



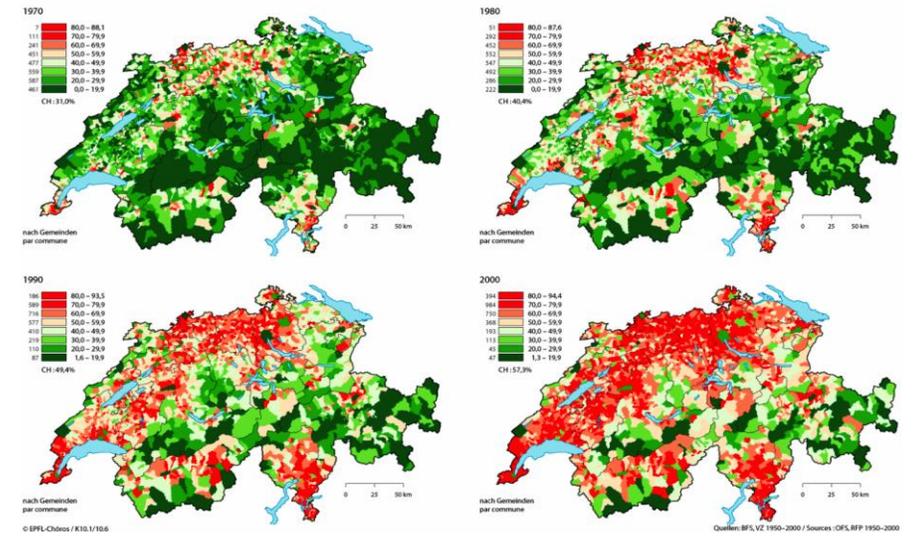
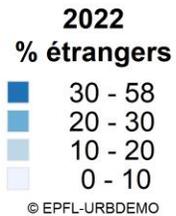
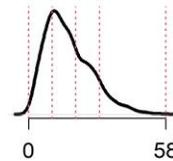
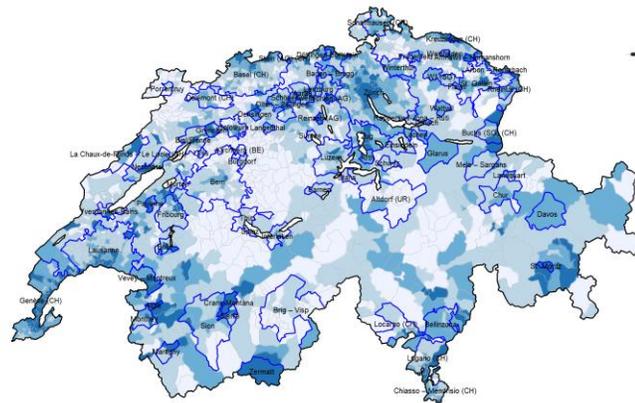
Städte als wohnpolitische Akteurinnen

Schweizerischer Städtetag
Lausanne, 29. August

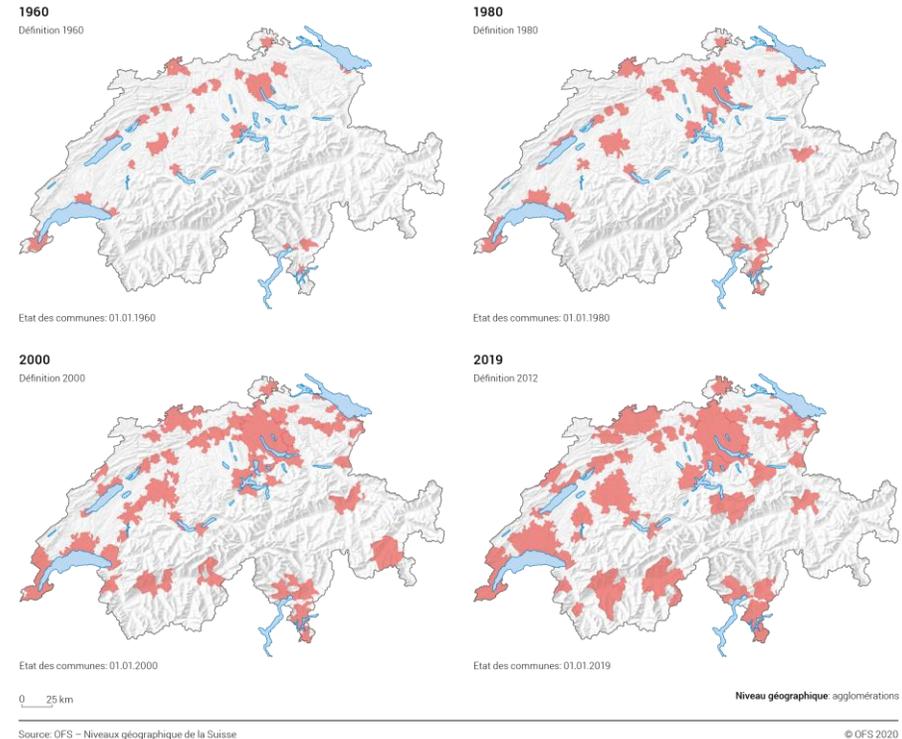
Pr Luca Pattaroni, LaSUR

Urbanisierung

- Güterströme und Gebietsbeanspruchung (Zersiedlung, Verdichtung)
- Finanzströme, Ausbreitung kapitalistischer Produktionsmethoden (globale Urbanisierung)
- Diversität (Kulturen, Einkommen, Lebensweisen, menschliche und nichtmenschliche Rhythmen)



Agglomérations 1960 – 2019



Die Stadt (*polis*)

→ «Als eine Gemeinschaft *in guten Handlungen* müssen wir mithin die staatliche Gemeinschaft bezeichnen und *nicht im blossen Zusammenleben.*»

(Aristoteles, Politik, Buch III, 9. Kapitel)

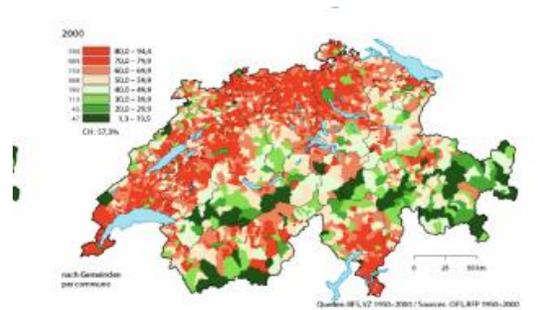
→ Demokratie



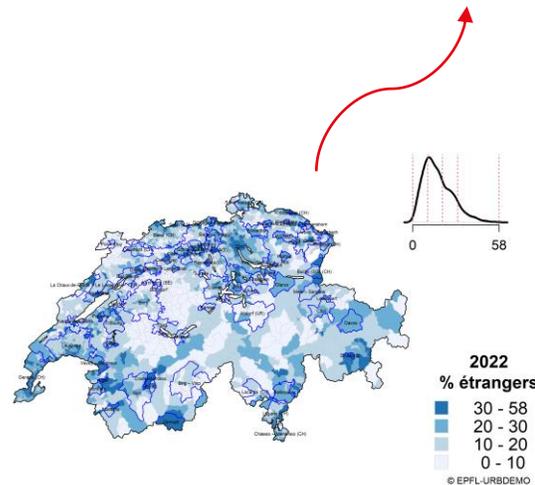
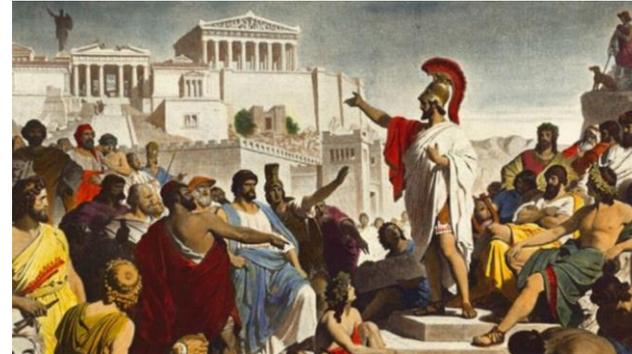
Die Stadt, ein politisches Werk des Gemeinwesens

→ Die Urbanisierung kollektiv neu denken

→ Erweiterung der sozialen und ökologischen Gemeinschaft (Durchmischung und Biodiversität).



G0.5



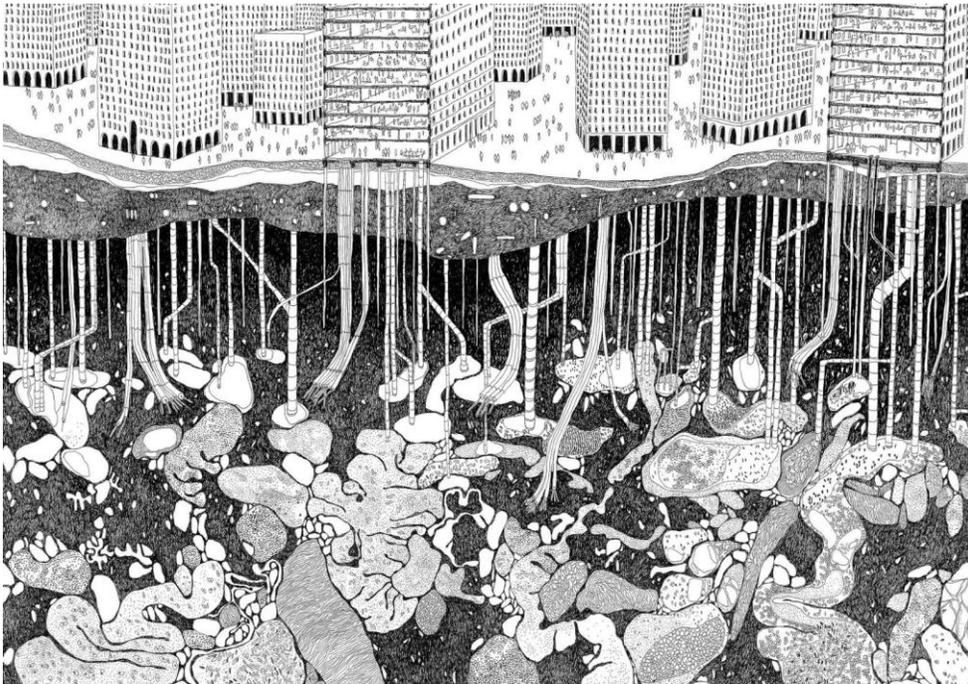
Das Wohnen, der Kern des politischen Projekts Stadt

Wohnraum schaffen / verdichten = Schaffung einer

- Raumpolitik (Morphologie, Mobilität)
- Sozialpolitik (Autonomie, Durchmischung, Integration)
- Umweltpolitik (Energie, Werkstoffe, Biodiversität)
- Wirtschaftspolitik (Investitionen, Bau- und Immobilienmarkt)

Phase 2

Die Ambivalenzen der Verdichtung von Städten



Spekulation/Entwicklung

Denaturierung/Bewohnbarkeit

Gentrifikation/Durchmischung

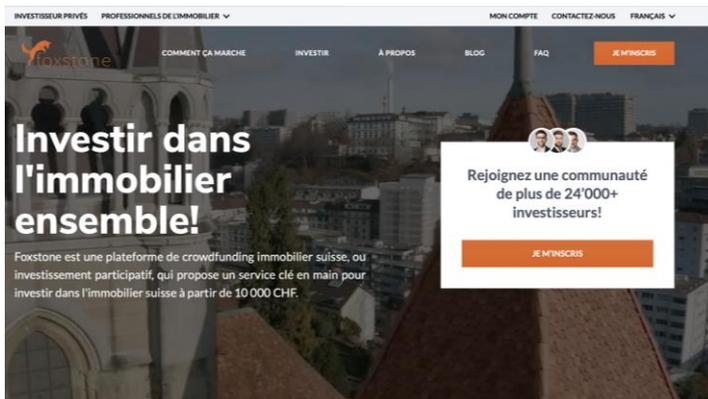
Verdichtung und Spekulation?

- Massive Finanzialisierung des Immobilienbereichs
- Anteil des institutionellen Wohnraumeigentums (CH)
2000: 23 % → 2020: 33 %
- Black Rock (Immobilienvermögen in der Schweiz)
2010: 100 Mio. → 2020: 2 Mia.

Ville	Investisseurs institutionnels (%)	Investisseurs étrangers (%)	Autres investisseurs (%)
Zurich	30	15	55
Genève	28	12	60
Bâle	25	10	65
Lausanne	22	8	70
Berne	20	7	73
Lucerne	17	6	77
Lugano	18	5	77
Saint-Gall	15	5	80
Fribourg	13	4	83
Neuchâtel	12	4	84

Sources : rapports marché immobilier suisse (2023)

(Crédit Suisse /Wüest Partner /Oaks Lane and Engel & Völkers)



UBS ETF (CH) SXI Real Estate Funds (CHF) A-dis
 ISIN CH0105994401 | Ticker SRECHA

ETF

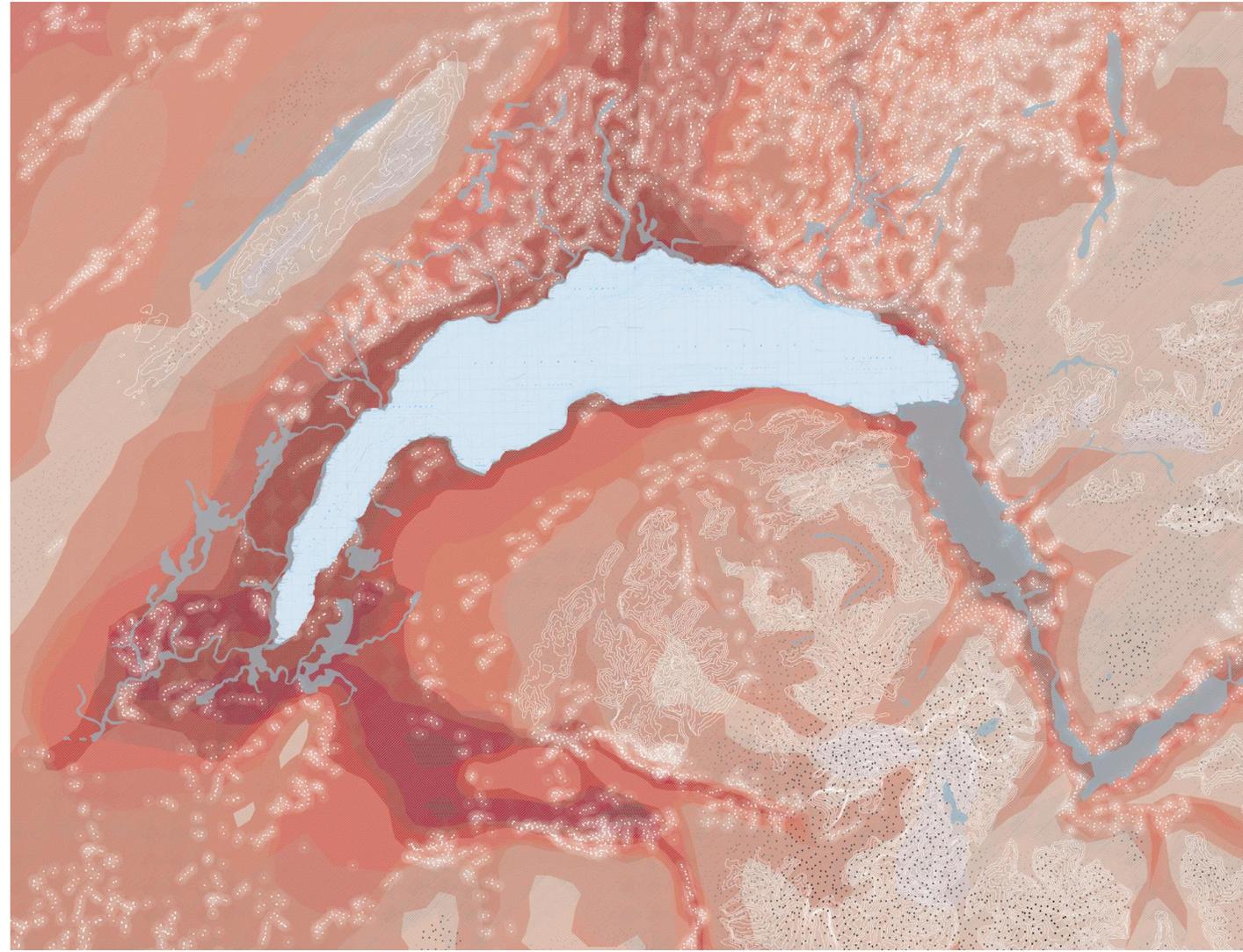
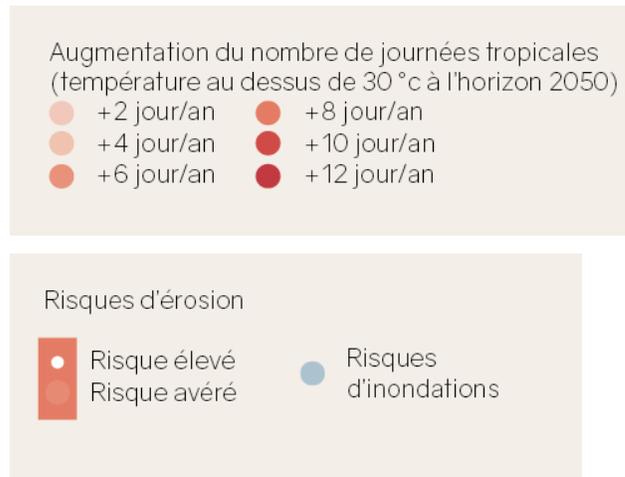
Favoris
 Ajouter au portefeuille
 Comparer

TER 0,97% p.a.
 Méthode de distribution Distribution
 Réplication Complète
 Taille du fonds 1 109 M
 Positions 43

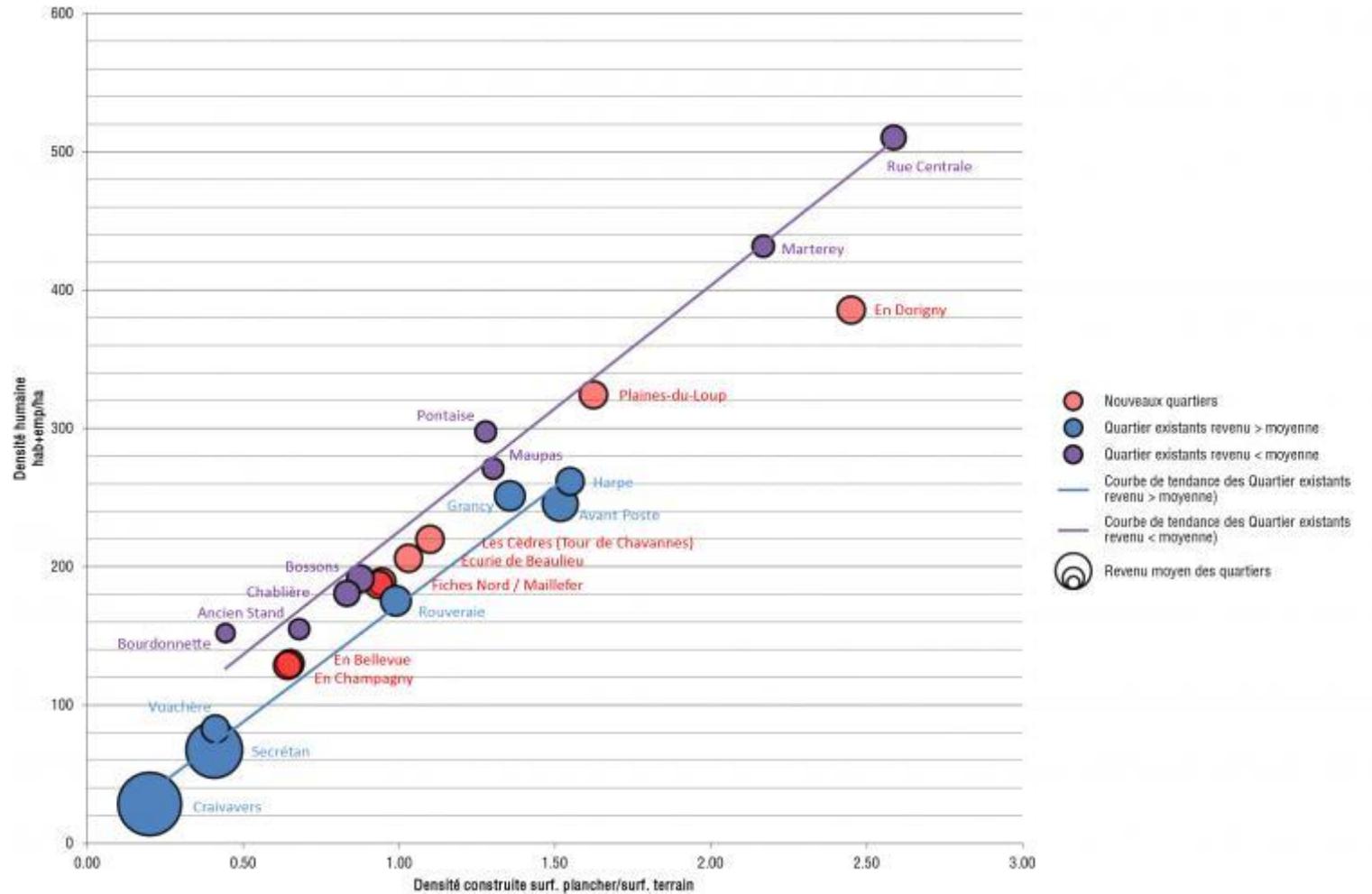
⚠ Ce fonds ne dispose d'une autorisation de mise sur le marché que pour Suisse.

Verdichtung und Denaturierung?

→ Wie bewohnbar sind die Städte von morgen?



Verdichtung und soziale Ungleichheiten?



- Erlaubt die Verdichtung die Förderung der sozialen und ökologischen Diversität (regenerative Verdichtung)?
- Können die Städte ihre Funktion als Akteure in diesem neuen Setting bewahren (Finanzialisierung und Nachhaltigkeit)?

Spekulation/Entwicklung

Denaturierung/Bewohnbarkeit

Gentrifikation/Durchmischung

Phase 3

Überverdichtung? Ungerechte Verdichtung?

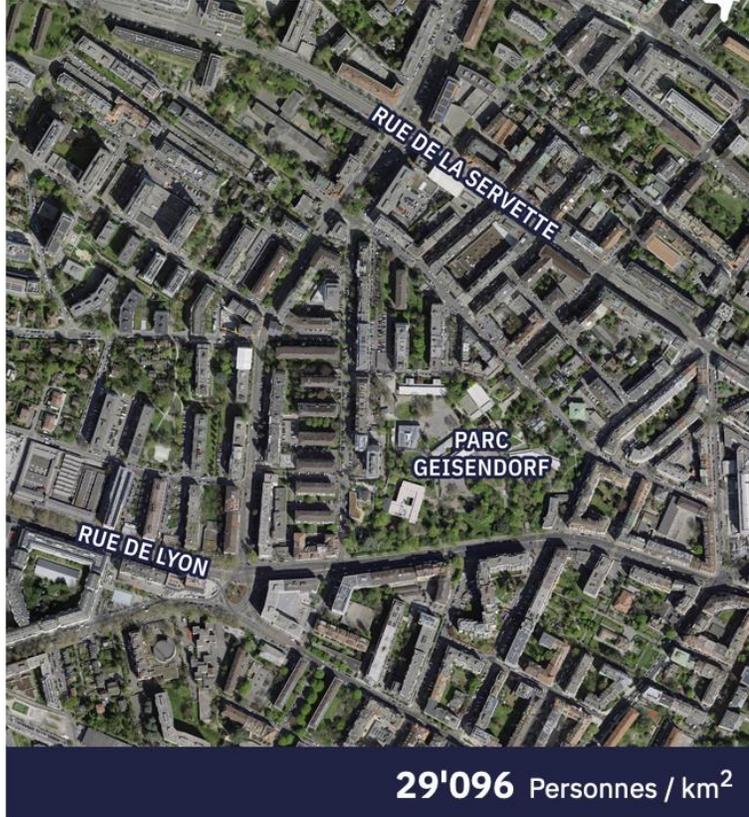
Die territoriale Sättigung als neue politische und wissenschaftliche Herausforderung nach der Zersiedlung? (Von der Zersiedlung zum «Zusammendrängen»)

→ Bedarf an neuem Wissen und neuen Praktiken für eine regenerative Dichte

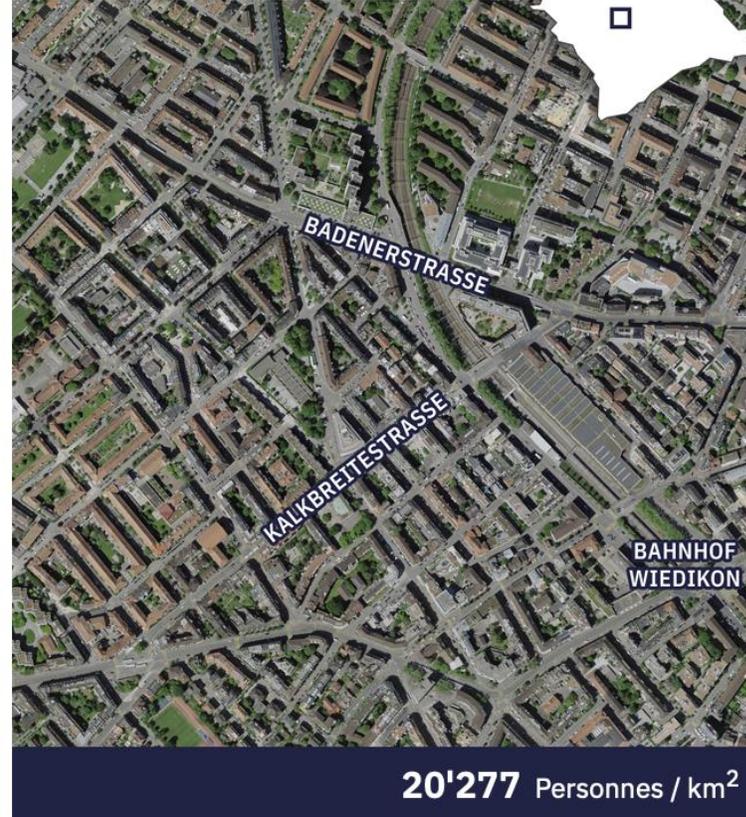
Wo liegen die Grenzen der Verdichtung?

→ «70 % der Schweizerinnen und Schweizer leben in Gebieten mit weniger als 4000 Personen pro Quadratkilometer.»

Genève



Zürich



Versiegelte Flächen

Genf: 65 %

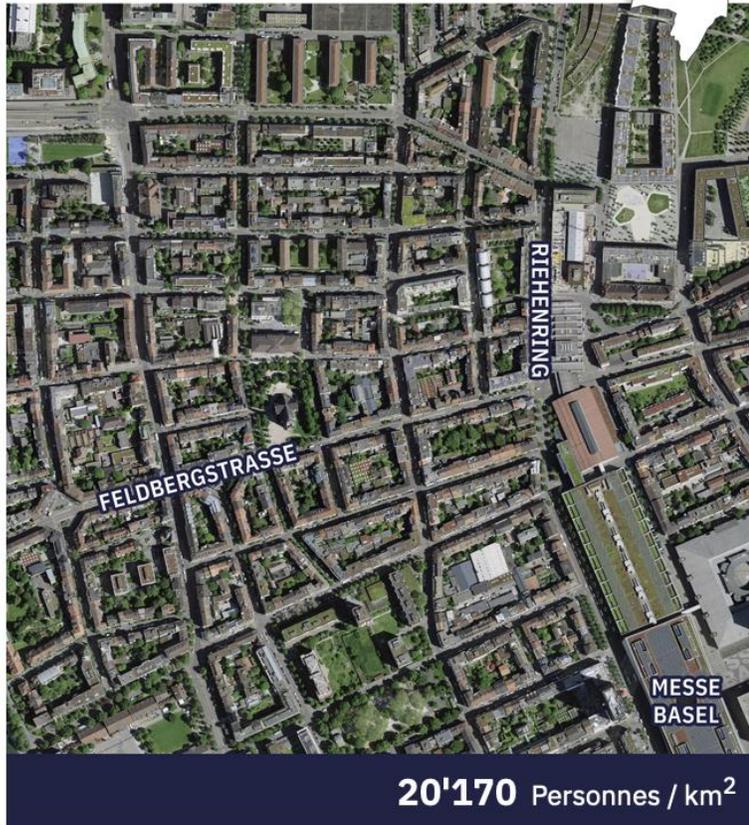
Zürich: 40 %

@TdG / Tamedia

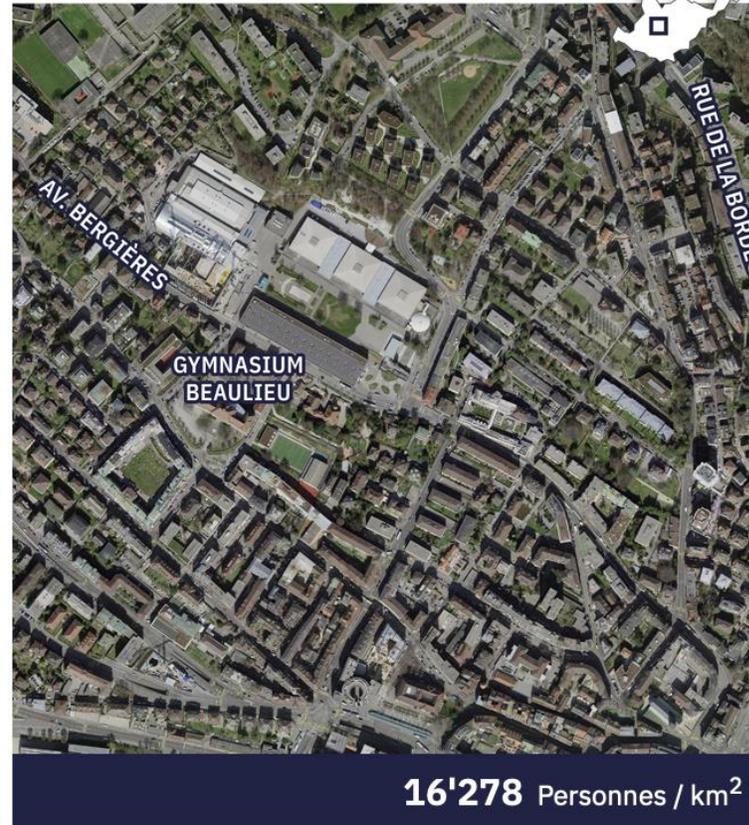
Wo liegen die Grenzen der Verdichtung?

«70 % der Schweizerinnen und Schweizer leben in Gebieten mit weniger als 4000 Personen pro Quadratkilometer.»

Bâle



Lausanne



Versiegelte Flächen

Basel: 60 %

Lausanne: 27 %

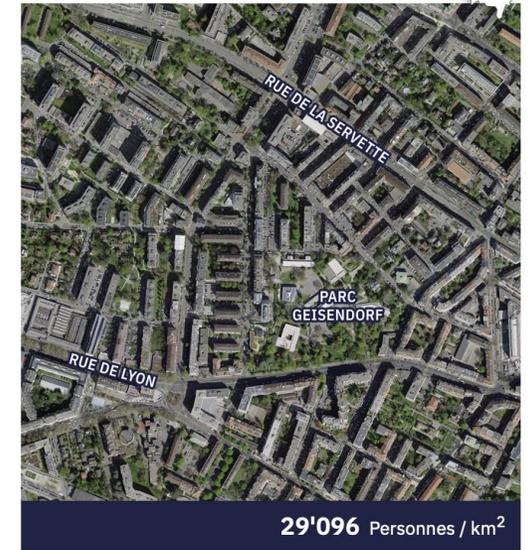
@TdG / Tamedia

Verdichtung oder «Zusammendrängung»?

Maximale Ausnutzungsziffer in Kernzonen?

«Wenn es die Umstände rechtfertigen und sich das Projekt harmonisch in das Quartier einfügt, kann die Ausnutzungsziffer (AZ) zunehmen und von 0,25 auf 0,4 oder bei Parzellen von mehr als 5000 m² sogar auf 0,6 steigen.» (Kanton Genf, Kommentar, Art. 59 Abs. 4 LCI (Genfer Gesetz über Bauten und Einrichtungen), Verdichtung der Zone 5 (Einfamilienhäuser))

Genève



Durchmischung oder «Gentriverteuerung»?

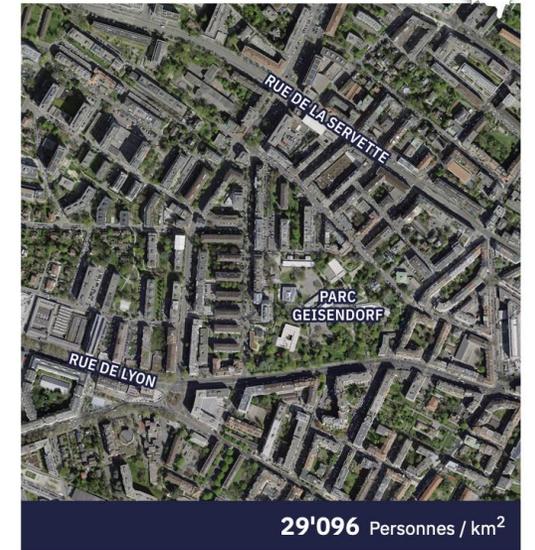
- Miete für überteuerte Wohnungen
 - 50 % teurer als im übrigen Sektor
 - 32 % teurer als die anderen Wohnungen im Gebäude

Quelle: @Nathalie Braunschweiger

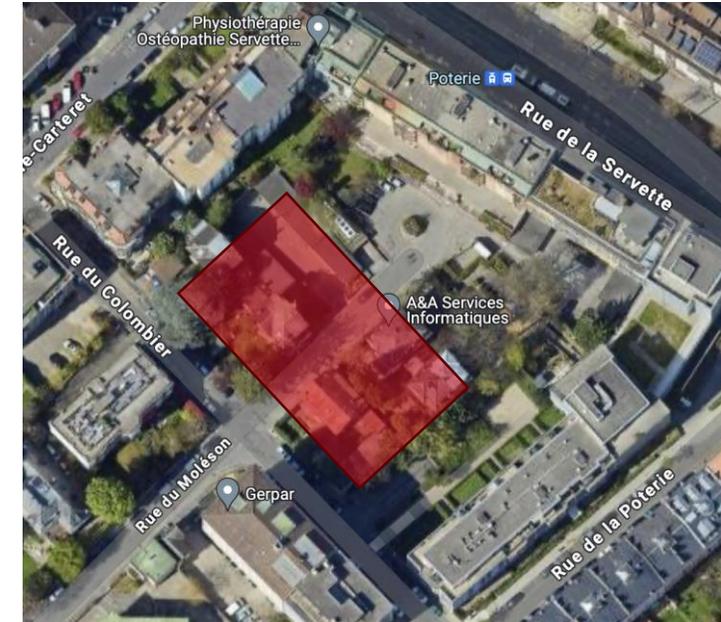
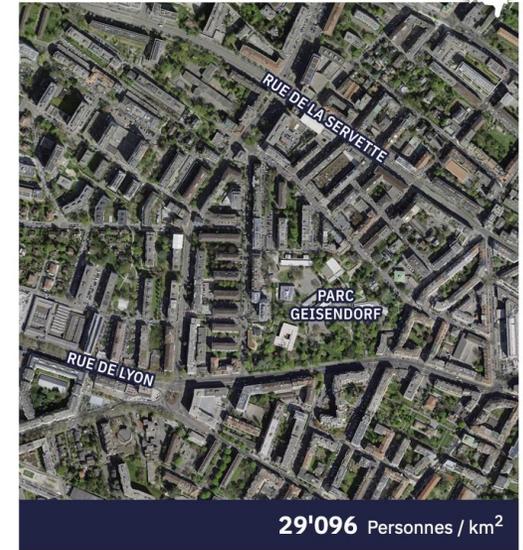
- Fragiles Gleichgewicht der sozialen Durchmischung



Genève



Denaturierung



Phase 4

Regenerative Verdichtung

- Eine Verdichtung, die häusliche und produktive Aktivitäten, Mensch und Natur wieder näher zusammenbringt.
- Forderungen nach einer Umgestaltung der Art, wie Wohnraum finanziert, geschaffen, verwaltet und gepflegt wird (Neugestaltung der häuslichen Sphäre, Verknüpfung von Wohnen und Arbeit, Neukonzipierung des Baus und des Lebensbereichs etc.)

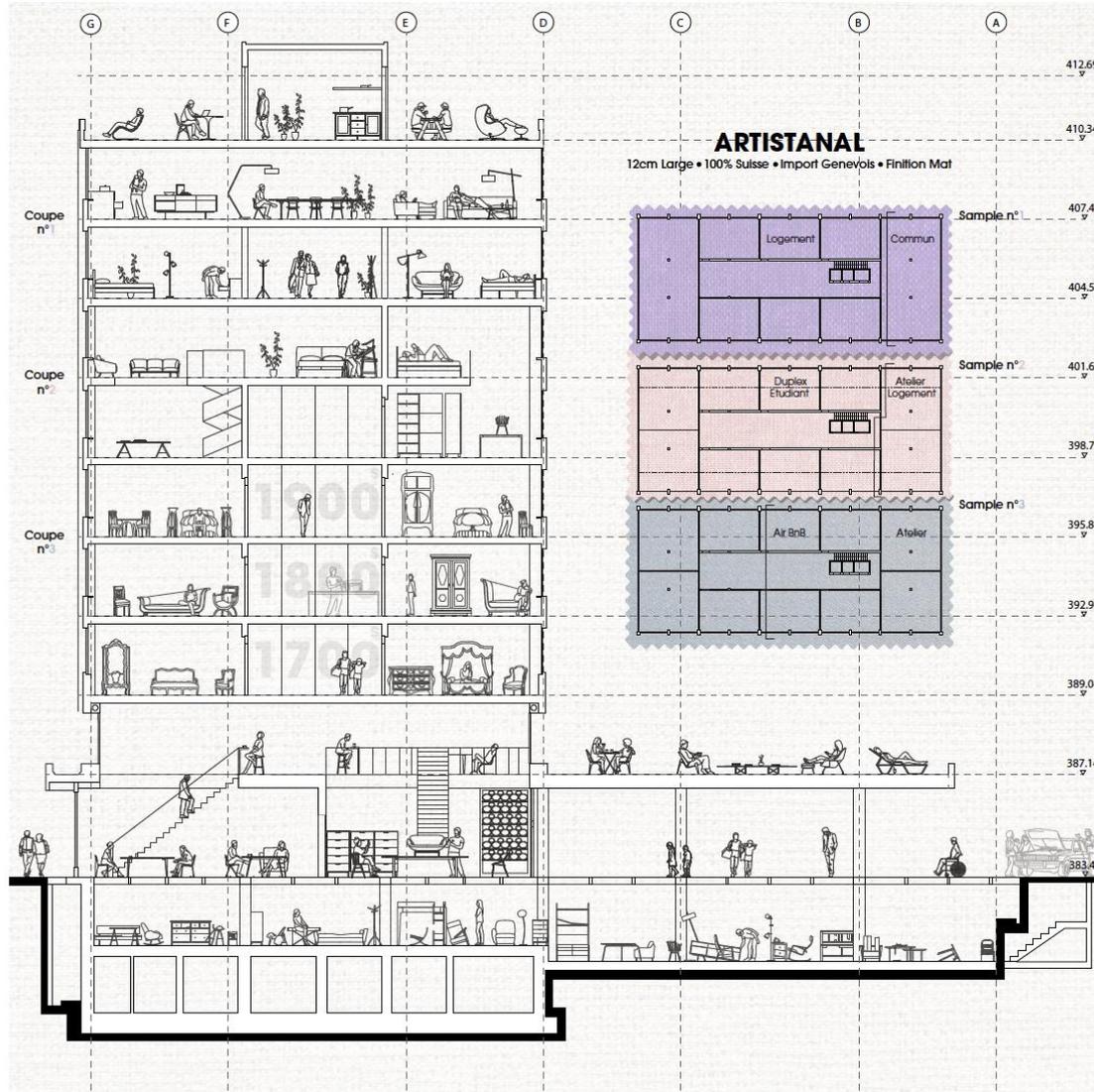


Eingebundene Dichte



Versoix CODHA, Liengme Architectes + ATBA

Eingebundene Dichte



*Alix de Coulon, Arthur, Douillet
Quentin, Dupont, Tom, Dinh Van Chi*

UE Habitat et société, EPFL

Gemeinschaftlich verwaltete Dichte

Gestion sociale et collective

- Gemeinschaftlicher Raum, Wohnungstausch, Rekonfigurierung der Typologien
- Senkung der Mieten für Akraden (150,-/m²)



Ressources Urbaines, (RU)



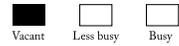
Gérance Immobilière Municipale

Eine Verdichtung im Bestand

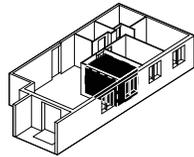
“Alternative Bodenschätze“.

Synthetic Drawing
 Project name: Urban vacancy, population growth and right to habitat
 Author: Catherine Juneau, Lou Maillard and Nathalie Marj

IMMEDIATELY HABITABLE



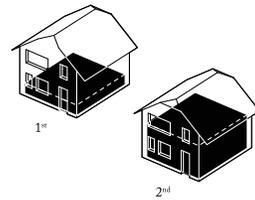
Extra room in a household



2 to 3 people live in 3, 4 and 5 bedroom apartments
 Potential to house $\pm 50\ 000$ people



Secondary home



12.3% of Homes in Lausanne are Secondary homes
 Potential to house $\pm 23\ 000$ people



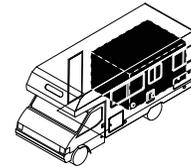
Hotel room



VACANT TYPOLOGIES IN LAUSANNE

Total potential to house $\pm 85\ 000$ people

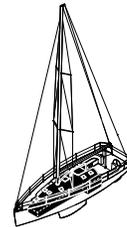
Camping homes



± 70 vacant mobile homes & caravanes in Vidy
 Potential to House ± 140 people



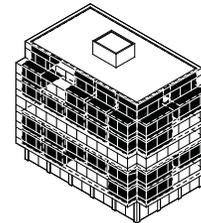
Stored Boat



± 845 habitable boats (2 people/boat)
 Potential to house ± 1690 people



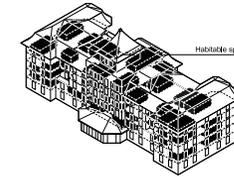
Office space



17 000m² of vacant offices in June 2022
 Potential to House ± 680 people (25m²/person)



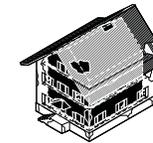
Anti-Nuclear Bunker



46% 2022 Yearly Occupation rate
 Potential to house ± 3017 people



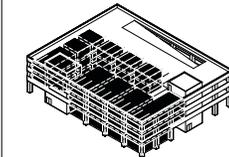
Abandoned House or to be demolished



ALJF housed students in 65 different abandoned or to be demolished houses,
 1-10 years



Multi-Parking / Garage



5 Multi-Parkings with 1230 spots (14 145m²)
 Potential to House ± 566 people (25m²/person)



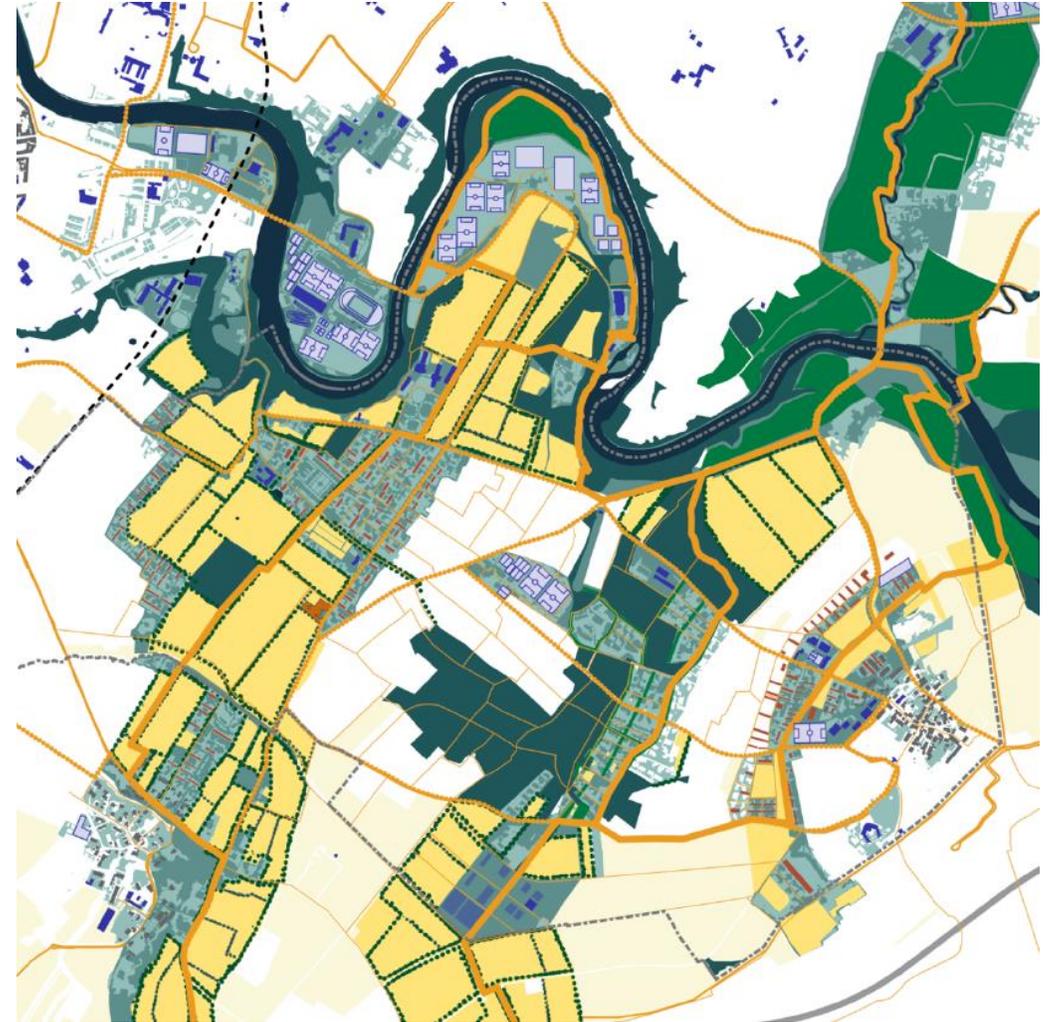
5 bunkers
 Potential to House ± 6084 people



Umverteilte Dichte?

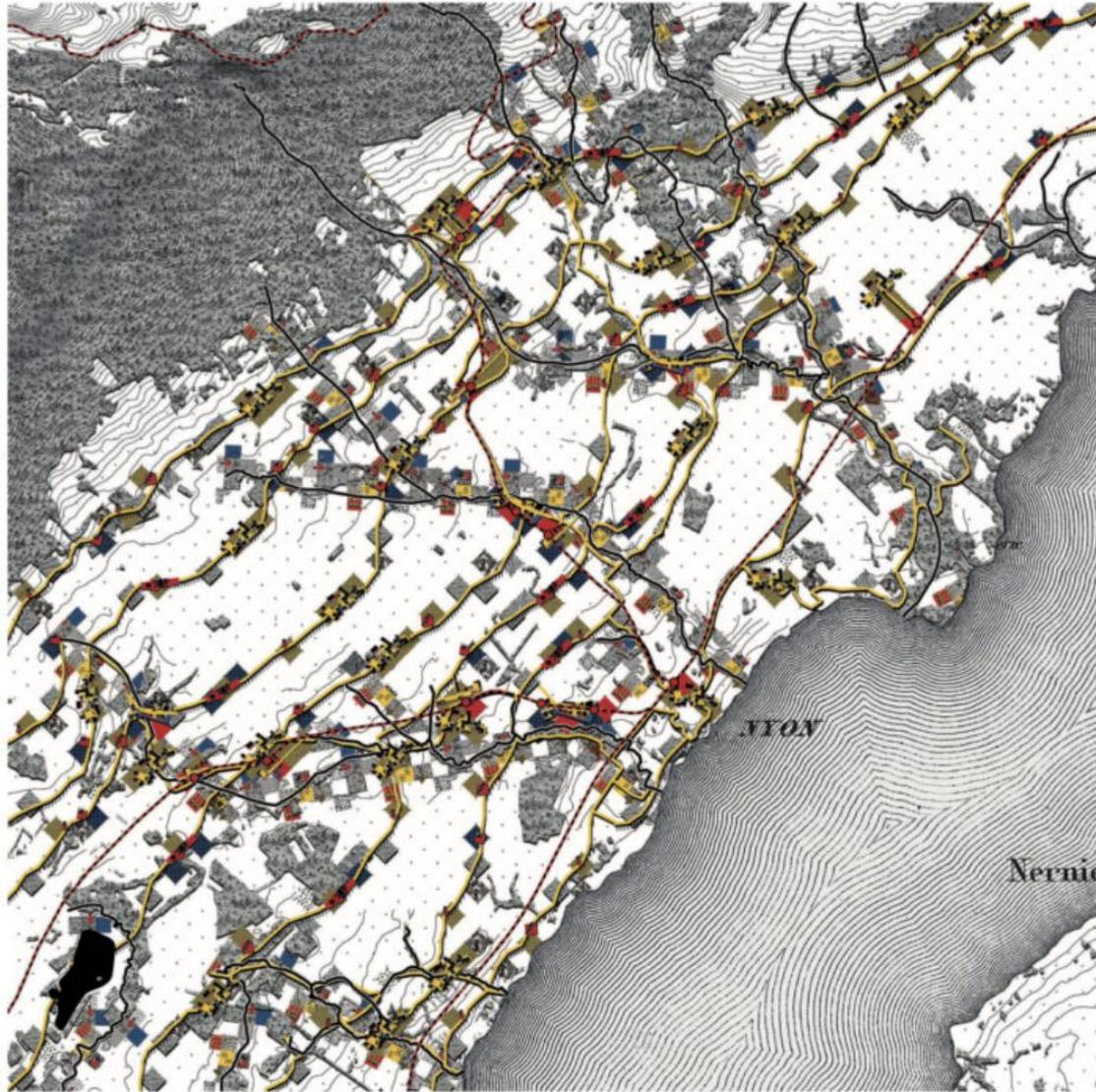


Les Grands Esserts



@PdM, Gabriela Jeanraynaud, EPFL

Umverteilte Dichte?



Schlussphase

Elemente einer sozialen und solidarischen Politik der Verdichtung

Barcelona Right to Housing Plan 2016-2025



1) Pläne für eine verantwortungsvolle Verdichtung erstellen (die verantwortungsvolle Stadt)

2) Entfaltung einer (nach innen gerichteten) sozialen und ökologischen Wohnungspolitik

- Kartierung alternativer Grundstücke
- Soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Umgebung
- Keine Denaturierung
- Über die Grenzen der Verdichtung nachdenken (Gemeinden)

Schlussphase

Elemente einer sozialen und solidarischen Politik der Verdichtung

Barcelona Right to Housing Plan 2016-2025



→ Politische Massnahmen zur Umverteilung der Verdichtung (nach aussen) auf die Tagesordnung setzen

«Verteilte Dichte» (Kleinstädte, Dörfer, weisse Flecken im ländlichen Raum, Gewerbebezonen, Industrie- und Handwerkszonen)



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**

Schweizerischer Städtetag
Lausanne, 29. August

Pr Luca Pattaroni, LaSUR