

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2006)

Heft: 5

Vorwort: Editorial

Autor: [s.n.]

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Es werden wieder Mehrfamilienhäuser gebaut. Seit ein paar Jahren kann man in der Schweiz eine erneute Liebe für den Bau von dichteren Quartieren feststellen. Am besten kann das Phänomen im suburbanen Gürtel beobachtet werden. Die aktuelle Tendenz hat aber kaum etwas mit den Satellitenstädten der Nachkriegszeit zu tun. Auf halbem Weg zwischen dem Einfamilienhaus und dem Mietwohnungsblock ermöglicht sie einen städtischen Lebensstil in dörflichem Rahmen.

Im Gegensatz zu den neunziger Jahren, während denen die Reden der Raumplaner am vom Einfamilienhaus dominierten Immobilienmarkt abprallten, ist die neue Dynamik heute von anderen Akteuren getragen (Investoren, Architekten, Politiker) und scheint der Nachfrage der Wohnbevölkerung zu entsprechen.

Die Beiträge in dieser collage liefern einen jeweils eigenen, von Herkunft, Ausbildung und Sensibilität der Autoren geprägten Einblick in die Thematik. So zeichnet Philippe Leuba, Direktor der Waadtländer Immobilienkammer, die Zusammenhänge zwischen der aktuellen Tendenz auf dem Immobilienmarkt, den gesunkenen Hypothekenzinsen und dem Rückzug des Kapitals der zweiten Säule nach. Das Geographische Institut der Universität Lausanne hat in einer Untersuchung über die Wohnungswünsche der Haushalte gezeigt, dass das Mehrfamilienhaus tatsächlich nachgefragt wird, wenn Qualität und Nähe zu Dienstleistungen gesichert sind. Der Immobilienprojektmanager Jürg Capol stellt die Attraktivität in den Vordergrund und deren Bezug zur Dichte. Auf der politischen Seite bestätigen die Planungsverantwortlichen von zwei suburbanen Gemeinden der Agglomeration Lausanne ebenfalls, dass «Verdichten» kein Ziel an sich ist sondern im Kontext gesehen werden muss. Auch Bruno Marchand, Architekt im Büro DeLaMa, bezieht sich auf das öffentliche Interesse, um die richtige Dichte zu definieren – diesmal mit einem räumlichen Ansatz. Abschliessend erzählt Ulrich Haag, ehemaliger Bieler Baudirektor, von den Erfahrungen einer Kernstadt und zeigt das Ungenügen einer Politik bis zu den Gemeindegrenzen. Könnte vielleicht die aktuelle Tendenz Ausgangspunkt für eine «verdichtete» Agglomerationspolitik sein?

Die Verschiedenheit der Sichtweisen zeigt deutlich, dass die Frage der Dichte nicht den Raumplanern vorbehalten ist. Wenn unsere Leistungen der Komplexität der «polit-sozio-ökonomisch-planerischen» Wirklichkeit angepasst sein sollen, dann müssen wir verstehen, was die anderen Akteure der räumlichen Entwicklung zu sagen haben – bevor «um jeden Preis» verdichtet wird.

Chères lectrices, chers lecteurs,

La construction de logements collectifs est de retour. Depuis quelques années, on constate en Suisse un nouvel engouement pour la construction de quartiers résidentiels plus denses. Ce phénomène s'observe particulièrement dans la couronne suburbaine. Loin des modèles des cités satellites de l'après-guerre, la tendance actuelle se situe à mi-chemin entre la villa et le grand immeuble locatif, rendant possible un mode de vie urbain dans un cadre villageois.

Contrairement aux années 90 où le discours des urbanistes se trouvait en porte-à-faux avec un marché immobilier caractérisé par le «tout villa», la nouvelle dynamique est aujourd'hui portée par d'autres acteurs (promoteurs, architectes, élus) et semble répondre à la demande des habitants.

Chaque article de ce numéro apporte un éclairage particulier, en raison des diverses origines, formation ou sensibilité des auteurs. Ainsi, Philippe Leuba, directeur de la Chambre Vaudoise Immobilière, retrace les liens entre la tendance actuelle du marché immobilier, la baisse des taux hypothécaires et le retrait du capital 2^{ème} pilier. L'enquête sur les aspirations résidentielles des ménages, menée à l'Institut de géographie de l'Université de Lausanne, démontre que l'habitat collectif répond à une demande réelle si la qualité et la proximité des services sont assurées. Jürg Capol, manager de projets immobiliers, insiste sur la notion d'attractivité et son rapport avec la densité. Les responsables de l'urbanisme de deux communes suburbaines de l'agglomération lausannoise confirment également que le fait de «densifier» n'est pas un but en soi mais doit être apprécié en fonction du contexte. Aussi Bruno Marchand, architecte du bureau DeLaMa, se réfère à «l'intérêt public» pour définir la juste densité – dans une approche territoriale cette fois. En guise de conclusion, l'ancien directeur des travaux publics de Bienne, Ulrich Haag, raconte l'expérience d'une ville-centre et met en évidence les limites d'une politique qui s'arrête aux frontières administratives. La tendance actuelle, serait-elle un levier pour une véritable politique d'agglomération «densifiée»?

La diversité des points de vue illustre surtout que la question de la densité ne peut être la chasse gardée des urbanistes. Si nous voulons fournir des prestations en adéquation avec la complexité de la réalité «politico-socio-économico-urbaine», nous devrions être à l'écoute de ce que les autres acteurs du développement territorial ont à dire – avant de densifier «à tout prix».