

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 20 (2007)  
**Heft:** [3]: UBS Immobilienfonds : Rendite mit Qualität

**Artikel:** Neues Leben in den Perlen am Lac Léman  
**Autor:** Schärer, Caspar  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-123197>

### **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:** 29.01.2025

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

# Neues Leben in den Perlen am Lac Léman

Text: Caspar Schärer

Der Immobilienfonds UBS «Foncipars» besitzt in Lausanne zahlreiche Liegenschaften aus dem frühen 20. Jahrhundert. Vor dem Hintergrund ausgeprägter behördlicher Auflagen greift der Fonds zu einer eigenen Strategie, um die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnungen abzudecken.

Wohnen in einem alten bürgerlichen Haus im Stadtzentrum ist wieder in Mode, zumindest bei jenen, die es sich leisten können. In allen Schweizer Städten sind die Häuser aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert mit grosszügigen Grundrissen, hohen Räumen, knarrendem Fischgratparkett und Stuckdecken beliebte Adressen. Wurden in Städten wie Zürich oder Basel viele solche Bauten abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, sind im Zentrum Lausannes noch zahlreiche Gebäude aus jener Zeit erhalten und bewohnt. Das liegt auch an einer Westschweizer Besonderheit: Ein im Vergleich zu anderen Kantonen schärferer Mieterschutz schliesst den Abbruch dieser Liegenschaften praktisch aus, da den Mietern nur in Ausnahmefällen die Wohnung gekündigt werden kann. Die «Revitalisierung» abgewirtschafteter Liegenschaften gehört nicht zu diesen Ausnahmen. Mietzinserhöhungen müssen zudem von offizieller Stelle genehmigt werden, und das gleiche Amt legt dann den Zins für mehrere Jahre verbindlich fest. Sogar beim Wohnungsmix kann die Stadt ein Wörtchen mitreden. Dies verzögert oder blockiert Umbauprojekte. Und so entsteht in der Westschweiz, vor allem in Genf und Lausanne, ein gewaltiger Unterhaltsstau.

## Prächtige Bürgerpalais

Diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen müssten einen Immobilienfonds eigentlich abschrecken, zumal auch Gesamtanierungen sehr schwierig durchzuführen sind – in den seltensten Fällen sind alle Mieter gleichzeitig damit einverstanden. Dafür bescherte die restriktive Mieterpolitik dem Immobilienfonds UBS «Foncipars» in Lausanne ein interessantes Portefeuille mit lauter intakten, zentrumsnahen Liegenschaften aus der Wende zum 20. Jahrhundert, die jetzt wieder attraktiv werden. Ganze zusammenhängende Strassenblocks gehören dem Fonds, so das Geviert zwischen der Avenue Dapples und der Rue Jean-Jacques-Cart im noblen Quartier Ouchy zwischen Bahnhof und Lac Léman. Die prächtigen Bürgerpalais aus dem Jahre 1905 gehören zu den Perlen des mit knapp 750 Millionen Franken dotierten UBS «Foncipars». Eine weitere repräsentative Blockrandbebauung im Besitz des Fonds steht wenige hundert Meter entfernt vom Olympischen Museum im Geviert Mon Loisir, Elysée, Grasset.

An solchen Adressen sucht eine anspruchsvolle Mittelschicht Wohnraum und drängt damit zurück in die Stadt. Jean-Michel Roten, der für UBS «Foncipars» zuständige Manager bei Construction & Development, kennt diese Klientel und ihre Ansprüche. «Nach wie vor wird in der Romandie ein ausgeprägtes Standesbewusstsein gepflegt», erklärt er. Zwischen «Appartements résidentiels» und «Appartements populaires» werde klar unterschieden. Die «Residenzen» mit ihren opulenten Treppenhäusern verlangen einen anspruchsvollen Ausbaustandard. Um in diesem nachfragestarken, aber regulierten Markt überhaupt wirtschaften zu können, hat sich UBS «Foncipars» schon vor



1



2



3

- 1 Lausanne, Rue de l'Ancienne-Douane: Wohnhäuser, 1913, «Foncipars».
- 2 Lausanne, Av. Mon Loisir/Chemin E.-Grasset / Av. de l'Elysée: ein Geviert von Wohnhäusern, 1913, «Foncipars».
- 3 Lausanne, Avenue de Cour 11-13: Wohnhäuser, 1909, «Foncipars».
- 4 Lausanne, Av. Dapples / Rue J.-J.-Cart / Av. de la Harpe / Rue J.-L.-de Bons: ein Geviert mit Wohnhäusern, 1905, «Foncipars».



→ längerer Zeit eine eigene Strategie zugelegt, die aus der Not geboren wurde: Bisher sanierten die Verwaltungen die Wohnungen einzeln und immer dann, wenn ein Mieter auszog oder starb. Dann wurden hauptsächlich Küchen und Bäder erneuert. Dies hat man jahrelang so praktiziert und jede Wohnung wurde dann im gerade vorherrschenden Stil aufgefrischt. Entstanden ist so ein Patchwork an unterschiedlichen Ausbaustandards.

Diesem Wildwuchs hat die Fondsleitung nun einen Riegel geschoben. Der Fonds beauftragte das Zürcher Architekturbüro Dolenc Scheiwiller mit der systematischen Aufnahme ihrer Gebäude in Lausanne. Auf der Suche nach der ursprünglichen, von zahlreichen Umbauten verschleierte Bausubstanz sammelten die Architekten Putzmuster, originale Kacheln aus Bad und Küche, Holzspäne von Türstürzen und -blättern. Farben wurden exakt definiert und sogar Verlegepläne für die Plättlileger gezeichnet. Mit dieser umfassenden Recherche sind die Umbaustandards für jede einzelne Liegenschaft festgelegt und mit Mustern bis weit ins Detail materialisiert worden.

Auch bei den Aussensanierungen wird der Charme der Bauten wieder hervorgeholt und nicht etwa übertüncht. So wurde am Mehrfamilienhaus an der Avenue de Morges die ganze Fassade bis auf die Fenster gründlich er-

neuert, und das Gebäude mit seinem für die Bauzeit um 1900 typischen – an ein Emmentaler Bauernhaus erinnernden – Dach sticht seither als strahlend weisses Volumen aus der umgebenden Bebauung hervor.

## Beliebte Wohnungen

Dank dem selbst erarbeiteten Standardwerk muss der Fonds nicht mehr bei jedem einzelnen Umbau das Rad neu erfinden und kann entsprechend kosteneffizient arbeiten. Da man versucht, anlässlich einer Sanierung den ursprünglichen Charakter der Häuser und Wohnung wieder herauszuschälen, reissen sich die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen aus den Händen. «Wir haben keine Probleme, die Wohnungen zu vermieten», sagt Jean-Michel Roten. Die politisch-rechtlichen Bedingungen seien zwar streng, aber die langfristige Rendite stimme dennoch. Durch die spezielle Bauart der Häuser und die Tatsache, dass viele davon unter Denkmalschutz stehen, ist die Eingriffstiefe zusätzlich eingeschränkt: Schmale Treppenhäuser erlauben keinen Lifteinbau, ohne dass die Struktur grundlegend verändert würde. Und Balkonerweiterungen – ein beliebtes Mittel der Aufwertung bei neueren Bauten in der Deutschschweiz – sind bei den geschützten Altbauten in Lausanne ohnehin nicht erlaubt. •



1



2



3



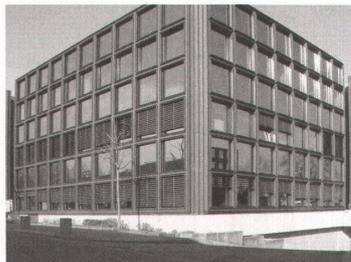
4



5



6



7



8



9



10



11



12

**1 Lausanne, Avenue Louis Ruchonnet 30-32: Geschäftshaus, 1981, «Swissreal».**

**2 Renens, Avenue du Silo 10-24: Wohnhäuser, 2004, «Foncipars».**

**3 Genf, Chemin du Champ-d'Anier 7-15: Wohnüberbauung, 1970, «Foncipars».**

**4 Lausanne, Av. Benjamin Constant/Rue St-Pierre: Gewerbehäuser, 1953, «Sima».**

**5 Le Grand-Saconnex, Morillon-Parc: Wohnüberbauung, 1961, «Sima».**

**6 Versoix, Chemin du Nant-de-Crève-Coeur 10-12: Wohnhäuser, 1975, «Foncipars».**

**7 Morges, Avenue de la Gottaz 34-36: Geschäftshaus, 1989, «Sima».**

**8 Pully, Chemin de Chamblandes 56, Wohnhaus, 1946, «Foncipars».**

**9 Lausanne, Rue Caroline 2/Rue Enning 1: Geschäftshaus, 1948, «Sima».**

**10 Genf, Avenue Calas 12-16: Wohnhäuser, 1966, «Foncipars».**

**11 Lausanne, Avenue de Morges 31: Wohnhaus, 1904, «Foncipars».**

**12 Onex, Av. des Grandes-Communes 20B: Bürohaus, 2006, «Swissreal».**