

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 39 (1964)
Heft: 10

Artikel: Rückblick und Ausblick der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen
Autor: E.Sch.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-103566>

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: 06.05.2025

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

Rückblick und Ausblick der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen

Am 26. Mai 1954 fand unter der Leitung von E. Schmid die Gründungsversammlung der Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen statt. Durch Ausgabe von Anteilscheinen und Obligationen hoffte man das nötige Kapital zusammenzubringen. Damals wie heute bestand ein akuter Mangel an preiswerten Wohnungen. Artikel 2 der Statuten bestimmt daher auch:

«Die Genossenschaft bezweckt die Schaffung von gesunden und billigen Wohnungen für Arbeiter und Angestellte in Schaffhausen und Umgebung.»

Mit dem Stadtrat hatten die Initianten bereits vor der Gründung Kontakt aufgenommen. Die Stadt war damals noch in der glücklichen Lage, Bauland abgeben zu können, und offerierte uns das einige Jahre vorher übernommene Land auf dem Areal «Alpenblick/Niklausenfeld» längs der damaligen Waldstraße (heute verlängerte Stimmerstraße). Die Kuppe und die Südlage des Areals selbst wollte die Stadt für einen späteren Schulhausbau behalten. In der Zwischenzeit ist ja dieser Gedanke bereits verwirklicht worden, und wir finden heute an diesem Standort das prächtige, modern konzipierte Schulhaus «Alpenblick».

Eine längere Diskussion entfachte sich, ob das Areal drei- oder vierstöckig überbaut werden könne. Natürlich hätten bei einer vierstöckigen Überbauung die Mietzinse etwas reduziert werden können. Man einigte sich auf einen gut eidgenössischen Kompromiß: dreistöckige Bauweise mit Ausbau des Dachstockes. Die Mietzinse pro Monat konnten relativ günstig angesetzt werden:

Dreizimmerwohnungen Fr. 104.— bis Fr. 106.—

Vierzimmerwohnungen Fr. 121.— bis Fr. 123.—

Die Wohnungen besitzen eine Elektroküche, Einbaubad und vollautomatische Waschmaschinen. Die Stadt hatte lediglich die 2. Hypothek zu verbürgen. Weitere finanzielle Beihilfe war nicht nötig. Es war gelungen, die Hypotheken bei privaten Versicherungskassen zu bescheidenem Zinssatz unterzubringen, was sich natürlich entsprechend günstig auf die Mietzinse auswirkte. Für die 28 Wohnungen dieser ersten Bauetappe waren über 80 Anmeldungen vorhanden. Der Vorstand beschloß daher, sofort nach Baubeendigung eine weitere Bauetappe in Angriff zu nehmen. In der Zwischenzeit war auch die Initiative Schmid der Sozialistischen Arbeiterpartei für die Abgabe von verbilligten Geldern zum Bau von preiswerten Wohnungen von den Stimmberechtigten der Stadt angenommen worden. Die Initiative sah vor, daß die Stadt drei Millionen Franken zu zweidreiviertel Prozent solchen Wohnbauinteressenten zur Verfügung stelle, welche die aufgestellten Bedingungen übernehmen. Unsere zweite Bauetappe mit 42 Wohnungen wurde mit solchen Geldern finanziert. Die Mietzinse konnten daher noch etwas günstiger als in der ersten Bauetappe gehalten werden, nämlich:

Dreizimmerwohnungen Fr. 98.— pro Monat

Vierzimmerwohnungen Fr. 112.— pro Monat

Damit diese Wohnungen tatsächlich den wenig begüterten Kreisen zukommen, war eine Einkommenslimite von 10 000 Franken vorgesehen. Trotz dieser Einschränkung waren bei Baubeginn praktisch alle Wohnungen vermietet. An den drei Millionen Franken städtischer Gelder hatte unsere Genossenschaft rund mit einem Drittel für ihre Wohnbauten partizipiert. Der zweite Drittel ging an eine Genossenschaft im «Sandlöchli», während der letzte Drittel von der VHTL-Wohnbaugenossenschaft zur Finanzierung ihrer Wohnbauten im «Güetli» beansprucht wurde. Die weiterhin andauernde große Nachfrage nach Wohnungen veranlaßte den Vorstand, in einer dritten Bauetappe weitere 42 Wohnungen erstellen zu

lassen. Die Wohnungen wurden auf den 1. August beziehungsweise auf den 1. September 1957 bezogen. Zwar waren die Mietzinsansätze diesmal bereits höher, da keine verbilligten Gelder mehr zur Verfügung standen, nämlich pro Monat: Dreizimmerwohnungen Fr. 121.— bis Fr. 123.— Vierzimmerwohnungen Fr. 137.— bis Fr. 139.—

Damit waren auf dem «Niklausenfeld» 112 Wohnungen erstellt. Weiteres Bauland stand uns leider keines mehr zur Verfügung. Bei sämtlichen 112 Wohnungen mußten wir keine Kreditüberschreitungen in Kauf nehmen. Die Kosten hielten sich im Rahmen der Kostenvoranschläge. Der Vorstand war bemüht, an weiteren Orten unserer Stadt Umschau nach Bauland zu halten. Leider ohne Erfolg. Im Zusammenhang mit dem städtischen Schulhausprojekt «Alpenblick» ging dann ein Türchen für uns auf. Durch die Arrondierung des städtischen Baulandes ergab sich die Möglichkeit, zwischen unserem Block 6 und der vorgesehenen Zufahrtsstraße zum Schulhaus nochmals einen Wohnblock zu erstellen. Die Baute wurde analog den bisherigen Baukörpern konzipiert. Es ergab sich somit eine abgerundete Siedelung von total 133 Wohnungen und 48 Garagen.

Weiter häufte sich der Berg der Wohnungsanmeldungen. Anfangs 1959 gelang es, im Mutzentäli 5200 m² Bauland zu vernünftigen Preisen zu kaufen. Leider konnte dieses Land wegen der Projektierung der N4 bis heute immer noch nicht überbaut werden, trotzdem es uns später gelang, die angrenzenden 2400 m² ebenfalls zu erwerben.

Inzwischen waren auch die Verhandlungen mit der Stadt wegen Bauland im «Kessel» aufgenommen worden, die sich aber längere Zeit hingen. Architekt Emil Schällibaum hatte verschiedene Projektvarianten ausgearbeitet, die jedoch nicht die Gnade der zuständigen Behörden fanden.

Ende 1960 gelang es uns, von privater Seite im «Otterngut» rund 3000 m² Land zu erwerben, wobei wir jedoch pro Quadratmeter bereits einen Betrag von 59 Franken aufzuwenden hatten. Auf dem Areal konnten 40 Wohnungen erstellt werden, die seit Jahresfrist bereits fest vermietet sind und nach ähnlichen Grundsätzen wie diejenigen im «Niklausenfeld» konzipiert wurden.

In der dritten und momentan letzten Siedlung werden nun in den nächsten Monaten die Wohnungen im «Kessel» bezogen, worüber an anderer Stelle unser Architekt, Genossenschafter Emil Schällibaum, Bericht erstattet.

Nach wie vor ist jedoch die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen äußerst groß. Im Pult des Schreibenden liegen 150 Anmeldungen, deren Aussteller auf die Miete einer Wohnung warten. Der Vorstand hat daher am 9. März 1962 im «Riet» weitere 3240 m² Bauland an schönster Lage erworben. Bereits liegt ein Projekt bei den städtischen Behörden. Über das ganze Gebiet soll jedoch ein Quartierplan erstellt werden, so daß momentan die Sache «eingefroren» im Stadthaus liegt. Im Interesse unserer zukünftigen Mieter hoffen wir, daß auch hier bald eine Realisierung an die Hand genommen werden kann.

Für Abtauschzwecke kauften wir im unteren Teil des Hemmentaler Tales auf Gemarkung Schaffhausen rund 10 000 m² Land. Das Land ist umgeben von städtischem Besitz, so daß sich hier für die Stadt bei einem entsprechenden Abtausch eine gute Arrondierung ergeben würde. Es gelang uns, weitere 20 000 m² in den sogenannten «Bruggwiesen», unterhalb des Dorfes Hemmental, zu günstigen Preisen zu erwerben. Das Land kann mit verhältnismäßig bescheidenen Mitteln erschlossen werden und würde sich sehr gut zum Bau einer Einfamilienhauskolonie, ähnlich derjenigen der «Sommerwiese», eignen. Natürlich könnten auch sehr gut Wohnblöcke auf dem Areal plaziert werden. Andererseits ist es jedoch fraglich, ob bereits heute sieben Kilometer von Schaffhausen entfernt ein genügendes Interesse an der Miete von solchen Wohnungen vorhanden wäre. Ein Bauvorhaben in Lohn, welches unsere Schwestergenossenschaft, die Immobiliengenossenschaft Schaffhausen, erstellt, zeigt, daß Mietinteressenten immer

noch einen Wohnort nahe beim Arbeitsplatz wünschen und wir uns momentan in dieser Sache noch nicht mit amerikanischen Verhältnissen messen können.

Das größte Problem bildet nach wie vor das Baulandproblem.

Wohl sind uns in den letzten Jahren diverse Grundstücke offeriert worden. Der Preis war jedoch jedesmal derart, daß

wir glaubten, für unsere Zwecke einen Kauf nicht verantworten zu können, während Winterthurer und Zürcher Unternehmungen jedoch ohne weiteres Preise in derartigen Höhen akzeptieren. Wenn wir weiterhin aktiv bleiben wollen, so bleibt uns nichts anderes übrig, als das Rennen mitzumachen. Dabei sind wir uns aber klar, daß am Schluß der Mieter die Zeche bezahlt.

E. Sch.

AUS DER POLITIK

Brief der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz an den Bundesrat

An den Bundesrat der
Schweizerischen Eidgenossenschaft
Bern

Hochgeachteter Herr Bundespräsident,
hochgeachtete Herren Bundesräte,

in der Februar- und Märzsession der eidgenössischen Räte wurden die dringlichen Beschlüsse zur Bekämpfung der Teuerung verabschiedet und anschließend vom Bundesrat in Kraft gesetzt.

Durch die Ausklammerung aus der Bewilligungspflicht wurde der allgemeine und soziale Wohnungsbau formell privilegiert. Die Erhöhung des Hypothekarzinsfußes, dessen steigende Tendenz schon anfangs dieses Jahres eine Kapitalverknappung andeutete, nahm der Bundesrat in Kauf. Die Verknappung des Kapitalangebotes hat aber nicht nur höhere Hypothekarzinssätze im Gefolge. Alle Anzeichen sprechen dafür, daß sich ein Finanzierungsengpaß für Wohnbauten herausbildet, der spätestens im Laufe des Jahres 1965 produktionswirksam und den Wohnungsbau in unserem Land arg in Mitleidenschaft ziehen wird. Die Konsolidierung der laufenden Baukredite durch Hypotheken stößt schon jetzt auf immer größere Schwierigkeiten.

Der Anteil des Wohnungsbaus am gesamten Bauvolumen ist von 1962 auf 1963 ohnehin von 37,9 auf 35,7 Prozent gesunken. Das starke Anwachsen der Wohnbauvorhaben im Jahre 1964 läßt nun leider nicht den Schluß zu, daß die effektive Produktion im selben Ausmaß zunimmt, weil eine große Anzahl von Bauvorhaben wegen der ungesicherten Finanzierung gar nicht ausgeführt werden kann, und die in Aussicht stehende Bundesaktion zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues müßte auch ohne Wirkung bleiben.

Soll die Vorzugsstellung des Wohnungsbaus, die ihm innerhalb der Beschlüsse zur Bekämpfung der Teuerung eingeräumt worden ist, nicht nur eine papierene Parole bleiben, sind die für die Wohnungsproduktion benötigten Kredite zur Verfügung zu halten, und zwar zu Zinssätzen, die als tragbar erachtet werden können.

Die eidgenössische Wohnbaukommission hat in ihrem Bericht festgestellt, es müßten im Durchschnitt der Jahre 1961—1970 je etwa 44 000 Wohnungen erstellt werden, um den Wohnungsmarkt einigermaßen ins Gleichgewicht zu bringen, unseres Erachtens eine «conditio sine qua non» für die Aufhebung der Mietpreiskontrolle. Diese Marke ist in den vergangenen Jahren erreicht oder knapp überschritten worden. Sollte sich aber die Produktion von Wohnungen infolge der Kreditrestriktionen nicht mehr auf diesem Plafond halten können, würde die angestrebte relative Marktsättigung wieder in weite Ferne rücken. Im Zusammenhang mit der neuen Regelung

betreffend den Nachzug der Familien der italienischen Gastarbeiter ist zudem mit einer weiteren Nachfragesteigerung nach Wohnraum zu rechnen, einer Nachfrage, die nicht im Zuge eines langfristigen Programms, sondern die recht kurzfristig befriedigt werden muß.

Fällt nun die Aufhebung der Mietpreiskontrolle einerseits mit dieser mit Sicherheit zu erwartenden Nachfragesteigerung, andererseits mit einem durch die Kreditrestriktionen verursachten scharfen Rückgang der Wohnungsproduktion zusammen, würde dies zu einem generellen und volkswirtschaftlich gefährlichen Schub von Mietzinserhöhungen und damit zu einer neuen, unerbittlichen Teuerungsrunde führen. Der Erfolg der Inflationsbekämpfungsmaßnahmen würde mithin in Frage gestellt.

Wir nehmen an, daß der Bundesrat die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls mit Besorgnis verfolgt. Die Sozialdemokratische Partei der Schweiz ersucht Sie daher, sehr verehrte Herren Bundesräte,

Vorkehrungen kreditpolitischer Art zu treffen, die geeignet sind, eine dauernd hohe Wohnungsproduktion zu gewährleisten.

Genehmigen Sie, sehr verehrter Herr Bundespräsident, sehr verehrte Herren Bundesräte, die Versicherung unserer vorzüglichen Hochachtung.

Sozialdemokratische Partei der Schweiz:
Der Präsident: Fritz Grütter
Der Sekretär: Richard Müller

Der Schweizerische Gewerkschaftsbund für Wohnungsbau trotz Kapitalverknappung

Unter dem Vorsitz von Nationalrat Ernst Wüthrich trat der Ausschuß des Schweizerischen Gewerkschaftsbundes in Bern zusammen. Nach Berichten von Giacomo Bernasconi und Dr. Benno Hardmeier, Sekretär des Gewerkschaftsbundes, über laufende Geschäfte befaßte er sich mit dem Konjunkturprogramm des Bundes und den Auswirkungen auf den Wohnungsbau. Ein mit großem Interesse aufgenommenes Referat von Dr. Fritz Leutwiler, Direktor der Schweizerischen Nationalbank, orientierte den Ausschuß über die Entwicklung auf dem Kapitalmarkt und die im Rahmen der Bundesbeschlüsse zur Teuerungsbekämpfung bestehenden Möglichkeiten zur Finanzierung des Wohnungsbaues.

In der Diskussion kam die einhellige Meinung des Ausschusses zum Ausdruck, daß alle Mittel eingesetzt werden müssen, um die Folgen der Kapitalverknappung vom Wohnungsbau, insbesondere soweit er der Erstellung von Wohnungen zu erschwinglichen Mietzinsen dient, abzuhalten. Es wurde darauf hingewiesen, daß die Banken immer noch Kredite für die Errichtung von Geschäftsbauten erteilen, die angesichts der konjunkturellen Gesamtlage nicht als dringlich betrachtet werden können und die den Kapitalmarkt zum Nachteil des Wohnungsbaues beanspruchen. Auch wurde betont, daß mit der Verteuerung der Baukredite und Hypothekarzinsen die Teuerung weitergetrieben und namentlich für jene Arbeiter-