

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 48 (1973)
Heft: 3

Artikel: Rege Bautätigkeit der Immobilien-Genossenschaft Schaffhausen
Autor: Wüthrich, Werner
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104189>

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>

Rege Bautätigkeit der Immobilien-Genossenschaft Schaffhausen

Dem unermüdlichen Einsatz der Geschäftsleitung der Immobilien-Genossenschaft Schaffhausen (IGS) ist es zu verdanken, dass der Wohnungsbestand dieser Baugenossenschaft in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Die IGS ist heute auf dem Platz Schaffhausen die weitaus grösste Genossenschaft, die sich auf dem Gebiet des Wohnungsbaues betätigt. Nur die +GF+ verfügen im Kanton über einen grösseren Wohnungsbestand als die Immobiliengenossenschaft.

Zur Zeit sind 174 Wohnungen der IGS im Bau. Alle werden in diesem Jahr fertig erstellt werden. Dank der weitsichtigen Dispositionen durch den Präsidenten verfügt die IGS über grosse Landreserven, die alle in der Wohnbauzone liegen. Daher wird sich die Immobiliengesellschaft auch in Zukunft intensiv im Wohnungsbau betätigen können.

COOP City, Moosente-Areal

Die wohl schwierigste Baustelle der IGS befindet sich auf dem Areal der Moosente. Dort entsteht das neue Kaufhaus der COOP Schaffhausen. Das ganze Unternehmen begann schon anfangs der 60er Jahre, als die IGS die notwendigen Liegenschaften zur Arrondierung

des Areals kaufte, beziehungsweise abtauschte. Sobald das Areal im Besitz der IGS war, wurde mit der Planung des Kaufhauses begonnen. Leider beanspruchte diese Planung unverhältnismässig viel Zeit, da die Altstadt-Kommission sehr hohe Ansprüche stellte. Die Bedingung, die von ihr gestellt wurde: Der Bau muss sich harmonisch ins Stadtbild einfügen. Das ist auch der Grund, weshalb das Dach auf die verschiedenen ehemaligen Liegenschaften aufgeteilt werden muss. Es versteht sich von selbst, dass dadurch für die IGS vermehrte Umtriebe und Kosten entstehen.

Mit den Bauarbeiten wurde im Mai 1970 begonnen. Der Bau reicht 3 Stockwerke tief in den Boden und liegt rund 9 m in der Grundwasserzone. Heute, nachdem die enormen Schwierigkeiten, die durch das Grundwasser aufgetreten waren, überwunden sind, wächst der Bau relativ rasch in die Höhe. Nach Terminplan sollte das Kaufhaus seine Pforten im Frühjahr 1974 öffnen. Mit der Eröffnung des neuen Warenhauses soll auch eine Marktlücke, die auf dem Gebiet der Damenkonfektion vorhanden ist, geschlossen werden. Das ganze Haus wird über eine Verkaufsfläche von rund 4000 m² verfügen. Zudem soll auch ein Selbstbedienungsrestaurant – in Schaffhausen Mangelware – eingebaut werden.

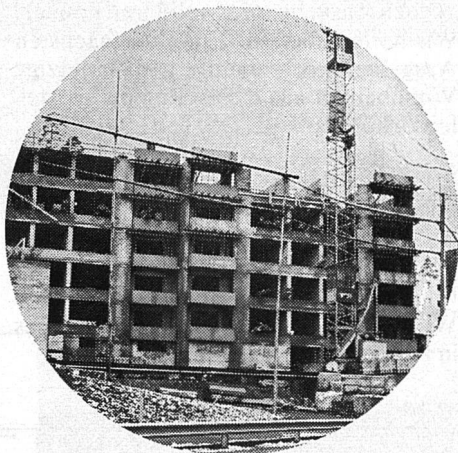
Sternen-Freihof, Neuhausen am Rheinfall

Auch dieser Bau kann auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurückblicken. Im Jahre 1965 tauschte die IGS das Areal Freihof gegen ein Areal «Rheinfall» ein. Den «Sternen» erwarb die Immobiliengesellschaft von der Einwohnergemeinde Neuhausen, mit der Verpflichtung, hier eine Gesamtüberbauung vorzunehmen. Leider wurden verschiedene Projekte nicht bewilligt, so zum Beispiel ein Hochhaus, als Abschluss der Zentralstrasse. Später plante die Genossenschaft, als Attraktion, ein Drehrestaurant im obersten Geschoss einzubauen. Durch einen Fotografen liess man feststellen, ob das Rheinfallbecken aus einer Höhe von 24 m sichtbar sei. Dies war leider nicht der Fall. Man liess darum auch diese Idee fallen. Heute ist ein Wohnblock, der im Parterre ein COOP Center mit einer Verkaufsfläche von 750 m² und in den übergeordneten Stockwerken 24 Wohnungen aufweisen wird,

im Bau. Die Eröffnung dieses COOP Centers ist für das Jahr 1974 vorgesehen.

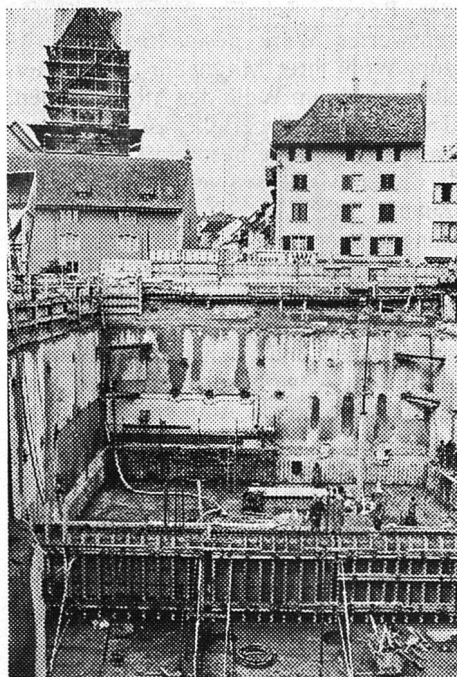
Heuberg

Im Hauental, das Hemmental mit Schaffhausen verbindet, entstehen auf dem Areal Heuberg 33 Wohnungen. Es ist die 2. Etappe, die dort gebaut wird. In einer ersten Etappe erstellte die Genossenschaft im Jahre 1965/66 64 Wohnungen und 28 Autogaragen. Die 2. Etappe umfasst 16 4-Zimmerwohnungen und 17 3½-Zimmerwohnungen. Die 4½-Zimmerwohnungen werden als sogenannte Grosswohnungen im Sinne des Bundesgesetzes zur Förderung des Wohnungs-



Baustelle «Heuberg», 33 Wohnungen, 26 Garagen

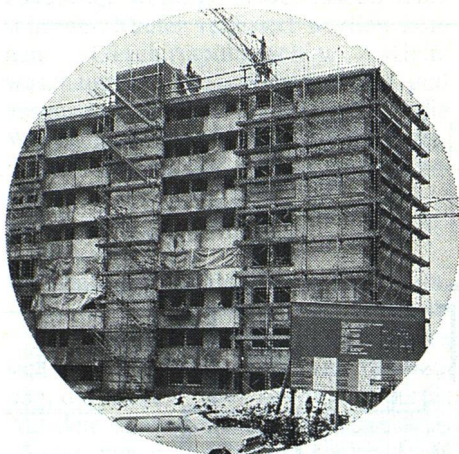
Blick in die Baugrube auf der Baustelle Moosente.



baues ausgebaut. Dank dieser Subventionen werden die Mietzinse, trotz der enormen Bauteuerung der letzten Jahre, nicht allzu hoch ausfallen. Sie bewegen sich von Fr. 551.- inkl. Nebenkosten für die Parterrewohnungen bis zu Fr. 586.- inkl. Nebenkosten für die Wohnungen im 7. Stock. Die Siedlung Heuberg liegt am Rand der Stadt. Die Lage ist äusserst ruhig, da keine Durchgangsstrasse vorbeiführt. Das Einkaufszentrum und der Kindergarten sind in 10 Gehminuten erreichbar. In 2 bis 3 Jahren wird das Gebiet Heuberg/Sommerwies durch den städtischen Bus erschlossen. Bis dann hat das Postauto Hemmental-Schaffhausen eine Haltestelle in unmittelbarer Nähe der Siedlung. Die Wohnungen werden ungefähr Juli/August 1973 bezugsbereit sein.

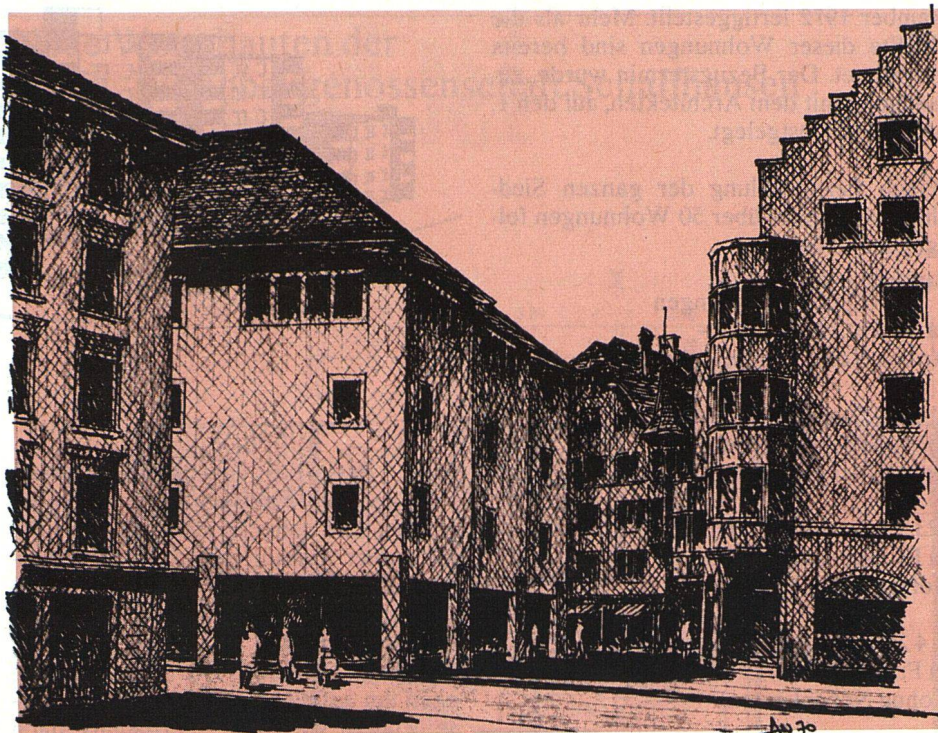
Grafenbuck

Die Überbauung Grafenbuck entsteht im Baurecht, indem die Stadt Schaffhausen die rund 5600 m² Land mit einem Baurechtsvertrag zur Verfügung stellt. Die IGS erstellt auf diesem Grundstück ein 8stöckiges Hochhaus und zwei Wohnblöcke, die allerdings nur 3 Stockwerke aufweisen werden. Die ganze Überbauung umfasst 57 Wohnungen und eine Einstellhalle für 50 Autos. Die 16 2-Zimmerwohnungen, die als Alterswohnungen erstellt werden, sind bereits vermietet, ohne dass irgendwelche Werbespesen notwendig waren. Diese Tatsache ist aber zu verstehen, wenn man die niedrigen Mietzinse kennt. Sie bewegen sich von Fr. 253.- für die Parterrewohnungen bis zu Fr. 274.- für die Wohnungen im 7. Stock. Dabei verstehen sich auch diese Preise inkl. aller Nebenkosten. Die Siedlung Grafenbuck wird ausser den 16 2-Zimmerwohnungen noch 29 4-Zimmerwohnungen und 12 3-Zimmerwohnungen enthalten. Auch bei dieser Überbauung ist die Genossenschaft auf Widerstand gestossen. Kurz vor Erteilung der Baubewilligung wurde von privater Seite eine Initiative lanciert, die die Umzonung des Grundstückes aus der Zone mit höchster Ausnützung in diejenige mit mittlerer Ausnützung verlangte. Die IGS stand den Abstimmungskampf durch - und gewann ein-



Baustelle Grafenbuck, 57 Wohnungen, 44 Garagen

deutig. Leider verging aber mehr als ein halbes Jahr, bis die Baubewilligung erteilt werden konnte, und die Baukosten stiegen rapid an, so dass die Überbauung Grafenbuck rund eine halbe Million mehr kosten wird, als zuerst geplant. Natürlich muss auch in diesem Falle nicht der Initiant diese Teuerung verkraften, sondern die IGS. Die Leidtragenden werden aber die zukünftigen Mieter sein,



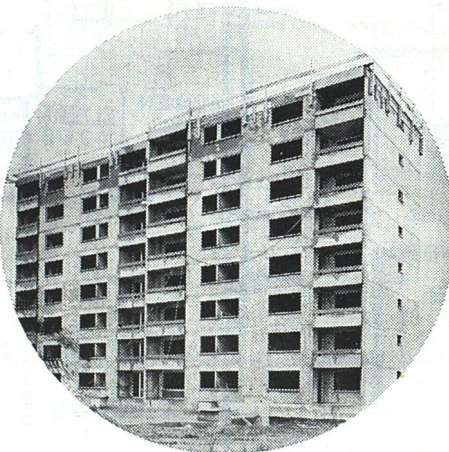
So wird sich das Warenhaus Coop City nach Fertigstellung in die Altstadt einfügen (Areal Moosente).

da diese Mehrkosten auf sie in Form von höheren Mietzinsen abgewälzt werden müssen. Der Grafenbuck befindet sich an einer ruhigen Lage in einem Aussenquartier der Stadt, in unmittelbarer Nähe des Kantonsspitals. Die Wohnungen des Hochhauses werden ungefähr anfangs Mai/Juni 1973 bezugsbereit sein, die zwei 3-geschossigen Wohnblöcke auf Anfang August 1973.

Schupfenzelg, Diessenhofen

Von einigen Handwerkern konnte die IGS das Areal «Schupfenzelg», mit einer Grundfläche von 10802 m² erwerben. In

einer ersten Bauetappe erstellte sie einen 8stöckigen Wohnblock mit 32 Wohnungen und eine Autoeinstellhalle. Die erste Etappe enthält 16 4½-Zimmerwohnungen, 8 3½-Zimmerwohnungen und 8 3-Zimmerwohnungen. Der Rohbau dieser Etappe ist ebenfalls beendet, die Ausbaurbeiten sind in vollem Gange. Das Areal «Schupfenzelg» liegt abseits des Durchgangsverkehrs, in der schönen Landschaft ausserhalb des Städtchens Diessenhofen. Trotzdem sind das Einkaufszentrum und der Bahnhof zu Fuss in 10 Minuten erreichbar. Schule und Kindergarten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Wohnungen werden ungefähr anfangs Juli 1973 bezugsbereit sein. Mit der Erstellung einer zweiten Etappe wird die Genossenschaft allerdings noch zuwarten, bis die 1. Etappe ganz vermietet und die Baurechnung erstellt ist.



Baustelle «Schupfenzelg» Diessenhofen. 32 Wohnungen, 39 Garagen.

Überbauung «Zielhag» Thayngen

In Thayngen, der drittgrössten Gemeinde des Kantons Schaffhausen, entsteht zur Zeit die zweite und letzte Etappe der Überbauung «Zielhag».

Einige Zeit vor Fertigstellung der 1. Etappe waren schon alle Wohnungen vermietet. Aus diesem Grund beschloss die IGS, die ursprünglich auf einen späteren Zeitpunkt verschobene 2. Etappe, unverzüglich in Angriff zu nehmen. Der Rohbau für die 2. Etappe, die 28 Wohnungen umfasst, wurde Ende Sep-

tember 1972 fertiggestellt. Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen sind bereits vermietet. Der Bezugstermin wurde, zusammen mit dem Architekten, auf den 1. April 1973 festgelegt.

Nach Fertigstellung der ganzen Siedlung verfügt sie über 50 Wohnungen folgender Grössen:

7 5½-Zimmerwohnungen
à Fr. 590.- bis Fr. 620.-
(ohne Nebenkosten)

16 4½-Zimmerwohnungen
à Fr. 525.- bis Fr. 560.-
(ohne Nebenkosten)

23 3½-Zimmerwohnungen
à Fr. 399.- bis Fr. 440.-
(ohne Nebenkosten)

4 2½-Zimmerwohnungen
à Fr. 280.- bis Fr. 295.-
(ohne Nebenkosten)

Diese Wohnungen sind *nicht* subventioniert, sie wurden im freien Wohnungsbau erstellt. Durch den Bau der 5½-Zimmerwohnungen entstehen begehrte Heimstätten für Grossfamilien. Aber auch die älteren Ehepaare wurden mit den 2½-Zimmerwohnungen berücksichtigt. Da heute beinahe jedermann ein Auto besitzt, verfügt diese Überbauung auch über 32 Einzelgaragen. Die 4½- und 5½-Zimmerwohnungen sind mit einem zweiten separaten WC ausgerüstet. Sämtliche Wohnungen verfügen über Deckenstrahlheizung: Jedes Zimmer kann separat reguliert werden.

Nachstehend einiges über den Ausbau der Wohnungen:

Wohnzimmer: Boden mit Nadelfilzteppich, Wände tapeziert, UKW- und Fernsehanschluss (7 Programme), Balkon mit Sonnenstoren.

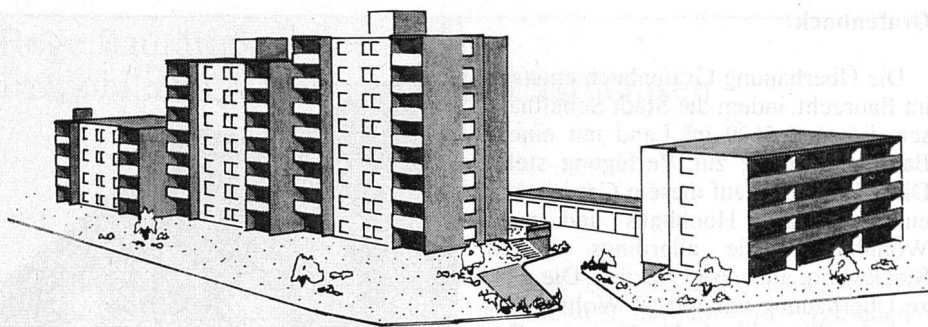
Wohndiele: Plasticfilzbelag, Wände tapeziert, grosse Wandschränke.

Eltern- und Kinderzimmer: Plasticfilzbelag, Wände mit Tapeten.

Wohnküche: Elektroherd, Chromstahlkombination, moderne Einbauküche, 150-Liter-Kühlschrank, Boden Colovinyl-Kunststoffbelag.

Bad und WC: Mit den üblichen Spiegeln versehen. Grosse Flächen mit Wandplatten belegt, Boden wie Küche mit Colovinyl-Kunststoffplatten belegt.

Die Wohnsiedlung «Zielhag» entstand an sonnenreicher Lage. Um eine maximale Besonnung der Wohnungen zu erhalten, sind sie nach Süd-West ausgerichtet. Ein besonderer Vorteil liegt



darin, dass das anstossende Naturschutzgebiet «Egelsee» nicht überbaut werden darf, daher ist eine freie Aussicht für immer gewährleistet. Das Einkaufszentrum und der Bahnhof sind in 10 Gehminuten erreichbar. Der Kindergarten ist knapp 400 m von der Siedlung «Zielhag» entfernt. Die Kinder erreichen ihn auf einer verkehrsarmen Strasse. Zudem wird die Überbauung nach Fertigstellung der 2. Etappe über einen grosszügig angelegten Spielplatz verfügen.

Oben:
Gesamtansicht der Überbauung «Zielhag» Thayngen

Unten:
Wohnungs-Grundrisse des 8geschossigen Wohnblockes «Zielhag»

