

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 4 (1929)  
**Heft:** 4

**Artikel:** Siedlung Eisenbahner-Baugenossenschaft "Eigenheim", Schaffhausen : Architekten : Lutz & Haug, Schaffhausen  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100377>

### **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:** 26.11.2024

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

## Siedlung Eisenbahner-Baugenossenschaft „Eigenheim“, Schaffhausen

Architekten: Lutz & Haug, Schaffhausen

Der Nachkriegsjahre typischer Wohnungsmangel, die damit verbundenen Mietpreisfragen und nicht zuletzt die ermutigenden Erfahrungen gemeinnütziger Baugenossenschaften anderorts waren die Triebfeder zur Konstituierung der Eisenbahner-Baugenossenschaft im August 1926.

Hinaus aus engen Altstadt-Wohnungen drängten 54 Familienhäupter zur Siedlung in Waldesnähe, im grünen Gürtel der städtischen Peripherie. Es fehlte nicht an Hindernissen, die sich dieser Gründung entgegenstellten. Die Wahl des freistehenden Einfamilienhauses als Bautyp und der löbliche Wille des Kleinen Stadtrates, dem gemeinnützigen Unternehmen mit der Abtretung billigen Baulandes beizustehen, erregten die Opposition zahlreicher Widersacher. Die Gegenoffensive vermochte zwar nicht durchzudringen, es obsiegte im Gegenteil die vom Kleinen Stadtrate ausgearbeitete Vorlage zu einer allgemeinen Aktion betreffend Förderung des Wohnungsbaues und spez. des Baues von Wohnungen für kinderreiche Familien.

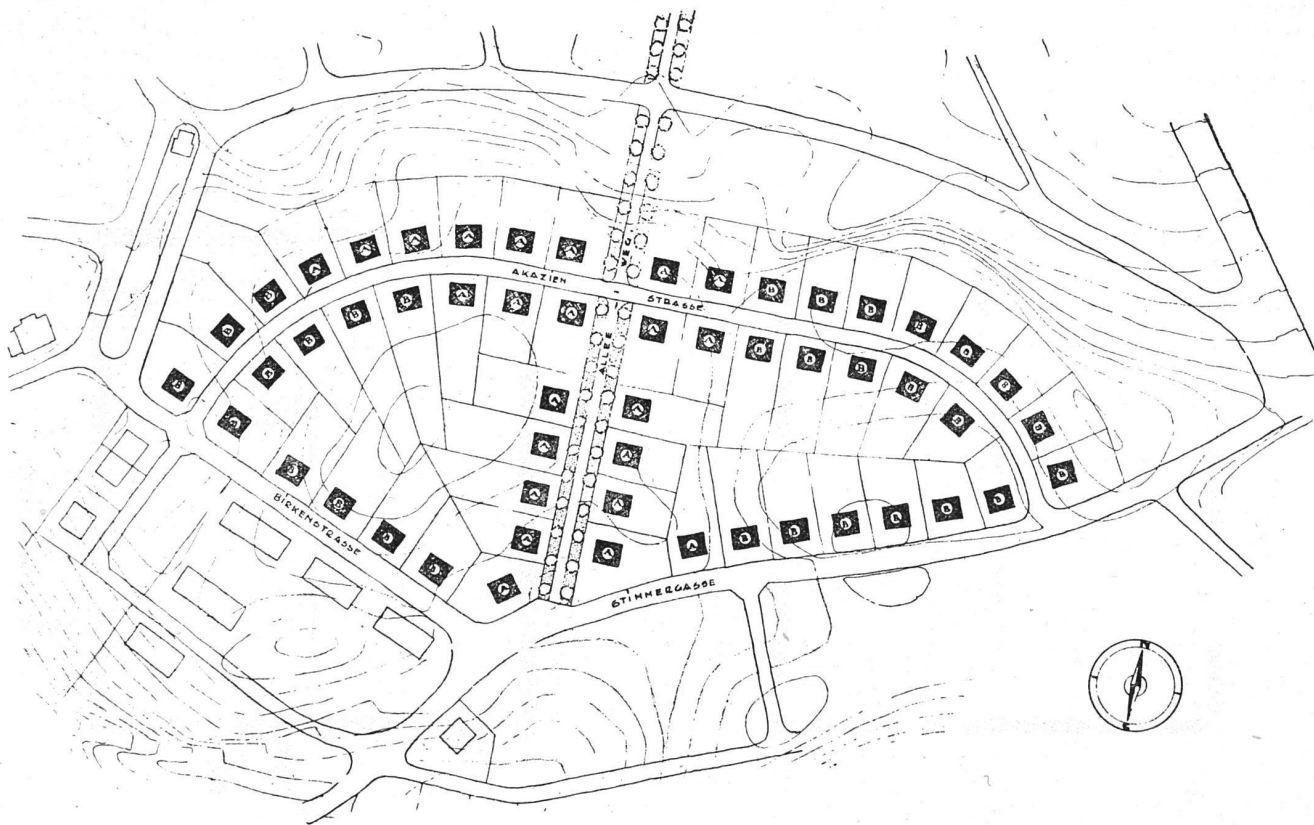
Aus der Annahme dieser Vorlage durch den Grossen Stadtrat erwuchs der Genossenschaft folgende Unterstützung:

- Abtretung des Baulandes zum Selbstkostenpreis von 1.— Fr. pro m<sup>2</sup>.
- Beteiligung der Stadtgemeinde an der Baureifmachung des Baulandes durch teilweise Uebernahme von Strassen- und Kanalisationsbauten von Fr. 0.60 pro m<sup>2</sup>.
- Uebernahme der Bürgerschaft hinter der zweiten Hypothek für einen Betrag bis zu 90% des Anlagewertes.

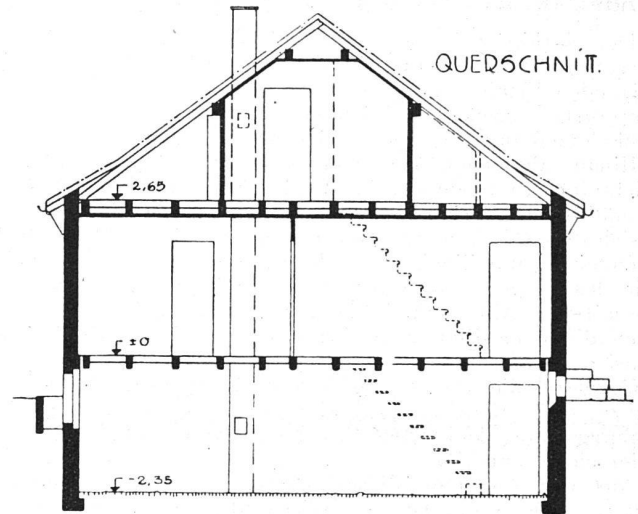
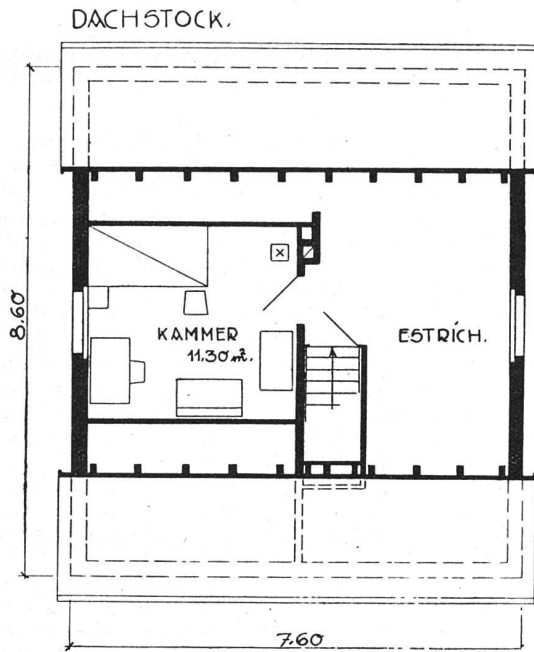
Die Statuten der Genossenschaft schreiben vor, dass 65% der Genossenschafter im Dienste der S. B. B. stehen müssen. Die übrigen Beteiligten stehen fast vollständig im Dienste der städtischen Werke. Es konnten aber auch andere Personen Aufnahme finden. Die Häuser sind unverkäuflich; alle waren schon vor Inangriffnahme der Bauarbeiten vermietet.

Als Bauareal eignete sich trotz starker Unebenheiten das Gelände im sogenannten Niklausenfeld, angrenzend an den Waldfriedhof, ausgezeichnet. Die Baustelle liegt auf einem Plateau und die Situierung der Häuser gegen Süden konnte restlos verwirklicht werden. Die topographische Gestaltung des Geländes war für die Anlage der die Kolonie aufteilenden Strassen zwingend. Die Bebauung gruppiert sich ringförmig um die gegen die Mitte abfallenden Gartenflächen. Zur Vermeidung kostspieliger Erdbewegungen wurden die Häuser möglichst dem Terrain angepasst. Die durchschnittliche Parzellengrösse misst 560 m<sup>2</sup>, das ganze der Bebauung zugemessene Land 30,134 m<sup>2</sup>. Nach Erstellung der notwendigen Strassen wurde der Hausbau im Juni 1927 begonnen und die Rohbauten in vier Baulosen bis anfangs September fertig aufgerichtet. Zuzugelange des ausserordentlich milden Winters 1927/28 gelang die Fertigstellung und der Bezug der Häuser auf den März 1928. Bis Ende Mai war der Bezug der Siedlung vollständig.

Der Ausführung waren zwei Einfamilienhaustypen zu Grunde gelegt. Ein Typ A mit Fünfzimmerwohnung und ein Typ B mit Vierzimmerwohnung. Jeder Typ hat die gleiche Keller- und Erdgeschossenteilung, damit also gleiche Gebäudegrundfläche, dagegen besitzt der A-Typ zwei Dachstockzimmer und der B-Typ nur eines. Der Vierzimmertyp trägt ein tiefer herabgezogenes und etwas flacheres Dach. Gebaut wurden 23 Typ A und 31 Typ B. Gleiche Haustypen wurden bei der Bebauung in Gruppen zusammengelassen. Die drei Wohnräume samt Küche des Erdgeschosses gruppieren sich um eine zentrale Heiz- und Kaminanlage. Alle diese Räume sind unter sich verbunden. Mittels geradläufiger Stockwerkstreppe gelangt man vom Vorplatz zum Dachgeschoss. Das Untergeschoss enthält Keller, Waschküche mit Bad und direkten Ausgang ins Freie. Die Hauseingänge liegen der Wetterseite abgewendet. Von der Einrichtung einer



Eisenbahner Baugenossenschaft «Eigenheim» Schaffhausen.  
Situationsplan.



Eisenbahner Baugenossenschaft «Eigenheim» Schaffhausen.

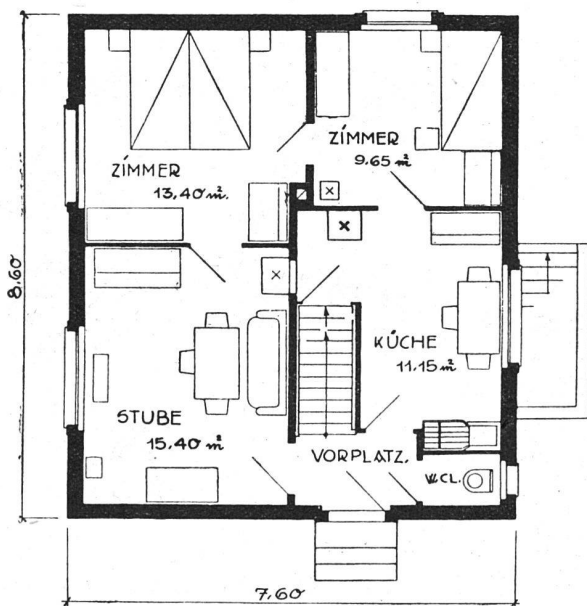
eigentlichen Wohnküche wurde Umgang genommen. Das kleine Zimmer neben der Küche dient vielen Genossenschaftlern als Stübli und Essraum. Zur Kücheneinrichtung gehören: Steinzeugschüttstein mit Tropfbrett und Kästli in einer Nische plaziert, geschlossener Geschirrkasten, Dreiloch-Gasherd und ein speziell konstruierter Kochofen mit Einfuerung von der Küche aus, versehen mit Kochrohr und durchgehendem Wärmerohr in die Stube.

Das Fassadenmauerwerk besteht aus einem Spezial-Isolierstein 25 cm stark. Das Dach ist mit engobierten Muldenfalzziegeln auf Dianaplattenschirm eingedeckt. Die Zwischenwände sind aus Backstein und Schlackenplatten, die Fenstereinfassungen aus glattem Kunststein mit Keim'scher Mineralfarbe gestrichen. Fussböden in Küche, Abort und Vorplatz aus rotbraunem Korkterrazzo, Stubenboden aus buchenen Langriemen, alle übrigen Böden mit tannenen Riemen belegt.

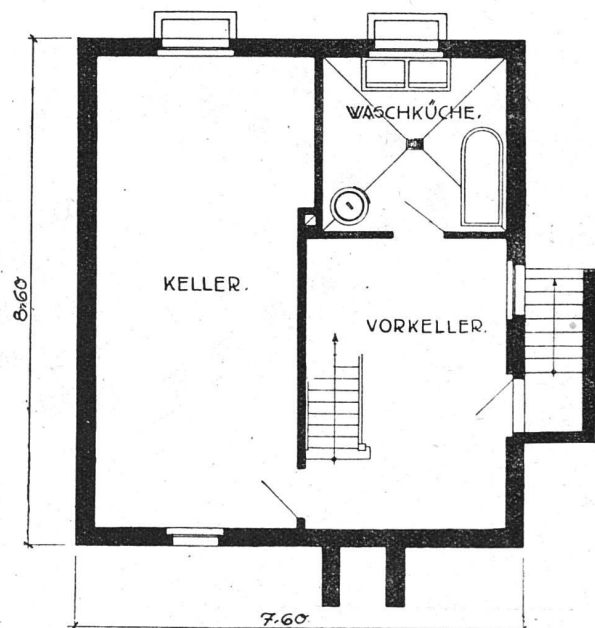
Die Stube ist 1.70 m hoch getäfert. Küche und Abort mit Oelfarbsockel, Vorplatz und Treppenhaus mit Rupfensockel gestrichen. Die übrigen Räume sind tapeziert. Im Dachstockzimmer ist ein zweiter Ofen aufgestellt. Ueber allen Fenstern sind fest an die Decke angeschraubte Vorhanggalerien und im Vorplatz Garderobenleisten aufgeschraubt. In der Waschküche stehen Apparate in nur Ia. Material: Waschherd 160 Liter ganz aus Kupfer, gussemaillierte Badwanne und zweiteiliger Waschtrog mit Zinkblech ausgeschlagen auf Konsolen. Für die Fassadenanstriche sind drei Farbtöne, rot, goldocker und beige so verwendet worden, dass immer die Häuser eines Strassenzuges in gleicher Farbe gestrichen sind.

Für die Einfriedigung der Grundstücke an den Strassen ist ein karbolinierter Hörnliag und als Einfriedigung zwischen den Grundstücken sind eichene Pfosten mit Querlatten und verzinktem Draht gewählt worden. Die ganze Garten-

ERDGESCHOSS.



KELLER.



Eisenbahner Baugenossenschaft «Eigenheim» Schaffhausen.



**Eisenbahner-Baugenossenschaft  
„Eigenheim“ Schaffhausen**

anlage und Umgebungsarbeit musste vom Genossenschaftler selbst ausgeführt werden. Zementstellriemen und Gartenkies wurden hiez zu geliefert. Diese genossenschaftliche Selbsthilfe ist nicht gering zu bewerten und ist am erfreulichen Abrechnungsergebnis stark beteiligt.

Ueber dem ganzen Werke stand als oberster Grundsatz die solide und zweckmässige Gestaltung aller Teile mit tunlichster Ausnützung serienmässiger Herstellung. Es wurde auf die Vergebung möglichst grosser Arbeitslose tendiert. Rund 85% der zu vergebenden Arbeiten und Lieferungen sind von städtischen Firmen übernommen worden.

Die Anlagekosten der Kolonie betragen:

Bauplatz	Fr. 30458.75
Strassenbau, samt darin befindl. Werkleitungen	41467.15
Gebäude inkl. Bauleitung	855955.15
Einfriedigung und Umgebungsarbeiten	24806.10
Bauzinsen und Verwaltung während der Bauzeit	25332.85

Anlagekosten total Fr. 978000.—

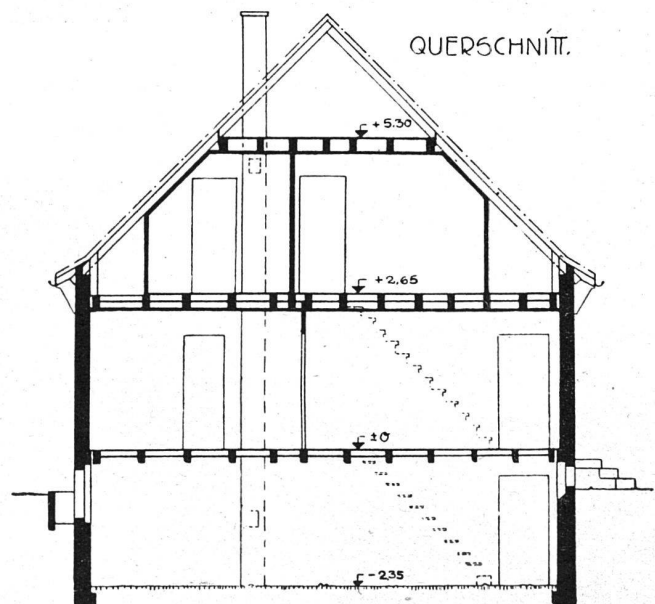
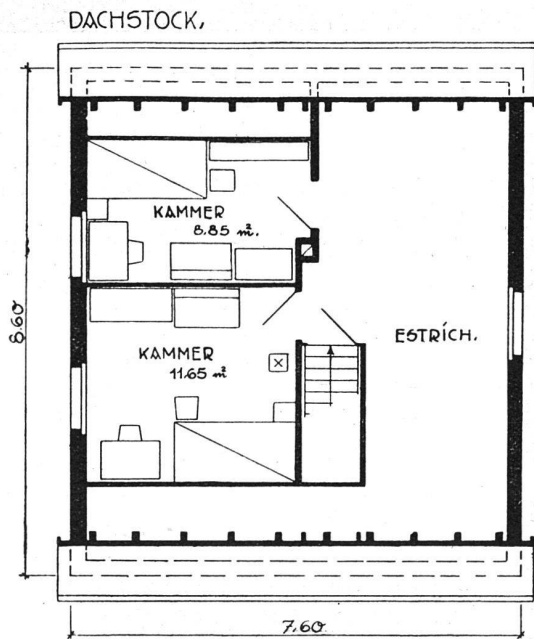
Die Finanzierung gestaltete sich folgendermassen:  
65% erste Hypothek der Pensions- und Hilfskasse  
S. B. B. zu 4¼% Fr. 630000.—

25% zweite Hypothek der Schweiz. Volksbank zu 5½% 242500.—  
10% Anteilscheine der Genossenschaftler zu 4% 105500.—  
Die Kosten für das einzelne Haus belaufen sich dementsprechend für das

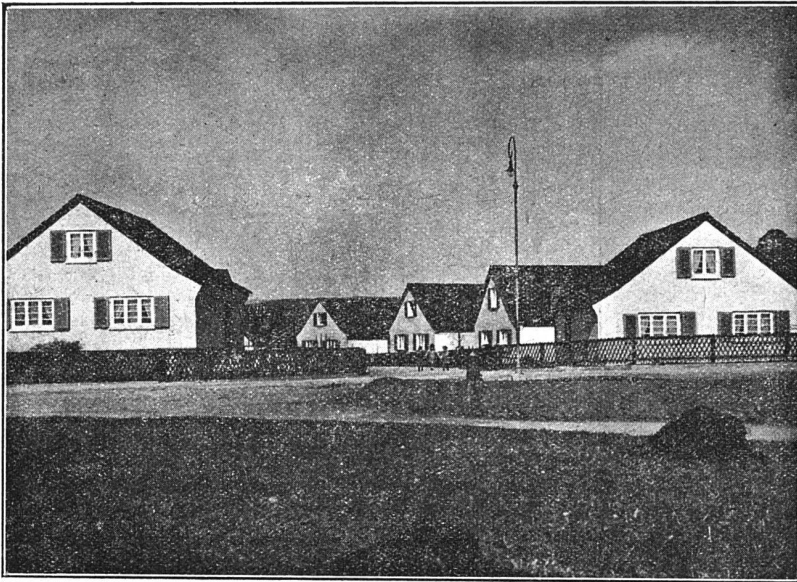
Fünzimmerhaus Typ A auf	Fr. 18800.—
Vierzimmerhaus Typ B auf	Fr. 17600.—

Mietzinsberechnung für Typ A

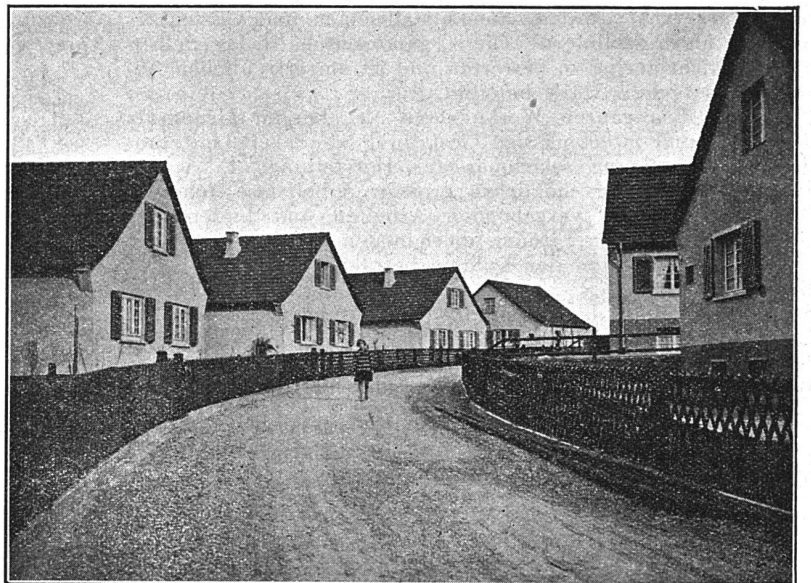
1. Hypothek	Fr. 12220.— à 4¼% = Fr. 519.35
2. Hypothek	Fr. 4700.— à 5½% = Fr. 258.50
Anteilscheine der Genossenschaftler	Fr. 1880.— à 4% = Fr. 75.20
Amortisation 3% der 2. Hypothek	Fr. 141.—
Reparaturfond ½% der Gebäudekosten	Fr. 70.—
Steuern, Brandassekuranz, Versicherung, Verwaltungsspesen und Wasserzins	Fr. 75.95
<b>Jahreszins für Typ A</b>	<b>Fr. 1140.—</b>



Eisenbahner Baugenossenschaft «Eigenheim» Schaffhausen.



**Eisenbahner-Baugenossenschaft  
„Eigenheim“ Schaffhausen**



**Eisenbahner-Baugenossenschaft  
„Eigenheim“ Schaffhausen**



**Eisenbahner-Baugenossenschaft  
„Eigenheim“ Schaffhausen**

## Mietzinsberechnung für Typ B

1. Hypothek	Fr. 11440.— à 4¼ % = Fr. 486.20
2. Hypothek	Fr. 4400.— à 5½ % = Fr. 242.—
Anteilscheine der Genossen-	
schafter	Fr. 1760.— à 4 % = Fr. 70.40
Amortisation 3% der 2. Hypothek	Fr. 132.—
Reparaturfond ½ % der Gebäudekosten	Fr. 65.—

Steuern, Brandassekuranz, Versicherung, Verwaltungsspesen und Wasserzins

Fr. 60.40

Jahreszins für Typ B

Fr. 1036.—

Der Preis für den m<sup>3</sup> umbauten Raumes, ohne Land, Strassenbau, Zinsen und Verwaltungsspesen, beträgt Fr. 43.40.

Die Genossenschaft vermietet die Häuser ohne Gewinn. Der Abrechnungsbetrag bewegt sich im Rahmen des Kostenvoranschlages.

## Notvorschriften des Bundes gegen Wohnungsmangel

(Botschaft des Bundesrates vom 17. Dezember 1928).

Zur Bekämpfung der Wohnungsnot in der Kriegs- und Nachkriegszeit hatte der Bundesrat die Verordnungen über Miet- und Wohnungsnot erlassen; mit Wirkung auf den 1. Mai und 1. November 1926 wurden sie gänzlich aufgehoben. Um für ausserordentliche Zeiten vorzusorgen und die Wiederkehr so schwerer Wohnungskrisen, wie sie grosse Teile, unseres Landes erlebt hatten, nach Möglichkeit zu vermeiden, ist von verschiedenen Seiten und besonders auch aus dem Schosse der Bundesversammlung die Prüfung der Frage durch den Bundesrat gewünscht worden, ob nicht durch eine Erweiterung unserer Gesetzgebung für Ausnahmезeiten ein Ausnahmezustand geschaffen und die rechtlichen Abwehrmassnahmen zum voraus bereit gestellt werden könnten. Diesem Wunsch ist der Bundesrat nachgekommen, indem er am 17. Dezember 1928 eine «Botschaft zu einem Gesetzentwurf betreffend Ergänzung des Zivilgesetzbuches und des Obligationenrechts durch Notvorschriften gegen Wohnungsmangel» der Bundesversammlung vorgelegt hat. Dieser eingehend begründete Bericht befasst sich nur mit den Postulaten auf Erlass rechtlicher Vorschriften nicht aber mit der Frage, ob und wie der Bund durch finanzielle Leistungen zur Förderung des Wohnungsbaues beitragen könnte. Diese Materie (Postulat Weber und Postulat Sträuli) sollen in einer besonderen Vorlage behandelt werden.

Die Botschaft erörtert in einem ersten Abschnitt in eingehender Weise die Kompetenzen und Befugnisse, welche die Kantone unter dem derzeitigen Rechtszustand zur Verhinderung oder Milderung von Krisen oder Misständen auf dem Wohnungsmarkt bereits besitzen. Der Bundesrat äussert sich u. A. dahin, dass die Kantone den amtlichen Wohnungsnachweis mit Meldepflicht einführen und ferner den Mietzinswucher besonders bestrafen könnten; die Wucherparagraphen der kantonalen Strafgesetze hätten sich nicht als taugliche Repression gegen Mietzinswucher erwiesen, weshalb in den bundesrätlichen Notvorschriften von 1920 dessen besondere Bestrafung durch Verordnungsnorm vorgesehen worden war. Dagegen sind die Kantone zum Erlass von eigentlichen Mieterschutz-Vorschriften nicht zuständig.

Der Bundesrat ist grundsätzlich der Auffassung, dass für normale Zeiten und Verhältnisse die bisherige Gesetzgebung genügt; eine eigentliche Wohnungsgesetzgebung zu schaffen, dafür liege ein Bedürfnis nicht vor. Mit einer solchen Wohnungsgesetzgebung würde der Bund eine neue Aufgabe übernehmen, die grundsätzlich den Kantonen und Gemeinden verbleiben könne und solle. Es müsse eigentlich nur für abnormale Zeiten vorgesorgt werden. Erfahrungsgemäss trete die Krise in den einzelnen Gegenden verschieden auf. Die Wohnungsnot wird in grösseren Städten und Industriezentren am heftigsten in Erscheinung treten, die ländlichen und gebirgigen Regionen mit vorwiegend bäuerlicher Bevölkerung dagegen werden von ihr weniger berührt; sie kann sogar ganze Kantone verschonen. So sind vier Kantone (Uri, Nidwalden, Appenzell i/Rh und Wallis) ohne jede Anwendung der bundesrätlichen Notvorschriften ausgekommen und in den übrigen Kantonen war deren Anwendung örtlich und zeitlich mannigfach abgestuft.

Da man in der vergangenen Krisenzeit mit dem System, die ausserordentlichen Massnahmen des Bundes nicht als allgemein gültige Vorschriften zu erlassen, sondern sie den Kantonen bloss zur Verfügung zu stellen, gute Erfahrungen gemacht hatte, kommt der Bundesrat zur Wahl gleichen Vor-

gehens für die zu beschliessenden Massnahmen. Er äussert sich hierüber folgendermassen: «Das nämliche Verfahren rechtfertigt sich auch heute. Wie es keinen Sinn hätte, im Gegenteil nur schädlich wirken könnte, die für den kranken Organismus bestimmte und heilsame Medizin dem Gesunden zu verabreichen, wird man auch nicht mit Rücksicht auf einen vielleicht bloss in lokaler Begrenzung notwendigen rechtlichen Eingriff das übrige, unter normalen Verhältnissen stehende Land denselben Massnahmen unterwerfen. Denn das Sonderrecht bringt leicht störende Rückwirkungen mit sich, die zwar dann hingenommen werden müssen, wenn sie zur Verhütung grösseren Uebels unvermeidlich sind, die jedoch nicht ohne wirkliche Notwendigkeit in das Rechtsleben getragen werden sollen. Der Bundesgesetzgeber wird also gut daran tun, keinen Zwang auszuüben, sondern sich mit der Erteilung einer Ermächtigung zu begnügen, in deren Rahmen die Kantone die Ausnahmevorschriften für ihr Gebiet oder für Teile desselben in Kraft setzen können. Auch diese Methode der Rechtssetzung im Verhältnis von Bund und Kantonen ist ja unserer Gesetzgebung schon bekannt; wir verweisen wiederum auf den Rechtsstillstand und die Notstundung im Betreibungsrecht.

Am zweckmässigsten dürfte es sein, die Umschreibung der Voraussetzungen unmittelbar dem Zweck der Vorschriften anzupassen und von «Zeiten starken Wohnungsmangels» zu sprechen, ohne also darauf Rücksicht zu nehmen, auf welche Ursache die Erscheinung zurückzuführen ist. Starken Wohnungsmangel würden wir annehmen, wenn das Angebot an Wohnräumen so bedeutend hinter der Nachfrage zurückbleibt, dass das Missverhältnis sich bereits in einem Hinaufschneiden der Mietzinse auszuwirken beginnt, wenn auch vielleicht nicht schon von einer eigentlichen Wohnungsnot gesprochen werden muss; es ist besser, eingreifen zu können, bevor das Uebel sich zur Notlage gesteigert hat. Dass es sich um eine Erscheinung von längerer Dauer handeln muss, braucht wohl nicht gesagt zu werden und wird sich von selbst ergeben; die Erfahrung zeigt, dass regelmässig die Deckung eines einmal vorhandenen Fehlbetrages an Wohnungen erheblicher Zeit bedarf, da sie weniger durch Abwanderung der Bevölkerung als durch Erstellung neuer Wohnungen herbeigeführt wird.»

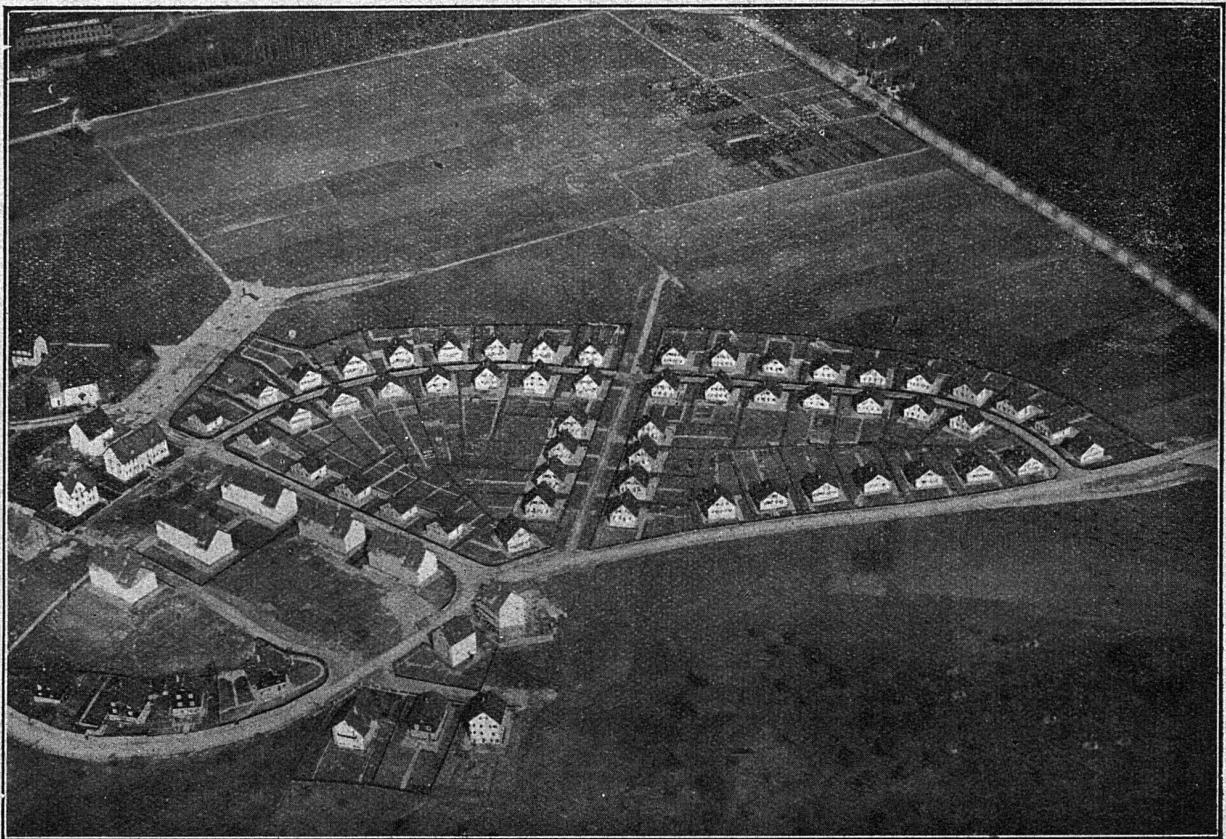
Bei der Prüfung der Massnahmen zur Bekämpfung des Wohnungsmangels kommt der Bundesrat auf die Frage der Limitierung des Hypothekenzinses zu sprechen, welchen Eingriff er aber verwirft wegen der Rückwirkungen auf die Hypothekargläubiger. Es würden weitere Kreise in Mitleidenschaft gezogen, das Gleichgewicht der gegenseitigen Verbindlichkeiten würde gestört und am Ende würde ein Uebel mit einem andern, nicht weniger schlimmen bekämpft. Die Einrichtung des Instituts des Stockwerkeigentums lehnt er auch ab und die Verpflichtung von Unternehmern zur Sorge für die Wohnungen ihrer Arbeiter ist nicht durchführbar, weil sie nicht tragbar ist. Ebenso will er von der amtlichen Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen, d. h. der Beschlagnahme, absehen, da die Schwierigkeiten der Durchführung mit dem praktischen Nutzen in keinem richtigen Verhältnis steht.

Dagegen empfiehlt der Bundesrat, Vorschriften zu erlassen, welche eine Verminderung des vorhandenen Wohnraumes durch Abbruch von Wohnhäusern oder durch Umbau oder sonstige Verwendung von Wohnräumen zu einem andern Zweck zur Folge haben, da den Kantonen

# DAS WOHNEN

## SCHWEIZERISCHE ZEITSCHRIFT FÜR WOHNUNGSWESEN

OFFIZIELLES ORGAN DES SCHWEIZERISCHEN VERBANDES  
FÜR WOHNUNGSWESEN UND WOHNUNGSREFORM



Eisenbahner-Baugenossenschaft „Eigenheim“ Schaffhausen (Fliegeraufnahme)



Im neuen Heim ein

Elektrischer **Therma** -Kochherd

*„Therma“ A.G. Schwanden (Glarus)*

Preis 45 Cts.

Einzelnummern in Kiosken und Buchhandlungen erhältlich.