



WOHNEN AUF DER WALDLICHTUNG

Von 1918 bis 1975 lebten am nördlichen Rand von Schaffhausen inmitten der Natur Giessereiarbeiter mit ihren Familien. Dann wurde die Siedlung abrupt abgerissen, und die Parzelle lag fünfzig Jahre lang brach. Nun entsteht hier die «Waldstadt im Pantli», ein von Dost Architektur entwickeltes Projekt mit kreuzförmiger Anlage und zentralem Platz.

Text / Texte:
 Reto Westermann
 Visualisierung / Visualisation:
 Tend AG

Historische Fotos / Photos historiques:

Stadtarchiv Schaffhausen / Archives de la Ville de Schaffhouse

Das Setting erinnert an ikonische Bauprojekte, wie die 1961 vom Architekturbüro Atelier 5 in Halen bei Bern erstellte Wohnsiedlung. Auch sie befindet sich auf einer Waldlichtung und entstand genauso wie die Siedlung im Pantli knapp fünfzig Jahre zuvor nicht nur zur Schaffung von Wohnraum, sondern auch, um ein Gemeinschaftsleben möglich zu machen. Das Pantli – so der Flurname – war zwischen 1916 und 1918 von der Eisengiesserei Georg Fischer (GF) bebaut worden, die hier eine sogenannte Arbeiter-Bauern-Siedlung errichtete. Die Mitarbeitenden des in der Nähe gelegenen Werkes sollten auf dem Areal im Norden von Schaffhausen wohnen und zugleich Ackerbau und Viehwirtschaft betreiben. Damit begegnete GF einerseits der Wohnungsnot, ermöglichte andererseits eine gewisse Selbstversorgung und hielt nicht zuletzt die Arbeiterschaft von den Verlockungen der städtischen Wirtshäuser fern.

In den frühen 1970er-Jahren schien sich das Konzept jedoch überholt zu haben, die Häuser standen grösstenteils leer. Um eine Besetzung zu verhindern, wurde die gesamte Anlage am 16. Mai 1975 von der Besitzerin in nur einem Tag abgebrochen – eine Aktion, die damals schweizweit für Aufsehen sorgte. Das Land verblieb aber in der Bauzone. Es folgten verschiedene Anläufe für eine Neubebauung: In den 1980er-Jahren wurden Pläne für die Errichtung von Hochhäusern entwickelt, während man in den 1990er-Jahren die Idee einer Rehaklinik verfolgte. Dafür wurde auch ein Quartierplan erstellt, der bis heute gültig ist.

Hoffnungsvoller Neuanfang

Nach dem Scheitern der Klinikpläne ging 2009 die ORE GmbH aus Schaffhausen auf die GF Immobilien AG zu und leitete eine Landanbindung in die Wege. Basierend auf dem Quartierplan, startete Dost Architektur anschliessend mit ersten Studien für eine Wohnsiedlung. «Seither hat uns das Projekt nicht mehr losgelassen», sagt Dominic Meister, Partner bei Dost Architektur in Schaffhausen. Der erste Anlauf zur Realisierung klappte nicht, jedoch wurde weiter am Projekt festgehalten und im Jahr 2021 erneut eine Baueingabe eingereicht. So entstand die «Waldstadt im Pantli», eine in sich geschlossene Siedlung ohne direkte bauliche Verbindung zum restlichen Siedlungsraum. Grund dafür ist die immer noch spezielle Lage: Das rund zehn Fussballfelder grosse Baugrundstück befindet sich auf einer Waldlichtung am Nordrand der Stadt. «Heute wäre so etwas eigentlich gar nicht mehr möglich», erklärt Architekt Andi Loew. Auch er ist Partner bei Dost Architektur.

Der Durchhaltewillen hat sich gelohnt, denn nochmals vier Jahre später wird endlich gebaut: Am 10. Januar 2025 fand der Spatenstich statt, im Sommer 2027 sollen die ersten Eigentümerinnen und Eigentümer in ihre neuen Wohnungen einziehen. Möglich wurde die Realisierung des Projekts schliesslich durch den Einstieg der Halter AG mit ihrer Tochterfirma Belvedere Neuhausen AG. «Die Einmaligkeit des Projekts an dieser Lage hat uns überzeugt, und dank dem Projekt Rhyfall Village kannten wir den Schaffhauser Immobilienmarkt gut genug, um die Machbarkeit abschätzen zu können», sagt Roman Kummer, Projektleiter bei Halter Entwicklungen. Neben der Besonderheit einer Siedlung mitten auf einer Waldlichtung bietet das Projekt für Kummer noch weitere Pluspunkte: Dazu zählen etwa ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftsraum im historischen Transformatorenhäuschen oder die Anbindung ans Busnetz und damit der Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zum Autobahnanschluss in Richtung Zürich und Süddeutschland. «Gerade für Leute aus dem Grossraum Zürich, die nach einer bezahlbaren Eigentumswohnung suchen, ist das Angebot sehr interessant», ergänzt Roman Kummer. So kostet etwa eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 100 Quadratmetern Wohnfläche um die 800 000 Franken.

In den ersten beiden Etappen entstehen die Gebäude auf der grossen, ganz von Wald umgebenen Hauptfläche, die rund vier Fünftel des Areals ausmacht. Ein zusätzlicher Teil befindet sich auf einer kleineren, separaten Lichtung, knapp fünfzig Meter weiter östlich. Dieser Bereich soll in einer dritten Etappe bebaut werden. Beide Siedlungsteile werden nach dem besonders strengen Nachhaltigkeitsstandard SNBS geplant und realisiert.

Zweiseitige Orientierung

Das Projekt für die Waldstadt zeugt von der vertieften Auseinandersetzung mit dem Ort und dem dafür passenden Bautypus. Die Architekten studierten dazu die baulichen Strukturen kleiner Siedlungen – traditionelle lokale Dörfer ebenso wie Siedlungen im alten Griechenland oder aus römischer Zeit. Zudem glichen sie ihre Ideen mit denen anderer Fachleute ab, wie etwa des 2021 verstorbenen Stadtplaners und ehemaligen Stadtbaumeisters von Basel, Carl Fingerhuth. «Unser Ziel war es, ein Umfeld zu schaffen, in dem man sich wohlfühlt und ein Gemeinschaftsleben möglich ist», sagt Andi Loew.

Die Basis der Hauptsiedlung auf der grossen Lichtung bildet ein Kreuz aus zwei autofreien



Die Giessereiarbeiter hielten auch Nutztiere, die auf den weitläufigen Wiesen rund um die Siedlung weideten. Das machte die Familien weitgehend autonom und sicherte eine gesunde Ernährung. / Les ouvriers de la fonderie élevaient aussi du bétail qui pâturait dans les vastes prairies autour du lotissement. L'élevage assurait aux familles une large autonomie et une alimentation saine.



Die 1918 von der Giesserei Georg Fischer erstellte Arbeiter-Bauern-Siedlung Pantli umfasste sowohl Mehr- als auch Einfamilienhäuser. Ihnen vorgelagert waren private Gärten und landwirtschaftliche Flächen. / La cité ouvrière agricole bâtie en 1918 par la fonderie Georg Fischer comprenait aussi bien des immeubles collectifs que des maisons individuelles. Devant les constructions s'étendaient des jardins privés et des surfaces agricoles.



Zur Aufgabe der Bewohnerinnen und Bewohner gehörte es auch, im Sommer das Heu einzufahren. Es wurde als Viehfutter für den Winter in den zur Siedlung gehörenden Scheunenbauten eingelagert. / Rentrer le foin en été faisait également partie des tâches des habitants. Il était entreposé dans les bâtiments de la grange appartenant à la cité pour nourrir le bétail l'hiver.



Situation: Die Hauptsiedlung mit den beiden rechtwinklig zueinander verlaufenden Erschliessungsachsen entsteht in den ersten beiden Bauetappen, in einer dritten folgen die Häuser auf der kleineren Waldlichtung im Osten. Seite 84: Blick auf den im Norden gelegenen Ankunftsplatz. / Situation: les deux premières étapes de travaux prévoient un lotissement principal avec deux axes de desserte perpendiculaires. Suivra une troisième phase avec la construction d'immeubles dans la clairière plus petite, à l'est. Page 84: vue de l'aire d'arrivée située au nord.

Die neue Waldstadt wird ihren Bewohnerinnen und Bewohnern schon bald ein einzigartiges Lebensgefühl bieten: mitten in der Natur, zwischen Wiesen und Bäumen und trotzdem nahe der Stadt. / Au cœur de la nature, bordé d'arbres et de prairies et pourtant proche de la ville, le nouveau lotissement dans la forêt proposera bientôt un mode de vie unique.



Erschliessungsachsen, die von Norden nach Süden und von Osten nach Westen verlaufen. An ihrem Schnittpunkt befindet sich der Quartierplatz. Den Auftakt der Nord-Süd-Achse macht im Norden der sogenannte Ankunftsplatz als Hauptzugang zur Siedlung mit Buswendeschleife und Tiefgarageneinfahrt, am Süden liegt ein Spielplatz. An den Enden der quer verlaufenden Achse ist je ein kleiner Platz als Übergang zum Wald angeordnet.

Die Gassen werden beidseitig von drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden gesäumt, die durch Vor- und Rücksprünge, Durchgänge, grosse Balkone sowie Vorgärten abwechslungsreich gestaltet sind. Unterstützt wird dieser Eindruck durch unterschiedlich materialisierte Fassaden. «Jedes Haus hat so ein eigenes, wiedererkennbares Gesicht», sagt Architekt Dominic Meister. Der Charakter der beiden Gassen variiert: Diejenige von Norden nach Süden dient als belebte Verbindung zwischen den drei Plätzen, die schmalere Querachse erschliesst nur die Wohnhäuser und hat einen intimeren Charakter. An der Ausenseite der Gebäude erstrecken sich naturnahe Wiesen.

Die Zweiseitigkeit setzt sich auch in den Grundrissen fort: Fast alle Wohnungen orientieren sich sowohl zur Gasse als auch zur Natur hin. Je nach Standort sind sie entweder nach Süden und Norden oder nach Osten und Westen ausgerichtet. Dabei läuft der Bereich für Wohnen, Essen und Küche jeweils von Fassade zu Fassade. Wie die Wohnfläche aufgeteilt wird, können die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner selbst entscheiden. «Wir haben bewusst keine Einteilung vorgenommen», sagt Dominic Meister. Unterstützt wird die zweiseitige Ausrichtung durch beidseits angeordnete Balkone.

Im Endausbau umfasst die Waldstadt 214 Wohnungen mit 2,5 bis 5,5 Zimmern, wobei der Schwerpunkt auf Familienwohnungen liegt. In der ersten Etappe werden 104 Wohnungen realisiert, die zweite umfasst 78 Wohnungen. In der dritten Etappe, die im Gegensatz zur Hauptsiedlung kompakt um einen Innenhof herum konzipiert ist, können nochmals 32 Einheiten erstellt werden. Ihre Realisierung ist jedoch von der Nachfrage anhängig. «Unser Ziel wäre es, möglichst ohne Unterbruch weiterzubauen», sagt Projektleiter Roman Kummer.

Bereits mit der ersten Etappe aktiv aufgeleitet wird das Gemeinschaftsleben: Alle Wohnungskäuferinnen und -käufer werden per Kaufvertrag auch Mitglied im Quartierverein und bezahlen dafür einen festgelegten Jahresbeitrag. Damit wird sichergestellt, dass von Anfang an Geld für Gemeinschaftsaktivitäten vorhanden ist, wie etwa das Siedlungsfest nach dem Einzug im Jahr 2027.

VIVRE DANS LA CLAIRIÈRE

De 1918 à 1975, des ouvriers fondeurs et leurs familles vécurent à la périphérie nord de Schaffhouse, au cœur de la nature. La cité fut ensuite rasée et la parcelle resta cinquante ans en friche. C'est sur ce site que naît aujourd'hui le lotissement «Waldstadt im Pantli», conçu par Dost Architektur, un projet en forme de croix organisé autour d'une place centrale.

Le cadre rappelle des projets emblématiques comme la cité Halen conçue en 1961 près de Berne par le bureau d'architecture Atelier 5. Elle aussi se situe dans une clairière et a été bâtie non seulement pour créer des logements, mais aussi pour permettre une vie communautaire. Au nord de Schaffhouse, le lieu-dit du «Pantli» avait été bâti entre 1916 et 1918 par la fonderie Georg Fischer (GF) pour accueillir une cité ouvrière agricole. Les travailleurs de l'usine voisine devaient y habiter et pratiquer parallèlement l'agriculture et l'élevage. GF répondait ainsi à la pénurie de logements et favorisait une certaine autosuffisance tout en tenant les ouvriers à distance des tentations de la ville et de ses tavernes.

Au début des années 1970, le concept semble cependant dépassé et les maisons restent pour la plupart vides. Afin d'éviter qu'elles ne soient squattées, l'entreprise propriétaire fait démolir l'ensemble de la cité ouvrière en à peine un jour, le 16 mai 1975, une opération qui soulève un tollé dans toute la Suisse. Le terrain est toutefois maintenu en zone à bâtir. Plusieurs tentatives de construction se succèdent: dans les années 1980, on établit des plans de construction de tours, puis dans les années 1990, on caresse l'idée d'une clinique de réadaptation, avec un plan de quartier encore valide aujourd'hui.

Un nouveau départ prometteur

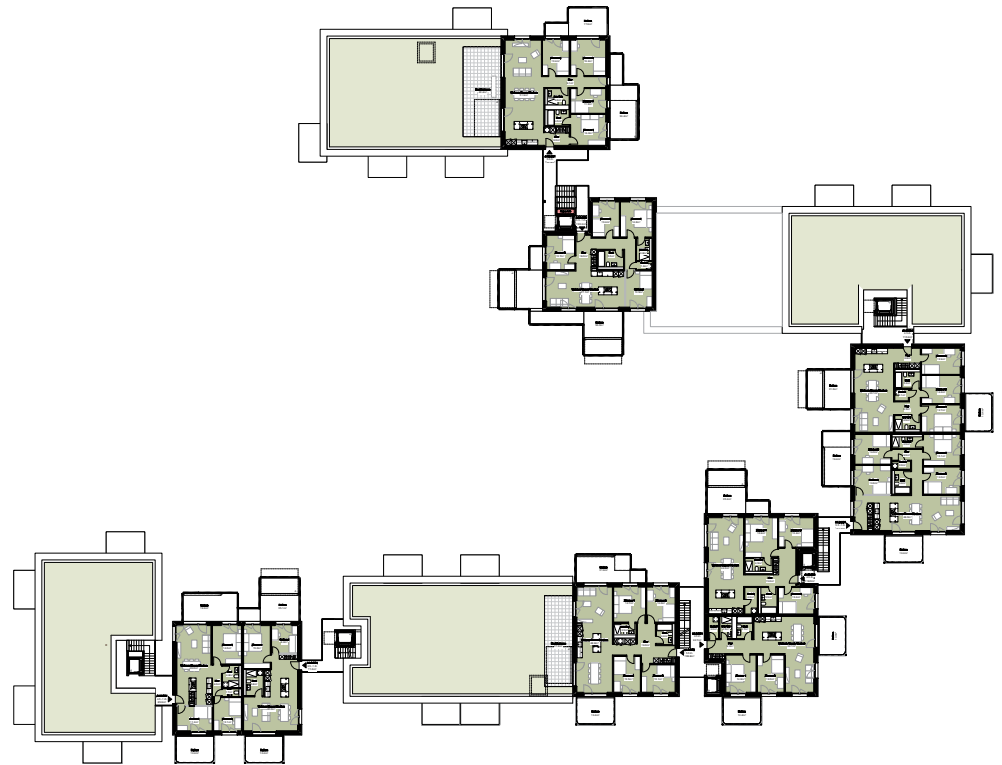
Après l'échec du projet de clinique, la société ORE GmbH de Schaffhouse se rapproche en 2009 de GF Immobilien AG et initie une prospection foncière. S'appuyant sur le plan de quartier, Dost Architektur lance alors les premières études en vue d'un lotissement. «Depuis, le projet ne nous a plus quittés», explique Dominic Meister, associé chez Dost Architektur à Schaffhouse. La première tentative de réalisation n'aboutit pas, mais le bureau persiste et une nouvelle demande de permis de construire est déposée en 2021. C'est ainsi que naît le complexe «Waldstadt im Pantli», un lotissement autonome sans



Grundriss Erdgeschoss, erste Etappe Nordwest: Die Geschosswohnungen sind fast alle zweiseitig orientiert – sowohl zu den Erschliessungsgassen als auch zum Grünraum hin. / Plan du rez-de-chaussée, première étape nord-ouest: les appartements présentent quasiment tous une double exposition, vers les ruelles de desserte comme vers les espaces verts.

Grundriss 1. Obergeschoss, erste Etappe Nordwest: Das von Fassade zu Fassade reichende zentrale Wohnzimmer überlässt den Nutzenden die Einteilung der Fläche. / Plan du 1^{er} étage, première étape nord-ouest: le salon central traversant permet aux utilisateurs de choisir la division de la surface.





Grundriss 3. Obergeschoss, erste Etappe Nordwest: Die unterschiedlich hohen Gebäude sorgen für Abwechslung und bieten Wohnungen mit grosszügigen Terrassen. / Plan du 3^e étage, première étape nord-ouest: les bâtiments de hauteurs différentes apportent de la variété et proposent des appartements avec vastes terrasses.

connexion directe avec le tissu urbain environnant. La parcelle grande comme environ dix terrains de football est située dans une clairière en périphérie nord de la ville. «Aujourd'hui, une telle chose serait à vrai dire impossible», explique l'architecte Andi Loew, lui aussi associé chez Dost Architektur. La persévérance des architectes a été récompensée: quatre ans plus tard, le chantier commence enfin. Le premier coup de pioche est donné le 10 janvier 2025. Les premiers propriétaires devraient emménager à l'été 2027. L'arrivée de Halter SA et de sa filiale Belvedere Neuhausen AG dans le projet a permis de concrétiser la mise en œuvre. «La singularité du projet, dans un tel emplacement, nous a convaincus. Grâce à notre expérience acquise sur le site du Rhyfall Village, nous connaissions suffisamment le marché immobilier de Schaffhouse pour en évaluer la faisabilité», précise Roman Kummer, chef de projet chez Halter Développement. En plus de son implantation insolite au beau milieu d'une clairière, le projet offre selon lui des atouts: un jardin d'enfants, une crèche ainsi qu'une salle commune dans l'ancien poste de transformation, mais aussi la connexion au réseau des bus et par conséquent l'accès aux commerces ainsi que la proximité de la bretelle d'autoroute en direction de Zurich. «L'offre est intéressante pour les habitants de l'agglomération zurichoise en quête d'un logement abordable en propriété», ajoute Roman Kummer. Un appartement de 4½ pièces d'une surface habitable de 100 mètres carrés par exemple coûte environ 800 000 francs.

Les deux premières étapes consistent à construire les bâtiments sur la surface principale cernée par la forêt, qui couvre environ les quatre cinquièmes du site. Une autre unité occupe une petite clairière distincte, à environ 50 mètres à l'est. C'est là que sera lancée la troisième étape des travaux. Ces deux volets sont planifiés et réalisés dans le respect du strict standard de durabilité SNBS.

Orientation bilatérale

Ce projet de lotissement témoigne d'une réflexion approfondie des architectes sur le lieu et le type de construction approprié. Ils ont analysé les structures de petits peuplements comme les villages traditionnels ou les colonies de la Grèce antique ou de l'époque romaine. Ils ont également confronté leurs idées avec celles d'autres spécialistes, comme l'urbaniste et ancien architecte cantonal bâlois Carl Fingerhuth, décédé en 2021. «Nous voulions créer un environnement propice au bien-être et à la vie collective», commente Andi Loew.

L'unité principale dans la grande clairière forme une croix constituée de deux axes de desserte interdits aux voitures, qui se déploient du nord au sud et d'est en ouest. A leur intersection s'étend la place du quartier. Au nord, l'accès principal au lotissement est doté d'une boucle de retournement pour les bus et d'une entrée au parking souterrain. A l'extrémité sud se trouve une aire de jeux. Une petite place forme une transition avec la forêt aux deux extrémités de cet axe transversal. Les ruelles sont bordées par des bâtiments de trois à cinq niveaux dont la variété architecturale est assurée par des avancées et des retraits, de grands balcons ainsi que des jardins privatifs devant les appartements. Cette impression est renforcée par la diversité des matériaux des façades. «Chaque immeuble a un visage qui lui est propre, reconnaissable», explique l'architecte Dominic Meister. Le caractère des deux ruelles diffère: celle qui relie le nord au sud sert de liaison animée entre les trois places, l'axe transversal plus étroit ne dessert que les immeubles d'habitation et affiche des traits plus intimes. Des prairies naturelles s'étendent tout autour du lotissement.

Cette dualité se retrouve également dans les plans d'étage: presque tous les logements sont tournés à la fois vers la ruelle et vers la nature. Selon l'emplacement, ils sont orientés soit nord-sud, soit est-ouest. Les espaces salon, salle à manger et cuisine sont traversants. Les futurs résidents peuvent décider personnellement de la répartition de la surface habitable. «Nous nous sommes volontairement abstenus de toute division», précise Dominic Meister. La double exposition est accentuée par des balcons disposés des deux côtés des bâtiments. A la fin des travaux, le lotissement comprendra 214 appartements allant du 2½ au 5½ pièces, conçus majoritairement pour des familles. La première étape verra la réalisation de 104 appartements, tandis que 78 autres seront construits dans un deuxième temps. Lors de la troisième phase, prévoyant des bâtiments plus compacts disposés autour d'une cour intérieure, 32 unités supplémentaires pourront être livrées. Leur réalisation est toutefois en fonction de la demande. «Notre but serait d'éviter autant que possible une interruption des travaux», explique le chef de projet Roman Kummer.

La vie collective se met activement en place dès la première étape: par l'acte de vente, les acquéreurs deviennent membres de l'association de quartier moyennant une cotisation annuelle. Cette adhésion garantit dès le départ un budget pour les activités collectives, comme pour la fête du lotissement prévue après l'emménagement en 2027.

Der zentrale Quartierplatz, der an der Kreuzung der beiden Erschliessungsachsen entstehen soll, bildet einen lebendigen Begegnungsort mit urbaner Atmosphäre. / La place centrale du quartier, à l'intersection des deux axes de desserte, constituera un lieu de rencontre vivant, à l'atmosphère urbaine.



Die Siedlung ist auf drei Seiten von grossen Wiesen umgeben, die natürliche Aussenräume darstellen und einen sanften Übergang zum nahen Wald schaffen. / Le lotissement sera entouré sur trois côtés de vastes prairies, qui formeront des espaces extérieurs naturels et créeront une transition douce vers la forêt voisine.



Während die zu den Gassen gerichtete Seite der Häuser städtisch wirkt, befinden sich auf der Rückseite private Räume, die an Wiesland anschliessen. / Si la façade des maisons orientée vers les ruelles présente un caractère urbain, l'autre côté abrite des espaces privés donnant sur les prairies.

DOST ARCHITEKTUR mit Hauptsitz in Schaffhausen wurde 1997 von Dominic Meister und Andi Loew gegründet. Heute hat das von fünf Geschäftsleitungsmitgliedern geführte Büro mit Ablegern in Basel, Zürich und Berlin 32 Mitarbeitende. Dost bearbeitet in unterschiedlichen Massstäben ein breites Spektrum an Projekten – von der kreislauffähigen Innenarchitektur für die Loft School in Uster bis hin zur komplexen Stadtentwicklung. Zum Portfolio gehören unter anderem der Umbau der Hauptsitze der SIG in Neuhausen und der SBB in Bern Wankdorf, verschiedene Zentrumsentwicklungen wie in Buchrain bei Luzern und die Arealentwicklungen Georg Fischer Schaffhausen sowie SIG Neuhausen. Aktuell befindet sich die Wohnbebauung des Silberhof-Areals im historischen Kontext der Altstadt von Schaffhausen in der Ausführung. / DOST ARCHITEKTUR, dont le siège principal est à Schaffhouse, a été fondé en 1997 par Dominic Meister et Andi Loew. Le bureau compte actuellement 32 collaborateurs et dispose de succursales à Bâle, Zurich et Berlin. Dost travaille à différentes échelles sur une large palette de projets – allant de l'architecture d'intérieur circulaire de la Loft School à Uster jusqu'au développement urbain complexe. Le portefeuille comprend notamment la transformation des sièges sociaux de SIG à Neuhausen et des CFF à Berne-Wankdorf, divers développements de centres, comme celui de Buchrain près de Lucerne, ainsi que des développements de sites, dont celui de Georg Fischer à Schaffhouse. La construction d'un ensemble résidentiel au Silberhof, au cœur de la vieille ville de Schaffhouse, est actuellement en cours. → dost.org