

<b>Zeitschrift:</b>	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
<b>Herausgeber:</b>	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
<b>Band:</b>	- (2003)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Genossenschaftliche Siedlungsentwicklung
<b>Autor:</b>	Stauffer, Ruedi
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-957919">https://doi.org/10.5169/seals-957919</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.01.2026

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

# Genossenschaftliche Siedlungsentwicklung

## Am Beispiel der Eisenbahner Baugenossenschaft Luzern

12

### Développement d'un quartier d'habitat coopératif.

*La coopérative de construction lucernoise Eisenbahner souhaite offrir des logements et des espaces de travail pour toutes les générations. Elle poursuit ses objectifs de rénovation d'ensembles résidentiels avec de hautes exigences urbanistiques. La volonté de concilier la tradition culturelle des coopératives et les évolutions sociales fulgurantes qui sont à l'œuvre constitue un défi tout particulier.*

**Die Eisenbahner Baugenossenschaft Luzern will Wohn- und Arbeitsraum für alle Bewohnergenerationen anbieten. Mit einem hohen städtebaulichen Anspruch verfolgt sie ihr Ziel einer zeitgemässen Siedlungserneuerung. Die Verschmelzung einer tradierten Genossenschaftskultur mit der rasant voranschreitenden gesellschaftlichen Entwicklung bildet dabei eine besondere Herausforderung.**

Die 1910 gegründete Eisenbahner Baugenossenschaft Luzern (EBG) steht exemplarisch für eine Siedlungsentwicklung, welche sich dem Diktat des spekulativen Wohnungsmarktes entziehen möchte. Die Eisenbahner in Luzern übernahmen um die Jahrhundertwende eine Vorreiterrolle im genossenschaftlichen Wohnungsbau der Schweiz. In einer Zeit allgemeiner Wohnungsnot, miserabler wohnhygienischer Verhältnisse und steigender Mietzinse hatte die genossenschaftliche Selbsthilfe zum Ziel, die Mitsprache der Einwohner und neue soziale Postulate des Mietrechtes zu verwirklichen. Die Vision des selbstverwalteten Wohnens prägte nicht nur das Siedlungsbild im Laufe der Jahre, sie war auch Triebfeder für die kontinuierliche Siedlungserneuerung, welche sich immer wieder aus den wechselnden Bewohnerbedürfnissen ergab. Siedlungserneuerung ist für die EBG kein raumplanerisches Schlagwort, sondern stellt die logische Konsequenz genossenschaftlicher Mitbestimmung dar.

### Vom Dorf zum Stadtquartier

Die Eisenbahnersiedlung der EBG entstand auf freiem Feld abseits der Stadt Luzern. Auf dem Geissenstein, einem mit wenigen Einzelhöfen

bebauten Gebiet südlich der Stadt, wurde 1911 bis 1914 die erste Bauetappe nach dem Bebauungsplan der Architekten Möri + Krebs realisiert, welcher sich an der Gartenstadtkonzeption von Owen, Godin und Howard orientierte. Der eigenständige Charakter der Siedlung manifestierte sich in einer ländlichen Siedlungsstruktur (Dorfladen, Dorfplatz, Dorfstrasse) und der sozialreformerischen Entflechtung von Wohnen und Arbeiten. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das «Negerdörfli», wie es damals wegen den russisch-schwärzten Gesichter der Eisenbahner genannt wurde, endgültig von den sich ausbreitenden städtischen Siedlungsgebieten umringt und war nunmehr Bestandteil des Stadtquartiers Sternmatt. Wie auch in anderen urbanen Gebieten, wurde die Siedlung der EBG vom wachsenden Verkehrsaufkommen negativ beeinflusst. Die Dorfstrasse wurde zu einer Durchgangsachse

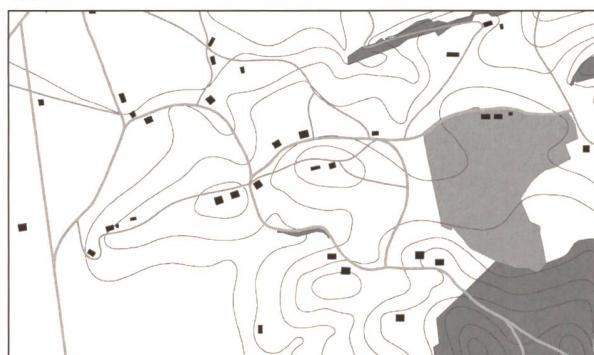


Blockbauten und Nutzgärten der 2. Bauetappe 1932-1955

ausgebaut, der Dorfplatz verlor durch die Umnutzung als Buswendeplatz seine Zentrumsfunktion und die Quartierstrassen mussten immer mehr Parkierflächen aufnehmen. Auch die innere Struktur der Wohnbauten war einem Wandel unterworfen. Während bei der Gründung die Bereitstellung von «gesundem» und kostengünstigem Wohnraum im Vordergrund stand und der Nutzungsqualität der einzelnen Räume kaum Beachtung geschenkt wurde, gewann nach dem Krieg der steigende Wohnraumbedarf und damit die Nutzungszuordnung der Räume an Bedeutung.

► Ruedi Stauffer, dipl.  
Architekt HTL, Metron  
Raumentwicklung AG

1887



1920



## Historische Bausubstanz und Siedlungsneuerung

Siedlungsentwicklung resp. Siedlungsneuerung stellt für die EBG einen fortwährenden Prozess dar. Nebst den wechselnden Bewohnerbedürfnissen, sieht sich die Genossenschaft mit den im Wandel begriffenen Positionen der Stadtplanung konfrontiert. Noch 1967 sah ein Bebauungsplan vor, die vor dem 1. Weltkrieg erstellten Bauten abzubrechen, um einer autogerechten Planung Platz zu machen. Obwohl immer wieder alte Bausubstanz durch Neue ersetzt wurde, haben die basisdemokratischen Entscheidungsprozesse der Genossenschaft verhindert, dass modische Planungstendenzen all zu schnell umgesetzt wurden. So konnten grosse Siedlungskompositionen von historischer Bedeutung vor dem Abbruch bewahrt werden. Heute gilt die Gesamtanlage der EBG als bauhistorisches Erbe, welches in seinen verschiedenen Bauetappen die Siedlungsgeschichte des 20. Jahrhunderts dokumentiert.

## Generationenwechsel

Ursprünglich für Eisenbahner geplant, beherbergt die Siedlung längst auch eine Bewohnerschaft aus anderen Berufsgruppen. Heute beträgt der Anteil an SBB-Angestellten ca. 30%. Die ruhige Wohnlage am Rand der Stadt, die grosszügigen Grünflächen und nicht zuletzt ein bezahlbares Mietzinsniveau, machen die Wohnungen für junge Familien attraktiv. Obwohl die Stadt Luzern gerade in diesem MieterInnensegment eine zunehmende Landflucht zu verzeichnen hat, will die EBG ihr Angebot nicht nur auf Familien konzentrieren. Familienfreundlichkeit hat zwar eine hohe Priorität, der Generationenwechsel innerhalb der Siedlung ist der EBG aber ebenso wichtig. Nebst unterschiedlichen Wohnungsrößen, welche den Bedürfnissen verschiedener Lebensphasen gerecht werden sollen, muss auch eine entsprechend differenziertere Infrastruktur bereitgestellt werden. Nicht nur die Erneuerung des Kindergartens oder der Erhalt einer zentralen Einkaufsmöglichkeit, sondern auch zukünftig zu realisierende Alterswohngruppen oder Pflegewohnungen werden im Zusammen-



*2001: Sanierung der 3. Bauetappe aus den 60er Jahren.*

hang mit neuen Bauvorhaben diskutiert. Der vor dergründig konservative Ansatz, ein Wohnungsangebot für ein ganzes Lebensalter und damit eine Konstanz des Ortes anbieten zu können, erweist sich dabei als Antithese zur wachsenden Bedeutung von Mobilität und Geschwindigkeit.

## Wettbewerb als Instrument der Siedlungsneuerung

Bereits der erste Bebauungsvorschlag von 1911 wurde durch die Veranstaltung eines Wettbewerbs ermittelt. Bis heute fühlt sich die EBG dieser Tradition verpflichtet und versucht durch geeignete Konkurrenzverfahren, die besten städtebaulichen Lösungsvorschläge für ihre Siedlungsneuerungen zu evaluieren. Die Aufgabenstellungen sind heute allerdings ungleich komplexer als zur Gründerzeit. Während 1911 noch ein städtebauliches Ideal auf der grünen Wiese realisiert werden konnte, sehen sich heute die Planenden mit der Vielschichtigkeit einer städtischen Situation konfrontiert. Auch der aktuellste Projektwettbewerb, welcher im Einladungsverfahren mit 8 Architekten im Juli 2003 gestartet wurde, versteht sich als interdisziplinär zu bewältigende Aufgabe. Nebst der Erneuerung der Bausubstanz aus der 2. Bauetappe (1932 bis 1955) und der Realisierung eines geeigneten Wohnungsangebotes für alle Bewohnergenerationen, steht der Erhalt und die Erneuerung eines zentralen Freiraums im Vordergrund. Die Zentrumsfunktion des Dorfplatzes soll aktiviert werden und neue gemeinschaftliche Nutzungen gewährleisten. Die Resultate aus dem Wettbewerb werden im Januar 2004 bekannt gegeben.

*Siedlungsentwicklung  
Stadtquartier Sternmatt  
1887 – 2000.*

1945



2000

