

# Ueber den Baukredit

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe**

Band (Jahr): **45 (1929)**

Heft 26

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-582389>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

lichem Maße zum Nachteil der Allgemeinheit belasten würden. Es ist aber auch ausgeschlossen, etwa darauf abzustellen, in welchem Maße die einzelnen Anwohner benachteiligt werden und so einen Entschädigungsanspruch der besonders schwer Betroffenen zuzugeben, ihn den andern aber zu versagen. So wie den einzelnen Anwohnern, Grundbesitzern und Geschäftsleuten in der Stadt die Vorteile des öffentlichen Verkehrs in verschiedenem Maße zukommen, je nach der Lage ihrer Grundstücke, Wohnungen und je nach Art ihrer geschäftlichen Betätigung, so werden sie auch von den lästigen und schädigenden Einwirkungen des Verkehrs verschieden betroffen. Die besonders Begünstigten unter ihnen genießen jene Vorteile ungeschmälert, und so haben sie auch die Nachteile zu tragen, selbst wenn sie besonders empfindlich sind und können sie nicht auf die Allgemeinheit abwälzen.

(„N. 3. 3.“)

## Der Zürcher Zoo.

(Korrespondenz.)

### 1. Bauetappe.

Die Eröffnung des Zürcher Zoos am 7. September wurde in der ganzen Schweizerpresse registriert. Vergeben wurde, daß die eigentliche Bauarbeit, neben propagandistischer Tätigkeit, durch die Initiative von Herrn Emil Keller, Vizepräsident der Baukommission, begann. Die ausführenden Architekten Steger und Egger sahen sich vor eine ganz neue Aufgabe gestellt, und es ist ihnen gelungen, was bei verschiedensten Ansichten der Bauherren immerhin schwer war, eine harmonische, zweckmäßige und stilvolle Anlage zu schaffen. Zu wünschen ist nur, und sei gleich am Anfang betont, daß man auch für die Zukunft für alle baulichen Änderungen und den weiteren Ausbau voll und ganz auf die Architekten vertraut, und nun sie um Rat fragt.

An einer der geschätztesten und schönsten Lagen des Zürichbergs, auf dem Areal des einstigen alten Klosters, auf leicht abfallendem Terrain, an eine gut durchforstete Waldküstere anlehnend, hat der Zoo sein Heim gefunden.

Der Abhangesnatur des Geländes entsprach am besten eine Unterteilung in verschiedene Höhenstufen mit überhöhten Straßen längs der Stufengrenzen. Leider ließen es die bescheidenen Geldmittel nicht zu, alle Längsstraßen ausreichend zu überhöhen und berg- und talseitig mit Stützmauern auszuführen. Immerhin ist der Überblick von den Längsstraßen aus vollständig. Bemerkenswert ist, daß die ganze Anlage einen zwangsläufigen Rundgang angibt, sowohl für die Besucher, wie für die Tiere in den Zwingern (Löwen).

Das Hauptgebäude der ersten Bauetappe hat 2 rechtwinklig zueinandergestellte Langvierecke zum Grundriß. Die verschiedene Neigung der schwach geneigten Flachdächer (alle Anlagen sind flach bedacht) der beiden Gebäudeflügel nötigte zu einer turmhähnlichen Ausbildung der Ecke, wodurch ein durch Wendeltreppen erreichbarer, lustiger Raum entstand (Insektarium).

Der mit der Hauptfront gegen SW gerichtete Flügel (Volière, Schimpansenhaus) ist kreisförmig gerundet, wodurch das Südlicht auf größtmöglicher Fläche durch die Doppelverglasungen der innern Räume dringt.

Die starke Neigung des Geländes am Standort des Hauptgebäudes bedingte ein für Stallungen sehr willkommene Untergeschoß von ordentlicher Höhe im Ostflügel. Der Ostflügel selbst beherbergt Aquarium und Terrarium im Obergeschoß, im Erdgeschoß den gegen N gerichteten Elefantentall mit gitterlosem Auslauf. Die Bedienungsgänge sind aufs zweckmäßigste eingerichtet. Die Beheizung geschieht durch Pumpenheizanlage.

Das Pumpenhaus am tiefsten Punkt des Gartens, ist ausgebaut für eine Trink- und Brauchwasser-Pumpenanlage, sowie eine Abwasseranlage in die städtische Kanalisation. Die Inneneinrichtungen erforderten wegen der Anpassung an die mannigfaltigen Tierarten sehr viel Arbeit.

Die einzelnen Futterhäuser sind in Holz mit Flachbedachung erstellt. Die Lüftung erfolgt durch Fensterläden. Der Bedienungsgang liegt in der Mitte. Diese Haustypen bieten auch empfindlichen Tieren genügend Wärme selbst im Winter.

Das Affenhaus mit der großen ausgehobenen Affenanlage läßt den Tieren zwangsläufigen Ein- und Ausgang durch Klappen. Eine selbsttätige Entlüftung führt die schlechte Luft ins Freie. Nebst den Käfigen birgt es ein Wärterzimmer und einen Abort. Die Bedachung über den Käfigen besteht aus Drahtglas. Eine verkleidete Zimmerbrennerheizung bringt die Tiere auch im Winter in tropisches Klima.

Die Gehege für Raubtiere sind so angelegt, daß auch außerhalb des gemauerten Raubtierhauses genügend windgeschützte Winkel entstehen. Hier können, wie in allen Anlagen, die Tiere leicht von einer Abteilung in eine andere veretzt werden. Die Löwenanlage, alles Eisenbetonkonstruktionen, ist in schmalen Terrassen aufgebaut, sodaß ein Tier keine Möglichkeit zum Sprung hat, und doch größte Freiheit genießt. Der Tigergarten ist mit neuartigen Gittern in sehr großen Ausmaßen eingefast.

Die Bärenanlagen sind nach dem gleichen Prinzip wie die Löwenanlage gebaut, klettericher und abfälliger.

Die erste Bauetappe stellt somit ein Ganzes dar, das sich wohl sehen lassen darf. Der moderne Mensch hat Gefallen an den erdbeerbenen, glatten, zweckmäßigen, somit schönen Bauten.

Der zweiten, auszuführenden Bauetappe gehören an: Ein Verwaltungsgebäude beim Eingang, dahinter zwei Unterstände, das große Restaurationsgebäude mit offenen und gedeckten Terrassen am Waldrand, die große Bärenanlage im Waldrevier, die vergrößerte Raubtieranlage, und die vergrößerte Affenanlage mit dem Affenhaus und zwei Ausläufern, sowie in der SW-Ecke ein Wirtschaftsgebäude mit Tribüne und vorgelagerter Arena.

(W. S.)

## Ueber den Baukredit.

Heute wird wohl sozusagen keine Baute mehr errichtet, an der nicht Kapital aus der Hand eines Dritten beteiligt ist. Dieser Dritte ist gewöhnlich eine Bank, sei es eine Hypothekbank, oder dann auch eine Kantonalbank.

Heute gehört die Verschaffung von Baukrediten zu den wichtigsten Geschäften unserer Kantonalbanken und sämtlicher Ersparniskassen.

Was hat einer vorzulehren, wenn er sich einen Baukredit verschaffen will?

Zunächst ist folgendes zu tun: Der Gesuchsteller hat einen genauen Kostenvoranschlag über die zu errichtende Baute ausführen zu lassen. Sobald Plan und Kostenvoranschlag vorliegen, kann der Bauherr auch berechnen, in welcher Höhe er einen Baukredit nötig hat. Er kann nun der Frage der Finanzierung näher treten. Er kann den Bankkredit in der Höhe verlangen, daß er damit die ganze Baute finanzieren kann, oder nur im Betrage einer sogenannten I. Hypothek. Das Gesuch um einen Baukredit ist mit den Plänen und dem Kostenvoranschlag bei der Bank einzureichen.

Die Bank wird nun zweifellos die Erteilung des Baukredites von der Stellung von Sicherheiten abhängig machen. Die verlangten Sicherheiten sind gewöhnlich zweierlei Art. Erstens verlangt die Bank eine grund-

pfändliche Sicherung, sodann verlangt die Bank noch eine Sicherstellung durch Bürgen, eventuell durch Hinterlage von Wertpapieren. Diese letztere Sicherstellung kommt aber praktisch wenig in Frage.

Da ist zunächst die hypothekarische Sicherstellung. Diese Sicherstellung wird in der Weise vollzogen, daß sich die Bank ein Pfandrecht einräumen läßt an dem Baugrundstück, sowie an der darauf zu errichtenden Baute. Die Bank übernimmt die Auszahlung des Baukredites an die Baugläubiger, d. h. also an die Handwerker; dadurch hat sie die Kontrolle in der Hand, daß mit der jeweiligen Auszahlung von Baugeldern auch ihre Sicherheit sich verstärkt, in dem Maße wie die Baute fortschreitet. Die Form, in der die geschilderte Verpfändung geschieht, ist die der Grundpfandverschreibung oder des Schuldbriefes.

Die Grundpfandverschreibung ist ein Vertrag zwischen dem Bauherr und der Bank, worin sich die Bank zur Eröffnung des Baukredites verpflichtet, andererseits der Bauherr die Verpfändung des Grundstückes verspricht.

Dieser Vertrag zwischen Bank und Bauherr wird hernach im Grundbuch als grundpfändliche Belastung des Grundstückes eingetragen.

Durch diese Art der Verpfändung wird kein eigentlicher Grundpfandtitel geschaffen, sondern ein bloßer Pfandvertrag, der einzig Wirkung unter den Parteien hat.

Soll dann nachher dieser Pfandvertrag in eine erste Hypothek umgewandelt werden, so muß ein neuer Pfandtitel geschaffen werden; da dadurch natürlich wieder Kosten entstehen, so wird von der Sicherstellung auf Grundpfandverschreibung häufig Umgang genommen und statt dessen gleich ein Grundpfandtitel in Form eines Eigentümerenschuldbriefes errichtet.

Damit hat es folgende Bewandnis: Der Eigentümer einer Liegenschaft kann bekanntlich diese mit Eigentümerenschuldbriefen, d. h. Schuldbriefen, die auf seinen Namen lauten, belasten. Es sind dies Titel, bei denen sowohl als Schuldner wie als Gläubiger die gleiche Person, d. h. der Grundbesitzer, figuriert. Diese Titel aber verkörpern den Wert des Grundstückes, und haben die Qualität von Wertpapieren.

Will nun der Grundbesitzer einen Baukredit aufnehmen, so verpfändet er einen solchen Eigentümerenschuldbrief zu Gunsten der Bank, welche ihm den Baukredit geben will. Wenn später die Baute errichtet wird, so kann dann dieser Titel gleich als I. Hypothek verwendet werden. Dazu ist einzig mehr notwendig, daß er direkt an die Bank übertragen wird, und daß sein Nominalbetrag entsprechend der Belastungsgrenze der I. Hypothek festgesetzt wird.

Es ist also günstiger, solche Eigentümerenschuldbriefe zu errichten und sie dann dem Grundpfandgläubiger zu übertragen, statt zunächst eine sogenannte Grundpfandverschreibung zu errichten, welche dann doch nicht kostenlos in einen Hypothekartitel umgewandelt werden kann.

Es ist also sicherlich im Interesse derjenigen, die Baugelder aufnehmen müssen, der Bank die Sicherstellung durch Schuldbrief zu beantragen, statt durch Grundpfandverschreibung. Für die Bank kommen beide Sicherstellungen auf das Gleiche hinaus.

Außer der grundpfändlichen Sicherstellung wird aber die Bank bei dem Baukredit noch gewöhnlich die Unterschrift zweier Bürgen verlangen.

Wenn nun die Baute errichtet ist, so wird der Baukredit, wie bereits erwähnt, in eine feste Hypothek umgewandelt. Dies kann aber häufig nicht im vollen Umfange geschehen.

Die Hypothekarbanken gewähren erste Hypotheken bis zum Betrage von  $\frac{1}{3}$  oder  $\frac{1}{4}$  des Verkehrswertes der Liegenschaft, je nach den Satzungen der einzelnen Banken.

Wenn nun einer eine Liegenschaft bauen ließ im Werte von Fr. 100,000, und dafür auch einen Baukredit von Fr. 100,000 aufnehmen ließ, so kann er diesen Baukredit natürlich nicht im vollen Umfange in eine I. Hypothek umwandeln, sondern höchstens im Betrage von Fr. 75,000. Auf diesen Betrag ist der Schuldbrief herabzusetzen und auf die Bank zu übertragen. Für den Saldo von Fr. 25,000 ist dann eine II. Hypothek zu errichten, für welche dann aber die Bank außer der Grundpfandverschreibung im II. Range noch Sicherung durch Bürgen verlangt. Bei ersten Hypotheken werden keine Bürgen, noch irgendwelche Sicherheiten außer der Pfandsicherheit verlangt.

Das Verfahren, sich Baukredit zu verschaffen, ist demnach einfach, wesentlich ist, daß möglichst gute Pläne und möglichst klare Kostenvoranschläge eingereicht werden, damit sich die Bank ein deutliches Bild machen kann über den zukünftigen Wert der Liegenschaft.

Die Umwandlung eines Baukredites in eine I. Hypothek geschieht dann oft auch in der Weise, daß die Hypothek bei einer ausgesprochenen Hypotheken-Bank und Hypothekarkasse platziert wird. Bei solchen Instituten ist der Hypothekarkredit gewöhnlich am billigsten. Selbstverständlich ist der Zinsfuß auf der I. Hypothek wesentlich niedriger als beim Baukredit. Daher rechtfertigt sich auch die Umwandlung eines Baukredites in eine erste Hypothek.

Sehr große Aufmerksamkeit muß auch der Verwendung des Baukredites geschenkt werden. Die Bank, die den Baukredit erteilt, muß darauf achten, daß der Bauherr den Kredit auch zur Bezahlung der Bauunternehmer und Bauhandwerker verwendet, daß also der Baukredit vollständig im Bau investiert wird. Es kommt natürlich auch vor, daß der Bauherr den Baukredit zu andern Zwecken verbraucht, und die Bauhandwerker vorläufig nicht befriedigt. In einem solchen Falle läuft die Bank Gefahr, daß sie des Pfandrechtes verlustig geht, indem nämlich die Bauhandwerker für ihre nichtgetilgten Forderungen, die sie aus Arbeit, oder Arbeit und Materiallieferung an den Bau haben, das sogenannte Bauhandwerkerpfandrecht geltend machen. Durch dieses Pfandrecht ist den Bauhandwerkern der Mehrwert des Baues verpfändet, der durch ihre Arbeit und Materiallieferungen entsteht und in diesem Sinne geht dieses Pfandrecht den übrigen Grundpfandrechten vor.

Die Banken ernennen dann gewöhnlich auch besondere Treuhänder, die über die richtige Auszahlung des Baukredites wachen. Die erste Sorge eines solchen Treuhänders wird diese sein, streng zu prüfen, ob die Gelder des Baukredites auch wirklich den Bauunternehmern zugute kommen, damit nicht von dieser Seite etwa die Geltendmachung eines Bauhandwerkerpfandrechtes droht.

Das ganze Pfandrechtsgeschäft ist heute übrigens außerordentlich schematisiert; Geldinstitute haben da besondere Formulare, die sie durch den Geldnehmer unterzeichnen lassen, sodann bestehen auch ganz bestimmte Formen für die Errichtung der Schuldbriefe.

## Die 10. Tagung des Deutschen Ausschusses für wirtschaftliches Bauen in Karlsruhe.

(Mitgeteilt).

1920 fanden sich unter Vorsitz von Regierungsbaurat Stegemann-Leipzig zum ersten Male etwa 40 deutsche Fachleute zu einer Sitzung in Dresden zusammen, um die bautechnischen und bauwirtschaftlichen Probleme unserer Zeit im engeren Kreise zu erörtern und Grundlagen für die Allgemeinheit zu schaffen. 1922 wurde in diesem Kreise anlässlich der Berliner Tagung zum ersten