

Bürgschaftsgenossenschaften

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

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **3 (1928)**

Heft 6

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-100298>

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.

stellt. Denn durch das Klopfen wird der Staub nur herumgewirbelt und fällt zum grossen Teil wieder auf den geklopften Gegenstand zurück, wobei der umgebende Raum mit Staubteilchen überschüttet wird. Was aber das Schlimmste ist, die Teppichklopferei atmet selbst grosse Mengen Staub ein, nimmt auf die Weise eine Menge Krankheitskeime auf, kurz gesagt, das Teppichklopfen ist ein glänzendes Mittel um Bazillen zu verbreiten. Es ist mir schon oft aufgefallen, wie in den kleinen Höfen und Gärten von Miethäusern die Luft nicht frisch und der Boden unsauber ist und dass dies besonders in der Nähe der Teppichstange der Fall ist. Da wird immer von dem Segen eines grösseren Luftraumes gepredigt, der die Häuser umgeben soll, dabei wird aber nichts dafür getan, um diesen Raum nicht zum Staub- und Schmutzreservoir werden zu lassen. In den Gärten und Höfen spielen die Kinder; sie sind dem Boden meistens sehr nahe, sie spielen in diesem von Staub und Bazillen gesättigten Sand, die paar Sträucher in den Rabatten sind wie gepudert, die Haussockel ebenfalls, wie soll da ein Draussensein Erholung bedeuten. Manche Gartenbank steht in Nachbarschaft einer Teppichstange, auch dieser Sitzplatz ist gewöhnlich verstaubt und wenn sie gar in einem Garten steht der zu einem Mehrfamilienhaus gehört, so kann sie überhaupt schon wegen des abwechselnden Teppichklopfens gar nicht benützt werden. Wie vielen alten Leuten, die gerne ein Stündchen an der Sonne süssen, wird der Aufenthalt im Freien damit verunmöglicht, weil Lärm und Staub sie vertreiben.

Das Teppichklopfen ist eine grobe, barbarische Arbeit, die nicht mehr in unsere Zeit gehört. Wie angestrengt sehen

die Frauen aus, die diese Arbeit verrichten, wie schleppen sie sich ab! Wer hat nicht schon oft mit diesen Frauen, den Hausfrauen wie den Spetterinnen, Mitleid gehabt. Immer hört man sie drunten im Hof infolge der schädlichen Staubeinatmung husten. Wie aber dem abhelfen? Durch Anschaffung von Staubsaugapparaten. In vielen Häusern stehen sie längst, auch in kleinen Mietwohnungen. Aber sie sollten noch mehr verbreitet, ja obligatorisch sein. In Basel besteht z. B. eine Gruppe von grösseren Wohnungen, in der zu jedem Hause ein Staubsaugapparat gehört, der je einen Tag oder einen halben Tag den Mieterinnen zur Verfügung gestellt wird. Die Spettfrau bedient ihn und säubert die ganze Wohnung damit; dafür fehlt in dem gepflegten Garten aber eine Teppichstange. Die Benützung des Apparates ist im Mietzins begriffen. Ich könnte mir wohl denken, dass dieses System einmal versuchsweise in Wohnkolonien durchgeführt werden könnte. Wir haben ja auch gemeinsame Waschküchen und müssen uns in die abwechslungsweise Benützung schicken, mit etwas Disziplin geht das ganz gut. Und was die Teppiche anbelangt, so sollte man auch da wirklich nur das Notwendige anschaffen. Wer Teppiche hat, muss sie auch von Zeit zu Zeit waschen lassen, so gut wie die Vorhänge, oder vielleicht noch notwendiger. In Basel muss jede Partei ihren eigenen Küchenschrank haben, warum sollten die besser Gestellten nicht auch einen Staubsauger mit in die Wohnung bringen. Beim Ausziehen kann man beobachten, wie viel Unnützes in Wohnungen steht! Entscheiden wir uns zuerst für wirklich nutzbringende Ausgaben, dann werden wir bequemer und gesunder leben.

E. Sch.

Bürgschaftsgenossenschaften

Die Aufbringung der nachstehenden Hypotheken bildet für den Bauherrn stets grosse Schwierigkeiten und ist in Krisenzeiten äusserst schwierig, die Bedingungen können dann sehr drückend werden. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften kennen diese Verhältnisse auch. In Zürich allerdings wird es ihnen meistens leicht gemacht durch die Uebernahme der II. Hypotheken durch die Stadt bis zu 94% des Anlagewertes zu einem Zinsfuss der denjenigen der I. Hypotheken der Kantonalbank um 1% übersteigt, wobei aber die Amortisation inbegriffen ist. Auch durch die Subventionsvorschrift des Kantons Zürich, Darlehen bis 90, bezw. 95% des Anlagewertes zu gewähren, wird die Beschaffung der hintern Hypotheken erleichtert. Es dürft daher interessieren, welche Massnahmen auf dem freien Bauplätze zur Erleichterung der Geldbeschaffung durchgeführt werden.

Der Schweizerische Haus- und Grundeigentümerverband, hat mit seinen Sektionen sich dieser Verhältnisse seit einer Reihe von Jahren angenommen. Es wurde ursprünglich die Frage einer «Hausbesitzerbank» diskutiert, namentlich im Hinblick auf gleichartige Bestrebungen in Deutschland; der Krieg verunmöglichte die Ausführung dieser Projekte. Hierauf wurde die Einführung einer «Hypothekenversicherung» eingehend studiert. Die Hypothekenbanken, die einen Teil der Versicherungsprämien hätten aufbringen müssen, verhielten sich aber ablehnend, auch bestanden wesentliche Schwierigkeiten für eine gleichmässige Beurteilung und Schätzung der Liegenschaften in den verschiedenen Kantonen. Das Interesse wandte sich hierauf der Einrichtung von «Bürgschaftsgenossenschaften» zu, welche durch die einzelnen Sektionen ins Leben gerufen werden sollen. Seit 3 Jahren besteht eine solche in Basel, andere entstanden in St. Gallen und Solothurn, neuestens auch in Zürich.

Die «Bürgschaftsgenossenschaft der Hauseigentümer der Stadt Zürich» hat nach den Statuten den Zweck, «den Grundkredit auf stadtzürcherische Wohnhäuser zu fördern und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Hauseigentümers zu verbessern, — — — insbesondere durch Vermittlung von Grundpfanddarlehen und Verbürgung von nachstehenden Schuldbriefen zugunsten gutbeleum-

deter Hauseigentümer». Die Absicht geht dahin, dass an Stelle der privaten Bürgen für nachgehende Hypotheken die Genossenschaft Bürgschaft leistet, und zwar gegenüber der Geldleihenden Bank wie gegenüber Privatperson. Der Hauseigentümer soll damit von allen Nachteilen, Abhängigkeiten und Gefahren befreit werden, welche die Bürgschaft durch Drittpersonen ihm bringen kann und erfahrungsgemäss vielfach gebracht hat.

Wer die Bürgschaftsgenossenschaft in Anspruch nehmen will, muss deren Mitglied sein; Mitglied kann aber nur werden, wer dem Verband der Haus- und Grundeigentümer angehört, ferner juristische Personen, insbesondere Kreditinstitute. Jedes Mitglied hat, wenigstens nach den Bestimmungen der Zürcher Bürgschaftsgenossenschaft, mindestens einen Anteilschein von 100 Fr. zu übernehmen; die Verzinsung der Genossenschaftsanteile beträgt 5%. Bürgschaft wird jedoch nur geleistet bis zum 20-fachen Betrag der vom betr. Mitglied einbezahlten Anteilscheinsumme. Hat ein Mitglied z. B. 1000 Fr. Anteilscheine gezeichnet, so verbürgt die Genossenschaft ihm eine nachgehende Hypothek bis zu Fr. 20,000.—. Zur Deckung der Betriebskosten hat jeder Bürgschaftsempfänger eine jährliche Prämie von höchstens ½% zu zahlen.

Die zu verbürgende Hypothek auf Wohnhäuser darf z. B. bei der Bürgschaftsgenossenschaft der Stadt Zürich nur innerhalb 85% des Schätzungswertes liegen, wobei Verkehrswert, Kaufpreis und Ertrag der Liegenschaft zu berücksichtigen sind. Der Vorstand kann die Stellung weiterer Sicherheit dann verlangen, wenn die Ueberwachung des Schuldners nicht genügend gesichert ist oder besondere Gründe dies wünschbar machen. Im Interesse des Kredites der Genossenschaft ist bestimmt, dass die Gesamtsumme der Bürgschaften nicht grösser sein darf als der 10-fache Betrag des Genossenschaftskapitals. Die Hypothekargläubiger haben das Recht der Einsicht in die Bücher und übrigen Verpflichtungen der Bürgschaftsgenossenschaft. Bürgschaft soll nur geleistet werden, wenn sich das Wohnhaus in gutem Zustande befindet.

Die Zürcher Bürgschaftsgenossenschaft hat ihre Tätigkeit am 1. März 1928 begonnen. Der Schweiz. Haus-

und Grundeigentümergeverband hat ihr ein zinsloses Kapital von Fr. 30.000.— zur Verfügung gestellt. Das bei der Gründung im Januar 1928 vorhandene Kapital betrug Fr. 106.000.—, die Zahl der Mitglieder der Genossenschaft 321. Vorläufig wäre sonach die Verbürgung von Hypo-

theken im Gesamtbetrag von 1 Mill. Franken möglich. Es wird interessant sein, die Entwicklung dieser Bürgerschaftsgenossenschaften, die zweifellos eine Lücke auf dem Hypothekenmarkt ausfüllen, zu verfolgen. P.

Steildach und Flachdach

In Berlin-Zehlendorf beabsichtigt die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten in diesem Jahre, zugleich zum Jubiläum ihres zehnjährigen Bestehens, eine Siedlung im Fischtalgrund zu errichten, die in gewisser Weise als Gegenbeispiel zur Stuttgarter Weissenhofsiedlung des Werkbundes bezeichnet werden kann. Die künstlerische Oberleitung liegt in Händen von Professor Heinrich Tessenow. Während für die Stuttgarter Siedlung das flache Dach vorgeschrieben war, wird für die Siedlung im Fischtalgrund durchweg das Steildach verlangt. Siebzehn Architekten sind zur Lösung der Aufgabe gewonnen, die moderne Wohnung für den Mittelstand zu schaffen, unter ihnen

die Charlottenburger Professoren Poelzig und Rüster, die Stuttgarter Architekten Professor Schmitthener und Professor Jost, ferner Professor Paul Mebes, als Vorstandsmitglieder der «Gagfah» die Regierungsbaumeister Arnold Knoblauch und Hans Gerlach, ferner der Stettiner Stadtbaurat Weishaupt und der Direktor der Breslauer Kunstgewerbeschule Gustav Wolf. Die Siedlung soll nach ihrer Fertigstellung nach dem Stuttgarter Vorbild ebenfalls als Ausstellung gezeigt werden; dem Vernehmen nach sind Bemühungen im Gange, eine der Akademien zum Protektorat dafür zu gewinnen.

Baugesetzliche Erleichterungen für den Kleinhaus-Bau im Kanton Zürich

Von Dr. H. Peter, Zürich.

Die geltenden Baugesetze sind zumeist für die Erstellung hoher Mehrfamilienhäuser berechnet, wie sie Ende des letzten Jahrhunderts üblich waren. Die kleinen und billigen Einfamilienhäuser mit Garten, die bei uns erst nach dem Krieg in grösserem Masstabe auch für bescheidene Verhältnisse geschaffen wurden und noch werden, bieten aber in baulicher, feuerpolizeilicher und gesundheitlicher Hinsicht ganz andere Voraussetzungen. Es besteht in mancher Beziehung ein auffälliger Widerspruch zwischen den strengen gesetzlichen Vorschriften und den einfachen baulichen Verhältnissen dieser Kleinhäuser. Bei restloser Anwendung der geltenden baupolizeilichen Vorschriften würden diese kleinen Einfamilienhäuser zu teuer und damit für Leute mit kleinem Einkommen nicht mehr erschwinglich; die Kleinhäuser könnten nicht mehr mit den Wohnungen im Mehrfamilienhaus oder in der Mietskaserne konkurrieren. Dies wäre ein schwerer Fehler in sozialer, ethischer, gesundheitlicher und erzieherischer Hinsicht. Die weitgehenden Bestimmungen sind aber auch nicht nötig, weil die niedrigen Bauten und die enge Berührung mit der freien Natur in feuer-, wie in gesundheitspolizeilicher Hinsicht wesentlich günstigere Bedingungen bietet. Die Baunormen müssen daher für diese Bauart erleichtert und den neuen Verhältnissen und Anschauungen angepasst werden, wie dies z. B. die Städte Bern und St. Gallen in ihren neuen Bauordnungen getan haben.¹⁾ Da wo die Gesetzes-Revision nicht möglich war, muss die Uebereinstimmung vorläufig durch Anwendung von Ausnahmebestimmungen hergestellt werden.

Im Kanton Zürich ist die Revision des Baugesetzes vom Jahre 1893 seit langer Zeit in Arbeit, aber noch nicht durchgeführt. Die Anpassung an die Bedürfnisse der neuen Zeit musste daher auf dem Wege der «Ausnahmebewilligung» durch den Regierungsrat erfolgen. In wiederholten Fällen bewilligte er für den Bau von «Kleinhäusern», d. h. von einfachen und billigen Einfamilienhäusern in Gruppen und Reihen mit Garten, besonders im offenen Baugebiet, Abweichungen von den geltenden Vorschriften zum Zwecke der Verminderung der Baukosten und im Interesse der Förderung dieser Bauart.

Die Bauerleichterungen betreffen in der Hauptsache folgende Punkte: 1) Die lichte Höhe der Wohngeschosse und der Waschküchen darf von 2,50 m auf 2,40 m herabgesetzt werden. In einzelnen besonders günstigen Fällen wurde im Dachgeschoss für einzelne Räume eine Geschosshöhe von 2,50 m zugelassen. 2) Während grundsätzlich Wohn- und Schlafräume über dem Kehlgebälk unzulässig sind, werden bei Einfamilienhäusern mit be-

schränkter Geschosshöhe (bloss Erdgeschoss und Dachgeschoss) im Kehlboden einzelne Räume bei günstigen Zugangsmöglichkeiten bewilligt. 3) Die Brandmauerdicke darf statt mindestens 30 cm bloss 25 cm betragen. Auf die Brandmauerabdeckung kann verzichtet werden unter der Bedingung, dass an deren Stelle die Dachziegel in Mörtel verlegt und die hölzernen Dachlatten nicht durchgeföhrt werden. Die Auflegung von Balken auf die Brandmauer wird dann gestattet, wenn eine 6 cm dicke Zementschicht zwischen je 2 Balkenköpfe gelegt wird. 4) Die Breite der Haustüre für das zweigeschossige Haus kann von 1,0 m auf 0,90 m, diejenige der Treppen auf 0,95 m, eventl. für die oberen Geschosse auf 0,90 m lichten herabgesetzt werden. 5) Der Verputz der Treppenuntersichten, der im Mehrfamilienhaus durchaus notwendig ist, kann wegfallen, soweit die Untersichten sich innerhalb der gemauerten Kellerabschlüsse befinden, was bei den kleinen Häusern bereits immer zutrifft. 6) Auf die Anbringung von feuersicheren Keller- und Windenabschlüssen kann verzichtet werden; die geringe Wohndichte und die Einheitlichkeit der Bewohner lassen jene Sicherheitsbestimmungen als überflüssig erscheinen.

Unter besonderen Verhältnissen wurden für einzelne Kolonien noch andere Ausnahmebewilligungen zugestanden. Die weitergehenden Abweichungen vom Gesetz, die für die Kleinhaus-Kolonie «Utohof» der Stadt Zürich im Albisgütli gewährt wurden, wurden ausdrücklich nur im Sinne eines Versuchs und ohne Präjudiz für andere ähnliche Fälle zugelassen, wobei die sehr niedrige und weiträumige Behausung abseits der Stadt wesentlich mitwirkte.

Die erwähnten Abweichungen vom Gesetz besitzen noch keine Gesetzeskraft, sondern müssen auf besonderes Gesuch hin, vom Regierungsrat begehrt werden. In gleicher Weise wie der Regierungsrat von den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes, so erteilen auch die Gemeindebehörden Ausnahmebewilligungen von den in Ausführung dieses Gesetzes erlassenen Gemeinde-Bauordnungen. Ebenso werden von den Gemeindegewerk-Reglementen angemessene Abweichungen zugelassen. Insbesondere sind die Stadträte Zürich und Winterthur zur Förderung des Kleinhausbaues in weitgehender Weise und nach den verschiedensten Richtungen entgegengekommen.

¹⁾ Vgl. den Artikel «Kleinhausbau und Bauordnung» von Stadtrat Dr. K. Nägeli in St. Gallen, in der «Schweiz. Zeitschrift für Wohnungswesen», I. Jhg., 1926, No. 2.