**Zeitschrift:** Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges

Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und

Gewerbe

Herausgeber: Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Band:** 28 (1912)

**Heft:** 45

Rubrik: Allgemeines Bauwesen

### 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: 27.10.2025** 

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



# Asphaltfabrik Käpfnach in Horgen

Gysel & Odinga vormals Brändli & Cie. liefern in nur prima Qualität und zu billigsten Konkurrenzpreisen

Asphaltisolierplatten, einfach und combiniert, Holzzement, Asphalt-Pappen, Klebemasse für Kiespappdächer, imorägniert und rohes Holzzement-Papier, Patent-Falzpappe, Kosmos", Unterdachkonstruktion "System Fichtel" Sämtliche Teerprodukte.

Goldene Medaille Zürich 1894.

Telegramme: Asphalt Horgen.

3925

TELEPHON

## Allgemeines Bauwesen.

über ein neues Stadiquartier in Zürich wird berichtet: Wer in den letzten Jahren die Bautätigkeit an der Peripherie von Groß-Zürich verfolgte, wird nicht ohne Intereffe die Entwicklung im Beften unserer Stadt, im Beuriedt, Friesenberg und Buhl, beobachtet haben. Innerhalb weniger Jahre ift dort ein Quartier erstanden, das infolge seiner ruhigen und gesunden Lage vielleicht auch wegen der zum größten Teil sehr bescheidenen Mietzinse — von kleineren Beamten, Lehrern, Angestellten und Arbeitern gerne bewohnt wird. äußerft gefälligen Eindruck macht das Quartier im Frühling und zur Commerszeit mit seinen einfachen, aber saubern Hauserreihen, den blumenbehangenen Balkonen und den hübschen Vorgärtchen mit ihrer Flora. Tausende und aber Tausende von Erholung suchenden und wanderluftigen Stadtbewohnern und Fremden pilgern dann durch biese Straßen und den weiter gelegenen, groß angelegten Dbft- und Gemufekulturen dem aussichtsreichen Atliberg zu. Mit der Erschließung des von der Stadt vor mehr als einem Jahrzehnt erworbenen Friesenbergareals und mit dem Bau der "Linksufrigen" dürfte dem Bühl-Heu-riedt-Quartier noch eine größere Bedeutung zukommen. In richtiger Erkenntnis dieser Umstände hat die Stadtbehörde größere Straßenzüge projektiert und genehmigt. Dem Vernehmen nach soll die Thalwiesenstraße womöglich noch im Laufe diefes Sommers begonnen werden. Diese 22 m breite Straße bildet eine direkte Verbindung zwischen Seuriedt und der Station Gieghübel bezw. dem Quartier Enge. Mit dem Bau solle gleichzeitig ein Induftriegeleise mit in die Fahrbahn gelegt werden. ift zu wünschen, daß mit der Erstellung der Thalwiesen-straße auch die Friesenbergstraße ausgebaut wird, und zwar bis zur projektierten Schweighofftraße. Lettere wird ein Teilstück der zukünftigen großen Ringstraße bilden. Den städtischen Behörden dürfte angesichts der Tatfache, daß vom Hauptverkehr entferntere Quartiere, wo das Bedürfnis für beffere, zweckmäßigere Kommunikations, mittel weit weniger zutage tritt, einer größeren Aufmerksamteit sich erfreuen, empfohlen werden, die durchaus unabwendbaren und unaufschiebbaren Straßenzuge in Angriff zu nehmen. Wir verweisen hiebei auf die Uberbauung eines Waidareals, den Ausbau eines Gierbrechtquartiers und anderer, die Finanzen der Stadt in außergewöhnlicher Weise belaftenden Quartiere, Arbeiten, die weniger dringlich find und unseres Grachtens erft dann zur Ausführung gelangen sollten, wenn den berechtigten Bunfchen der gesamten Ginwohnerschaft eines ftart bevölkerten und induftriereichen Quartiers gebührend Rechnung getragen wird, wie dies beim Friesenberg-Buhl-Beuriet-Quartier der Fall ift.

Baupolizeiliche Bewilligungen der Stadt Zürich wurden am 31. Jan. für folgende Bauprojekte, teilsweise unter Bedingungen, erteilt: S. Wäckerling, Direktor, für Verlegung von zwei Kübelräumen und Abtrennung

fleinerer Rellerräume Börsenstraße 14, Zürich I; Brombeiß & Co., Schreinermeifter, für einen Nebenraum zum Maschinenraum Waffenplatstraße 31, Zürich II; Stadt Zürich für einen Umbau im ehemaligen Schulhause an der Tannenrauchstraße, Zürich II; Lorenz Brusa, Baumeister, für eine Einfriedung Weststraße 169, Zürich III; Heinrich Frick für eine Einfriedung an der Nußbaumstraße und einen Trottoirbelag im offenen Borgarten an der Amtlerstraße 35, Zürich III; E. Ganz sel. Erben sur zwei Doppel-Mehrsamiltenhäuser mit Einsriedungen, ein Doppel- und ein einfaches Mehrfamiltenhaus Birmensdorferstraße 175, Zweierstraße 166, Bremgartnerstr. 73 und 75, Zürich III; Brauerei Babenswil für Abtrittumbauten Werdstraße 2, Zürich IV; H. und A. Heim für einen Umbau Gartenhofftraße 15, Zürich IV; U. Sug-Altorfer für Abanderung der genehmigten Plane für zwei einfache Mehrfamilienhäuser Hardplat 15 und 17, Bürich IV; Alphons Thoma, Kartonnagefabrikant, für eine Automobilremise Schöntalgaffe 19, Zürich IV; A. H. Landis, Fabrikant, für Vergrößerung von zwei bestehenden und Erstellung von dret neuen Dachfenstern Josefftraße 104, Zürich V; Guftav Weinmann, Kaufmann, für einen Abtrittumbau und Erftellung einer Waschfüche Spyristraße 73, Zürich VI; Arnold Loup, Kaufmann, für ein Hofgebäude Huttenstraße hinter 30 und 32, Zürich VI; Ulrich Fren, Kaufmann, für einen Umbau auf der Gallerie Eisengasse 19, Zürich VIII; F. Spillmann, Malermeister, für einen Umbau Seefeld-



straße 130, Zürich VIII. — Für sechs Projekte wurde bie baupolizeiliche Bewilligung verweigert.

Für das projektierte solothurnisch-kantonale Bürgersasyl ist nun durch die Annahme des Armenfürsorgegesetes der Weg geebnet. Durch eine Vergabung aus letzter Zeit wird das Vorgehen erheblich erleichtert. Nachdem die Vorstrage entschieden sein wird, ob der Zusammenschluß der Bürgergemeinden des Kantons, die einen Gründungsssonds von Fr. 250,000 gezeichnet haben, oder aber der Kanton die Sache durchführen soll, kann mit dem Werke, einem der dringlichsten im Kanton, begonnen werden. Man erwartet, daß noch im Laufe diese Jahres Hand ans Werk gelegt werde, ebenso an das kantonale Greisenasyl, für welches ein Fonds von Fr. 300,000 zur Versügung steht.

Rrankenhausbauten im Ranton Graubünden. Die Pläne samt Kostenvoranschlag für eine Erweiterung des Krankenhauses in Schiers mit einer Totalkostensumme von Fr. 28,000 wurden vom Regierungsrat genehmigt und dem Prättigauer Krankenverein hiefür ein kantonaler Beitrag von 30 % bewilligt. An das Absonderungshaus Thusis und an das Krankenhaus Thusis wurden kantonale Beiträge von zusammen Fr. 68,824. 85 beschlossen. Die Auszahlung richtet sich zeitlich nach dem verfügbaren Jahreskredit für den Bau und die Einrichtung von Kranken= und Absonderungshäusern.

## Die Handwerkerhypothek.

Bon Rud. Lüthi, Geschäftsführer der Linolith-Gesellschaft Zürich.

Ich habe in meiner kleinen Arbeit über das Bauhandwerkerpfandrecht, "Schweiz. Baublatt" 1912, Februar, ganz allgemein auf die Momente hingewiesen, welche ein Bauhandwerker oder sonstiger Baulieferant ins Auge fassen soll, wenn er die Qualität einer ihm zur Deckung von Lieferungsansprüchen zugedachten Hypothek in Hinsicht auf den Wert des Grundpfandes richtig beurteilen will. Heute soll versucht werden, die Bedingungen zu sixieren, welche an die übernahme einer Handwerkerhypothek oder einer nachgestellten Hypothek überhaupt gestellt werden müßten. Vielleicht tragen diese Betrachtungen dazu bei, die Wege zu ebnen, welche den nachgestellten Schuldbrief einem bessern Kredit entgegenzusühren geeignet sind.

Greift ein Unternehmer zum Mittel der Errichtung von Handwerkerhypotheken, so ist wohl als selbstverständlich vorauszusetzen, daß er zur Durchführung seiner Unternehmung eines in erster Hypothek zu versichernden Darlehens bedarf. Der Handwerkerhypothek geht also fast ausnahmslos zum mindesten eine erste, gewöhnlich

Bankhypothek, vor.

Als normale erftstellige Hypothek sind 60-65% des Belehnungswertes eines überbauten Grundstückes zu betrachten, welch letzterer nach allgemeinem Bankusus einersseits aus Platwert und normalen Baukosten und anderseits aus Mietwert des Grundpfandes konstruiert wird.

Beispiel: Baukosten eines Hauses Fr. 80,000.—, Platzwert Fr. 20,000.—, zusammen Fr. 100,000.—, Mietzerträgnisse des Hauses Fr. 7000.—, diese zu 6 % kapiztalisiert somit Mietwert Fr. 117,000.—.

tuttitett inner werenere						() 4. 11./000.						
Schatzungs											"	100,000.—
Mietwert					÷						"	117,000.—
											Fr.	217,000.—
Belehnungswert 50 %											"	108,500.—
Erfte Hyp	othe	f	65	0/0							"	70,500.—

Da zur Sicherung der ersten Hypothek 65 % des Bertes des Grundpfandes absorbiert werden, so bleibt

zur Sicherung von nachgestellten Schuldbriefen noch eine Marge von 35 %.

Ift ein Grundbefiger in der Lage, seinen Bingverpflichtungen punktlich nachzukommen und tut er dies, so sollte man annehmen durfen, daß für eine zweite Hypothet, wozu in der Regel auch die Handwerkerhypothet gehört, 15 % des Belehnungswertes, von 65 auf 80 %, im vorliegenden Beispiele also Fr. 16,275 nach Fr. 70,500, auch noch als hinreichend gesichert betrachtet werden fonnen. Diese Unnahme ift aber trugerisch, wenn ber Grundpfandbefiger und Schuldner der erften Sypothet seinen Zinsverpflichtungen nicht nachkommt und sofern der Inhaber der ersten Hypothet, mas anzunehmen ift, den Anspruch auf Deckung aus dem Erlös des Grundpfandes gemäß dem ihm nach Geset zustehenden Rechte auch für verfallene Zinse beansprucht. Nach Art. 8183 6. B. bietet das Grundpfand dem Gläubiger Sicherheit für die Rapitalforderung, für die Koften der Betreibung und die Berzugszinse und für drei zurzeit der Konkurseröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letten Zinstage laufenden Zins. Im Falle eines Berwertungsverfahrens tann fich bei dem ermähnten Beispiele folgendes Bild ergeben:

Fr. 70,500.— Erste Hypothek Zinstag 1. Januar, Zinsfuß 43/40/0, Zinsrückstand seit 1. Januar 1910. Das Berwertungsbegehren wird am 1. Oftober 1913 gestellt. Berfallene Jahreszinfe, Berzugszins davon, Betreibungstoften bis zur Singabe des Objektes an der erften Steige= rung, welche am 1. Dezember 1913 stattfindet Fr. 11,130.38 schuldbrief im zweiten Range . . . ,, 16,275.-1,627.50 Zwei Jahreszinse ausstehend . . . Am Tage der Hingabe an der Steige: rung kommen also die beiden Hypo: Fr. 99,532.88 theken von nom. Fr. 86,775.— auf

Die Handanderungsgebühren und Verwaltungskoften des Betreibungsamtes belaufen sich auch noch auf zirka Fr. 1000.—, werden dann aber durch einen fast gleich hohen Betrag an Mieten (für 2 Monate) gedeckt.

Will der Inhaber der zweiten Hypothek seinen Titel retten, so muß er die erfte Sypothef nebft Bingruck ständen an der Steigerung herausbieten. Bleibt allenfalls auch das Kapital der ersten Hypothek stehen, so hat er wenigstens die rückständigen Zinse im Betrage von Fr. 11,130.28 bar zu bezahlen und es kommt ihm seine zweite Hypothek von ursprünglich Fr. 16,275. mit Fr. 1,627.50 Zinsrückstand bann effektiv auf zirka Fr. 30,000.— zu stehen. Damit wird der Wert des Grundpfandes erschöpft. Der erwähnte ift so ziemlich der dentbar schlimmfte Fall, der eintreten kann. Ein vorsichtiger Geschäftsmann wird aber gut tun, diesen schlimmften Fall ins Auge zu fassen, wenn er sich die Frage der Übernahme einer zweiten Hypothek zu überlegen hat. Jedenfalls ergibt sich aus diesem Falle auch, daß eine nachgestellte Hypothek bis auf 80 % des Belehnungswertes einer Realität die äußerste Grenze einer einiger maßen befriedigenden Sicherheit bedeutet. Ferner ergibt sich daraus die Mahnung an den Handwerker, derartige nachgestellte Hypotheken so ohne weiteres nicht zu übernehmen, wenn ihm nicht hinreichende Barmittel zur Berfügung ftehen, um event. Die erfte Sypothet mit Bing: rückständen herauszubieten oder wenn er nicht bestimmte Aussicht auf Weiterbegebung der Titel hat. Entsprechend ungünstiger noch gestaltet sich die Lage der zweiten Hypothet, wenn infolge unrichtiger Bewertung des Grund: pfandes oder aus andern Grunden die Beleihung an