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

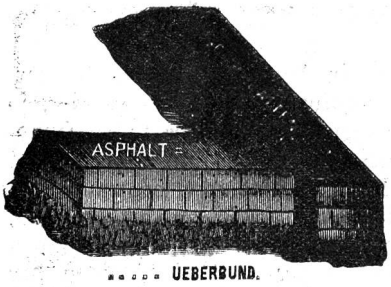
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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: 24.12.2025

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,** imprägniert und rohes **Holzzement-Papier, Patent-Falzpappe „Kosmos", Unterdachkonstruktion „System Fichtel" Carbolineum. Sämtliche Teerprodukte.**

Goldene Medaille Zürich 1894.

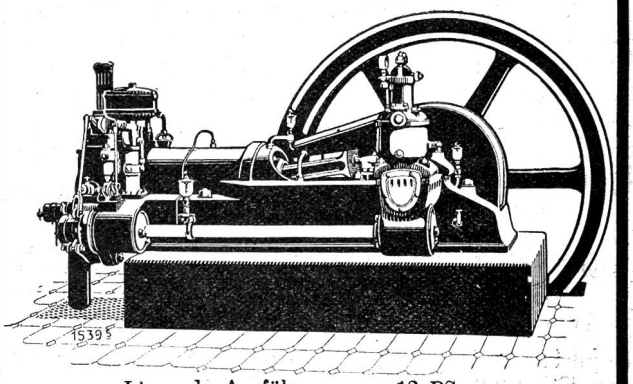
Telegramme: **Asphalt Horgen.** 3925 TELEPHON

Allgemeines Bauwesen.

Über ein neues Stadtquartier in Zürich wird berichtet: Wer in den letzten Jahren die Bautätigkeit an der Peripherie von Groß-Zürich verfolgte, wird nicht ohne Interesse die Entwicklung im Westen unserer Stadt, im Heuriedt, Friesenberg und Bühl, beobachtet haben. Innerhalb weniger Jahre ist 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. Einen äußerst gefälligen Eindruck macht das Quartier im Frühling und zur Sommerszeit mit seinen einfachen, aber saubern Häuserreihen, den blumenbehangenen Balkonen und den hübschen Vorgärtchen mit ihrer Flora. Tausende und aber Tausende von Erholung suchenden und wanderlustigen Stadtbewohnern und Fremden pilgern dann durch diese Straßen und den weiter gelegenen, groß angelegten Obst- und Gemüsekulturen dem aussichtsreichen Ütliberg zu. Mit der Erschließung des von der Stadt vor mehr als einem Jahrzehnt erworbenen Friesenbergareals und mit dem Bau der „Linksufrigen" dürfte dem Bühl-Heuriedt-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 dieses Sommers begonnen werden. Diese 22 m breite Straße bildet eine direkte Verbindung zwischen Heuriedt und der Station Gießhübel bezw. dem Quartier Enge. Mit dem Bau solle gleichzeitig ein Industriegeleise mit in die Fahrbahn gelegt werden. Es ist zu wünschen, daß mit der Erstellung der Thalwiesenstraße auch die Friesenbergstraße ausgebaut wird, und zwar bis zur projektierten Schweighofstraße. Letztere wird ein Teilstück der zukünftigen großen Ringstraße bilden. Den städtischen Behörden dürfte angesichts der Tatsache, daß vom Hauptverkehr entferntere Quartiere, wo das Bedürfnis für bessere, zweckmäßigere Kommunikationsmittel weit weniger zutage tritt, einer größeren Aufmerksamkeit sich erfreuen, empfohlen werden, die durchaus unabwendbaren und unaufschiebbaren Straßenzüge in Angriff zu nehmen. Wir verweisen hiebei auf die Überbauung eines Waidareals, den Ausbau eines Eierbrechtquartiers und anderer, die Finanzen der Stadt in außergewöhnlicher Weise belastenden Quartiere, Arbeiten, die weniger dringlich sind und unseres Erachtens erst dann zur Ausführung gelangen sollten, wenn den berechtigten Wünschen der gesamten Einwohnerschaft eines stark bevölkerten und industriereichen Quartiers gebührend Rechnung getragen wird, wie dies beim Friesenberg-Bühl-Heuriet-Quartier der Fall ist.

Baupolizeiliche Bewilligungen der Stadt Zürich wurden am 31. Jan. für folgende Bauprojekte, teilweise unter Bedingungen, erteilt: S. Wäckerling, Direktor, für Verlegung von zwei Kübelräumen und Abtrennung kleinerer Kellerräume Börsenstraße 14, Zürich I; Brombeiß & Co., Schreinermeister, für einen Nebenraum zum Maschinenraum Waffenplatzstraße 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 Vorgarten an der Amtlerstraße 35, Zürich III; E. Ganz sel. Erben für zwei Doppel-Mehrfamilienhäuser mit Einfriedungen, ein Doppel- und ein einfaches Mehrfamilienhaus Birmensdorferstraße 175, Zweierstraße 166, Bremgartnerstr. 73 und 75, Zürich III; Brauerei Wädenswil für Abtrittumbauten Werdstraße 2, Zürich IV; H. und A. Heim für einen Umbau Gartenhofstraße 15, Zürich IV; U. Hug-Altorfer für Abänderung der genehmigten Pläne für zwei einfache Mehrfamilienhäuser Hardplatz 15 und 17, Zürich IV; Alphons Thoma, Kartonnagefabrikant, für eine Automobilremise Schöntalgasse 19, Zürich IV; A. H. Landis, Fabrikant, für Vergrößerung von zwei bestehenden und Erstellung von drei neuen Dachfenstern Josefstraße 104, Zürich V; Gustav Weinmann, Kaufmann, für einen Abtrittumbau und Erstellung einer Waschküche Spyristraße 73, Zürich VI; Arnold Loup, Kaufmann, für ein Hofgebäude Huttenstraße hinter 30 und 32, Zürich VI; Ulrich Frey, Kaufmann, für einen Umbau auf der Gallerie Eisengasse 19, Zürich VIII; F. Spillmann, Malermeister, für einen Umbau Seefeld-

Deutzer Dieselmotoren



Liegende Ausführung von 12 PS an
Einfacher und billiger als stehende Dieselmotoren

Vorteilhafteste Betriebsmotoren
für Industrie und Gewerbe 4384 2

Billige Zweitaktrohölmotoren

Deutzer Gas-Benzin-Petrol-Motoren
in anerkannt unübertroffener Ausführung

GASMOTOREN-FABRIK „DEUTZ" A.-G. ZÜRICH

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

Für das projektierte solothurnisch-kantonale Bürgerasyl ist nun durch die Annahme des Armenfürsorgegesetzes der Weg geebnet. Durch eine Vergabung aus letzter Zeit wird das Vorgehen erheblich erleichtert. Nachdem die Vorfrage entschieden sein wird, ob der Zusammenschluß der Bürgergemeinden des Kantons, die einen Gründungsfonds 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 dieses Jahres Hand ans Werk gelegt werde, ebenso an das kantonale Greisenasyl, für welches ein Fonds von Fr. 300,000 zur Verfügung steht.

Krankenhausbauten im Kanton 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.

Von 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 fixieren, 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 entgegenzuführen 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 erststellige Hypothek sind 60—65 % des Belehnungswertes eines überbauten Grundstückes zu betrachten, welch letzterer nach allgemeinem Bankusus einerseits aus Platzwert 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.—, Mieterträgnisse des Hauses Fr. 7000.—, diese zu 6 % kapitalisiert somit Mietwert Fr. 117,000.—.

Schatzungswert	„ 100,000.—
Mietwert	„ 117,000.—
	Fr. 217,000.—
Belehnungswert 50 %	„ 108,500.—
Erste Hypothek 65 %	„ 70,500.—

Da zur Sicherung der ersten Hypothek 65 % des Wertes des Grundpfandes absorbiert werden, so bleibt zur Sicherung von nachgestellten Schuldbriefen noch eine Marge von 35 %.

Ist ein Grundbesitzer in der Lage, seinen Zinsverpflichtungen pünktlich nachzukommen und tut er dies, so sollte man annehmen dürfen, daß für eine zweite Hypothek, wozu in der Regel auch die Handwerkerhypothek 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 können. Diese Annahme ist aber trügerisch, wenn der Grundpfandbesitzer und Schuldner der ersten Hypothek seinen Zinsverpflichtungen nicht nachkommt und sofern der Inhaber der ersten Hypothek, was anzunehmen ist, den Anspruch auf Deckung aus dem Erlös des Grundpfandes gemäß dem ihm nach Gesetz zustehenden Rechte auch für verfallene Zinse beansprucht. Nach Art. 818 Z. G. B. bietet das Grundpfand dem Gläubiger Sicherheit für die Kapitalforderung, für die Kosten der Betreibung und die Verzugszinse und für drei zurzeit der Konkurseröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstage laufenden Zins. Im Falle eines Verwertungsverfahrens kann sich bei dem erwähnten Beispiele folgendes Bild ergeben:

Erste Hypothek	Fr. 70,500.—
Zinstag 1. Januar, Zinsfuß 4 3/4 %, Zinsrückstand seit 1. Januar 1910. Das Verwertungsbegehren wird am 1. Oktober 1913 gestellt.	
Verfallene Jahreszinse, Verzugszins davon, Betreibungskosten bis zur Hingabe des Objektes an der ersten Steigerung, welche am 1. Dezember 1913 stattfindet	Fr. 11,130.38
Schuldbrief im zweiten Range . . .	„ 16,275.—
Zwei Jahreszinse ausstehend	„ 1,627.50
Am Tage der Hingabe an der Steigerung kommen also die beiden Hypotheken von nom. Fr. 86,775.— auf	Fr. 99,532.88

Die Handänderungsgebühren und Verwaltungskosten 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 erste Hypothek nebst Zinsrückständen 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 dann effektiv auf zirka Fr. 30,000.— zu stehen. Damit wird der Wert des Grundpfandes erschöpft. Der erwähnte ist so ziemlich der denkbar schlimmste Fall, der eintreten kann. Ein vorsichtiger Geschäftsmann wird aber gut tun, diesen schlimmsten 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 einigermaßen 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 Verfügung stehen, um event. die erste Hypothek mit Zinsrückständen herauszubieten oder wenn er nicht bestimmte Aussicht auf Weiterbegebung der Titel hat. Entsprechend ungünstiger noch gestaltet sich die Lage der zweiten Hypothek, wenn infolge unrichtiger Bewertung des Grundpfandes oder aus andern Gründen die Beleihung an