

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 1 (1926)
Heft: 11

Artikel: L'inspection des logements à Genève
Autor: Kaspar, Maurice
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-100183>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 13.04.2025

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

Die Lehren aus den gemachten Erfahrungen müssen uns zu folgender Erkenntnis führen:

1. Die Beschaffung von genügenden, gesunden und billigen Wohnungen für die städtische Bevölkerung ist eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde; sie kann diesen Zweck durch Unterstützung der gemeinnützigen genossenschaftlichen Bau Tätigkeit fördern.

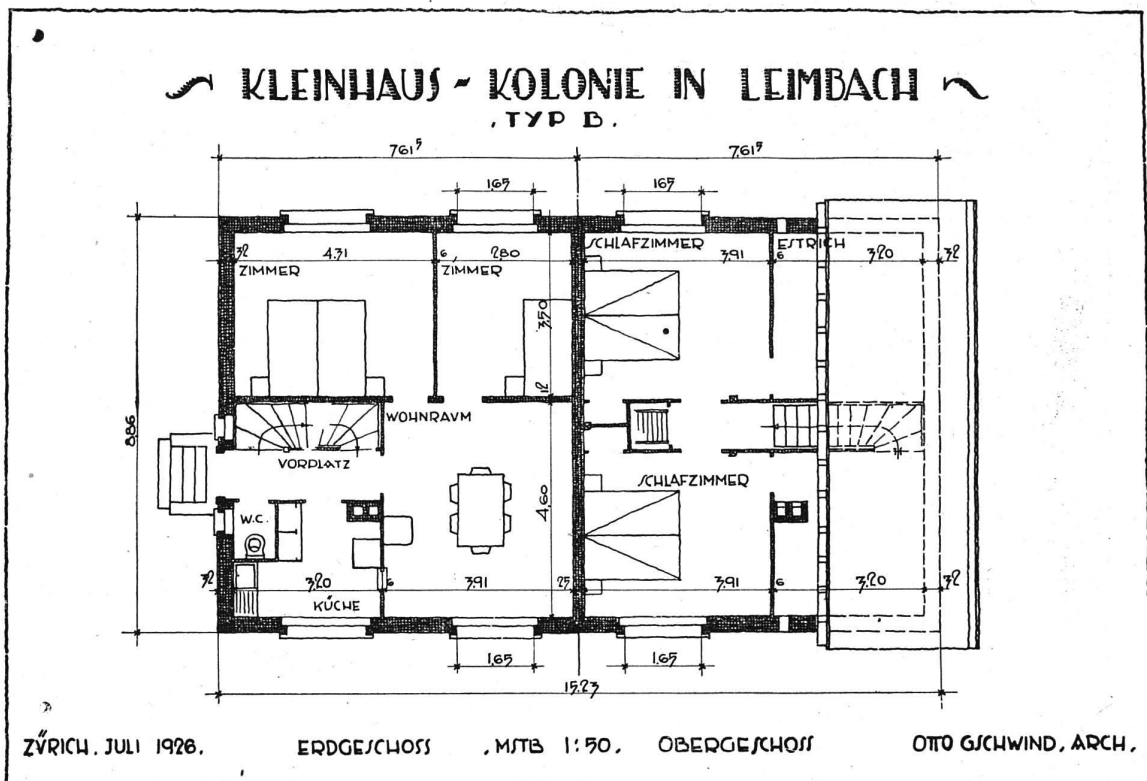
2. Die Befriedigung des Wohnbedürfnisses darf nicht der Spekulation überlassen werden; die Wohnungen müssen vielmehr der Spekulation entzogen werden. Der Wohnungsbau soll in Zukunft von gemeinnützigen Baugenossenschaften und der Gemeinde übernommen werden, die nur eine normale Verzinsung der Kapitalien daraus ziehen.

Wenn sich die Mieter vor Augen halten, dass ihnen die Mehrbelastung von 10 Millionen Franken erspart geblieben wäre, wenn die Wohnungen von gemeinnützigen Baugenossenschaften erstellt worden wären, so muss sie das zur Einsicht bringen, dass wir in Zukunft nur noch gemeinnützig bauen wollen. Der Besitzstand von 1572 städtischen und 4076 Genossenschaftswohnungen, d. h. von mehr als 1 Prozent der

gesamten Wohnungszahl, die nun der Spekulation dauernd entzogen sind, darf als erfreulicher Anfang bezeichnet werden. Die bisherigen gemeinsamen Bestrebungen von Stadt und Genossenschaften müssen aber auch weiterhin getätigt werden, damit der Prozentsatz des in das Allgemeingut übergegangenen Wohnungsbestandes immer grösser wird. Der Einfluss des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaues ist heute schon fühlbar, indem die Zinse dieser Wohnungen erheblich niedriger sind als in Privatwohnungen. Dieser Vorteil wird für die künftigen Generationen noch viel stärker in Erscheinung treten. Auf dem angefangenen Wege treten wir praktisch in eine Periode der Gemeinwirtschaft und verwirklichen damit ein ungemünztes Problem, an dem die gesamte Bevölkerung interessiert ist.

Abschliessend empfiehlt Stadtrat Dr. Klöti als beste Lehre aus den Erfahrungen der letzten Jahre, den Beitritt zu einer wirklich gemeinnützigen Baugenossenschaft, unter denen die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich die bedeutendste Stellung einnehme. Das Opfer, das der Einzelne damit bringe, stehe in keinem Vergleich mit den Vorteilen, die Jedermann daraus ziehen werde.

H. H.



Zum Artikel «Ein Kleinhaus in Leimbach».

L'Inspection des Logements à Genève

par Maurice Kaspar,

Architecte-Hygiéniste du Canton de Genève, Genève.

Jusqu'ici l'inspection des logements a été confiée au seul Service d'Hygiène, tant au point de vue de la sécurité que de l'hygiène. Pour les immeubles neufs, le rôle du Service d'Hygiène était de délivrer un permis d'habiter après inspection lors de l'achèvement des travaux.

Des différends ayant surgi du fait de cette inspection tardive, un nouveau projet de loi est à l'étude qui créerait pour le Département des Travaux Publics la faculté d'inspecter les constructions en cours d'exécution, ceci pour diminuer le nombre des conflits qui peuvent se présenter lors de l'occupation des locaux. Dans les immeubles anciens, le Service d'Hygiène intervient auprès des propriétaires ou auprès de leurs mandataires sur plaintes des locataires ou des voisins. Son activité s'étend sur tout le Canton,

Il ne dispose que d'une seule et même loi pour les immeubles neufs et pour les immeubles anciens, pour la ville et pour la campagne, ce qui ne tend pas à simplifier sa tâche. Les progrès accomplis, surtout dans la partie rurale du territoire n'en sont que plus accentués.

Si, par suite de la crise financière de l'après-guerre, les inspections méthodiques entreprises d'office ont dû être abandonnées, les hôtels, pensions, restaurants, logis, de même que certains dépôts (chiffonniers, gagers etc.), sont restés soumis à ce régime. En général les immeubles continuent à Genève, de s'améliorer sous le rapport de l'hygiène.

D'une part, l'on voit transformer et moderniser de nombreuses vieilles maisons au centre de la ville, et d'autre part, des trouées importantes sont pratiquées dans

les vieux quartiers, laissant place à des immeubles locatifs bien construits et à de grands espaces d'air et de lumière. Dans la banlieue, des «colonies» se développent au grand soleil et dans la campagne, il n'est bientôt pas un champ qui ne voie pousser quelque villa ou quelque pied-à-terre. Et c'est pour ces constructions-là que le Service d'Hygiène doit redoubler d'attention.

Souvent, l'alimentation en eau potable reste un grave problème, les réseaux de la ville et des Sociétés privées n'étant pas encore assez étendus pour satisfaire à toutes les demandes. Dès lors, la seule eau dont on dispose - celle du puits - est dans la plupart des cas, contaminée car, tout aussi bien que le réseau d'eau potable, celui des égouts fait défaut.

Chaque villa ou chaque ferme crée alors, suivant ses besoins, sa propre canalisation (fosse septique et puits perdu) souvent imparfaite et, le fumage des terres aidant, la nappe d'eau souterraine se trouve polluée.

La construction moderne tend à une diminution toujours plus accentuée de l'épaisseur des parois extérieures et à une économie toujours plus forte sur les moyens de chauffage. La lutte contre les effets de l'humidité de condensation se trouve ainsi multipliée.

Il est à remarquer que les efforts faits, soit dans les écoles, soit dans le public par le moyen de conférences, d'expositions etc. . ne restent pas vains, à preuve le nombre toujours croissant de réclamations qui parviennent aux autorités compétentes, et qui dénotent, chez leurs auteurs, un souci d'hygiène de plus en plus grand. De leur côté, les constructeurs et les propriétaires sentent

davantage que par le passé la nécessité de se plier aux exigences de la loi, et malgré quelques résistances inévitables, la marche en avant se poursuit sur la voie que se sont tracées les hygiénistes.

En collaboration étroite avec les Services du Laboratoire Cantonal de chimie et du laboratoire de sérothérapie, toutes les mesures d'assainissement désirables sont prises pour améliorer l'état de vieux immeubles, toujours dans la mesure du possible. Néanmoins, pour pouvoir mieux faire encore, l'on a entrepris la révision de la loi de 1918 sur les constructions, loi actuellement en vigueur. De nouvelles précisions seront apportées, quelques tempéraments aussi qui se sont révélés nécessaires. Mais le progrès le plus important, celui que nous espérons voir triompher cette année, c'est l'interdiction de construire des logements en sous-sol.

D'année en année, du reste, le nombre va croissant des loges de concierge en sous-sol qu'on désaffecte et il faut rendre cette justice aux propriétaires que c'est souvent de leur propre chef qu'ils agissent ainsi.

Il en est de même d'un grand nombre de constructions, qui, trop vétustes pour être réparées, sont d'ores et déjà vouées à la démolition.

Nous entendions dire récemment que Genève était une des villes qui possédaient le plus grand nombre de vieux quartiers. Ce fait ne saurait être nié. Reconnaissons toutefois que, pas plus qu'ailleurs, on ne recule devant la nécessité de rénover les anciennes parties de la ville, et les regrets dont s'accompagnent ces sortes d'opérations ne sont, le plus souvent chez nous, que d'ordre sentimental.



Blitzschutzvorrichtungen.

Seit der Erstellung des ersten Blitzableiters durch Franklin haben sich naturgemäss auch auf dem Gebiete des Gebäudeblitzschutzes Wandlungen vollzogen. Von allen Systemen, die im Laufe der Jahrzehnte in Vorschlag gebracht worden sind, hat in der Schweiz das System Gay-Lussac die weiteste Verbreitung gefunden. Daneben findet man namentlich auf kleineren Gebäuden, Blitzableitungen nach der einfachsten Anordnung, wie sie Franklin empfohlen hatte. Weniger verbreitet ist das System Melsen. Alle diese Systeme beruhen auf dem Prinzip des Schutzkreises. Es wird angenommen, dass eine Auffangstange das Gebäude in einem Umkreise schütze, der als Halbmesser die doppelte Stangenhöhe habe. Die älteren Verordnungen enthalten Angaben über Stangenhöhe und Schutzkreis. Eine Reihe genauer Beobachtungen über den Verlauf der Blitzschläge in Gebäude hat aber gezeigt, dass die Schutzkreistheorie nicht haltbar ist. Auf Grund jahrelanger Beobachtungen ist der verstorbene Baurat Findeisen in Stuttgart dazu gekommen, vereinfachte Blitzableiter zu empfehlen. Er konnte nachweisen, dass es durchaus genüge, die an einem Gebäude vorhandenen Blecheinfassungen, wie First- und Orbleche, Kehlen, Kaminrohre, Dachrinnen usw. als natürliche Fangleitungen zu verwenden. Als Ableitungen empfahl er die Verwendung der vorhandenen Dachrohre. Das Hauptgewicht legte er auf die Erdverbindungen. Diese wesentliche Vereinfachung ermöglichte, mit einem geringen Kostenaufwand eine durchaus zweckmässige Blitzschutzvorrichtung zu erstellen. Die Zürcher Verordnung vom Jahre 1903 lehnt sich in der Hauptsache an das System Findeisen an, doch wurde die Verwendung der Dachrohre als Ableitungen untersagt.

Die Beobachtungen über Blitzschläge in Gebäude ergaben für den Kanton Zürich die gleichen Resultate, wie sie Findeisen in seinem Buche «Praktische Anleitung zur Herstellung einfacher Gebäude Blitzableiter» veröffentlichte. Vor allem zeigte sich, dass die Entzündungsgefahr durch Blitzschlag für landwirtschaftliche Gebäude am grössten ist. Die Erhebungen der Kantonalen Brandassekuranz, die sich auf den Zeitraum 1903—1924 erstrecken, ergeben folgende interessante Zahlen: Im ganzen wurden 789 Blitzschläge in 895 Gebäude gemeldet, und zwar in 491 Gebäude mit Blitzschutzvorrichtungen und in 404 Gebäude ohne solche. Von diesen 789 Blitzschäden fallen 15% auf die Städte Zürich und Winterthur und 85% auf den übrigen Kantonsteil. Die Gesamtschadenssumme von 610000 Fr. verteilt sich zu 75,5% auf Gebäude ohne und zu 24,5% auf Gebäude mit Blitzschutzvorrichtungen. Ueberprüft man die einzelnen Berichte, so kann weiter festgestellt werden, dass der verursachte Schaden bei Gebäuden mit metallenen Dachkonstruktionsteilen lediglich in der Demolierung eines Kaminkopfes oder einer Anzahl Ziegel besteht. An denjenigen Teilen der Blecheinfassungen, die nicht gelötet sind, können hier und da kleine Schmelzstellen beobachtet werden. Ungleich schwe-

rer sind die Schädigungen an Gebäuden ohne metallene Konstruktionsteile. Nicht selten werden Kamine bis auf die Dachfläche zerstört. Dachbalken oder Holzschalungen werden zersplittert. Springt der Blitz von der Einschlagstelle auf einen bessern Leiter über, z. B. auf die Wasserleitung, so tritt sehr oft Entzündung ein. Die Verwendung metallener Konstruktionsteile (First- und Kehlbleche, Dachrinnen, Regenabfallrohre u. a. m.) zur Aufnahme und Ableitung der Blitzentladungen ist einerseits durch praktische Erfahrungen, andererseits durch die Ueberlegung gerechtfertigt, dass bei dem ausserordentlich unstationären Charakter der Entladung relativ grossflächige Leitergebilde aus bekannten Gründen zur sicheren Führung der elektrischen Mengen besser geeignet sind als massive Drähte von verhältnismässig kleinem Durchmesser. Die Erfahrung bestätigt ferner die neuere Anschauung, dass der Auffangstange nicht der ihr früher zugesprochene besondere und weittragende Schutzwert zustehe, dass vielmehr jeder an höchstgelegenen Punkten des Gebäudes angebrachte und mit der Erde in geeigneter Verbindung stehende Leiter, namentlich auch in Flächenform, zur Aufnahme der elektrischen Ladung geeignet sei.

Wesentlich für eine Blitzschutzvorrichtung ist die richtige Disposition der Fang- und Ableitungen. Dabei ist auf vernünftige Einschlagstellen, auf die Verteilung der Metallmassen am und im Gebäude, die Grund- und der Untergrundverhältnisse hinsichtlich Eignung als gute Erde und auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen. Die Verbindung der Metallteile hat in der Richtung gegen die Erde, soweit möglich auf kürzestem Wege zu erfolgen. Sind keine Metallkonstruktionen auf dem Dache vorhanden, so müssen künstliche Leitungen erstellt werden. Dabei ist vor allem darauf zu achten, dass die exponierten Stellen des Gebäudes, wie Kamine, Firsten, Giebelenden etc., geschützt werden. Es widerspricht allen Erfahrungstatsachen, eine künstliche Leitung mitten über die Dachfläche hinunterzuführen. Werden die Dachrohre als Ableitungen verwendet, so müssen diejenigen Quernähte, die nicht gelötet sind, mindestens 8 cm Ueberdeckung haben. Während früher das Hauptgewicht darauf gelegt wurde, dass die Auffangstangen feuervergoldete Spitzen besitzen, womöglich noch mit Platinaufsätzen, wird heute der Verlegung der Erdverbindung vermehrte Aufmerksamkeit geschenkt. Wo Gas- oder Wasserleitungen vorhanden sind, sollten die Erdleitungen in erster Linie an diese angeschlossen werden. Dadurch wird das Ueberspringen des Blitzes vermieden. Ist der Anschluss an Gas- oder Wasserleitungen nicht möglich, so sind künstliche Erdverbindungen (Elektroden) zu erstellen. Die Leitsätze des S. E. V. empfehlen folgende Arten von Elektroden:

- a) Geradlinig ausgestreckter oder im Zickzack verlegter Draht, oder in Einzeldrähte aufgelöstes Seil, oder Bänder von je 10—15 m Länge aus Kupfer.