

Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Wohnungswesen
Band: 2 (1927)
Heft: 9

Rubrik

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: 05.04.2025

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



Kolonie der Wohngenossenschaft „IM VOGELSANG“, Basel

Behördliche Maßnahmen. - Mesures officielles.

Kanton Zürich. Der Kantonsrat hat in seiner Sitzung vom 29. August 1927 den Gesetzesentwurf über den obligatorischen Wohnungsnachweis beraten. Wir verweisen hier auf No. 8 des II. Jahrganges, wo der Entwurf des Regierungsrates eingehend erörtert ist. Ohne wesentliche Aenderungen hat der Kantonsrat die 7 Paragraphen des Entwurfes in der Fassung seiner Kommission, welcher der Regierungsrat zugestimmt hat, angenommen; die Schlussabstimmung über das Gesetz erfolgt später.

Kanton Zürich. Vorschriften für die Förderung des Kleinwohnungsbaues.

Am 15. Februar 1927 hatte das Zürcher Volk einen Kredit von 4½ Mill. Frk. zur Gewährung von Subventionen, während der Jahre 1927, 1928 und 1929 für die Beschaffung von kleinen und billigen Wohnungen und von Wohnungen für kinderreiche Familien bewilligt. Für die Durchführung dieser Unterstützungsaktionen hat der Regierungsrat die Bestimmungen für massgebend erklärt, die er am 10. Juni 1926 als «Vorschriften für die Förderung des Kleinwohnungsbaues» erlassen hatte, als der Kantonsrat für das Jahr 1926 zum gleichen Zweck Fr. 500,000.— ausgesetzt hatte.

Da im Kanton Zürich kein allgemeiner, sondern nur noch ein Wohnungsbedarf nach kleineren und vor allem billigen Wohnungen besteht, wurde in den Grundsätzen der Subventionierung bestimmt, dass nur Projekte für die Erstellung billiger Wohnungen von 2—4 Zimmern berücksichtigt werden, mehrzimmrige Wohnungen nur dann, wenn sie für kinderreiche Familien bestimmt sind. Einfamilienhäuser können dann subventioniert werden, wenn deren Mietzinse nicht oder nicht wesentlich höher sind, als diejenigen von gleichwertigen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Gemeinden und gemeinnützige Genossenschaften als Bauherren werden bevorzugt; aber auch Private, welche für die zweckentsprechende Verwendung der Subventionen Gewähr bieten, finden Berücksichtigung.

Die Bauten sollen solid, jedoch einfach und im innern Ausbau bescheiden und zweckmässig sein; sie sollen in hygienischer, architektonischer und ästhetischer Hinsicht billigen Anforderungen genügen. Die Mietzinse sind so niedrig wie möglich zu halten. Sie sollen in den beiden Städten Fr. 1100.— bis 1500.— für die Vierzimmerwohnung nicht oder nicht wesentlich übersteigen und in den übrigen Gemeinden des Kantons entsprechend tiefer gehalten werden.

Bedingung der Subvention ist weiter, dass die Bauherrschaft sich in angemessener Weise mit Eigenkapital und die Baugemeinde durch einen nicht rückzahlbaren Beitrag oder in anderer, die Finanzierung der Baute verbilligender Weise sich beteilige, wie Darlehen, billiges Land, Erstellung von Strassen oder Anschlüssen an die Kanalisation, an Wasser, Gas, Elektrisch, Verzicht auf Gebühren etc.

Die kantonale Subvention besteht in einem Darlehen zu 4 Prozent, in der Höhe von 10 bis 20 Prozent des Anlagewertes der Bauten (Bauland und Gesamtbaukosten) auf die Dauer von 15 Jahren mit nachheriger gegenseitiger halbjährlicher Kündigungsfrist.

Von diesen 4 Prozent wird 1 Prozent zur Amortisation des Darlehens verwendet. In einzelnen Fällen kann das Darlehen zinslos gewährt werden, mit einer Amortisation von 4 Prozent der anfänglichen Schuldsomme. Zur Sicherung des Darlehens muss der Bauherr im Grundbuch ein Grundpfand zugunsten des Kantons Zürich innerhalb 90 Prozent des Anlagewertes der Baute eintragen lassen. In besonderen Fällen kann für wirklich gemeinnützige Baugenossenschaften die Bewilligung zur Erhöhung der Belehnungsgrenze bis auf 95 Prozent erteilt werden. Die Einzelheiten der Darlehenshingabe werden in einem besonderen Darlehensvertrag geregelt. Der Kanton kann statt eines Darlehens einen einmaligen, unverzinslichen und nicht rückzahlbaren Barbeitrag in der Höhe bis zu 10 Prozent des Anlagewertes ausrichten. In besonderen Fällen, wie z. B. bei Wohnungen für kinderreiche Familien, kann der Barbeitrag bis auf 20 Prozent erhöht werden. Der Entscheid über die Anwendung der einen oder andern Beitragsform hängt von der Besonderheit des einzelnen Falles und davon ab, ob auf die eine oder andere Weise die Erstellung billiger Wohnungen am ehesten gefördert werden kann.

In jedem Fall, ob ein Darlehen oder ein Barbeitrag gewährt wird, muss der Bauherr auf seine Kosten eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken lassen, gemäss Art. 962 Z. G. B. Ihr Inhalt geht dahin, dass die Bauten einwandfrei zu unterhalten sind, und dass der Kanton jederzeit kontrollberechtigt ist. Die Wohnungen dürfen nur an im Kanton Zürich niedergelassene Schweizerfamilien mit kleinem Einkommen abgegeben werden; Familien mit Kindern haben den Vorzug. Unzulässig ist eine Vermietung an mehr als eine Familie und eine Verwendung der Wohnung, die dem Unterstützungszweck widerspricht. Die Spekulation ist vollständig ausgeschlossen. Die Mietzinse sollen sich nach den Baukosten richten und nicht höher sein, «als dass sie zur Deckung der Hypothekarzinsen, einer angemessenen Verzinsung des eigenen, in den subventionierten Bauten angelegten Kapitals, einer mässigen Amortisation, der Kosten für ordentliche und periodische Unterhaltsarbeiten, sowie der Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben anderer Art ausreichen.» Eine Veräusserung der subventionierten Baute kann nur zum jeweiligen Selbstkostenpreis erfolgen. Der Selbstkostenpreis ist der in der genehmigten Abrechnung festgesetzte Betrag des Anlagewertes abzüglich der Subvention, aber zuzüglich der Selbstkosten für Verbesserungen, die der jeweilige Eigentümer nachweislich an der Liegenschaft hat ausführen lassen. Die früher oft geübte Heranziehung der Bauhandwerker zur Finanzierung in irgend einer Form wurde als unangängig erklärt. Der Kanton ist zu einem allfälligen späteren Ankauf der Baute zum Selbstkostenpreis berechtigt, die Baugemeinde nur mit Zustimmung des Regierungsrates. Der Bauherr kann sich von den Subventionsverpflichtungen befreien, durch Rückzahlung der Subvention, jedoch frühestens 5 Jahre nach dem Bezug der Wohnungen und auf 6 monatliche Voranzeige hin. Bei Zuwiderhandlung gegen die Subventionsbestimmungen, insbesondere bei zweckwidriger Verwendung oder Vermietung der Bauten oder Wohnungen, bei ungerechtfertigten Mietzinssteigerungen oder bei einem gewinnbringenden Verkauf, ist der Kanton befugt, auf einmonatliche Voranzeige hin die Ablösung der Subventionsverpflichtungen durch die Rückzahlung der Subvention zu verlangen.

Damit diese öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkelt werden können, mussten sie vom Bundesrat genehmigt sein, was am 25. Juni 1926 geschah.

Das Subventionsverfahren ist sehr einfach. Die Gesuche sind dem Gemeinderat der Baugemeinde einzureichen unter Beigabe der Baupläne, eines detaillierten Kostenvoranschlages, eines Finanzausweises und einer Mietzinsberechnung nach vorgeschriebenem Formular. Der Gemeinderat hat die gesamten Akten mit seinem Gutachten und Vorschlag und dem Bericht über den Umfang der Gemeindeleistung der kantonalen Baudirektion einzureichen. Der Subventionsbeschluss wird vom Regierungsrat gefasst; Vorbereitung und Ausführung liegt bei der kant. Baudirektion. Sie übt während des Baues eine gewisse Kontrolle aus und prüft und genehmigt an Hand der Originalrechnungen und Belege die gesamte Bauabrechnung. Teilzahlungen der Subventionen können in der Höhe von 70 Prozent gewährt werden, wenn die Baute im Rohbau vollendet und unter Dach ist; der Rest von 30 Prozent wird erst nach Genehmigung der Bauabrechnung bezahlt. Bei Aenderung der Baute gegenüber dem Baubeschrieb oder Voranschlag kann eine Reduktion oder ein Entzug der Subvention erfolgen. Daher erfolgt die endgültige Festsetzung der Höhe der Beiträge erst mit der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Baudirektion auf Grund der Totalbaukosten. Unter Totalbaukosten sind sämtliche mit der Erstellung des Gebäudes in Zusammenhang stehenden Kosten, einschliesslich derjenigen für Leitungsanschlüsse, Kanalisation, Umgebungsarbeiten, Einfriedigungen, Architektenhonorar, Bauführung, Gebühren, Bauzinsen, mässige Verwaltungsspesen, Baubeheizung und Baureinigung, zu verstehen. Die Kosten des Landerwerbs kommen zu den Totalbaukosten hinzu, um den Anlagewert und die Selbstkosten zu bestimmen. Die

endgültigen Beiträge dürfen die im Subventionsbeschluss festgesetzten Summen auf keinen Fall überschreiten.

Damit die Subventionen auch wirklich dem Bauhandwerker zukommen, muss der Bauherr nachweisen, dass er die Handwerker nach Massgabe der geleisteten Arbeit bezahlt hat. Da, wo die Kantonalbank den Bankkredit und die I. Hypothek gewährt, werden die Subventionsbeträge ihr angewiesen; sie übt über sie zugleich wie über ihre Gelder eine Kontrolle über ihre zweckentsprechende Verwendung. Eine Auszahlung kann jedenfalls erst erfolgen, wenn die Grundpfandverschreibung und die Grundeigentumsbeschränkungen angemerkelt sind.

Diese Vorschriften haben sich in der praktischen Durchführung bewährt. P.

Haus und Garten. - Maison et jardin.

Gartenarbeiten im September.

Bäume ausputzen und kalken. Klebgürtel anlegen. Blütläuse vertilgen. Dung auf die Baumscheiben. —

Erdbeerbeete kurz düngen. Leere Beete umgraben und düngen. Rosen- und Krautkohl, Schwarzwurzeln und Petersilie bleiben im Freien. Im Gemüse- und Blumengarten abräumen und ernten.

Geflügelhof.

Während der Mauser sorgfältige Pflege. Alte Hennen schlachten. Junge Geflügel sortieren. Mast der Jungküken, Gänse, Enten, Truten.

Von der Bekömmlichkeit des Obstes.

Das Obst ist zweifellos eine der kostbarsten Gaben, die uns die Natur spendet, und eine vernunftgemässe Diät ist ohne Obst kaum zu denken. Bei vielen Ernährungsstörungen und bei einer ganzen Reihe chronischer Erkrankungen des Verdauungsapparates und der Leber bildet die Obstdiät sogar das sicherste und bekömmlichste Heilmittel. Nur schalten dabei die Früchte aus, die reich an Tannin sind, da dieses das Obst unverdaulich macht. Je reicher eine Frucht an Gerbsäure ist, desto grüner erscheint sie, und desto saurer schmeckt sie auch. Als Folgen des Genusses solcher Früchte machen sich Sodbrennen und Koliken bemerkbar. Man kann tanninhaltiges Obst sofort daran erkennen, dass sich die Klinge des Messers, mit dem man es zerschneidet, schwarz färbt. Rohes Obst ist ferner allen denen zu verbieten, die zu nervöser Enteritis neigen. Die geringste Reizung des Darmes bewirkt in diesen Fällen Krämpfe, heftige Leibscherzen und Durchfälle. Auch in Fällen von Magenerweiterung soll man sich des Genusses von rohem Obst unbedingt enthalten. Solche Patienten setzen sich durch den Genuss roher Äpfel und Birnen sowie von Bananen der Gefahr von Magendruck, Entzündungen des Darmkanals und krampfhaftem Ausstossen aus. Auch sollte man das Obst vor dem Genuss stets waschen. Man sieht es der samtigen, schimmernden Oberfläche einer Pflaume nicht an, welch ein Gewimmel von Keimen sich auf ihr breit macht. Der Brechdurchfall der Kinder ist nur zu oft auf Keime zurückzuführen, die das Kind mit einer vom Boden aufgelesenen Frucht mit verzehrt hat. Was nun das geschmorte Obst anbelangt, so ist an seiner Schmackhaftigkeit und Bekömmlichkeit kein Zweifel, wenn man sich auch der Tatsache nicht verschliessen darf, dass das Obst durch Kochen einen grossen Teil seiner diätischen Eigenschaften verliert. Durch das Kochen werden freilich alle Krankheitskeime abgetötet; mit ihnen werden leider aber auch die wichtigsten Vitamine zerstört. Allerdings ist gekochtes Obst ungleich leichter verdaulich als rohes und deshalb auch allen zu empfehlen, die an Verdauungsbeschwerden leiden.

Reinigt die Obst- und Gemüse-Keller.

Obst- und Gemüsekeller reinigen ist eine alljährliche dringende Pflicht jedes Gartenbesitzers und Blumenfreundes, der im Spätherbst Obst, Gemüse usw. darin überwintern will. Von Juli bis September ist dazu die beste Zeit, weil diese leer sind, gründlich durchlüften, und nach der Reinigung auch wieder rasch trocknen können. Das Reinigen der Keller, der Obst- und Gemüseurden, der Pflanzentreppe, der Wände etc. geschieht am zweckmässigsten mit heissem Seifenwasser. Alles, auch jede Ritze, müssen gründlich ausgebürstet werden. Sehr empfehlenswert ist das Kalken der Wände und auch des Bodens, wenn dieser zementiert ist, ist eine kalkähnliche Brühe ratsam. Kalk ist bekanntlich auch eines der besten Desinfektions-Vorbeugungs- und Bekämpfungsmittel im gesamten Obst- und Gartenbau. Dass im Winter so häufig rasche Fäulnis, Ungeziefer, Schimmelbildung usw. im Keller auftreten, liegt neben unvorsichtiger Auswahl der zu überwinterten Produkte und deren mangelhaften Kontrolle

hauptsächlich an einem schlecht gereinigten Keller. Man macht sich kaum einen Begriff von den Hunderten von schlummernden Bakterien, die durch Unsauberkeit im Keller entstehen, von Jahr zu Jahr weitergezüchtet werden und nur darauf warten, bis sie im Winter durch Berührung mit lebenden Organen ihre gefährliche Tätigkeit entfalten können. Der Keller muss also in den Sommermonaten ebenso einer Reinigung unterzogen werden, wie dies alljährlich auch mit der Wohnung unter dem Motto «Hausputz» geschieht.

Rosen, die nicht blühen.

Es kommt nicht selten vor, dass Rosen einen gesunden Wuchs zeigen und doch nicht blühen oder schlecht entwickelte Blumen hervorbringen, obwohl die Sorte an und für sich zu den blühwilligen gehört. Solche Pflanzen kann man zum Blühen zwingen, indem man sie nach dem Blattfall im Herbst herausnimmt und an anderer Stelle, wenn auch ganz in der Nähe des alten Standortes, neu pflanzt. Sofern sich der Boden überhaupt für Rosen eignet, kann man sicher sein, dass die umgepflanzten Sträucher im nächsten Jahre reich blühen.

Ernährungsfehler beim Geflügel.

Ein tüchtiger Züchter versteht es, bei seinen Tieren stets die Fresslust rege zu halten. Darauf kommt es sehr viel an, denn so lange ein Tier gern frisst, ist es auch gesund. Mit der richtigen Fütterung ist es allerdings gerade in der Geflügelzucht häufig noch recht schlecht bestellt. Bequemlichkeit und Unwissenheit sind die Quelle von allerlei Fehlern. Namentlich bei ländlichen Geflügelhaltern sieht man oft, dass auf dem Hofe ein grosses Gefäss mit einer angerührten Futtermischung zur beliebigen Aufnahme bereit steht. Ist es geleert, so wird es einfach von neuem gefüllt. Kein Wunder, dass die Tiere sich in den Ecken herumdrücken und keine rechte Fresslust zeigen. Das Huhn verfettet, Verdauungsstörungen treten ein, und Krankheit und Siechtum sind die Folgen. Ein solches Tier kann natürlich seine Schuldigkeit nicht tun. Wenn die Fresslust trotz richtiger Fütterung abnimmt, handelt es sich um eine krankhafte Erscheinung. Alle Krankheiten nehmen gewöhnlich in dieser Weise ihren Anfang. Meistens sind es Verdauungsstörungen, die dem Appetitmangel zugrunde liegen. Solche hat man stets zu gewärtigen, wenn die Futtermittel nicht einwandfrei sind. Daher achte man besonders auf die sogenannten Küchenabfälle. Nur zu oft werden unter das Hühnerfutter Dinge gemischt, die schon mehr oder weniger verdorben sind. Verdorbene Reste gehören nicht in den Futtertrog, sondern auf den Düngerhaufen. Ebenso dürfen nicht die ausgeschiedenen kranken Kartoffeln, verrottete Rüben, verschimmeltes Korn u. dergl. als Futter Verwendung finden.

Eine weitere Ursache von Verdauungsstörungen kann der Auslauf in sich bergen. Das gilt ganz besonders, wenn den Tieren jahraus, jahrein nur immer ein und derselbe eng begrenzte Auslauf zur Verfügung gestellt werden kann. Wird dann auch noch eine verhältnismässig zu grosse Anzahl Tiere auf demselben Raum gehalten, so wird in sehr kurzer Zeit der Boden durch die ausgeschiedenen Exkremente so verjaucht und verseucht, dass es ein Wunder wäre, wenn keine Verdauungsstörungen und Krankheiten auftreten würden. Bei beschränkten Raumverhältnissen muss der Auslauf mindestens zweimal jährlich tief umgegraben werden. Besser ist es noch, wenn man zwei Tummelplätze einrichten kann, die dann abwechselnd in Gebrauch genommen werden.

Ein vorzügliches Mittel, den Verdauungsstörungen und Krankheiten vorzubeugen, ist fleissige Arbeit und Bewegung. Ein Huhn, das morgens früh schon auf der Suche ist und abends spät den Stall erst wieder aufsucht, ist unbedingt gesund. Verhelfen wir daher unseren Tieren zu möglichst andauernder Tätigkeit. Ganz besonders gilt das im Winter, wo ein besonderer Scharraum, in dem das Körnerfutter in die Einstreu eingeharkt wird, unentbehrlich ist. Ein sehr empfehlenswertes Mittel, die Verdauung zu fördern und Verdauungsstörungen zu beseitigen, ist zerstoßene gewöhnliche Holzkohle. Ein Kästchen mit solcher sollte in jedem Stall zur beliebigen Aufnahme bereit stehen.

Verschiedenes.

Zweites Deutsches Gesetz über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues.

Unterm 2. Juni 1927 wurde für Deutschland ein zweites Gesetz zur Abänderung des Gesetzes über Förderung des Kleinwohnungsbaues erlassen. Die einzelnen Länder erhalten hierdurch Kompetenz zur Gewährung von Zwischenkrediten im Rahmen des Reichsdarlehens für erste Hypotheken und für öffentliche Mittel für Kleinwohnungen. Der Reichsarbeitsminister kann im ferneren bis 10 Millionen Mk. zur Förderung des Kleinwohnungsbaues aufwenden. Auch können Arbeiten und Versuche zur Verbesserung und Verbilligung des Kleinwohnungsbaues subventioniert werden und zwar wiederum mit 10 Millionen Mk. Es sind Beiträge und Darlehen bis zu 30 Jahren möglich, wobei auch Verwaltungskosten subventionsberechtigt sind.

Verbandsnachrichten - Nouvelles des Sections

Zentralverband.

Die verehrlichen Einzelmitglieder des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform werden hiemit freundlichst ersucht, die Mitgliederbeiträge pro 1927 auf das Postscheckkonto des Zentralverbandes VIII 7070 einzuzahlen.

Das Zentral-Quästorat.

Sektion Zürich.

Die verehrlichen Mitglieder der Sektion Zürich werden hiemit freundlichst eingeladen, die Mitgliederbeiträge pro 1927 bald gefl. auf das Postscheckkonto der Sektion VIII 6906 einzuzahlen. Sie ersparen uns damit eine grosse Arbeit und der Kasse die Portoauslagen. Nach Eingang der Beiträge werden die neuen Mitgliederkarten pro 1927 zum Versand gelangen.

Der Quästor der Sektion Zürich: Jos. Irniger.

L'HABITATION EN SUISSE.

Organe de L'Union Suisse pour l'amélioration du logement.

Der schweizerische Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform hat in Uebereinstimmung mit der Section romande unseres Verbandes beschlossen, ein eigenes Organ für die welsche Schweiz unter dem oben angeführten Titel herauszugeben. Die Redaktion wird von einem Redaktionskomitee ausgeübt, an dessen Spitze Herr Camille Martin, Architekt in Genf steht.

Den Verlag hat die Neuland-Verlag A.-G., Zürich übernommen.

Die erste Nummer wird im Monat Dezember erscheinen.

Sie wird u. a. enthalten: einen appel aux lecteurs von dem Präsidenten der section romande, Herrn A. Freymont in Lausanne. Ein Artikel des Herrn Architekt Camille Martin in Genf, betitelt: notre programme wird die Ziele der französischen Ausgabe unseres Organs näher erläutern. Wie die deutsche, wird auch die französische Ausgabe illustriert erscheinen. Schon jetzt drücken wir dem neuen Organ unsere besten Wünsche aus, und hoffen, dass es sich ebenso günstig entwickeln wird, wie die deutsche Ausgabe.

Der Zentralvorstand.

Gebr. P. & R. Schürmann, Zürich 3

Telefon Selnau 84.54 - Bertastraße 70

Spezialgeschäft für keramische Wand- und Bodenbeläge

Fachgemässe Ausführung. - Konkurrenzlose Preise.