

**Zeitschrift:** Illustrierte schweizerische Handwerker-Zeitung : unabhängiges Geschäftsblatt der gesamten Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Herausgeber:** Meisterschaft aller Handwerke und Gewerbe

**Band:** 39 (1923)

**Heft:** 32

**Artikel:** Die Bodenpreisbildung in der Stadt Zürich

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-581485>

### **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:** 10.01.2026

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

tritts des mit freiem Magnesiumchlorid angereicherten Wassers erhöht wurde. Heute hält man ein Einschlämmen des Betons mit Magnesiumoxyd für das beste Mittel, um dem Magnesiumchlorid den Zutritt zu den Eisenteilen zu verschließen. Wesentlich ist und bleibt, daß sowohl Betontragwerk, wie Steinalzmasse selbst, einer möglichst langen Trocknung überlassen bleiben. Dr. Grün empfiehlt einen wasserdichten Auftrag, in Gestalt eines Asphaltanstriches auf den Beton vor Aufbringen des Steinholzes, doch wird hierdurch ein Gleiten der Steinholzmasse begünstigt. Hiergegen kann mit einer Besandung abgeholfen werden, wie ich sie mit Erfolg mehrfach ausführen ließ. Von Seiten des Verbandes deutscher Steinholzfärbrikanten wird bei Hohlstein- und Bimsbetondecken als Unterlage unter das Steinholz eine mindestens 5 cm starke Betonbeschichtung, nicht magerer als 1 : 3, gefordert. Einige Firmen fordern sogar über den Eiseneinlagen eine Deckung mit Beton von nicht unter 8 cm, allerdings unter Einrechnung des Konstruktionsbetons. Jedenfalls ist bei beabsichtigter Aufbringung von Linoleum die größte Vorsicht am Platze, während bei Wegfall desselben die Gefahren erheblich geringer sind, wie übereinstimmend alle Erfahrungen bestätigen.

### Die Bodenpreisbildung in der Stadt Zürich.

Das statistische Amt der Stadt Zürich hat sich in seinem 29. Heft der „Statistik der Stadt Zürich“ u. a. auch mit der „Grundrentenbildung“ befaßt, wobei es aber ohne weiteres die Bodenwertbildung meint. Aus dem den Steuerbehörden entliehenen Material leitete es nach dessen statistischer Bearbeitung den durchaus richtigen Satz ab, „daß der städtische Bodenwert mit der Baudichtigkeit zunimmt, daß aber innerhalb der Gebiete mit gleicher Bauweise die örtliche Entfernung vom Stadtzentrum und die landschaftliche Lage ausschlaggebend für die Wertbildung des Bodens werden.“ Diese Feststellung deckt sich im wesentlichen mit den Theorien unserer alten Sozialökonomik: Je größer der Ertrag des Bodens, um so größer die Grundrente und damit des Bodenwertes, der sich aus der Kapitalisierung der Grundrente ergibt. Es soll nun im weiteren weder von Smith noch von Ricardo die Rede sein, sondern ganz einfach das vom Statistischen Amt der Stadt Zürich gesicherte und zusammengestellte Material der Bodenpreise einer näheren Betrachtung unterzogen werden.

Zunächst sei einmal darauf hingewiesen, daß die Bodenpreise in der Altstadt von denen in den übrigen Stadtteilen auffallend stark abweichen. So beträgt der durchschnittliche Bodenwert bebauter Liegenschaften, der sich als Unterschied zwischen Steuerwert und Versicherungswert ergibt, in der Altstadt für den Quadratmeter 244 Fr., während er in den übrigen Stadtteilen zwischen 38 und 8 Fr. schwankt. Daß in der Altstadt ein Quadratmeter Bodenfläche so hoch zu stehen kommt, ist durchaus nicht verwunderlich, wenn man bedenkt, daß in letzter Zeit an der Bahnhofstraße für den Quadratmeter bis zu 5000 Fr. bezahlt worden sind. Solche Preise sind bei uns allerdings nur im engsten Geschäftszentrum möglich, wo sich die Wohnhäuser in die modernsten Geschäftsbauten verwandelt haben. Der größte Ertrag einer Liegenschaft läßt sich eben nur im Geschäftszentrum erreichen, wo die Grundfläche möglichst stark ausgenützt wird. Schon in der Altstadt zeigt sich deutlich der Unterschied zwischen Wohngrundstücken, Geschäftshäusern und solchen gemischten Charakters. Die höchsten Bodenpreise entfallen hier erwartungsgemäß

auf die neu angelegten Geschäftsviertel. So betrug nach den Tabellen des Statistischen Amtes der durchschnittliche Bodenwert für den Quadratmeter im Jahre 1916 an der Bahnhofstraße 954 Fr., an der Schützenstrasse 839 Fr., Fraumünsterstraße 639 Fr., Linthescherstrasse 500 Fr., Schweizerstrasse 445 Fr., Usterstrasse 400 Fr. In den engen, zum Teil noch mit altertümlichen Häusern besetzten Gassen, wo aber trotzdem ein reger Verkehr herrscht, lassen sich immerhin noch verhältnismäßig hohe Bodenpreise erzielen. So betrug der durchschnittliche Bodenwert für den Quadratmeter an der Marktgasse 570 Fr., am Münsterhof 550 Fr., Strehlgasse 466 Fr., Storchengasse 400 Fr., Niederdorf 346 Franken. Auffallend klein ist dagegen der Bodenpreis in den immer noch zentral gelegenen, aber engen und verkehrsärmeren Straßen und Gassen wie Kirchgasse, wo er nur noch 96 Fr. beträgt, oder Seilergraben 91 Fr., Oberdorf 80 Fr., Neumarkt 76 Fr., Untere Zäune 56 Franken. Ohne das Gebiet der Altstadt zu verlassen, ersehen wir schon aus diesen wenigen Zahlen, daß weder die Bodenteilung noch der Wert der Bauten für die Bodenwertbildung ausschlaggebend ist, sondern die Verkehrslage mit ihren wirtschaftlichen Vorteilen. Die kleineren, soeben genannten Straßen und Gassen bilden hierfür ein lehrreiches Beispiel. Je entfernter und abgelegener die Straßen von dem Verkehrszentrum sind, um so mehr nimmt in der Regel der Bodenwert ab. In der abseits liegenden Unteren Zäune, an der Neustadtgasse und an der Trittligasse mit ihrem vorwiegenden oder fast ausschließlichen Wohncharakter erreicht der Boden nur noch einen geringen Bruchteil des Durchschnittswertes der Verkehrs- und Geschäftss Straßen.

Starke Abstufung erfährt ferner die Bodenwerte durch die Bauzonen. Diese Bauzonen regeln bekanntlich die maximale Ausnutzung des Baugeländes. Ihre heute geltenden gesetzlichen Bestimmungen finden sich im „Kantonalen Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen“ vom 23. April 1893 und in den „Vorschriften für die offene Bebauung“ vom 29. September 1912. Auffallend ist nun, daß der Quadratmeterpreis im Gebiete der geschlossenen Bebauung durchschnittlich 70 Fr. beträgt, während er gleich in der offenen Bauzone I auf 25 Fr. sinkt und seinen Tiefstand in der offenen Bauzone II mit 17 Fr. erreicht. Nur schon aus diesen drei Zahlen ersehen wir, welch großen Einfluß der Grad der baulichen Ausnutzung des Bodens auf dessen Preis ausübt. Von den übrigen Stadtteilen erreichen begreiflicherweise die der Altstadt zunächst gelegenen Quartiere die höchsten Bodenwerte. Mit wenig Ausnahmen zeigt sich in der Haupstadt überall die Abstufung der Bodenwerte von innen nach außen, also eine Abschaltung in konzentrischen Kreisen.

Aus den Tabellen des Statistischen Jahrbuches der Stadt Zürich 1917 geht weiter hervor, daß in den letzten zwei Jahrzehnten die Bodenpreise für unbebautes Land eine stark sinkende Tendenz aufweisen. So betrug der Durchschnittspreis für baureifes Land noch in den Jahren 1904 bis 1908 für den Quadratmeter 28 Fr., in den Jahren 1909 bis 1913 nur noch 22 Fr., um dann in den folgenden fünf Jahren weiter auf 21 Fr. herabzufallen. Dieses Sinken des Bodenpreises ist eine notwendige Folge des Stillstandes der Bautätigkeit und deren schlechte Aussicht in die Zukunft. Der Preis des Bodens richtet sich eben wie der Preis jeder andern Ware nach Angebot und Nachfrage. Heute besteht indessen wenig Nachfrage nach Bauland. Mit dem Wiedererwachen der Bautätigkeit wird aber zweifellos auch der Bodenpreis steigen. Da ganz allgemein der Preis des Bodens mit der Vergrößerung einer Stadt zunimmt, haben bereits seit Jahrzehnten die Bodenreformer dieser

sich in allen Städten geltend machenden Erscheinung entgegenzutreten versucht. Das Ideal der Bodenreformer besteht bekanntlich in der Ueberführung des gesamten Grundes und Bodens in den Besitz des Staates. Ob das zweckmäßig sei und ob sie das je erreichen, mag dahingestellt bleiben; ihre Bestrebungen hatten aber immerhin den Erfolg, daß größere Städte dazu übergegangen sind, in großem Umfange Boden zu erwerben, um damit wenigstens auf die Bodenpreisbildung einwirken zu können. Das ist aber den meisten nicht gelungen. Auch die Stadt Zürich hat im Jahre 1896 mit dem Ankauf von Grund und Boden begonnen. Heute besitzt sie 28% des gesamten Stadtgebietes; eine nennenswerte Beeinflussung der Bodenpreise blieb aber auch ihr versagt.

(„R. B. B.“)

## Ausstellungswesen.

Die Drechsler-Ausstellung im Gewerbemuseum in Basel, die sich während der Messe eines besonders regen Besuches erfreut, ist bis zum 11. November verlängert worden.

## Verschiedenes.

† **Schlossermeister Hermann Bürchler** in Alstetten (Zürich) starb nach kurzer schwerer Krankheit im Alter von 46 Jahren. Der Verstorbene, der überaus tüchtig in seinem Fach war, hat sich seit vielen Jahren liebvol der Interessen des Gewerbes angenommen.

† **Schreinermeister Eduard Müller** in Bünzen (Aargau) starb am 27. Oktober im Alter von 62 Jahren.

† **Malermeister L. Dürmüller** in Wolhusen (Luz.) ist am 29. Oktober an den Folgen eines Hirnenschlages gestorben.

† **Schlossermeister Jean Freichen** in Rothenburg (Luzern) starb am 30. Oktober nach langer Krankheit im Alter von 39 Jahren.

† **Wagnermeister Titus Saladin-Murer** in Nuglar (Solothurn) starb am 1. November im Alter von 61 Jahren.

† **Holzbildhauer Philipp Staffelbach** in Luzern starb am 4. November im Alter von 63 Jahren. Er war ein besonders auch in Künstler- und Kennerkreisen sehr geschätzter Holzbildhauer.

† **Malermeister Gottlieb Gubler** in St. Margrethen (St. Gallen) starb am 4. November infolge Unfalles im Alter von 45 Jahren.

† **Zimmermeister Martin Voellie-Haslanger** in Zürich 7 starb nach langen Leiden am 5. November im Alter von 58 Jahren.

**Schloß Andelfingen** (Zürich). Durch den Hinschied von Fräulein von Sulzer Wirth war das Schloß Andelfingen verkäuflich und wurde der Gemeinde zum Preise von 100,000 Franken angeboten. Die Gemeindebehörden hatten die Absicht, das Schloß in ein Bezirksgebäude umzubauen. Vor einer Woche lehnte aber die Gemeindeversammlung bei Stimmengleichheit mit Stichentscheid des Präsidenten den Kauf ab. Nun hat Alfred Baur in Pregny bei Genf, Bürger von Großandelfingen, der Gemeinde mitgeteilt, daß er zum Andenken an seine Eltern das Schloß und den Park der Gemeinde zum Geschenk anbiete.

## Literatur.

**Friedhofskunst und Heimatschutz.** Auf die Gedenktag der Toten hin erscheint das Novemberheft des „Heimatschutz“ als besonders reich illustrierte Friedhof-

nummer. Ein Artikel von Architekt A. Namseyer gilt den vielgestaltigen Problemen der Friedhofskunst. Der Heimatschutz glaubt nicht, daß allein mit straffen Reglementen das so Stimmungslose, seelisch Verlebende der modernen Gräberfelder behoben werden kann. Es bedarf ernster künstlerischer Gesinnung sowohl der Schaffenden wie weiter Volkskreise, damit wir wieder Gesamtanlagen, Gräber und Grabzeichen erhalten, die dem einzigen Gemütswerte eines Friedhofs angemessen sind. Wenn bestehende und aufgelöste Friedhöfe auch den Lebenden Frieden bringen als eine Stätte der Sammlung und der Erholung, ist erst ihr ganzer Zweck erfüllt und dem Heimatbilde eine seiner tiefsten Farben geschenkt. Ein noch wenig behandeltes Thema aus dem gleichen Bereich streift der Artikel von Architekt A. Rittmeyer: Er behandelt das Kolumbarium, den Raum für Aschenurnen. Dem Architekten ist da eine neuzeitliche und wichtige Aufgabe gestellt, die manigfache Lösungen zuläßt, aber großen künstlerischen Takt verlangt. Zur Illustrierung hat die Redaktion u. a. einige interessante Projekte vom Basler Friedhof-Wettbewerb (1923) herangezogen, in der Absicht, zum Sehen und Vergleichen anzuregen.

**Die Quelle.** Vier Erzählungen von Ernst Eschmann Die Quelle, Der alte Schullehrer, Im Schuß, „Bleß“. 288 Seiten, 8°-Format, gebunden Preis 7 Fr. — Verlag: Art. Institut Orell Füssli, Zürich.

Ernst Eschmann, der sich mit seinen gemütvollen Jugendschriften schnell bekannt gemacht hat, überrascht uns mit einem für gereifte Leser bestimmten Bande Geschichten. Es sind Volkserzählungen im besten Sinne des Wortes, die alle auf dem Lande verwurzelt sind. Interessante Konflikte kommen darin zum Ausdruck. Eine Quelle, die ein Schuldenbäuerlein in seinem Gewerbe entdeckt, gleitet ihm auf tragische Weise aus den Händen; Lehrer und Fabrikant geraten aneinander; ein militärbegeisterter Bursche erlebt in der Rekrutenschule allerlei Enttäuschungen. Wohl am stärksten wird „Bleß“ packen, das Schicksal der Brämenkuh, die ihrem alten Bauer und der Klaue seuche zum Opfer fällt. Einfache, bodenständige Kunst liegt in diesem Buche. Wer der grüblerischen, nervenzersetzenden Manier vieler moderner Erzähler müde ist, wird gerne zu dieser Sammlung

**VEREINIGTE DRAHTWERKE A.G. BIEL**

EISEN & STAHL

BLÄTTER & PLATTEN BEZIEHUNG, BLÖND, VIECHART, SCHWAMM & ANDERE PROFILE  
SPEZIALALUMINIUM FÜR DRAHTDRAHTFABRICATION & ANDERE PROZESSE

BLÄTTER STAHLBLÄTTER KOMPAKTBLAETTER ODER ABGEZOGEN

BLÄTTER & PLATTEN BANDEISEN & BANDSTAHL

BLÄTTER & PLATTEN VERPACKUNGS-BANDEISEN

BLÄTTER & PLATTEN KOMPAKTBLAETTER