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: 28.10.2025

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

tritts des mit freiem Magnesiumchlorid angereicherten Wassers erhöht wurde. Heute hält man ein Einschläm= men des Betons mit Magnesiumoryd für das beste Mittel, um dem Magnesiumchlorid den Zutritt zu den Gisenteilen zu verschließen. Wesentlich ift und bleibt, daß sowohl Betontragwert, wie Steinholzmaffe felbft, einer möglichft langen Trodnung überlaffen bleiben. Dr. Grün empfiehlt einen wafferdichten Auftrag, in Geftalt eines Afphaltanstriches auf den Beton vor Aufbringen des Steinholzes, doch wird hierdurch ein Gleiten der Steinholzmaffe begunftigt. Biergegen kann mit einer Besandung abgeholfen werden, wie ich sie mit Erfolg mehrsach aussühren ließ. Bon seiten des Berbandes deutscher Steinholzfabrikanten wird bei Hohlstein= und Bimsbetondecken als Unterlage unter das Steinholz eine mindeftens 5 cm ftarte Betonschutschicht, nicht magerer als 1:3, gefordert. Einige Firmen for-bern sogar über den Eiseneinlagen eine Deckung mit Beton von nicht unter 8 cm, allerdings unter Einrech= nung des Konftruktionsbetons. Jedenfalls ift bei beabsichtigter Aufbringung von Linoleum die größte Borficht am Plate, mahrend bei Wegfall besfelben 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 "Statistit der Stadt Zurich" 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 Sat, ab, "daß ber städtische Bodenwert mit der Baudichtigfeit 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." Diefe Feststellung deckt sich im wesentlichen mit ben Theorien unserer alten Sozialökonomen: 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 weitern weder von Smith noch von Ricardo die Rede fein, fondern ganz einfach das vom Statistischen Amte ber Stadt Bürich geficherte und zusammengestellte Material ber Bodenpreise einer nähern Betrachtung unterzogen werden.

Bunachft sei einmal darauf hingewiesen, daß die Bodenpreise in der Altstadt von denen in den übrigen Stadtfreisen 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., mahrend er in den übrigen Stadtfreisen zwischen 38 und 8 Fr. schwantt. Daß in der Altstadt ein Quadratmeter Bodenfläche so hoch zu stehen tommt, ist durchaus nicht verwunderlich, wenn man bedenkt, daß in letter Zeit an der Bahnhofstraße für den Quadratmeter bis zu 5000 Fr. bezahlt worden find. 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 fich eben nur im Geschäftszentrum erreichen, wo die Grundfläche möglichst ftart ausgenütt wird. Schon in ber Altstadt zeigt sich deutlich der Unterschied zwischen Wohngrundstücken, Geschäftshäusern und solchen gemischten Charakters. höchsten Bodenpreise entfallen hier erwartungsgemäß

auf die neu angelegten Geschäftsviertel. So betrug nach den Tabellen des Statistischen Amtes der durch schnittliche Bodenwert für den Quadratmeter im Jahre 1916 an der Bahnhofstraße 954 Fr., an der Schützengasse 839 Fr., Fraumünsterstraße 639 Fr., Linthescher. gaffe 500 Fr., Schweizergaffe 445 Fr., Usteristraße 400 Fr. In den engern, zum Teil noch mit altertümlichen Häufern besetten Gaffen, wo aber tropbem ein reger Berkehr herrscht, lassen sich immerhin noch verhältnis mäßig 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 Gaffen wie Rirchgaffe. wo er nur noch 96 Fr. beträgt, oder Seilergraben 91 Fr., Oberdorf 80 Fr., Neumarkt 76 Fr., Untere Zäune 56 Franken. Ohne bas Gebiet der Altstadt zu verlaffen, ersehen wir schon aus diesen wenigen Zahlen, daß weder die Bodenteilung noch der Wert der Bauten für die Bodenwertbildung ausschlaggebend ift, sondern die Bertehrslage mit ihren wirtschaftlichen Borzügen. Die tleineren, soeben genannten Stragen und Gaffen bilden hiefür ein lehrreiches Beispiel. Je entfernter und abgelegener die Strafen von dem Berkehrszentrum 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 Berkehrs- und Geschäftsftragen.

Starke Abstufung erfahren ferner die Bodenwerte durch die Bauzonen. Diese Bauzonen regeln bekanntlich die maximale Ausnützung des Baugelandes. Ihre heute geltenden gefetzlichen Beftimmungen finden sich im "Kantonalen Baugeset für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen" vom 23. April 1893 und in ben "Borfchriften für die offene Bebauung" vom 29. September 1912. Auffallend ift nun, daß der Quadratmeterpreis im Gebiete der geschloffenen Bebauung durch schnittlich 70 Fr. beträgt, während er gleich in ber offenen Bauzone I auf 25 Fr. sinkt und seinen Tiefstand in der offenen Bauzone II mit 17 Fr. erreicht. Rur schon aus diesen drei gahlen ersehen wir, welch großen Einfluß der Grad der baulichen Ausnützung bes Bodens auf dessen Preis ausübt. Von den übrigen Stadtfreisen erreichen begreiflicherweise die der Altstadt zunächst gelegenen Quartiere die höchsten Bodenwerte. Mit wenig Ausnahmen zeigt sich in der Hauptsache überall die Abstufung der Bodenwerte von innen nach außen, also eine Abflachung in konzentrischen Rreisen.

Aus den Tabellen des Statistischen Jahrbuches der Stadt Zürich 1917 geht weiter hervor, daß in den letzten zwei Jahrzenten die Bodenpreise für unbebautes Land eine start 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. herabzufinken. Dieses Sinken des Bodenpreises ist eine notwendige Folge des Stillftandes 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 in bessen wenig Nachstrage 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 feit Jahrzehnten die Bodenreformer Diefer

fich in allen Städten geltend machenden Erscheinung entgegenzutreten versucht. Das Ideal der Bodenresformer besteht bekanntlich in der Uebersührung des gesamten Grundes und Bodens in den Besitz des Staates. Ob das zweckmäßig sei und ob sie das ie erreichen, mag dahingestellt bleiben; ihre Bestrebungen hatten aber immerhin den Ersolg, daß größere Städte dazu übergegangen sind, in großem Umsange Boden zu erwerben, um damit wenigstens auf die Bodenpreisdildung einswirken zu können. Das ist aber den meisten nicht geslungen. 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.

Husstellungswesen.

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

Uerschiedenes.

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

voll der Interessen des Gewerbes angenommen.

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

- † Malermeister L. Dürrmüller in Wolhusen (Luz.) ist am 29. Oktober an den Folgen eines Hirnschlages gestorben.
- † Schlossermeister Jean Ineichen 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 Voelkle-Haslanger in Zürich 7 starb nach langen Leiden am 5. November im Alter von 58 Jahren.

Schloß Andelsingen (Zürich). Durch den Hinschied von Fräulein von Sulzer Warth war das Schloß Andelsingen verkäuslich und wurde der Gemeinde zum Preise von 100,000 Franken angeboten. Die Gemeindebehörden hatten die Absicht, das Schloß in ein Bezirksgebäude umzubauen. Bor 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 Großandelsingen, der Gemeinde mitgeteilt, daß er zum Andenken an seine Eltern das Schloß und den Park der Gemeinde zum Geschen anbiete.

Literatur.

Friedhoftunst und Heimatschutz. Auf die Gedenkstage der Toten hin erscheint das Novemberheft des "Belmatschutz" als besonders reich illustrierte Friedhofs

nummer. Ein Artifel von Architeft A. Ramfeger gilt den vielgestaltigen Problemen der Friedhoftunft. Der Heimatschutz glaubt nicht, daß allein mit straffen Reglementen das so Stimmungslose, seelisch Verletende der modernen Gräberfelder behoben werden fann. bedarf ernster fünstlerischer Gefinnung sowohl der Schaffenden wie weiter Bolkstreise, damit wir wieder Gesamt= anlagen, Gräber und Grabzeichen erhalten, die dem ein= zigen Gemütswerte eines Friedhofes angemeffen find. Wenn bestehende und aufgelöste Friedhöfe auch den Lebenden Frieden bringen als eine Stätte der Sammlung und der Erholung, ist erst ihr ganzer Zweck er-füllt und dem Heimatbilde eine seiner tiefsten Farben geschenkt. Ein noch wenig behandeltes Thema aus dem gleichen Bereiche ftreift ber Artifel von Architett R. Rittmener: Er behandelt das Kolumbarium, den Raum für Aschenurnen. Dem Architekten ift da eine neuzeitliche und wichtige Aufgabe geftellt, die mannigfache Lösungen zuläßt, aber großen kunftlerischen Takt verlangt. Zur Illustrierung hat die Redaktion u. a. einige intereffante Projekte vom Basler Friedhof-Bettbewerb (1923) herangezogen, in der Absicht, zum Sehen und Bergleichen anzuregen.

Die Duelle. Vier Erzählungen von Ernst Eschmann Die Quelle, Der alte Schullehrer, Im Schuß, "Bleß". 288 Seiten, 80°Format, gebunden Preiß 7 Fr. — Berlag: Art. Institut Orell Füßli, Zürich.

Ernft Eschmann, der fich mit seinen gemutvollen Jugendschriften schnell bekannt gemacht hat, überrascht uns mit einem für gereifte Lefer bestimmten Bande Ge: schichten. Es find Volkserzählungen im besten Sinne des Wortes, die alle auf dem Lande verwurzelt sind. Interessante Konflitte kommen darin zum Austrag. Eine Quelle, die ein Schuldenbäuerlein in feinem Gewerbe entbeckt, gleitet ihm auf tragische Beise aus den Sanden; Lehrer und Fabrikant geraten aneinander; ein militärbegeisterter Bursche erlebt in der Refrutenschule allerlei Enttäuschungen. Wohl am ftarkften wird "Bleß" packen, das Schicksal der Prämienkuh, die ihrem alten Bauer und der Klauenseuche zum Opfer fällt. Ginfache, boden= ftandige Kunft liegt in diesem Buche. Wer der grublerischen, nervenzerfasernden Manier vieler moderner Erzähler müde ist, wird gerne zu bieser Sammlung

