

Zeitschrift: Schweizer Spiegel
Herausgeber: Guggenbühl und Huber
Band: 13 (1937-1938)
Heft: 12

Artikel: Der Ankauf eines Bauplatzes
Autor: Lampenscherf, P.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1066440>

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: 02.04.2026

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

Der Ankauf eines Bauplatzes

Von P. Lampenscherf,
Bauingenieur

Wir beginnen in dieser Nummer eine Reihe von drei Arbeiten über grundlegende Baufragen. Langjährige Erfahrungen als Ersteller zahlreicher Wohnhäuser befähigen den Verfasser als berufenen Fachmann zum Ratgeber auf diesem schwierigen Gebiet. Die Artikel sind einem «Handbüchlein für Baulustige und Hausbesitzer» entnommen, das Ende dieses Jahres im «Schweizer-Spiegel»-Verlag erscheint.

Ein schlecht gewählter Bauplatz ist oft die Ursache lebenslanger Ärgernisse.

Sehr oft soll der beabsichtigte Hausbau an einem neuen, weniger bekannten Wohnort erstellt werden. In diesem Falle hat man sich vor allem über folgendes zu informieren:

1. Einkommen-, Vermögen-, Armen- und eventuelle Zusatzsteuern, und zwar für Gemeinde und Staat.
2. Land- und Baukosten in der betreffenden Gegend.
3. Vorhandene Verkehrsverhältnisse.
4. Klimatische Verhältnisse.
5. Lebensmittelpreise und Einkaufsmöglichkeiten.
6. Schul- und Religionsverhältnisse.

Nach Abklärung dieser Fragen können Verhandlungen mit Verkäufern von passenden Grundstücken eingeleitet werden. Bei städtischen Verhältnissen mit teuren Bodenpreisen kommt in der Regel eine kleinere Parzelle in Betracht als auf dem Lande. Dabei ist zu beachten, dass die minimal benötigte Grundstückgröße unter Berücksichtigung der in dem ge-

wählten Wohnquartier gesetzlich vorgeschriebenen Grenz-, Gebäude- und Baulinienabständen vorhanden ist.

Auf dem Lande, wo in der Regel grössere Parzellen verkauft werden, ist man nicht so sehr an Minimalmasse gebunden.

Bei Besichtigung eines Grundstückes ist folgendes festzustellen:

1. Zustand und Beleuchtung der Zugangsstrasse.
2. Entfernung vom Tram oder von der nächsten Bahnstation.
3. Lage des Grundstückes zur Himmelsrichtung.
4. Dauer der Sonnenbestrahlung.

Diese letztere lässt sich ungefähr ermitteln, wenn man das Grundstück an einem sonnigen Tage am frühen Morgen und späten Nachmittag besichtigt. Geschieht die Besichtigung im Winter, so ist zu untersuchen, ob Sonne und Aussicht während der Sommermonate nicht durch das Laubwerk vorhandener grosser Bäume verdeckt werden.

5. Ob die ansässige Nachbarschaft zusagt.

6. Ob guter Baugrund vorhanden ist.

Als solcher können Kies, grober Sand und trockener, tiefgründiger Lehm gelten. Schlechter Baugrund sind: nasser Lehm, bläulicher, nasser Ton, Triebsand, Sumpfboden und angeschütteter Boden.

Ein Bekannter von mir erwarb eine Eckparzelle an einem neuaufgelegten Marktplatz zur Erstellung eines grösseren Geschäftshauses. Beim Ausgraben stiess man auf bläulichen, nassen und tiefgründigen Ton. Die ganze Foundation für das mehrstöckige Gebäude musste auf abgesenkten Brunnen erfolgen. Der Kostenvoranschlag wurde ganz bedeutend überschritten, was den Konkurs des Bauherrn zur Folge hatte.

Vor dem Ankauf eines Baugrundstückes mit zugeschütteter ehemaliger Kies- oder Sandgrube ist besonders zu warnen.

Im Jahre 1911 kaufte ich ein Grundstück an einer neuen Strasse mit bekannt gutem Baugrund, um darauf eine Gruppe von drei Häusern zu erstellen. Beim Ausschachten stiessen wir auf

Etwas für Sie!
hermes baby

- Die neue, bahnbrechende Schreibmaschine für reine Privatzwecke
- Ein Welterfolg der Schweizer Präzisions-Industrie
- Tagesproduktion 200 Stück
- Einzig in Dimension, Gewicht und Preis!



Sensationeller Preis: Fr. 160

Prospekte durch:

A. Baggenstos

Zürich 1 Waisenhausstrasse 2
Telephon 56.694

Vertreter in allen Kantonen

Asche und Schutt, so dass einzelne Fundamente auf grosse Tiefe geführt werden mussten.

Vor mehr als einem Menschenalter musste sich dort eine Sandgrube befunden haben, denn von den älteren Leuten der Ortschaft konnte sich niemand daran erinnern.

Über der Grube, die zum Glück nur die Fundamente *eines* Hauses traf, standen ungefähr 40 Jahre alte Obstbäume, deren Wurzeln tief in den Schutt eingedrungen waren.

Bei Berghängen kommt unter Umständen Lawinen- oder Steinschlaggefahr in Betracht. Dort achte man auch darauf, ob rutschiger Boden infolge schräger Zwischenlagerungen von Nagelfluh und dergleichen oder felsiger Unterboden da ist, der unter Umständen kostspielige Sprengungsarbeiten verlangt. Auch Grundwasser- und Überschwemmungsgefahr ist zu prüfen. Über diese Punkte informiert man sich am besten bei der Ortsbehörde und beim Geometer des betreffenden Bezirks.

Vor Jahren trug ich mich mit der Absicht, ein reizend gelegenes grösseres Baugrundstück in der Nähe eines Flüsschens zu erwerben. Die Besichtigung geschah im Sommer. Nachbarhäuser waren damals noch nicht vorhanden. Der Baugrund schien gut zu sein und ich konnte auch sonst nichts Nachteiliges entdecken. Die beim Bürgermeisteramt eingezogenen Erkundigungen führten ebenfalls zu einer günstigen Beurteilung. Vor Abschluss des Kaufvertrages suchte ich dann noch den in einer zwei Stunden entfernten Ortschaft wohnenden Bezirksgeometer auf und erfuhr von diesem, dass ich bei normaler Bauart während der nassen Jahreszeit mit Grundwasser im Keller rechnen müsse. So verzichtete ich auf den Kauf.

7. Nicht immer ist ein vollständig ebener Bauplatz das idealste Grundstück zum Bauen. Sehr oft bietet die Lage an einem Abhang ganz besondere Vorteile: unverbaubare Aussicht, gute Verbindung des Hauses mit dem Garten, teilweise Ausnützung des freiliegenden Untergeschosses zum Einbau von gut zu belichtenden Nebenräumen, ohne die teuren und unangenehmen Lichtschächte. Ein über dem Strassenniveau etwas erhöht liegender Bauplatz ermöglicht den billigen Einbau einer Garage im Keller. Von der Strasse aus sehr steil ansteigendes oder abfallendes Terrain erfordert oft kostspielige Stützmauern.

8. Meist wird es möglich sein, das Aushubmaterial der Baugrube auf dem Bauplatz selbst zweckmässig zu verwenden; in aussergewöhnlichen Fällen ist jedoch zu untersuchen, ob das Aushubmaterial abgeführt oder ob Auffüllmaterial zugeführt werden muss. Ist die Anlage eines grossen Gartens geplant, so soll der Boden für diesen Zweck genügend tiefgründig sein.

Weiter ist zu untersuchen:

9. Ob sich bei Wind aus den verschiedenen Richtungen (besonders aus Süd und West) unangenehme oder schädliche Dünste und Gerüche bemerkbar machen, die von chemischen Fabriken, stehenden Gewässern, Viehställen, zoologischen Gärten herrühren.

Durch die Anlage eines zoologischen Gartens wurde seinerzeit ein östlich von diesem gelegenes besseres Wohnquartier bedeutend entwertet. Der Grund dafür war, dass sich die Raubtierhäuser in nächster Nähe befanden und die scharfe Ausdünstung der Tiere sich infolge der vorherrschenden Westwinde besonders unangenehm bemerkbar machte. Ebenso wurde auch das nächtliche Gebrüll der Tiere, besonders der Hyänen, störend empfunden.

Eine in einer Vorstadt liegende chemische Fabrik verlegte sich eines Tages auf die Herstellung eines neuen Produktes. Dadurch verbreiteten sich besonders im Sommer Dünste, die starken Hustenreiz verursachten. Infolgedessen konnten die in der Nachbarschaft befindlichen Wohnungen kaum noch vermietet werden und es entstand ein langjähriger Prozess zwischen den Hausbesitzern und der Fabrikleitung.

10. Ob feuer- oder explosionsgefährliche Betriebe oder Lager in der Nähe sind.

11. Ob störende Geräusche, hervorgerufen durch in der Nähe befindliche Kieseparationen, Motoren, Bäckereien, Schießstände, Wirtschaften, Kirchengeläute, Bahn oder Tram wahrnehmbar sind. Bei diesen ist das kreischende Geräusch, das beim Durchfahren enger Kurven entsteht, besonders störend.

Vor Jahren wurde mir ein schönes, an der Südostseite eines Wäldchens an geschützter Lage befindliches Baugrundstück zu vorteilhaften Bedingungen offeriert. Bei einer zweiten Besichtigung an einem Sonntagvormittag bemerkte ich, dass sich das Grundstück seitlich zur Flugrichtung eines in nächster Nachbarschaft befindlichen

Sie genesen schneller

durch das Aufbau- und Wiederherstellungsmittel Elchina.

Es hilft Ihrem Körper, die Nahrung wieder richtig zu verarbeiten und bringt Ihnen guten Appetit. Es stärkt Ihre Nerven und verbessert Ihr Blut. Ihre Schwäche weicht bald einem herrlichen Gefühle des Wohlbehagens.



Nach Krankheit und Wochenbett die goldene Regel:

3x tägl.	ELCHINA
Original-Flasche	3.75
Doppelflasche	6.25
Kurpackung	20.—

In den Apotheken

Büffel Glanz

Rodenwiche ist mehr wert als sie kostet

mild und fein

des Rauchers Ideal



Kein Kopferbrechen

über richtige Belichtungszeit! Der Gevaert Film macht langes Rechnen überflüssig und erleichtert dadurch die Aufnahme im richtigen Moment. Wer regelmässig gute Photos bekommen will, der bleibe beim guten Gevaert Panchromosa Rollfilm. (6x9 Spule Fr. 1.75)

Gevaert
Belgisches Qualitätsfabrikat



NUXO
NUSS - NAHRUNG

NUSSA-Speisefett und NUXO-Haselnusscreme auf Brot oder ins Backwerk

NUSSELLA-Kochfett

NUXO-MANDEL-PURÉE f. Mandelmilch u. Mayonnaise ohne Ei. Prospekte, Rezepte und Bezugsquellenangabe durch **NUXO-WERK, J. KLÄSI, Rapperswil**

Contra-Schmerz
Kopfschmerzen
Monatsschmerzen
Migräne
gegen
Rheumatismus



chen Schiessplatzes befand, den ich als Nichtschütze bei der ersten Besichtigung nicht weiter beachtet hatte.

Bei dieser Gelegenheit konnte ich mich dann praktisch von der gefährlichen und störenden Nachbarschaft überzeugen.

12. Ob sich ein Friedhof in der Nähe befindet. Die Sicht auf einen solchen ist für viele empfindsame Menschen unangenehm.

13. Ob infolge vorhandener Sümpfe, stehender Gewässer, Buschwerk, Viehställen usw. im Sommer Mückenplage besteht.

Beim Baudepartement oder der Ortsbehörde erkundige man sich ferner über folgendes:

1. Ob Wasser, Gas und elektrischer Strom vorhanden sind, über die Art der Kanalisation, wieviel die Anschlusskosten und die etwa fortlaufend zu entrichtenden Beiträge und Gebühren betragen.

2. Über die Preise für Wasser, Gas und elektrischen Strom.

3. Ob ausser den kantonalen Bauverordnungen besondere Bauverordnungen für das in Aussicht genommene Quartier über Gebäudehöhen, Stockwerkzahl, Baulinien-, Grenz- und Gebäudebestände bestehen. Für einzelne Wohnquartiere gibt es beispielsweise besondere Vorschriften über die Bauweise: Massivbau oder Holzbau, über Dachform und anderes. Ferner ist festzustellen, ob allfällige, das Grundstück belastende Servitute vorhanden sind.

4. Ob Strassenbau- oder Trottoirkosten jetzt oder später zu entrichten sind und wie hoch sich dieselben stellen werden.

5. Ob Beiträge an den Unterhalt der Strasse und Dole zu zahlen sind.

6. Ob Landabtretungen an die Gemeinde für Strassenverbreiterung in Frage kommen, ob und wieviel Vergütung dafür erfolgt.

7. Welche Art Bebauung (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) für das betreffende Wohnviertel vorgesehen ist, ob Vorgärten vorgeschrieben sind, in welcher Breite, ob man diese unter Umständen später ganz oder teilweise für

Strassenverbreiterungen abzutreten hat. Diese Frage ist wichtig, wenn man die Absicht hat, eine Garage im Keller mit Abfahrtsrampe im Vorgarten zu errichten.

Ist das in Frage kommende Wohnviertel als Villen- oder Kleinwohnungsquartier mit den entsprechenden baupolizeilichen Vorschriften geplant, so ist dies als ein grosser Vorteil zu betrachten. Man baue niemals ein Einfamilienhaus zwischen hohe Miethäuser. Ebenso ist es nicht ratsam, als erster an einer neu aufgelegten Strasse zu bauen, für die keine besonderen Bauvorschriften bestehen. In diesem Falle besteht die Gefahr, dass die Liegenschaft eines Tages durch den Bau von grossen oder geringen Nachbarhäusern, gewerblichen Betrieben oder dergleichen entwertet wird.

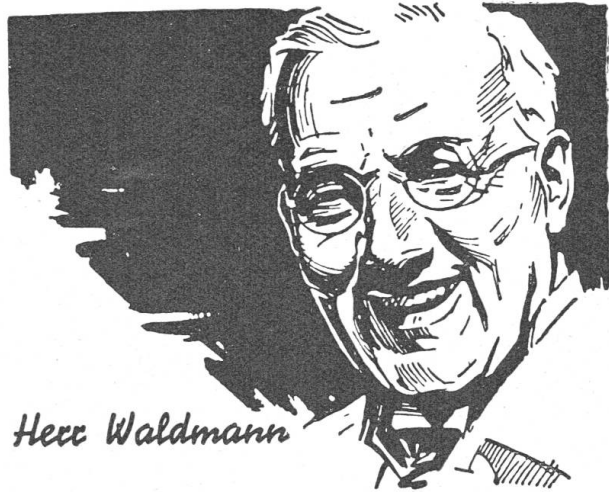
Auch das Bauen neben den Eckparzellen von noch un bebauten Seitenstrassen kann durch Verbauung von Licht und Aussicht, oder Zuzug unangenehmer und unruhiger Nachbarn mit der Zeit zu einer Entwertung der Liegenschaft führen.

Auf alle Fälle ist grösste Vorsicht am Platze, wenn die benachbarten Parzellen noch un bebaut sind und keine speziellen Bauvorschriften dafür bestehen.

Ist der Grundstückverkäufer zugleich Eigentümer der noch un bebauten Nachbarparzellen, so lässt sich mit diesem vielleicht eine Vereinbarung treffen, dass auf den genannten Parzellen keine Geschäftshäuser, Wirtschaften oder ähnliches gebaut werden dürfen. Solche Vorschriften sind genau zu spezifizieren und haben nur Gültigkeit, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind (sogenannte Servitute).

Liegt die Bauparzelle auf dem Lande und ist der Unterboden aus tiefgründigem Kies und Sand, so besteht immer die Gefahr, dass auf einem Nachbargrundstück eines Tages eine Grube mit geräuschvoller Separationsanlage errichtet wird.

In jedem Falle ist zu empfehlen, Einfamilienhäuser nur in besonders dazu vorgesehenen Villen- und Einfamilienhausquartieren zu erstellen, selbst wenn sich der Grund und Boden dadurch wesentlich teurer stellen sollte.



Herr Waldmann

der Malzmeister von Kathreiner.

Seit 40 Jahren kostet er täglich Kathreiners Kneipp Malzkaffee und überprüft das feine Aroma, den vollen, kräftigen Geschmack . . .

. . . «denn darauf kommt's an»,

sagt Malzmeister Waldmann

Schweizer Küchenspezialitäten

Gute Plättli aus allen Kantonen

von **Helen Guggenbühl**

Redaktorin am Schweizer Spiegel

Preis, in entzückendem Geschenkeinband

Fr. 3.80

**SCHWEIZER SPIEGEL VERLAG
ZÜRICH**

**Haarausfall, kahle Stellen
Schuppen, spärlicher Haarwuchs, heilt das berühmte**

Birkenblut

Es hilft, wo alles andere versagt.

Tausende freiwillige Anerkennungen in Apotheken, Drogerien, Coiffeurgesch. Alpenkräuterzentrale a. St. Gotthard, Faido. Verlangen Sie Birkenblut. Fl. **2.90** u. **3.85**

Birkenblut-Shampoo, das Beste für die Haarpflege.

Birkenblut-Brillantine, für haltbare Frisur Fr. 1.50.

