

Die Bodenpreisbildung in der Stadt Zürich

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **39 (1923)**

Heft 32

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-581485>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

tritts des mit freiem Magnesiumchlorid angereicherten Wassers erhöht wurde. Heute hält man ein Einschlänmen 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 Steinholzmasse selbst, einer möglichst langen Trocknung überlassen bleiben. Dr. Grün empfiehlt einen wasserdichten Aufstrich, 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 Steinholzfabrikanten wird bei Hohlstein- und Bimsbetondecken als Unterlage unter das Steinholz eine mindestens 5 cm starke Betonschutzschicht, 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 beachtlicher 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 Sozialökonomien: 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 sein, sondern ganz einfach das vom Statistischen Amte der Stadt Zürich gesicherte und zusammengestellte Material der Bodenpreise einer nähern Betrachtung unterzogen werden.

Zunächst sei einmal darauf hingewiesen, daß die Bodenpreise in der Altstadt von denen in den übrigen Stadtkreisen auffallend stark abweichen. So beträgt der durchschnittliche Bodenwert bebauter Liegenschaften, der sich als Unterschied zwischen Steuervert und Versicherungswert ergibt, in der Altstadt für den Quadratmeter 244 Fr., während er in den übrigen Stadtkreisen 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 Schützen-gasse 839 Fr., Fraumünsterstraße 639 Fr., Linthschergasse 500 Fr., Schweizergasse 445 Fr., Usterstraße 400 Fr. In den engern, 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 Markt-gasse 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 Säune 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 Vorzügen. 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 Säune, 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 Geschäftsstraßen.

Starke Abstufung erfahren ferner die Bodenwerte durch die Bauzonen. Diese Bauzonen regeln bekanntlich die maximale Ausnützung 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, welcher großen Einfluß der Grad der baulichen Ausnützung des Bodens auf dessen Preis ausübt. Von den übrigen Stadtkreisen 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 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. herabzusinken. 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 verjagt. („N. Z. Z.“)

Ausstellungswesen.

Die Drechslerei-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 Altstetten (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 liebevoll der Interessen des Gewerbes angenommen.

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

† Malermeister L. Dürnmüller in Wolhusen (Luz.) ist am 29. Oktober an den Folgen eines Hirnschlages gestorben.

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

† Wagnermeister Titus Saladin-Murer in Nuglar (Solethurn) 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 Voelle-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 Warth 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 Stimmgleichheit mit Stichtenscheid 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 Gedentage der Toten hin erscheint das Novemberheft des „Heimatschutz“ als besonders reich illustrierte Friedhof-

nummer. Ein Artikel von Architekt A. Ramsfeyer gilt den vielgestaltigen Problemen der Friedhofskunst. Der Heimatschutz glaubt nicht, daß allein mit straffen Reglementen das so Stimmungslose, seelisch Verletzende der modernen Gräberfelder behoben werden kann. Es bedarf ernster künstlerischer Gesinnung sowohl der Schaffenden wie weiter Volkstreu, damit wir wieder Gesamtanlagen, Gräber und Grabzeichen erhalten, die dem einzigen Gemütswerte eines Friedhofes 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 Bereiche streift der Artikel von Architekt R. Kittmeyer: Er behandelt das Kolumbarium, den Raum für Aschenurnen. Dem Architekten ist da eine neuzeitliche und wichtige Aufgabe gestellt, die mannigfache Lösungen zuläßt, aber großen künstlerischen Taft 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 Drell 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 Austrag. 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 Prämientuh, die ihrem alten Bauer und der Klauenseuche zum Opfer fällt. Einfache, bodenständige Kunst liegt in diesem Buche. Wer der grüblerischen, nervenzersäuernden Manier vieler moderner Erzähler müde ist, wird gerne zu dieser Sammlung



**VEREINIGTE
DRAHTWERKE
A.G. BIEL**

EISEN & STAHL

BAU- & FACH-ERZEUGNISSE: RÄHRE, VERBÄNDE, LEITUNGS- & ANDERE PROFIL-
ERZEUGNISSE FÜR STRASSEN- & SCHIENEN-BAU & MASCHINEN-BAU

BAU- & FACH-ERZEUGNISSE: RÄHRE, VERBÄNDE, LEITUNGS- & ANDERE PROFIL-
ERZEUGNISSE FÜR STRASSEN- & SCHIENEN-BAU & MASCHINEN-BAU

BAU- & FACH-ERZEUGNISSE: RÄHRE, VERBÄNDE, LEITUNGS- & ANDERE PROFIL-
ERZEUGNISSE FÜR STRASSEN- & SCHIENEN-BAU & MASCHINEN-BAU

VERPACKUNGS-BANDEISEN

BRUNNEN- & MASCHINEN-BAU ERZEUGNISSE