

Statistik der Stadt Zürich
Herausgegeben vom Statistischen Amte
der Stadt Zürich

Heft 29

**Areal
und Liegenschaften
in der Stadt Zürich
im Jahre 1916**



Zürich 1922

Kommissionsverlag Rascher & Cie.

Preis 2 Franken

Statistik der Stadt Zürich

Herausgegeben vom Statistischen Amte
der Stadt Zürich

Heft 29

Areal und Liegenschaften in der Stadt Zürich im Jahre 1916



Zürich 1922

Kommissionsverlag Rascher & Cie.

Inhalt

Vorbemerkung	Seite IV
Einleitung	
Grundlagen der Statistik — Terminologisches — Die Bauvorschriften der Stadt	1
I. Das Areal	
A. Das Gesamtareal	
nach Benutzungsarten	7
nach Bauzonen	12
B. Das Ansiedelungsareal	
nach Stadtkreisen und Quartieren und nach Bauzonen	14
das Verhältnis der überbauten Fläche zum noch überbaubaren Land	18
das Verhältnis der Gebäudegrundfläche zur besetzten Fläche und zum gesamten Ansiedelungsareal	19
II. Die Liegenschaften	
A. Der Gesamtbesitz	
nach Steuer- und Liegenschaftenarten	21
nach Eigentümerarten (öffentlicher und Privatbesitz, auswärtige Eigen- tümer, Benutzungsart der Liegenschaften nach Eigentümerarten, Besitzgrösse nach der Zahl der bebauten Liegenschaften)	26
B. Die steuerpflichtigen Liegenschaften	
1. Vergleiche mit 1909 und 1912	38
2. Die bebauten Liegenschaften	
nach Stadtkreisen und Grundstücksarten	41
a. Die Wohngrundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Frei- fläche (die abgeschlossenen Wohngrundstücke) — der durch- schnittliche Gesamtwert — der reine Bodenwert (die Grund- rentenbildung) in der Altstadt und in den Aussenbezirken — die durchschnittliche Fläche, die Überbauungsdichte verglichen mit den geltenden Bauvorschriften	44
b. Die Wohngrundstücke mit weiterem Land	57
c. Andere Gebäude nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche (die abgeschlossenen Geschäftsgrundstücke)	58

	Seite
d. Andere Grunstücke mit weiterem Land	60
e. Landwirtschaftliche Anwesen	61
3. Die unbebauten Liegenschaften	62
C. Die steuerfreien Liegenschaften	64
Übersichtsplan der Stadt Zürich	70
Bezeichnung und Umgrenzung der Quartiere und statistischen Bezirke	71
Bauzonenplan der Stadt Zürich	Anhang

Tabellen

im Text

Die Benutzungsart des Areals der Stadt Zürich nach Stadtkreisen und nach Bauzonen	8/9
Das Ansiedelungsareal nach Stadtkreisen und Quartieren und nach Bauzonen	14/16
Der gesamte Liegenschaftenbesitz nach Eigentümerarten	28/29
Benutzungsart des gesamten Liegenschaftenbesitzes nach Eigentümerarten .	34
Die Eigentümer von bebauten Liegenschaften nach Arten und nach der Zahl ihrer Liegenschaften	36
Bodenwert und Baudichtigkeit der abgeschlossenen Wohngrundstücke nach Stadtkreisen und Quartieren und nach Bauzonen (Durchschnitts- und Verhältniszahlen)	48

im Anhang

Steuerpflichtige bebaute Liegenschaften	
nach Arten, Stadtkreisen und Quartieren	72/79
nach Arten und Bauzonen	80
Durchschnittswert nach Arten, nach Stadtkreisen und Quartieren und nach Bauzonen	81
Durchschnittsgrösse nach Arten, nach Stadtkreisen und Quartieren und nach Bauzonen	82
Bodenwert pro m ² nach Arten, nach Stadtkreisen und Quartieren und nach Bauzonen	83
Steuerpflichtige unbebaute Liegenschaften	
nach Bauzonen, Stadtkreisen und Quartieren	84/85
Steuerfreie bebaute Liegenschaften	
nach Eigentümerarten, Stadtkreisen und Bauzonen	86/87
Steuerfreie unbebaute Liegenschaften	
nach Stadtkreisen und nach Bauzonen	88
Liegenschaftenbesitz der Schweizerischen Bundesbahnen	87

Vorbemerkung

Für das Jahr 1916 haben wir auf Grund unseres Liegenschaftenkatasters eine Statistik der Liegenschaften, verbunden mit einer Arealstatistik, durchgeführt, in Wiederholung und Erweiterung der entsprechenden Feststellungen für die Jahre 1909 und 1912. Die tabellarischen Ergebnisse jener Statistik sind im Jahrgang 1916 unseres Statistischen Jahrbuches veröffentlicht worden; ein Teil der Tabellen fand auch im Jahrgang 1917 wiederum Aufnahme.

Der grosse Arbeitsaufwand, den einerseits die Nachführung des Liegenschaftenkatasters als Grundlage der Statistik, anderseits die Herstellung der Liegenschaftensstatistik selbst erforderte, wie auch die Bedeutung des Gegenstandes an sich, liessen es als wünschenswert erscheinen, die rein zahlenmässigen Übersichten aus dem Jahrbuch loszulösen und mit einem erläuternden Text versehen als besonderes Heft in die „Statistik der Stadt Zürich“ einzureihen. Auf diese Weise glauben wir, die — wir dürfen wohl sagen — wichtigen Ergebnisse der Untersuchung der Allgemeinheit besser zugänglich zu machen, als dies durch das Jahrbuch geschehen ist.

Wohl sind seit der Aufnahme des Liegenschaftenbestandes mehr als fünf Jahre verstrichen; allein die Ergebnisse der Untersuchung können auch heute noch nicht als veraltet bezeichnet werden. Es gilt dies namentlich von der Arealstatistik, weil infolge der geringen Bautätigkeit während der letzten Jahre nur unbedeutende Verschiebungen in der Verteilung des Areals nach Benutzungsarten stattgefunden haben. Auch im Verhältnis der steuerpflichtigen zu den steuerfreien Liegenschaften und in der Besitzverteilung nach Eigentümerarten sind wesentliche Änderungen seit 1916 nicht eingetreten. Etwas anders dürfte es sich verhalten mit den Liegenschaftswerten, die von der Wertumbildung der neuesten Zeit natürlich nicht ausgeschlossen waren. Um so grössere Bedeutung kommt den vorliegenden Ergebnissen zu als Vergleichsmassstab für spätere Untersuchungen, ein Grund mehr, ihre gesonderte Herausgabe auch jetzt noch als berechtigt erscheinen zu lassen.

Die Liegenschaftensstatistik ist vom Unterzeichneten angelegt worden und er hat auch ihre Aufarbeitung geleitet. Die textliche Darstellung verfasste der Adjunkt des Amtes, Carl Brüscheweiler.

Zürich, Ende April 1922.

Statistisches Amt der Stadt Zürich:

Dr. Thomann.

Einleitung

Grundlage der Statistik — Terminologisches

In einer Zeit wie der gegenwärtigen, die eine Stadt wie Zürich sozusagen jeden Tag vor neue Aufgaben der Boden- und Wohnungspolitik stellt, bedarf eine Statistik über die Verteilung und Verwendung des Grundbesitzes im gesamten Stadtgebiete keiner besondern Begründung mehr.

Die Liegenschaftenstatistik, die wir hier vorlegen, stützt sich auf das Liegenschaftenkataster, welches das Statistische Amt auf Grund des Materials der städtischen Liegenschaftensteuer angelegt hat und beständig weiterführt. Bereits zweimal — in den Jahren 1909 und 1912 — ist dieses Kataster zu einer summarischen Feststellung von Fläche und Wert der Liegenschaften in der Stadt Zürich verwendet worden ¹⁾. Für das Jahr 1916 hat eine neue Aufarbeitung des Materials stattgefunden, die aber in verschiedener Hinsicht weiter geht als früher. So wurden sämtliche Liegenschaften nach Bauzonen eingeteilt und die bebauten Liegenschaften nach ihrer Benutzung in fünf Arten ausgeschieden, wodurch die Anschaulichkeit der Ergebnisse nicht unerheblich gewonnen haben dürfte. Zum ersten Male wurde die Liegenschaftenstatistik zu einer Besitzstatistik erweitert, die sich vorläufig allerdings begnügt mit einem Nachweis des Liegenschaftsbesitzes im ganzen, sowie der Zahl der in einer Hand vereinigten bebauten Liegenschaften nach Eigentümerarten mit Unterscheidung der auswärtigen Eigentümer. Einer späteren Bearbeitung bleibt vorbehalten, den Grad der Grundbesitzanhäufung nicht nur nach der Zahl, sondern auch nach Fläche und Wert der Liegenschaften und nach dem Beruf der Einzelprivateigentümer zur Darstellung zu bringen. Im Zusammenhang damit dürfte dann auch eine Ausscheidung der Liegenschaften nach Flächen- und Wertgrößenklassen vorgenommen werden.

Mit der Neubearbeitung der Liegenschaftenstatistik 1916 ist eine Ermittlung des Areals der Stadt nach der Verwendungsart verbunden gewesen ²⁾.

¹⁾ Statistisches Jahrbuch 1910/11, Seite 276 bis 281.

²⁾ Die Hauptergebnisse der Areal- und Liegenschaftenstatistik vom Jahre 1916 sind im Statistischen Jahrbuch 1916, Seite 68/95, veröffentlicht worden; ein Teil der Tabellen fand auch im Jahrbuch 1917 (Seite 230/234) Aufnahme.

Das Gebiet der Stadt ist in drei Bauzonen eingeteilt, deren wichtigste Unterscheidungsmerkmale aus folgender Übersicht hervorgehen:

Hauptmerkmale der Bebauung	Zone der geschlos- senen Bebauung (G. B.)	Offene Bauzone I (O. B. I)	Offene Bauzone II (O. B. II)
Grenzabstände, seitliche	Bei nicht geschlossener Bebauung 3,50 Meter	3,50 Meter Ist das Gebäude mehr als 20 m lang, so ver- grössert sich der Ab- stand um $\frac{1}{10}$ der Mehrlänge	6 Meter, bei Verzicht auf ein Stockwerk 5 m. Bei mehr als 20 m langen Gebäuden: 6 bzw. 5 Meter + $\frac{1}{5}$ d. Mehrlänge
Gebäudeabstände seitliche	Bei nicht geschlossener Bebauung 7 Meter	7 Meter	12 Meter
Geschosszahl	5 Geschosse (ausnahmsweise 6) mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen	3 Stockwerke (ausnahmsweise 4) und ausgebauten Dachstock mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen	2 Stockwerke (ausnahmsweise 3) und ausgebauten Dachstock

Nun ist aber wohl zu beachten, dass die „Vorschriften für die offene Bebauung“, durch die das Geltungsgebiet der offenen Bebauung stark erweitert und in zwei Zonen ausgeschieden wurde, erst gegen Ende 1912 in Kraft getreten sind. Die Liegenschaftenstatistik 1916 gibt also für die neuen Bauzonen im wesentlichen einen Zustand wieder, der nicht das Ergebnis der heute gültigen Bauvorschriften, sondern das Entwicklungsprodukt von Bauverordnungen ist, die dem Grundbesitz bei weitem nicht so starke Baubeschränkungen auferlegten, wie es die Vorschriften für die offene Bebauung vom Jahre 1912 tun. Wenn sich trotzdem in den Ergebnissen unserer Liegenschaftenstatistik zeigt, dass die Baudichtigkeit in den neuen Bauzonen heute schon grundverschieden ist, so kann dies nur als ein Beweis dafür gelten, dass der Gesetzgeber mit der neuen Zoneneinteilung auf schon bestehende Verhältnisse weitgehend Rücksicht nahm und dem vorherrschenden Wohnheitsrecht lediglich allgemein verbindliche Geltung verschaffte.

Die Umgrenzung der neuen Bauzonen ist aus dem angefügten Bauzonenplan am Schlusse dieses Heftes ersichtlich. Welche Maximalausnützung des Baugeländes heute in den drei Bauzonen normalerweise möglich ist, zeigt folgende schematische Darstellung des Hochbauamtes der Stadt Zürich¹⁾, deren Nutzanwendung sich aus den Ausführungen auf Seite 47 ff ergibt.

¹⁾ Aus der Schrift „Schweizerische Städte, Führer durch die Städtebau-Ausstellung Bern 1914“, herausgegeben vom Schweizerischen Städteverband.

BAUVORSCHRIFTEN DER STADT ZÜRICH.

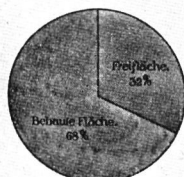
DREI BAUZONEN:

 Kt. BAUGES. SETZ. GESCHLOSSENE BEBAUUNG.
 VORSCHRIFTEN FÜR I. BAUZONE.
 OFFENE BEBAUUNG. II. BAUZONE.

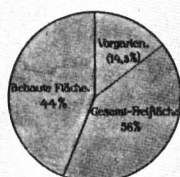
VERHÄLTNISS VON BEBAUUNG UND FREIFLÄCHE.

I. BEBAUTE FLÄCHE UND FREIFLÄCHE.

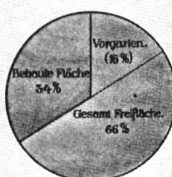
GESCHLOSSENE BEBAUUNG.



I. BAUZONE.



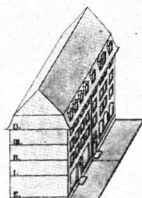
II. BAUZONE.


 Auf in der bebauten Fläche kommen m² ausnutzbaren Raum.

 Auf in der Gesamtfläche kommen m² ausnutzbaren Raum.

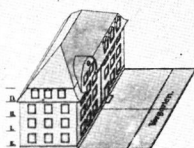
II. UNBAUTER RAUM UND FREIFLÄCHE.

GESCHLOSSENE BEBAUUNG.



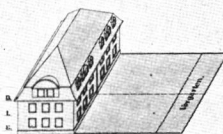
Bebaute Fläche 68%.

I. BAUZONE.

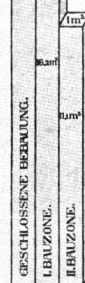
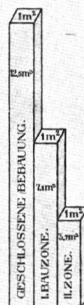


Bebaute Fläche 44%.

II. BAUZONE.



Bebaute Fläche 34%.



ZÜRICH im JANUAR 1919. HOCHBAU AMT DER STADT ZÜRICH.

Unsere Statistik nimmt folgende Einteilung der Liegenschaften vor: I. Gruppe: Steuerpflichtige Liegenschaften; II. Gruppe: Steuerfreie Liegenschaften. Für jede Gruppe werden dann wieder zwei Klassen unterschieden, nämlich: 1. Klasse: Bebaute Liegenschaften; 2. Klasse: Unbebaute Liegenschaften. Und die bebauten Liegenschaften schliesslich werden wieder in folgende fünf Arten eingeteilt:

- Wohngrundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche (Hausgärten u. dgl.),
- Wohngrundstücke mit weiterem Land,
- Andere Grundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche,
- Andere Grundstücke mit weiterem Land,
- Landwirtschaftliche Anwesen.

Zu den steuerfreien Liegenschaften gehören die Liegenschaften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, soweit sie öffentlichen Zwecken dienen. Weitere Ausnahmen zugunsten gemeinnütziger Anstalten kann die Gemeinde bestimmen. Die steuerpflichtigen Liegenschaften umfassen also den nicht-öffentlichen, in der Hauptsache privaten Liegenschaftenbesitz.

Nähere Ausführungen darüber, welche Liegenschaften der öffentlichen Körperschaften von der Steuer befreit sind und in welchem Umfange die Steuerpflicht zugunsten gemeinnütziger Anstalten aufgehoben wurden, finden sich im Schlussabschnitt dieser Arbeit (Seite 64 ff).

Zu den Wohngrundstücken sind alle Liegenschaften gerechnet, die ausschliesslich oder vorwiegend Wohnzwecken dienen. Die andern Grundstücke umfassen jene Liegenschaften, die ausschliesslich oder vorwiegend zu andern als Wohnzwecken (in der Regel zu geschäftlichen oder gewerblichen) Zwecken verwendet werden. Die Unterscheidung in Grundstücke ohne weiteres und mit weiterem Land wurde gemacht, um die Liegenschaften, deren Wert in der Hauptsache durch die vorhandenen Gebäulichkeiten bestimmt wird, auseinanderzuhalten von jenen Liegenschaften, bei denen der Bodenwert ein wichtiger Bestandteil des Gesamtwertes ist. Auch bilden die Grundstücke ohne weiteres Land zumeist fertig abgeschlossene Liegenschaften, die viel seltener Veränderungen erfahren als die Liegenschaften mit weiterem Land, die vielfach als Baugebiete in Betracht kommen und daher noch in der Entwicklung begriffen sind. Gewiss befinden sich auch unter den „Grundstücken nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche“ solche, die der Bodenspekulation anheimfallen und dadurch in mehrere Liegenschaften aufgeteilt werden können, wie zum Beispiel eine Villa mit grosser Gartenanlage. Und umgekehrt können unter den „Grundstücken mit weiterem Land“ Liegenschaften vorkommen, die auf Jahrzehnte hinaus in der heutigen Form weiterbestehen bleiben, wie etwa eine Fabrikliegenschaft mit grossen Lagerplätzen.

Da die Liegenschaftenstatistik vom Besitzverhältnis ausgeht, konnten zu den landwirtschaftlichen Anwesen nur jene Liegenschaften gerechnet werden, die sich im Besitze von Landwirten befinden. Anwesen von Landwirten, die ihr Land von einzelnen oder mehreren Besitzern gepachtet haben, erscheinen in unserer Statistik nicht als landwirtschaftliche Anwesen. Aus diesem Grunde ist die Zahl der landwirtschaftlichen Anwesen kleiner als die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe. Die Gärtnereien wurden ebenfalls nicht zu den landwirtschaftlichen Anwesen, sondern zu den „andern Grundstücken“ gezählt.

Über den Begriff der Liegenschaft im allgemeinen ist folgendes zu sagen: Als Liegenschaft im Sinne unserer Statistik wird jedes geschlossene, örtlich zusammenhängende Besitztum betrachtet. Diese Begriffsumschreibung gilt für die „bebauten Grundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche“ sozusagen ausnahmslos, für die „bebauten Grundstücke mit weiterem Land“, für die „landwirtschaft-

lichen Anwesen“ und die „unbebauten Liegenschaften“ in den meisten Fällen. Nur bei einigen grösseren Liegenschaften musste hie und da eine Teilung zusammenhängender Landkomplexe vorgenommen werden, weil sie von Quartier- oder Bauzonengrenzen durchschnitten wurden. Umgekehrt wurden dann solche Liegenschaftenabschnitte als eine Liegenschaft betrachtet, auch wenn sie unter sich kein geschlossenes Ganzes bildeten. Auf diese Weise fand also bis zu einem bestimmten Grade ein Ausgleich in der Zahl der Liegenschaften statt. Da es sich dabei aber wirklich nur um Ausnahmefälle handelt, sind diese Auf- und Zuteilungen für das Gesamtergebnis ohne Belang. Sie spielen um so weniger eine Rolle, als der Begriff der Liegenschaft ja überhaupt kein feststehender, bleibender ist, sondern einem steten Wechsel unterliegt.

Nach dem Gesetz betreffend die Liegenschaftensteuer vom 3. Juli 1898 wird die Liegenschaftensteuer nach Massgabe des Verkehrswertes erhoben. Bei Gärten und landwirtschaftlich beworbenen Grundstücken ist auf den Ertragswert angemessene Rücksicht zu nehmen. Die Ausmittlung des Verkehrswertes erfolgt durch eine besondere Taxationskommission. Die Notariatskanzleien sind verpflichtet, der Steuerverwaltung über die Eigentumsrechte an den Liegenschaften Auskunft zu geben und ihr alle Handänderungen mit Angabe des Kaufpreises anzuzeigen. Die Einschätzungen werden alle drei Jahre einer allgemeinen Revision unterzogen. In der „Wegleitung für die Taxationskommission“ vom 6. Februar 1908 wird bestimmt, dass als Verkehrswert einer Liegenschaft im allgemeinen der mutmassliche Kaufwert derselben zur Zeit der Taxation zu betrachten sei. Der in den letzten zwei Jahren notarialisch festgestellte Kaufpreis ist ohne weiteres als Verkehrswert anzunehmen. Bei Gebäuden mit grösserem Umgelände, mit Garten und Anlagen, wird der Assekuranzwert und der Landpreis der Taxation zugrunde gelegt, letzterer in der Weise, dass der Gebäudeplatz und die nächste Umgebung zum vollen, das übrige Land in der Regel zu 50 bis 80 Prozent des Verkehrswertes angesetzt wird. Bei Bau- und Lagerplätzen ist der volle Wert massgebend.

Es liegt in der Natur der Sache, dass bei der Einschätzung der steuerfreien Liegenschaften nicht der nämliche Massstab angelegt wird, wie bei den steuerpflichtigen; wir haben es hier mehr nur mit Annäherungswerten zu tun. Für die Liegenschaften im Besitze der Stadt und des Kantons sind in der Regel die Inventarwerte eingesetzt, die vielfach hinter dem Verkehrswerte zurückbleiben; die städtischen Anlagen und Friedhöfe sind nicht als eigentliche Liegenschaften behandelt, sondern nur ihrer Fläche nach in die Statistik ein-

bezogen worden. Ebenso konnte auch für den steuerfreien Liegenschaftsbesitz der Schweizerischen Bundesbahnen (S.B.B.) kein Wert aufgeführt werden, da eine Einschätzung nicht stattgefunden hat. Wir haben auf Seite 22 für die steuerfreien Liegenschaften eine eigene Schätzung des Gesamtwertes vorgenommen, die trotz ihrer etwas fragmentarischen Grundlage vielleicht doch geeignet ist, die Bedeutung des steuerfreien Grundbesitzes etwas klarer vor Augen zu führen.

Unsere Statistik über den Liegenschaftenbesitz gibt jeweilen den Stand von Ende August wieder, weil mit diesem Zeitpunkte das Steuerjahr für die Liegenschaftensteuer abschliesst und die Bearbeitung des Materials sich darnach zu richten hat.

I. Das Areal der Stadt

A. Das Gesamtareal nach Benutzungsarten

Nach der planimetrischen Feststellung des städtischen Vermessungsamtes umschliessen die Grenzen der Stadt Zürich eine Gesamtfläche von 4906 Hektar. Von dieser Gesamtfläche entfallen 412 Hektar auf den Zürichsee und 80 Hektar auf andere öffentliche Gewässer (Limmat, Sihl, Schanzengraben, Bäche). Das feste Land, zu dem auch die 6 Hektar Privatgewässer (Kanäle, Teiche usw.) gezählt werden, misst demnach 4414 Hektar ¹⁾.

In unserer Tabelle 1 ist der See ganz ausser Betracht gelassen und die Gesamtfläche des Stadtgebietes infolgedessen mit 4494 Hektar angegeben. Auch diese 4494 Hektar sind — gleich wie die Gesamtflächen der Stadtkreise — planimetrisch berechnet, also nicht etwa auf Grund der Liegenschaftskarten festgestellt worden. Dasselbe ist der Fall für die 80 Hektar öffentliche Gewässer. Besondere Schwierigkeiten bot die Festsetzung der Fläche des öffentlichen Strassengebietes. Wohl führt das städtische Strasseninspektorat eine jährliche Fortschreibung über das öffentliche Strassennetz, deren Ergebnisse ²⁾ für unsere Zwecke aber nicht verwendbar sind, schon weil das Strassengebiet nicht nach Stadtkreisen ausgeschieden ist. Da auch planimetrische Angaben über das öffentliche Strassengebiet in den Stadtkreisen fehlen, musste zu einem Notbehelf Zuflucht genommen werden. Auf Anraten des städtischen Vermessungsamtes wurde nämlich das öffentliche Strassengebiet gleich der Restfläche angenommen, die sich ergibt, wenn von der Gesamtfläche alles übrige festgestellte Gebiet abgezogen wird. Die Arealstatistik, wie sie in Tabelle 1 vorliegt, beruht demnach auf drei verschiedenen Feststellungsverfahren. Soviel in aller Kürze zur Methode.

Und nun die Ergebnisse.

¹⁾ Früher, zum Beispiel im Jahrbuch 1910/11, wurde die Fläche mit 4409 Hektar angegeben; seither hat sie durch Auffüllungen am linken Seeufer um 5 Hektar zugenommen.

²⁾ Danach betrug die Fläche des öffentlichen Strassennetzes Ende 1916 rund 309 Hektar.

Die Benutzungsart des Areals der Stadt Zürich

Tab. 4

Stadt- kreise	Überbaute Fläche Hofräume und sonst. Freifläche		Die Über- bau- ung be- trägt %	Land- wirt- schaftl. benutzte Fläche	Bau- land	Wald	An- lagen, Spiel- plätze	Fried- höfe	Eisen- bahn- gebiet
	im ganzen	überbaut							
	in Ar								
a) Nach Stadtkreisen									
1	7934,4	4892,1	61,7	137,4	427,6	—	2007,0	—	274,3
2	14840,9	3607,3	24,3	37777,0	2839,8	19446,1	892,4	412,7	1151,3
3	9575,8	3296,8	34,4	35612,6	1952,9	24761,7	207,7	2092,2	711,1
4	8541,7	4221,5	49,4	3786,2	1302,2	—	362,1	—	7082,3
5	5951,2	2756,2	46,3	12739,1	1421,6	—	125,0	—	543,8
6	13702,2	4160,5	30,4	25883,9	7045,0	17861,6	742,7	631,0	372,7
7	17808,8	4623,9	26,0	29590,6	5090,4	45586,2	406,3	89,7	86,2
8	13228,1	3390,1	25,6	8085,1	1273,0	1548,9	660,7	662,8	417,6
Stadt	91583,1	30948,4	33,8	153611,9	21352,5	109204,5	5403,9	3888,4	10639,3
b) Nach Bauzonen*: 1. Zone der geschlossenen Bebauung									
1	7148,6	4624,2	64,7	94,8	412,7	—	1756,8	—	237,5
2	3384,4	1301,7	38,5	295,8	630,0	—	427,6	—	120,6
3	5516,4	2069,9	37,5	2683,2	1538,5	—	96,1	111,6	598,8
4	8541,7	4221,5	49,4	3786,2	1302,2	—	362,1	—	7082,3
5	5951,2	2756,2	46,3	12739,1	1421,6	—	125,0	—	543,8
6	4182,5	1657,2	39,6	620,5	856,1	—	105,3	—	145,4
7	1493,3	484,4	32,4	667,1	253,2	—	10,7	—	—
8	4410,5	1968,2	44,6	396,3	287,3	—	91,9	—	242,6
Stadt	40628,6	19083,3	47,0	21283,0	6701,6	—	2975,5	111,6	8971,0
2. Offene Bebauung I. Zone									
1	785,8	267,9	34,1	42,6	14,9	—	250,2	—	36,8
2	6542,8	1630,1	24,9	10038,9	744,7	996,7	355,9	381,4	883,4
3	3555,2	1107,4	31,1	11549,7	372,7	—	111,6	1897,8	66,4
4	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6	6769,8	1931,3	28,5	17492,7	3743,5	—	458,2	631,0	212,9
7	8244,6	2377,5	28,8	1140,4	894,2	4,5	262,6	—	24,5
8	3234,2	714,2	22,1	1868,9	453,7	—	528,8	79,8	175,0
Stadt	29132,4	8028,4	27,6	42133,2	6223,7	1001,2	1967,3	2990,0	1399,0
3. Offene Bebauung II. Zone									
1	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2	4913,7	675,5	13,7	27442,3	1465,1	18449,4	108,9	31,3	147,3
3	504,2	119,5	23,7	21379,7	41,7	24761,7	—	82,8	45,9
4	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6	2749,9	572,0	20,8	7770,7	2445,4	17861,6	179,2	—	14,4
7	8070,9	1762,0	21,8	27783,1	3943,0	45581,7	133,0	89,7	61,7
8	5583,4	707,7	12,7	5819,9	532,0	1548,9	40,0	583,0	—
Stadt	21822,1	3836,7	17,6	90195,7	8427,2	108203,3	461,1	786,8	269,3
Alle Bauzonen	91583,1	30948,4	33,8	153611,9	21352,5	109204,5	5403,9	3888,4	10639,3

* Ohne öffentliches Strassengebiet und öffentliche Gewässer

nach Stadtkreisen und nach Bauzonen, Ende August 1916

Tab. 1

Strassen- gebiet	Ge- wässer (ohne Zürich- see)	Sonsti- ges Gebiet	Fläche im ganzen (ohne Zürichsee)	Von 100 Ar Fläche sind								Stadt- kreise
				überbaut, Hofräume u. sonst. Freifläche	land- wirt- schaftl. ben., Bauld.	Wald	An- lagen, Fried- höfe	Eisen- bahn- gebiet	Stras- sen- gebiet	sonsti- ges Gebiet		
in Ar				i. g.	überb.							
a) Nach Stadtkreisen												
5007,8	1748,3	63,2	17600,0	45,1	27,8	3,2	—	11,4	1,6	28,4	10,3	1
6464,6	2737,1	2238,1	88800,0	16,7	4,1	45,7	21,9	1,5	1,3	7,3	5,6	2
2988,9	703,0	3294,1	81900,0	11,7	4,0	45,9	30,2	2,8	0,9	3,6	4,9	3
3818,2	500,9	1506,4	26900,0	31,8	15,7	18,9	—	1,3	26,3	14,2	7,5	4
4080,0	1516,3	623,0	27000,0	22,0	10,2	52,5	—	0,5	2,0	15,1	7,9	5
4128,4	1034,1	198,4	71600,0	19,1	5,8	46,0	25,0	1,9	0,5	5,8	1,7	6
6468,9	330,9	242,0	105700,0	16,8	4,4	32,8	43,1	0,5	0,1	6,1	0,6	7
3590,6	34,4	398,8	29900,0	44,2	11,3	31,3	5,2	4,4	1,4	12,0	1,5	8
36547,4	8605,0	8564,0	449400,0	20,4	6,9	38,9	24,3	2,1	2,4	8,1	3,8	Stadt
b) Nach Bauzonen*: 1. Zone der geschlossenen Bebauung												
62,6	48,3	56,7	9818,0	72,8	47,1	5,2	—	17,9	2,4	0,6	1,1	1
46,0	50,3	107,6	5062,3	66,9	25,7	18,3	—	8,4	2,4	0,9	3,1	2
102,8	28,3	218,4	10894,1	50,6	19,0	38,8	—	1,9	5,5	0,9	2,3	3
215,2	0,9	1506,4	22797,0	37,5	18,5	22,3	—	1,6	31,1	0,9	6,6	4
167,0	16,2	623,1	21587,0	27,6	12,8	65,6	—	0,6	2,5	0,8	2,9	5
41,9	—	46,3	5998,0	69,7	27,6	24,6	—	1,8	2,4	0,7	0,8	6
4,8	11,7	25,1	2465,9	60,6	19,6	37,3	—	0,4	—	0,2	1,5	7
12,8	—	166,9	5608,3	78,7	35,1	12,2	—	1,6	4,3	0,2	3,0	8
653,1	155,7	2750,5	84230,6	48,2	22,7	33,2	—	3,7	10,7	0,8	3,4	Stadt
2. Offene Bebauung I. Zone												
24,2	—	6,5	1161,0	67,7	23,1	4,9	—	21,6	3,2	2,1	0,5	1
56,5	282,0	1743,5	22025,8	29,7	7,4	49,0	4,5	3,3	4,0	0,3	9,2	2
46,2	—	2538,5	20138,1	17,7	5,5	59,2	—	10,0	0,3	0,2	12,6	3
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5
173,5	4,3	144,4	29630,3	22,8	6,5	71,7	—	3,7	0,7	0,6	0,5	6
25,9	1,0	51,7	10649,4	77,4	22,3	19,1	0,1	2,5	0,2	0,2	0,5	7
4,5	23,5	155,7	6524,1	49,6	10,9	35,6	—	9,3	2,7	0,1	2,7	8
330,8	310,8	4640,3	90128,7	32,3	8,9	53,6	1,1	5,5	1,6	0,4	5,5	Stadt
3. Offene Bebauung II. Zone												
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1
39,0	4,7	387,1	52988,8	9,3	1,3	54,5	34,8	0,3	0,3	0,0	0,8	2
80,4	74,7	537,1	47508,2	1,1	0,3	45,1	52,1	0,2	0,1	0,1	1,3	3
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	5
6,8	29,8	7,8	31065,6	8,9	1,8	32,9	57,5	0,6	0,0	0,0	0,1	6
64,2	18,2	165,2	85910,7	9,4	2,1	36,9	53,0	0,3	0,1	0,1	0,2	7
13,1	10,9	76,2	14207,4	39,3	5,0	44,7	10,9	4,4	—	0,1	0,6	8
203,5	138,3	1173,4	231680,7	9,4	1,7	42,6	46,7	0,5	0,1	0,1	0,6	Stadt
1187,4	604,8	8564,2	406040,0	22,6	7,6	43,1	26,9	2,3	2,6	0,3	2,2	Aile Bauzonen

* Ohne öffentliches Strassengebiet und öffentliche Gewässer

Vom Gesamtareal der Stadt Zürich (ohne See) entfallen auf:

	Hektar	Prozente
Landwirtschaftlich benutztes Land und baureifes Land	1750	38,9
Wald	1092	24,3
Baulich besetztes Land	916	20,4
Verkehrswege (Strassen- und Eisenbahngebiet)	472	10,5
Anlagen, Spielplätze, Friedhöfe	93	2,1
Gewässer (ohne Zürichsee)	86	1,9
Sonstiges Gebiet	85	1,9
Zusammen	4494	100,0

Die 1750 Hektar landwirtschaftlich benutztes Land und baureifes Land stellen die Landreserve vor, die für den weitem Ausbau der Stadt noch vorhanden ist. Nehmen wir an, von diesen 1750 Hektar verfügbaren Landes werden 400 Hektar für Strassen, Plätze, Anlagen, Grünflächen und ähnliche Zwecke beansprucht, so können der eigentlichen Überbauung noch 1350 Hektar zugeführt werden. Dieses überbaubare Gebiet wäre also anderthalbmal so gross wie die bereits überbaute Fläche. Da auf den rund 900 Hektar baulich besetztem Land 200,000 Menschen wohnen, böten die für die Überbauung noch in Betracht fallenden 1350 Hektar weiteren 300,000 ¹⁾ Menschen Platz, vorausgesetzt, dass die Ansiedelung in bisheriger Weise vor sich gehen würde. Allein das dürfte schon deshalb ausgeschlossen sein, weil mehr als die Hälfte des noch verfügbaren Baulandes in der II. offenen Bauzone liegt, wo der weiträumige Flachbau vorgeschrieben ist. Würde die Überbauung zeitlich und räumlich in gleicher Weise wie in der Vorkriegszeit vor sich gehen — in den sechs Jahren 1911/16 wurden durch Neubauten 100 bis 110 Hektar Land neu besetzt — so wären die verfügbaren 1350 Hektar Bauland in etwa 70 bis 80 Jahren vollständig aufgebraucht. Bis dahin können allerdings die heutigen städtebaulichen Ideen und Anschauungen eine weitere Entwicklung erfahren und neuen Wandlungen unterliegen. Wir stehen ja erst am Anfang der Bestrebungen, die der extensiven Siedelungsweise wieder mehr zum Durchbruch verhelfen wollen, und es ist daher sehr gut möglich, dass im Laufe der nächsten Jahrzehnte die Baubeschränkungen neuerdings verschärft werden. Auch die Citybildung, die natürlich nicht stille steht, wird immer mehr Menschen aus geschlossenen Baublöcken in weniger dicht bebaute

¹⁾ In Heft 18 der Statistik der Stadt Zürich (Statistische Unterlagen für den Ideenwettbewerb zur Erlangung eines Bebauungs-Planes der Stadt Zürich und ihrer Vororte, Seite 33), kamen wir auf 350,000, wobei angenommen wurde, das damals noch auf 1450 Hektar veranschlagte freie Baugelände würde ungefähr gleich dicht überbaut und bevölkert, wie die in den Jahren 1900 bis 1913 neu überbauten Gebiete.

Gebiete hinausdrängen. Umgekehrt kann die Entwicklung in einer fernerer Zukunft zu einer Verlegung der Industrien ausserhalb des Weichbildes der Stadt führen, wodurch neue Gebiete für menschliche Niederlassungen frei würden. So stellen sich mehrere unbekannte Grössen in unsere Rechnung, deren Lösung dadurch schwierig wird. An die Stelle genauer Berechnungen müssen Schätzungen treten, und auch diese sind bei der Flucht der Erscheinungen unsicher. Wir begnügen uns daher mit dem Hinweis, dass im heutigen Gebietsumfang der Stadt Zürich das zur Überbauung noch verfügbare Land je nach dem Grade der Ausnützung zur Unterbringung von weiteren zwei- bis dreihunderttausend Menschen ausreicht.

In den einzelnen Stadtkreisen hat die Überbauung bisher bekanntlich sehr ungleiche Fortschritte gemacht. Schon ein Blick auf den Stadtplan gewährt in dieser Hinsicht gewisse Aufschlüsse. Genauere Aufklärungen erhalten wir aber, wenn wir das bereits besetzte Bauland mit der noch vorhandenen Baulandreserve vergleichen, was in folgender Zusammenstellung geschieht:

Stadt- kreise	Besetztes Bauland Ar	Noch überbau- bares Land Ar	Besetztes und noch überbaubares Land Ar	Davon sind bereits überbaut	prozentual noch über- baubar
1	7934,4	565,0	8499,4	93,4	6,6
2	14840,9	40616,8	55457,7	26,8	73,2
3	9575,8	37565,5	47141,3	20,3	79,7
4	8541,7	5088,4	13630,1	62,7	37,3
5	5951,2	14160,7	20111,9	29,6	70,4
6	13702,2	32928,9	46631,1	29,4	70,6
7	17808,8	34681,0	52489,8	33,9	66,1
8	13228,1	9358,1	22586,2	58,6	41,4
Stadt	91583,1	174964,4	266547,5	34,4	65,6

Absolut am meisten Landreserven für Bauzwecke haben die Stadtkreise 2 und 3 mit je rund 400 Hektar, und die Stadtkreise 6 und 7 mit je gegen 350 Hektar. In den übrigen Stadtkreisen stehen zusammen nur noch etwa 300 Hektar Land zur Verfügung. Relativ am weitesten vorgeschritten ist die Überbauung — abgesehen von der Altstadt, die nun fast vollständig ausgebaut ist — in den Stadtkreisen 4 und 8, wo 60 Prozent des Baugrundes bereits besetzt und nur noch 40 Prozent frei sind. Auffallend mag erscheinen, dass der 7. Stadtkreis mit 33,9 Prozent überbauter Fläche etwas stärker besiedelt ist als beispielsweise die Stadtkreise 5 und 6, wo 29 bis 30 Prozent des Baugeländes der Überbauung zugeführt wurden. Am wenigsten ausgebaut ist der 3. Stadtkreis, von dessen Baufläche rund 80 Prozent den Zukunftsbedürfnissen reserviert bleiben.

Mit Stolz darf der Zürcher auf seine reichen Waldungen blicken. Nicht weniger als 1092 Hektar oder 24,3 Prozent des Stadtgebietes sind mit Wald bestanden. In der Hauptsache verteilen sich die Waldungen auf die Stadtkreise 2, 3, 6 und 7. Am walddreichsten ist der 7. Stadtkreis, von dessen Fläche 43 Prozent bewaldet sind; in zweiter Linie folgt der 3. Stadtkreis mit 30 Prozent Wald. Auch die Stadtkreise 2 und 6 weisen mit annähernd 200 Hektar sehr beachtenswerte Waldkomplexe auf, die 22 bis 25 Prozent des Gesamtgebietes umfassen.

Rund 472 Hektar oder 10,5 Prozent des Stadtgebietes werden durch die Verkehrswege (Strassen und Eisenbahnen) beansprucht. Im 4. Stadtkreis ist der Prozentanteil der Verkehrswege weitaus am grössten; denn hier entfallen nicht weniger als 40,5 Prozent der Gesamtfläche auf Strassen und Eisenbahnen, wobei das Eisenbahngebiet allerdings fast doppelt so gross ist wie das Strassengebiet. In den übrigen Stadtkreisen kommt dem Eisenbahngebiet nur eine ganz untergeordnete Bedeutung zu. Um so stärker tritt in der Altstadt das Strassengebiet hervor, wo es 28,4 Prozent des Gesamtgebietes beansprucht und wo die Strassen mit rund 50 Hektar ungefähr eine gleich grosse Fläche bedecken, wie die Gebäude. Diese Feststellung erhält erhöhte Bedeutung, weil wir es in der Altstadt mit einem vollständig erschlossenen und überbauten Stadtteil zu tun haben. Am zweitmeisten Strassen haben die Stadtkreise 4, 5 und 8; ihr Flächenanteil ist hier mit 12 bis 15 Prozent ziemlich gleich gross, obschon die Überbauung — wie wir auf Seite 11 gesehen haben — im 5. Stadtkreise nur etwa halb so weit vorgeschritten ist wie in den Stadtkreisen 4 und 8.

Das Gesamtareal nach Bauzonen

(ohne öffentliche Strassen und öffentliche Gewässer)

Ohne die öffentlichen Strassen und öffentlichen Gewässer beträgt die Gesamtfläche der Stadt 4060,4 Hektar. Diese Fläche verteilt sich wie folgt auf die drei Bauzonen:

	Ar	Prozent
Geschlossene Bebauung	84230,6	20,7
Offene Bauzone I	90128,7	22,2
Offene Bauzone II	231680,7	57,1
Zusammen	406040,0	100,0

Rund drei Fünftel des Stadtgebietes sind im Gebiete der II. offenen Bauzone; je ein Fünftel entfällt auf das Gebiet der geschlossenen

Bebauung und auf die I. offene Bauzone. Da die Vorschriften über die Bebauung bis zu einem gewissen Grade der Niederschlag einer natürlichen, auf geographischen und wirtschaftlichen Verhältnissen beruhenden Entwicklung sind, treten in der Benutzungsart des Landes in den verschiedenen Bauzonen typische Merkmale zutage. Man vergleiche nur die folgenden Zahlen:

	Geschlossene Bebauung		Offene Bauzone I		Offene Bauzone II	
	Ar	%	Ar	%	Ar	%
Überbaut im ganzen	40628,6	48,2	29132,4	32,3	21822,1	9,4
Landwirtschaftlich benutzt	21283,0	25,3	42133,2	46,7	90195,7	38,9
Bauland	6701,6	8,0	6223,7	6,9	8427,2	3,7
Wald	—	—	1001,2	1,1	108203,3	46,7
Anlagen, Spielplätze	2975,5	3,5	1967,3	2,2	461,1	0,2
Friedhöfe	111,6	0,1	2990,0	3,3	786,8	0,3
Eisenbahngebiet	8971,0	10,7	1399,0	1,6	269,3	0,1
Privates Strassengebiet	653,1	0,8	330,8	0,4	203,5	0,1
Private Gewässer	155,7	0,2	310,8	0,3	138,3	0,1
Sonstiges Gebiet	2750,5	3,2	4640,3	5,2	1173,4	0,5
Überhaupt	84230,6	100,0	90128,7	100,0	231680,7	100,0

Vom Gebiete der geschlossenen Bebauung ist rund die Hälfte bereits überbaut, und ein Drittel noch überbaubar. Gerade umgekehrt ist das Verhältnis in der I. offenen Bauzone, die mit 53,6 Prozent sogar mehr überbaubares Land besitzt als die II. Bauzone, von der rund die Hälfte mit Wald bedeckt ist. Fassen wir aber die absoluten Zahlen ins Auge, so zeigt sich, dass die noch überbaubare Fläche von einem Baugebiet zum andern in geometrischer Progression ansteigt; denn sie beträgt im Gebiete der geschlossenen Bebauung etwas über 250 Hektar, in der I. offenen Bauzone nahezu 500 Hektar, und in der II. offenen Zone rund 1000 Hektar. Die bereits überbaute Fläche dagegen ist mit 400 Hektar am grössten im Gebiete der geschlossenen Bebauung, mit 300 Hektar am zweitgrössten in der I. offenen Bauzone, und mit 200 Hektar am kleinsten in der II. offenen Bauzone. Die überbaute Fläche nimmt also von Baugebiet zu Baugebiet um je rund 100 Hektar ab.

In das engere Geltungsbereich der Bauvorschriften fällt einerseits das für Bauzwecke bereits in Anspruch genommene Land (überbaute Fläche, Hofräume und sonstige Freifläche im ganzen — in unserer Baustatistik „besetzte Fläche“ genannt) und andererseits das für die Überbauung noch verfügbare Land (landwirtschaftlich besetzte Fläche und Bauland). Es bietet nun einiges Interesse zu untersuchen, wie sich dieses Areal nach Bauzonen verteilt. In nachstehender Tabelle ist diese Untersuchung quartier- und stadtkreisweise durchgeführt.

Das Ansiedelungsareal nach Stadtkreisen

Absolute Zahlen

Tab. 2

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾		Überbautes Land ²⁾				Überbaubares Land ³⁾			
		Geschlos- sene Bauzone	Offene Bauzone		Alle Bau- zonen	Geschlos- sene Bauzone	Offene Bauzone		Alle Bau- zonen
			I	II			I	II	
1	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Ar
	r 1	1771	—	—	1771	18	—	—	18
	r 2	1236	786	—	2022	276	57	—	333
	r	3007	786	—	3793	294	57	—	351
	l 1	1437	—	—	1437	147	—	—	147
	l 2	2704	—	—	2704	67	—	—	67
	l	4141	—	—	4141	214	—	—	214
Se. 1		7148	786	—	7934	508	57	—	565
2	w	445	2848	2793	6086	295	7514	14536	22345
	l	—	166	380	546	—	844	13612	14456
	e	2940	3529	1740	8209	631	2425	760	3816
	Se. 2	3385	6543	4913	14841	926	10783	28908	40617
3	s	2420	3115	505	6040	843	5600	21421	27864
	n	3096	440	—	3536	3379	6323	—	9702
	Se. 3	5516	3555	505	9576	4222	11923	21421	37566
4	a 1	1661	—	—	1661	180	—	—	180
	a 2	4207	—	—	4207	420	—	—	420
	a 3	2674	—	—	2674	4488	—	—	4488
	Se. 4	8542	—	—	8542	5088	—	—	5088
5	i 1	2806	—	—	2806	1485	—	—	1485
	i 2	3145	—	—	3145	12676	—	—	12676
	Se. 5	5951	—	—	5951	14161	—	—	14161
6	w	866	2564	388	3818	419	6610	4589	11618
	u	2388	2089	—	4477	1052	12165	51	13268
	o	929	2117	2361	5407	5	2461	5577	8043
	Se. 6	4183	6770	2749	13702	1476	21236	10217	32929
7	f	613	1022	3562	5197	435	524	12712	13671
	ho	253	5444	3029	8726	225	881	12084	13190
	hi	627	1779	1480	3886	261	629	6930	7820
	Se. 7	1493	8245	8071	17809	921	2034	31726	34681
8	r 1	1712	1390	—	3102	230	444	—	674
	r 2	2344	790	1204	4338	391	52	441	884
	r 3	354	1054	4380	5788	63	1827	5910	7800
	Se. 8	4410	3234	5584	13228	684	2323	6351	9358
Stadt		40628	29133	21822	91583	27986	48356	98623	174965

¹⁾ Quartiereinteilung und nähere Bezeichnung siehe Seite 71.

²⁾ Überbaute (Gebäude-) Fläche, Hofräume und sonstige Freifläche.

³⁾ Bauland und landwirtschaftlich benutzte Fläche.

und Quartieren und nach Bauzonen, 1916

Absolute Zahlen

Tab. 2

Ansiedelungsareal im ganzen ²⁾				Gebäudefläche				Stadtkreise und Quartiere ¹⁾	
Geschlos- sene Bauzone	Offene Bauzone		Alle Bau- zonen	Geschlos- sene Bauzone	Offene Bauzone		Alle Bau- zonen		
	I	II			I	II			
Ar	Ar	Ar	Ar	Ar	Nr	Ar	Ar		
1789	—	—	1789	1302	—	—	1302	r 1	1
1512	843	—	2355	625	268	—	893	r 2	
3301	843	—	4144	1927	268	—	2195	r	
1584	—	—	1584	1201	—	—	1201	l 1	
2771	—	—	2771	1496	—	—	1496	l 2	
4355	—	—	4355	2697	—	—	2697	l	
7656	843	—	8499	4624	268	—	4892	Se. 1	
740	10362	17329	28431	148	848	411	1407	w	2
—	1010	13992	15002	—	28	76	104	l	
3571	5954	2500	12025	1154	754	189	2097	e	
4311	17326	33821	55458	1302	1630	676	3608	Se. 2	
3263	8715	21926	33904	858	966	119	1943	s	3
6475	6763	—	13238	1212	142	—	1354	n	
9738	15478	21926	47142	2070	1108	119	3297	Se. 3	
1841	—	—	1841	789	—	—	789	a 1	4
4627	—	—	4627	2153	—	—	2153	a 2	
7162	—	—	7162	1280	—	—	1280	a 3	
13630	—	—	13630	4222	—	—	4222	Se. 4	
4291	—	—	4291	1597	—	—	1597	i 1	5
15821	—	—	15821	1159	—	—	1159	i 2	
20112	—	—	20112	2756	—	—	2756	Se. 5	
1285	9174	4977	15436	376	607	70	1053	w	6
3440	14254	51	17745	874	646	—	1520	u	
934	4578	7938	13450	407	678	502	1587	o	
5659	28006	12966	46631	1657	1931	572	4160	Se. 6	
1048	1546	16274	18868	196	241	655	1092	f	7
478	6325	15113	21916	110	1658	839	2607	ho	
888	2408	8410	11706	178	479	268	925	hi	
2414	10279	39797	52490	484	2378	1762	4624	Se. 7	
1942	1834	—	3776	830	365	—	1195	r 1	8
2735	842	1645	5222	1013	167	198	1378	r 2	
417	2881	10290	13588	125	182	510	817	r 3	
5094	5557	11935	22586	1968	714	708	3390	Se. 8	
68614	77489	120445	266548	19083	8029	3837	30949	Stadt	

1) Quartiereinteilung und nähere Bezeichnung siehe Seite 71.

2) Überbautes und überbaubares Land zusammen.

Das Ansiedelungsareal nach Stadtkreisen und Quartieren und nach Bauzonen, 1916

Tab. 3

Verhältniszahlen

Stadt- kreise und Quartiere ¹⁾		Vom gesamten Ansiedelungsareal liegen in der			Vom gesamten Ansiedelungsareal sind besetzt in der			Von der besetzten Fläche entfallen auf die Gebäudefläche in der		
		geschl. Bauzone	offenen Bauzone		geschl. Bauzone	offenen Bauzone		geschl. Bauzone	offenen Bauzone	
			I	II		I	II		I	II
		%	%	%	%	%	%	%	%	%
1	r 1	100,0	—	—	99,0	—	—	73,5	—	—
	r 2	64,3	35,7	—	81,4	93,2	—	50,6	34,1	—
	r	79,7	20,3	—	90,9	93,2	—	64,1	34,1	—
	l 1	100,0	—	—	90,7	—	—	83,6	—	—
	l 2	100,0	—	—	97,6	—	—	55,3	—	—
	l	100,0	—	—	95,1	—	—	65,1	—	—
	Se. 1	90,1	9,9	—	93,4	93,2	—	64,7	34,1	—
2	w	2,6	36,4	61,0	60,1	27,5	16,1	33,2	29,8	14,7
	l	—	6,7	93,3	—	16,4	2,7	—	17,1	19,8
	e	29,7	49,5	20,8	82,3	59,3	69,6	39,3	21,3	10,9
	Se. 2	7,8	31,2	61,0	78,5	37,8	14,5	38,5	24,9	13,7
3	s	9,6	25,7	64,7	74,2	35,7	2,3	35,5	31,0	23,7
	n	48,9	51,1	—	47,8	6,5	—	39,1	32,3	—
	Se. 3	20,7	32,8	46,5	56,6	23,0	2,3	37,5	31,1	23,7
4	a 1	100,0	—	—	90,2	—	—	47,5	—	—
	a 2	100,0	—	—	90,9	—	—	51,2	—	—
	a 3	100,0	—	—	37,3	—	—	47,9	—	—
	Se. 4	100,0	—	—	62,7	—	—	49,4	—	—
5	i 1	100,0	—	—	65,4	—	—	56,9	—	—
	i 2	100,0	—	—	19,9	—	—	36,9	—	—
	Se. 5	100,0	—	—	29,6	—	—	46,3	—	—
6	w	8,3	59,4	32,3	67,4	27,9	7,8	43,5	23,7	17,8
	u	19,4	80,3	0,3	69,4	14,7	—	36,6	30,9	—
	o	7,0	34,0	59,0	99,4	46,2	29,7	43,8	28,7	21,3
	Se. 6	12,1	60,1	27,8	73,9	24,2	21,2	39,6	28,5	20,8
7	f	5,6	8,2	86,2	58,5	66,1	21,9	32,0	23,5	18,4
	ho	2,2	28,9	68,9	53,0	86,1	13,8	43,5	30,5	27,7
	hi	7,6	20,7	71,7	70,6	73,9	17,7	28,4	26,9	18,1
	Se. 7	4,6	19,6	75,8	61,9	80,2	20,3	32,4	28,8	21,8
8	r 1	51,4	48,6	—	88,2	75,8	—	48,5	26,2	—
	r 2	52,4	16,1	31,5	85,7	93,9	73,2	43,2	21,2	16,4
	r 3	3,1	21,2	75,7	84,9	36,6	42,6	35,5	17,3	11,6
	Se. 8	22,6	24,6	52,8	86,6	58,2	46,8	44,6	22,1	12,7
Stadt		25,7	29,1	45,2	59,2	37,6	18,1	47,0	27,6	17,6

¹⁾ Quartiereinteilung und nähere Bezeichnung siehe Seite 71.

B. Das Ansiedelungsareal nach Stadtkreisen und Bauzonen

Tab. 4

Stadt- kreise	Gesamtfläche der überbauten (besetzten) und noch überbaubaren Fläche in Ar				Vom gesamten Ansiedelungsareal entfallen prozentual auf die		
	Geschl. Bebauung	Offene Bauzone I	Offene Bauzone II	Ansiedelungs- areal im ganzen	Geschl. Beb.	Offene Zone I	Offene Zone II
1	7656,1	843,3	—	8499,4	90,1	9,9	—
2	4310,2	17326,4	33821,1	55457,7	7,8	31,2	61,0
3	9738,1	15477,6	21925,6	47141,3	20,7	32,8	46,5
4	13630,1	—	—	13630,1	100,0	—	—
5	20111,9	—	—	20111,9	100,0	—	—
6	5659,1	28006,0	12966,0	46631,1	12,1	60,1	27,8
7	2413,6	10279,2	39797,0	52489,8	4,6	19,6	75,8
8	5094,1	5556,8	11935,3	22586,2	22,6	24,6	52,8
Stadt	68613,2	77489,3	120445,0	266547,5	25,7	29,1	45,2

Das gesamte Ansiedelungsareal der ganzen Stadt misst rund 2665 Hektar. Davon liegen 25,7 Prozent im Gebiete der geschlossenen Bebauung, 29,1 Prozent in der I. offenen Bauzone und 45,2 Prozent in der II. offenen Bauzone. Sehr verschieden ist die Verteilung in den einzelnen Stadtkreisen. Ausschliesslich einem Baugebiete — und zwar dem der geschlossenen Bebauung — gehören an die Stadtkreise 4 und 5. Auch vom Ansiedelungsareal des 1. Stadtkreises entfällt der überwiegende Teil auf das geschlossene Baugebiet. Den Gegensatz bilden die Stadtkreise 2 und 7, deren Ansiedelungsareal zu 61 bzw. 75,8 Prozent der II. offenen Bauzone angehört. Verhältnismässig grosse Flächen in der II. offenen Bauzone weisen auch die Stadtkreise 3 und 8 auf, wo für die Hälfte des Ansiedelungsareals der Flachbau vorgeschrieben ist. Der 6. Stadtkreis nimmt insofern eine Sonderstellung ein, als er der einzige Stadtkreis ist, der vorherrschend in der I. offenen Bauzone liegt. Auch sonst ist der Vorrang des 6. Stadtkreises in der I. offenen Bauzone unbestritten; denn rund 36 Prozent des Ansiedelungsareals der I. offenen Bauzone entfallen auf den 6. Stadtkreis. Noch vielgestaltiger sind die Verhältnisse in den Quartieren, was ein Blick in die Tabelle 3 bestätigt.

Wieviel vom gesamten Ansiedelungsareal in den einzelnen Stadtkreisen und Bauzonen bereits besetzt und wieviel noch für Bauzwecke verfügbar ist, darüber gibt folgende Zusammenstellung nähere Aufschlüsse.

Das Verhältnis der überbauten (besetzten) Fläche zum noch überbaubaren Land nach Stadtkreisen und Bauzonen

Tab. 5

Stadt- kreise	Vom gesamten Bauareal sind in der								
	geschlossenen Bebauung			offenen Bauzone I			offenen Bauzone II		
	besetzt	noch überbaubar		besetzt	noch überbaubar		besetzt	noch überbaubar	
	Ar	Ar	%	Ar	Ar	%	Ar	Ar	%
1	7148,6	507,5	6,6	785,8	57,5	6,8	—	—	—
2	3384,4	925,8	21,5	6542,8	10783,6	62,2	4913,7	28907,4	85,5
3	5516,4	4221,7	43,4	3555,2	11922,4	77,0	504,2	21421,4	97,7
4	8541,7	5088,4	37,3	—	—	—	—	—	—
5	5951,2	14160,7	70,4	—	—	—	—	—	—
6	4182,5	1476,6	26,1	6769,8	21236,2	75,8	2749,9	10216,1	78,8
7	1493,3	920,3	38,1	8244,6	2034,6	19,8	8070,9	31726,1	79,7
8	4410,5	683,6	13,4	3234,2	2322,6	41,8	5583,4	6351,9	53,2
Stadt	40628,6	27984,6	40,8	29132,4	48356,9	62,4	21822,1	98622,9	81,9

Das Wachstum unserer Stadt vollzieht sich gleichsam in Jahrringen, die um so dichter werden, je älter sie sind. Dieser natürlichen Entwicklung entspricht die vorgeschriebene Bauweise, die von innen nach aussen immer lockerer wird. Es kann also nicht überraschen, wenn das hauptsächlich um das Zentrum gelagerte Gebiet der geschlossenen Bebauung weitaus am stärksten überbaut ist und die vornehmlich peripherisch gelegene II. offene Bauzone am schwächsten. Dagegen muss auffallen, mit welcher Gleichmässigkeit die Dichtigkeit der Überbauung abnimmt. Das zeigen folgende Zahlen:

	Vom gesamten Bauareal sind	
	besetzt	noch überbaubar
im Gebiete der geschlossenen Bebauung	59,2 %	40,8 %
in der offenen Bauzone I	37,6 %	62,4 %
in der offenen Bauzone II	18,1 %	81,9 %

Von Baugebiet zu Baugebiet nimmt die bereits besetzte Fläche um je rund 20 Prozent ab, die noch überbaubare Fläche im gleichen Verhältnis zu. Von dieser Gleichmässigkeit, die wir für die Stadt als Ganzes feststellen können, bleibt in den Stadtkreisen allerdings nichts mehr übrig. Gewiss zeigt sich im allgemeinen auch bei den Stadtkreisen, dass das geschlossene Baugebiet stärker als die I. offene Bauzone, und diese wiederum mehr als die II. offene Bauzone zur Überbauung herangezogen worden ist; aber die Unterschiede sind so mannigfaltig, dass wir unmöglich näher darauf eintreten können. In noch

höherem Mass gilt dies für die Quartiere. Wir heben aus den Tabellen 2 und 3 lediglich hervor, dass von der Altstadt nun rund 93 Prozent des vorhandenen Bauareals besetzt sind und dass im 7. Stadtkreis die Überbauung in der I. offenen Bauzone verhältnismässig weiter vorgeschritten ist als im Gebiet der geschlossenen Bebauung, von dem noch 38 Prozent für Bauzwecke zur Verfügung stehen.

Will man sich über den Grad der Baudichtigkeit ein vollständiges Bild machen, so fällt aber nicht bloss das Verhältnis der bereits besetzten Fläche zum noch überbaubaren Land in Betracht, sondern es ist ausserdem in Berücksichtigung zu ziehen, wieviel von der besetzten Fläche wirklich überbaut, das heisst mit Gebäuden bedeckt ist und wieviel davon frei blieb. Den Zahlen, die dieses Verhältnis angeben, fügen wir zur Abrundung des Bildes auch jene Zahlen bei, die zeigen, wieviel Prozent des gesamten Ansiedelungsareals mit Gebäuden bedeckt sind.

Das Verhältnis der Gebäudegrundfläche zur besetzten Fläche und zum gesamten Ansiedelungsareal nach Stadtkreisen und Bauzonen

Tab. 6

Stadt- kreise	Die wirklich überbaute (von Gebäuden bedeckte) Fläche macht in % aus							
	von der besetzten Fläche (überbaute Fläche, Hofräume u. sonst. Freifläche)				vom gesamten Ansiedelungsareal			
	Geschl. Be- bauung	Offene Bauzone I	Offene Bauzone II	über- haupt	Geschl. Be- bauung	Offene Bauzone I	Offene Bauzone II	über- haupt
1	64,7	34,1	—	61,7	60,4	31,8	—	57,6
2	38,5	24,9	13,7	24,3	30,2	9,4	2,0	6,5
3	37,5	31,1	23,7	34,4	21,3	7,2	0,5	7,0
4	49,4	—	—	49,4	31,0	—	—	31,0
5	46,3	—	—	46,3	13,7	—	—	13,7
6	39,6	28,5	20,8	30,4	29,3	6,9	4,4	8,9
7	32,4	28,8	21,8	26,0	20,1	23,1	4,4	8,8
8	44,6	22,1	12,7	25,6	38,6	12,9	5,9	15,0
Stadt	47,0	27,6	17,6	33,8	27,8	10,4	3,2	11,6

Von der besetzten Fläche im ganzen ist rund ein Drittel durch Gebäude bedeckt; zwei Drittel blieben frei. In den Bauzonen ist vor allem interessant, wie rasch die Baudichtigkeit vom Gebiete der geschlossenen Bebauung zur offenen Bauzone I abnimmt und wie nahe sie hier der Baudichtigkeit in der II. offenen Bauzone kommt. Auch ist bemerkenswert, wie innerhalb der gleichen Bauzone der Grad der Geländeausnützung nach Stadtkreisen starken Schwankungen unterliegt.

Die Unterschiede gehen so weit, dass zum Beispiel der 7. Stadtkreis im Gebiete der geschlossenen Bebauung nicht dichter baut als der 3. Stadtkreis in der I. offenen Bauzone, und dass die Überbauung in der I. offenen Bauzone des 8. Stadtkreises ungefähr gleich locker ist wie in der II. offenen Bauzone der Stadtkreise 3 und 7. Der 7. Stadtkreis kommt in unserer Tabelle überhaupt weniger gut weg als man glauben sollte. Wohl weist er im Gebiete der geschlossenen Bebauung unter allen Stadtkreisen das günstigste Besetzungsverhältnis auf; aber das geschlossene Baugebiet umfasst im 7. Stadtkreise nur einen sehr bescheidenen Bruchteil des gesamten Ansiedelungsareals. Vorherrschend ist das offene Baugebiet, und hier muss auffallen, dass in beiden offenen Bauzonen des 7. Stadtkreises das Baugelände viel stärker ausgenützt ist als in den Stadtkreisen 2 und 8. Die ältern Villen mit ihren grossen Park- und Gartenanlagen, die wir in den Stadtkreisen 2 und 8 antreffen, haben hier das Verhältnis günstig beeinflusst und zum Nachteil des 7. Stadtkreises gewendet, wo das neuzeitliche Einfamilienhaus mit seinen beschränkteren Raum- und Platzansprüchen den Baucharakter bestimmt. Dass innerhalb des 7. Stadtkreises selbst wieder ganz erhebliche Unterschiede bestehen, zeigen die Zahlen in Tabelle 3. Dort sehen wir, dass die Bebauung in Fluntern viel weniger dicht als in Hottingen ist. Auch Hirslanden weist ähnliche Besetzungsverhältnisse auf wie Fluntern. Es ist also vornehmlich Hottingen zuzuschreiben, wenn das Ergebnis des 7. Stadtkreises ungünstiger lautet, als angenommen werden könnte. Dabei ist aber in Betracht zu ziehen, dass grosse Gebiete von Hottingen bis zum Jahre 1912 geschlossen bebaut werden konnten, während heute fast das ganze Quartier der offenen Bebauung untersteht; unter diesen Umständen tritt die Bebauung in Hottingen, namentlich soweit die I. offene Bauzone in Frage kommt, wieder vorteilhafter in die Erscheinung.

Die andern Zahlen in Tabelle 6, die angeben, wie viele Prozent vom gesamten Ansiedelungsareal mit Gebäuden bedeckt sind, lassen sich an Hand der Tabelle 2 leicht verstehen.

II. Die Liegenschaften in der Stadt Zürich

A. Der Gesamtbesitz

I. Der Gesamtbesitz nach Steuer- und Liegenschaftarten

Nach der Liegenschaftenstatistik vom August 1916 besteht der Grundbesitz in der Stadt Zürich aus 13,430 Liegenschaften, die eine Fläche von 385,039,3 Ar und einen Wert von 1,507,578,700 Franken haben. Nicht inbegriffen sind in diesen Zahlen die 68 Liegenschaften der Schweizerischen Bundesbahnen im Ausmass von 13,680,2 Ar, sowie die städtischen Friedhöfe und Anlagen mit einer Fläche von 7320,5 Ar. Es handelt sich hiebei um Ländereien, für die keine Schätzungen vorliegen und denen zum Teil der Charakter einer Liegenschaft abgeht. Immerhin haben wir es auch bei diesen Grundstücken mit grösseren Vermögenswerten zu tun; allein der Versicherungswert der auf diesen Grundstücken stehenden Gebäulichkeiten beläuft sich auf viele Millionen Franken.

Die in unsere Statistik vollständig, d. h. auch nach ihrem Wert einbezogenen Liegenschaften verteilen sich nach Steuerarten wie folgt:

	Zahl	Fläche, Ar	Wert, 1000 Fr.
Steuerpflichtige Liegenschaften . . .	12,724	237,152,0	1,304,405,3
Steuerfreie Liegenschaften	706	147,887,3	203,173,4
Zusammen	13,430	385,039,3	1,507,578,7

Von der Gesamtzahl der Liegenschaften sind 5,3 Prozent, von der Gesamtfläche 38,4 Prozent und vom Gesamtwert 13,5 Prozent steuerfrei. Es muss auffallen, wie stark der Wert der steuerfreien Liegenschaften im Verhältnis zu ihrer Grösse zurücktritt. Aber schon die Tatsache, dass von den 147,887 Ar steuerfreien Landes nicht weniger als 88,004 Ar oder nahezu 60 Prozent Waldungen sind, vermag das Missverhältnis zwischen Grösse und Wert der steuerfreien Liegenschaften teilweise zu erklären. Vollends verständlich wird es, wenn wir wissen, dass die steuerfreien Liegenschaften nicht mit ihrem wirklichen Werte, sondern zumeist mit ihrem Buchwerte in der Liegenschaftenstatistik erscheinen, das heisst mit oft sehr stark abgeschriebenen Werten, wie sie zum Beispiel durch das städtische und kantonale Inventar ausgewiesen werden. Eine besondere, dem Verkehrs- oder Ertragswerte entsprechende Schätzung der steuerfreien Liegenschaften hat für unsere Zwecke nämlich

nicht stattgefunden. In Wirklichkeit ist der Wert der steuerfreien Liegenschaften erheblich grösser, als er in der Liegenschaftenstatistik angegeben wird.

Vielleicht mehr aus abstrakter Neugierde als aus praktischen Erwägungen haben wir nun den Versuch unternommen, einmal festzustellen, wie gross der Wert der steuerfreien Liegenschaften wäre, wenn wir ihn nach den Ansätzen berechnen, wie sie für die steuerpflichtigen Liegenschaften, also für den Privatbesitz massgebend sind. Allerdings konnten wir dabei nicht auf die einzelnen Grundstücke eintreten, sondern mussten uns eines vereinfachten Verfahrens bedienen. Unsere Berechnung fusst nämlich auf der Annahme, der steuerfreie Boden als Ganzes habe in den Stadtkreisen den gleichen Durchschnittswert wie der steuerpflichtige Boden. Den Wald behandelten wir gesondert, indem wir für den Quadratmeter einen Mittelpreis von 50 Rappen einsetzten.

In ähnlicher Weise wie für die steuerfreien Liegenschaften nahmen wir auch für die Liegenschaften der Schweizerischen Bundesbahnen, sowie für die städtischen Anlagen und Friedhöfe eine Schätzung vor. Hier sind die Ergebnisse:

	Buchwert in 1000 Franken	Schätzungswert in 1000 Franken
1. Steuerfreie Liegenschaften		
bebaute: Gebäudewert ¹⁾ . . .	138,586	138,586
Bodenwert	47,247	131,139
zusammen	185,833	269,725
unbebaute: Bodenwert	17,341	20,941
Total	203,174	290,666
2. Liegenschaften der S. B. B.		
bebaute: Gebäudewert ¹⁾ . . .	13,843	13,843
Bodenwert ²⁾	.	48,817
zusammen	(13,843)	62,660
unbebaute: Bodenwert	.	1,227
Total	(13,843)	63,887
3. Anlagen und Friedhöfe		
Gebäudewert ¹⁾	1,626	1,626
Bodenwert	.	20,269
Total	(1,626)	21,895
Schätzungswert aller dieser Liegenschaften	(218,643)	376,448

¹⁾ Gebäudewert = Assekuranzwert.

²⁾ Auf Grund einer individuellen Schätzung, die der Oberingenieur des III. Kreises der Schweizerischen Bundesbahnen ganz unabhängig von unseren Berechnungen vorgenommen hat, beziffert er den Bodenwert des Landes der S.B.B. im Gebiete der Stadt Zürich auf 50½ Millionen Franken. Dieser Betrag stimmt ziemlich genau mit dem von uns auf ganz anderer Grundlage gefundenen Schätzungswert überein.

Nach dieser — wir geben zu, etwas summarischen — Schätzung hätten die steuerfreien Liegenschaften einen Kapitalwert von 291 Millionen Franken, der ihren Buchwert im Betrage von 203 Millionen Franken um rund 90 Millionen übertrifft; der Inventarwert wäre demnach um etwa 30 Prozent unter dem wirklichen Wert angesetzt. Wir fügen hier bei, dass die steuerfreien Liegenschaften der Stadt Zürich, soweit sie nicht realisierbar sind, in der Regel nur mit dem Assekuranzwert der Gebäude zu Buch stehen; Grund und Boden blieben unbewertet.

Rechnen wir zum Steuerwert der steuerpflichtigen Liegenschaften im Betrage von 1304 Millionen Franken den von uns geschätzten Wert der nicht-steuerpflichtigen Liegenschaften von 376 Millionen hinzu, so erhalten wir für den gesamten Grundbesitz in der Stadt Zürich eine Wertsumme von 1680 Millionen Franken statt der durch die vorliegende Statistik ausgewiesenen 1507 Millionen, also 173 Millionen mehr.

Gegen unsere Berechnung kann nun allerdings eingewendet werden, dass es nicht wohl angehe, die steuerfreien Liegenschaften, die ja zu meist in öffentlichem Besitze sind, gleich zu bewerten wie die steuerpflichtigen Liegenschaften, deren Einschätzung nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen, das heisst nach dem Verkehrs- oder Ertragswerte erfolgt. Ein solcher Einwand mag vor allem berechtigt erscheinen für die sogenannten „nicht realisierbaren Liegenschaften“, die den Interessen der Allgemeinheit dienen und diesen nach menschlicher Voraussicht auch erhalten bleiben, wie dies etwa der Fall ist bei den öffentlichen Anlagen und Friedhöfen, bei Verwaltungsgebäuden, Schul- und Krankenhäusern. Gewiss stellen diese Liegenschaften nach ihrem heutigen Ertrags- oder Verkehrswert immensurable Grössen dar. Aber schliesslich ist doch in Betracht zu ziehen, dass auch in diesen Liegenschaften Kapitalwerte angelegt sind, die in den für Grundstücke und Gebäude aufgewendeten, oft genug auf privatwirtschaftlichen Wertansätzen beruhenden Erwerbs- und Erstellungskosten ihren rechnungsmässigen Gegenwert haben. Auch wird manche Liegenschaft, die heute als unveräusserliches Gut angesehen wird, vielleicht doch einmal „realisiert“, wenn im Wandel der Zeiten alte Notwendigkeiten verschwinden und neue Bedürfnisse entstehen. An Beispielen dieser Art fehlt es ja gerade in neuerer Zeit nicht.

Doch kehren wir nach diesem Abstecher in das Gebiet der Abstraktion zu den realen Zahlen der Liegenschaftenstatistik zurück und untersuchen wir zunächst, wie sich der gesamte Grundbesitz nach Liegenschaftenarten verteilt. Aus den Anhangtabellen VIII, XIII bis XVI lassen sich folgende Hauptzahlen gewinnen:

Liegenschaften	Zahl der Liegenschaften		Fläche in Ar		Wert in 1000 Fr.	
	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
Steuerpflichtige	11,077	1,647	155,845	81,307	1,249,884	54,521
Steuerfreie	491	215	58,554	89,334	185,833	17,341
Zusammen	11,568	1,862	214,399	170,641	1,435,717	71,862
der S. B. B.	43	25	12,053	1,627	.	.
Anlagen, Friedhöfe	.	.	7,320	—	.	.
Im ganzen (11,611)	(1,887)		233,772	172,268	.	.

Nach Zahl und Wert machen die unbebauten Liegenschaften nur einen kleinen Bruchteil des gesamten Grundbesitzes aus; der Fläche nach aber sind über 40 Prozent aller Liegenschaften unbebaut. Vergleichen wir die unbebauten Liegenschaften unter sich, so finden wir, dass die steuerpflichtigen Liegenschaften einen dreimal so hohen Wert aufweisen wie die steuerfreien Liegenschaften, trotzdem diese eine grössere Fläche umfassen. Es ist bereits erwähnt worden, woher dieser an und für sich auffallende Widerspruch kommt. Hier sei nur noch darauf aufmerksam gemacht, dass nach vorstehender Zusammenstellung die grössere Hälfte des unbebauten Grundbesitzes steuerfrei, das heisst im öffentlichen Besitze ist. Von den bebauten Liegenschaften ist ein guter Viertel oder — wenn wir den Besitz der Schweizerischen Bundesbahnen und die öffentlichen Anlagen und Friedhöfe einbeziehen — ein Drittel der Fläche steuerfrei.

Wie sich der Gesamtwert der bebauten Liegenschaften zusammensetzt, zeigen nachstehende Zahlen:

	Gesamtwert in 1000 Fr.	Assekuranzwert in 1000 Fr.	Bodenwert in 1000 Fr.	Zahl der Gebäude
Steuerpflichtige	1,249,884	900,372	349,512	15,248
Steuerfreie	185,833	138,586	47,247	1,114
zusammen	1,435,717	1,038,958	396,759	16,362
der S. B. B.	.	13,843	.	278
Anlagen, Friedhöfe . .	.	1,626	.	49
im ganzen	(1,435,717)	1,054,427	(396,759)	16,689

Vom Gesamtwert der bebauten Liegenschaften entfallen bei den steuerpflichtigen Liegenschaften 72 Prozent, bei den steuerfreien 75 Prozent auf den Gebäude-Assekuranzwert. Der Prozentanteil weicht also bei den beiden Liegenschaftenarten nur wenig voneinander ab. Wir haben früher festgestellt, dass für den Inventarwert der steuerfreien Liegenschaften hauptsächlich der Assekuranzwert massgebend sei; danach könnte angenommen werden, der Gebäudewert würde bei den steuerfreien Liegenschaften einen viel grösseren Bruchteil vom Gesamtwert ausmachen als bei den steuerpflichtigen Liegenschaften. Wenn

dies nur in beschränktem Masse zutrifft, so ist daran die Tatsache schuld, dass die mittlere Grösse der steuerpflichtigen Liegenschaften 1022 Quadratmeter, der steuerfreien Liegenschaften aber 5256 Quadratmeter beträgt. Die steuerfreie Liegenschaft hat also einen fünfmal grösseren Flächeninhalt als die steuerpflichtige Liegenschaft. Für das steuerpflichtige Grundstück — wir sprechen immer von den bebauten Liegenschaften — stellt sich der Bodenpreis auf 22 Franken, für das steuerfreie Grundstück auf 8 Franken für den Quadratmeter. Der durchschnittliche Assekuranzwert für ein steuerpflichtiges Gebäude beträgt 59,000 Franken, für ein steuerfreies 124,000 Franken. Man sieht auch aus diesen Zahlen, dass wir es bei den steuerfreien Liegenschaften mit grösseren Objekten zu tun haben als bei den steuerpflichtigen.

Vom gesamten Assekuranzwerte entfallen — die Gebäulichkeiten der Schweizerischen Bundesbahnen, sowie jene in Anlagen und Friedhöfen inbegriffen — rund 154 Millionen oder 15 Prozent auf steuerfreie Gebäude; der Zahl nach sind nicht ganz 9 Prozent aller Gebäude steuerfrei. Anlässlich der Grundstücks- und Gebäudezählung vom Jahre 1896 wurden in der Stadt im ganzen 13,226 Gebäude festgestellt, deren Gesamtassekuranzwert den Betrag von 512 Millionen Franken erreicht. Nach der vorliegenden Statistik zählte die Stadt Zürich Mitte 1916 im ganzen 16,689 Gebäude mit einem Gesamtassekuranzwerte von 1054 Millionen Franken. Danach hätte der Gebäudebestand in den letzten zwanzig Jahren um 3463 Baulichkeiten oder 25 Prozent, der Assekuranzwert um 542 Millionen Franken oder gut 100 Prozent zugenommen¹⁾. Diese Verdoppelung des Gebäudewertes bei einer relativ geringen Zunahme der Gebäudezahl ist überaus bemerkenswert; sie zeigt, dass in den letzten zwanzig Jahren für rund 3500 — oder, wenn wir die Ergebnisse der Baustatistik herbeiziehen, für 4200 — Gebäude rund 500 Mil-

¹⁾ Nach unserer Baustatistik wurden in den Jahren 1897 bis 1916 im ganzen rund 5400 Neubauten erstellt und 1200 Gebäude abgebrochen, woraus sich ein Nettozuwachs um 4200 Baulichkeiten ergibt; durch die Liegenschaftenstatistik vom Jahre 1916 wird ein Zuwachs von nur 3500 Gebäuden ausgewiesen. Der Unterschied rührt davon her, dass etwa 700 Gebäude, die entweder bei der Gebäudeerhebung im Jahre 1896 oder dann in unserer Baustatistik besonders gezählt wurden, bei der Steuereinschätzung mit andern, auf derselben Liegenschaft stehenden Gebäulichkeiten zusammengeschätzt wurden.

Die in den Jahren 1897 bis 1916 neuerstellten Gebäude hatten im Zeitpunkt ihrer Vollendung einen Assekuranzwert von annähernd 520 Millionen Franken. In der nämlichen Zeit wurden Gebäulichkeiten im Assekuranzwerte von zusammen etwa 20 Millionen Franken abgebrochen. Durch die Neubau- und Abbruchtätigkeit allein hat sich der Gesamtassekuranzwert also um etwa 500 Millionen Franken vermehrt; die übrigen 42 Millionen, um die die Wertzunahme nach der Liegenschaftenstatistik grösser ist, rühren von Mehrschätzungen infolge von Veränderungsbauten oder sonstigen Neubewertungen her.

lionen Franken aufgewendet wurden, das heisst gleich viel, wie für 13,000 Gebäude in einer früheren Zeit. Stellte sich der mittlere Assekuranzwert der im Jahre 1896 vorhandenen Gebäude auf nicht ganz 40,000 Franken, so beträgt er für die seither entstandenen Gebäude 120,000 bis 160,000 Franken, je nachdem man der Berechnung die durch die Liegenschaften- oder Baustatistik ausgewiesene Gebäudezunahme zugrunde legt.

2. Der Gesamtbesitz nach Eigentümerarten

In den gesamten Liegenschaftenbesitz teilen sich 8410 Eigentümer. Weitaus die meisten derselben, nämlich 7386 oder nahezu 90 Prozent, haben ausschliesslich bebaute Liegenschaften. Sehr gering ist die Zahl der Eigentümer (403), die nur unbebaute Grundstücke besitzen, etwas grösser die Zahl jener Eigentümer (621), denen neben bebauten auch unbebaute Liegenschaften gehören.

Aus Tabelle 7 (Seite 28/29) ersehen wir, wie sich der gesamte Liegenschaftenbesitz nach Eigentümerarten verteilt. Wir heben daraus folgende Zahlen hervor:

	Bebaute Liegenschaften		Unbebaute	Gesamtwert	
	Gebäudewert	Gesamtwert	Liegensch.	aller	
	in 1000 Fr.	in 1000 Fr.	Wert in	Liegenschaften	
			1000 Fr.	1000 Fr.	%
Bund	13,101	17,218	147	17,365	1,1
Kanton Zürich	25,841	39,104	1,015	40,119	2,7
Stadt Zürich	65,929	83,854	14,202	98,056	6,5
Kirch- und Kultusgemeind.	13,491	17,493	810	18,303	1,2
Vereine, Gesellsch., Stiftgn.	26,692	36,940	218	37,158	2,5
Erwerbsgesellschaften . .	129,525	185,109	10,295	195,404	13,0
Gemeinnützige Genossensch.	3,994	5,073	185	5,258	0,3
Mehrere Privateigentümer .	164,879	227,186	14,197	241,383	16,0
Einzelprivateigentümer . .	595,506	823,740	30,793	854,533	56,7
Zusammen	1,038,958	1,435,717	71,862	1,507,579	100,0
Schweiz. Bundesbahnen . .	13,843	.	.	.	
Friedhöfe und Anlagen . .	1,626	.	.	.	
Total	1,054,427				

Vom gesamten Liegenschaftenwert entfallen rund 57 Prozent auf die 6653 Einzelprivateigentümer. Weitere 16 Prozent sind kollektives Privateigentum, so dass sich im ganzen 73 Prozent oder nahezu drei Viertel des Liegenschaftenwertes in Privathänden befinden. Die verbleibenden 14 Prozent entfallen zum grössten Teil auf Institutionen öffentlich-rechtlichen Charakters. Würden die Liegenschaften der letztgenannten Gruppe, die in der Mehrzahl steuerfrei sind, mit ihrem vollen Wert berechnet werden, so ergäbe sich eine Verschiebung der Wert-

anteile zugunsten des öffentlichen Besitzes, und zwar würde dann nach den auf Seite 22 gefundenen Zahlen der öffentliche Besitz etwa 18 Prozent des gesamten Liegenschaftenwertes umfassen, beziehungsweise 21 Prozent, wenn die Liegenschaften der Schweizerischen Bundesbahnen, sowie die Anlagen und Friedhöfe mit in die Rechnung gestellt werden. Beigefügt sei, dass sich der Assekuranzwert der Gebäude prozentual fast gleich auf die Eigentümerarten verteilt wie der Gesamtwert der Liegenschaften.

Nach Tabelle 7 ist die Gemeinde Zürich weitaus der grösste Liegenschaftenbesitzer. Ihr Grundbesitz umfasst 708 Gebäude mit einem Assekuranzwerte von rund 66 Millionen Franken. Der Gesamtwert ihrer Liegenschaften in der Stadt Zürich wird durch die vorliegende Statistik mit annähernd 100 Millionen Franken ausgewiesen¹⁾. An zweiter Stelle folgt der Kanton Zürich, dem im Stadtgebiete Liegenschaften im Gesamtwerte von 40 Millionen Franken gehören²⁾; seine 147 Gebäude stellen einen Versicherungswert von 26 Millionen dar. Die Liegenschaften des Bundes haben einen Wert von rund 17 Millionen Franken, von denen 13 Millionen auf die 31 Gebäude entfallen.

Wie sich für die übrigen Eigentümerarten der durchschnittliche Wertbesitz gestaltet, ist ganz interessant und aus folgenden Zahlen zu ersehen:

Eigentümerarten	Durchschnittlicher Wertbesitz eines Eigentümers
Kirch- und Kultusgemeinden	631,100 Fr.
Vereine, Gesellschaften, Stiftungen	538,500 „
Erwerbsgesellschaften	939,400 „
Gemeinnützige Genossenschaften	584,200 „
Mehrere Privateigentümer	167,900 „
Einzelprivateigentümer	128,400 „

Auffallen mag, dass die Erwerbsgesellschaften einen grösseren durchschnittlichen Wertbesitz aufweisen als die Kirch- und Kultusgemeinden und dass die Gemeinnützigen Genossenschaften nur wenig

¹⁾ Innerhalb und ausserhalb des Stadtgebietes besitzt die Gemeinde Zürich nach unseren Zusammenstellungen auf Grund des städtischen Inventars Ende 1916 eine Fläche von 2587 Hektar (darunter 1711 Hektar Wald) und Gebäude im Assekuranzwerte von 77,3 Millionen Franken; der gesamte Liegenschaften-Inventarwert beläuft sich auf rund 115 Millionen Franken. (S. Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, zwölfter Jahrgang, 1916, Seite 70/71.)

²⁾ Ungefähr im gleichen Range dürften die Schweizerischen Bundesbahnen stehen, wenn deren Liegenschaften nach dem gleichen Einschätzungsverfahren wie die des Kantons und nicht nach den Durchschnittspreisen steuerpflichtiger Liegenschaften (wie auf Seite 22) berechnet werden.

Der gesamte Liegenschaftenbesitz

Alle Liegenschaften (steuerpflichtige und steuerfreie)

Tab. 7

Eigentümerarten	Eigentümer			Bebaute Liegenschaften						
	nur von be- bauten	nur von un- beb.	von beb. und un- beb.	Zahl der			Wert der Liegen- schaften	Asseku- ranzwert der Gebäude	Boden- wert (Wert abzüglich Assek'w.)	
				Ei- gen- tü- mer	lie- gen- schaf- ten	Ge- bäu- de				
Liegenschaften				in 1000 Franken						
Alle Eigentümer										
Bund	—	—	1	1	17	31	17217,8	13100,7	4117,1	
Kanton Zürich . .	—	—	1	1	44	147	39103,7	25841,4	13262,3	
Stadt Zürich ¹⁾ . .	—	—	1	1	301	708	83854,0	65928,6	17925,4	
Kirch- u. Kultusgemeinden .	21	3	5	26	68	89	17492,7	13491,1	4001,6	
Vereine, Gesellsch., Stiftungen	66	3	—	66	112	223	36939,5	26692,0	10247,5	
Erwerbsgesellschaften . .	153	22	33	186	617	1203	185109,2	129524,8	55584,4	
(Aktienges., Genossensch.)										
davon: { Banken, Versges.	23	3	17	40	124	190	54896,5	35064,3	19832,2	
{ Brauereien	16	1	1	17	172	267	25191,0	18625,0	6566,0	
{ für Wohnsbau	18	6	5	23	108	136	10773,0	8759,5	2013,5	
{ Liegensch'handel	29	5	3	32	95	139	35921,0	25715,5	10205,5	
{ Andere	67	7	7	74	118	471	58327,7	41360,5	16967,2	
Gemeinnützige Genossensch. .	7	—	2	9	57	111	5073,5	3994,4	1079,1	
da- { für Wohnsbau	4	—	1	5	38	89	2489,0	2097,7	391,3	
von { Andere	3	—	1	4	19	22	2584,5	1896,7	687,8	
Mehrere Privateigentümer . .	1191	135	112	1303	1888	2837	227186,1	164879,5	62306,6	
Einzelprivateigentümer . .	5948	240	465	6413	8464	11013	823740,4	595505,6	228234,8	
Zusammen	7386	403	620	8006	11568	16362	1435716,9	1038958,1	396758,8	
dazu:										
Stadt { Anlagen	—	—	.	.	.	27	.	608,8	.	
Zürich { Friedhöfe	—	—	.	.	.	22	.	1017,2	.	
Stadt Zürich im ganzen . .	—	—	(1)	(1)	.	757	.	67554,6	.	
Bundesbahnen	—	—	1	1	43	278	.	13843,1	.	
Total	7386	403	621	8007	11611	16639	.	1054427,2	.	

Auswärtige Eigentümer

Bund	—	—	1	1	17	31	17217,8	13100,7	4117,1
Kirch- u. Kultusgemeinden .	2	1	—	2	8	10	1186,0	916,3	269,7
Vereine, Gesellsch., Stiftungen	3	1	—	3	3	4	322,0	280,8	41,2
Erwerbsgesellschaften . .	21	4	2	23	39	66	7000,0	4736,0	2264,0
(Aktienges., Genossensch.)									
davon: { Banken	4	2	2	6	7	11	1663,0	812,5	850,5
{ Brauereien	9	1	—	9	23	40	3158,0	2127,2	1030,8
{ Andere	8	1	—	8	9	15	2179,0	1796,3	382,7
Gemeinnützige Genossensch. .	2	2	—	2	6	7	362,0	298,3	63,7
Mehrere Privateigentümer . .	72	35	8	80	161	221	18680,5	14065,9	4614,6
Einzelprivateigentümer . .	459	116	30	489	665	812	74429,7	53263,9	21165,8
Zusammen	559	159	41	600	899	1151	119198,0	86661,9	32536,1

¹⁾ Ohne Anlagen und Friedhöfe, die in dieser Tabelle

nach Eigentümerarten, Ende August 1916

Alle Liegenschaften (steuerpflichtige und steuerfreie)

Tab. 7

Fläche der bebauten Liegenschaften in Ar	Unbebaute Liegenschaften				Zus. bebaute und unbebaute Liegenschaften			Eigentümerarten
	Zahl der		Wert der Liegenschaften in 1000 Fr.	Fläche der Liegenschaften in Ar	Grundfläche in Ar	Gesamtwert in 1000 Fr.	Bodenwert	
	Eigentümer	Liegenschaften						
Alle Eigentümer								
827,8	1	3	146,6	99,8	927,6	17364,4	4263,7	Bund
11534,5	1	30	1015,1	17788,0	29322,5	40118,8	14277,4	Kanton Zürich
40813,9	1	167	14202,4	70613,8	111427,7	98056,4	32127,8	Stadt Zürich ¹⁾
1329,6	8	12	810,3	368,3	1697,9	18303,0	4811,9	Kirch- u. Kultusgemeinden
5509,4	3	5	217,5	303,1	5812,5	37157,0	10465,0	Vereine, Gesellsch., Stiftungen
23915,1	55	141	10294,8	10796,7	34711,8	195404,0	65879,2	Erwerbsgesellschaften
								(Aktienges., Genossensch.)
2897,0	20	58	6492,7	3519,1	6416,1	61389,2	26324,9	Banken, Versichg.
1491,8	2	2	51,0	115,7	1607,5	25242,0	6617,0	Bräuereien
1107,3	11	45	2203,5	1744,1	2851,4	12976,5	4217,0	für Wohnungsbau
588,0	8	17	1023,5	1530,1	2118,1	36944,5	11229,0	Liegensch' handel
17831,0	14	19	524,1	3887,7	21718,7	58851,8	17491,3	Andere
836,1	2	4	184,6	305,5	1141,6	5258,1	1263,7	Gemeinnützige Genossensch.
434,2	1	2	44,6	23,5	457,7	2533,6	435,9	für Wohnungsbau
401,9	1	2	140,0	282,0	683,9	2724,5	827,8	Andere
39838,6	247	395	14197,2	17083,5	56922,1	241383,3	76503,8	Mehrere Privateigentümer
89793,8	705	1105	30793,3	53281,8	143075,6	854533,7	259028,1	Einzelprivateigentümer
214398,8	1023	1862	71861,8	170640,5	385039,3	1507578,7	468620,6	Zusammen
								dazu:
3517,0	.	.	.	.	3517,0	.	.	Anlagen } Stadt
3803,5	.	.	.	.	3803,5	.	.	Friedhöfe } Zürich
48134,4	(1)	167	.	70613,8	118748,2	.	.	Stadt Zürich im ganzen
12052,9	1	25	.	1627,3	13680,2	.	.	Bundesbahnen
233772,2	1024	1887	.	172267,8	406040,0	.	.	Total

Auswärtige Eigentümer

827,8	1	3	146,6	99,8	927,6	17364,4	4263,7	Bund
54,2	1	1	5,0	8,2	62,4	1191,0	274,7	Kirch- und Kultusgemeinden
14,8	1	1	65,3	31,9	46,7	387,3	106,5	Vereine, Gesellsch., Stiftn.
583,2	6	13	670,5	725,9	1309,1	7670,5	2934,5	Erwerbsgesellschaften
								(Aktienges., Genossensch.)
222,5	4	8	509,0	623,0	845,5	2172,0	1359,5	Banken
128,0	1	1	31,0	15,4	143,4	3189,0	1061,8	Bräuereien
232,7	1	4	130,5	87,5	320,2	2309,5	513,2	Andere
20,8	2	6	400,0	136,8	157,6	762,0	463,7	Gemeinnützige Genossensch.
2745,3	43	38	2062,2	2904,6	5649,9	20742,7	6676,8	Mehrere Privateigentümer
7987,8	146	209	8119,2	12042,8	20030,6	82548,9	29285,0	Einzelprivateigentümer
12233,9	200	271	11468,8	15950,0	28183,9	130666,8	44004,9	Zusammen

nach „Zusammen“ aufgeführt sind.

hinter den letzteren zurückstehen. Der Grund hiefür ist vor allem in dem ungleichen Einschätzungsverfahren zu suchen; denn die Liegenschaften der Kirch- und Kultusgemeinden sind nur wenig über dem Assekuranzwert eingeschätzt¹⁾, der im Verhältnis zu der Grösse der kirchlichen Gebäude zudem meist noch sehr niedrig ist. Auch darf nicht vergessen werden, dass nicht alle kirchlichen oder Kultus-Zwecken dienenden Gebäulichkeiten im Besitze der Kirch- und Kultusgemeinden sind; so gehört z. B. der grössere Teil des Grossmünsters dem Staate.

Unter den Erwerbsgesellschaften selber gibt es indessen auch wieder grössere und kleinere Grundeigentümer. So beträgt der durchschnittliche Liegenschaftenbesitz der Banken und Versicherungsgesellschaften, sowie der Brauereien nahezu $1\frac{1}{2}$ Millionen Franken, derjenige der eigentlichen Liegenschaften-Handelsgesellschaften rund 1 Million und der Erwerbsgesellschaften für Wohnungsbau nicht ganz $\frac{1}{2}$ Million. Weitaus an erster Stelle unter den Gemeinnützigen Genossenschaften, deren Liegenschaften bekanntlich steuerfrei sind, steht der „Frauenbund für Errichtung alkoholfreier Wirtschaften“. Sein Besitz in der Stadt Zürich erstreckt sich auf 15 Liegenschaften im Gesamtwerte von rund 3 Millionen Franken, von denen etwas über 2 Millionen auf den Assekuranzwert der 16 Gebäude entfallen. In den Händen „Mehrerer Privateigentümer“ (es handelt sich hier zumeist um ungeteilte Erbmassen) befinden sich Liegenschaften im durchschnittlichen Werte von etwa 170,000 Franken. Nur wenig geringer ist mit rund 130,000 Franken der mittlere Wertbesitz der Einzelprivateigentümer.

Die Liegenschaften in der Stadt Zürich sind in ausgesprochenem Masse Privateigentum; wie sehr dieses überwiegt, zeigt folgende Zusammenstellung:

Bezeichnung	Gesamtbesitz ²⁾	Privateigentum ³⁾	Privateigentum in Prozenten
Bebaute Liegenschaften:			
Zahl der Liegenschaften	11,568	10,352	89,5
Zahl der Gebäude	16,362	13,850	84,7
Wert der Liegenschaften in 1000 Fr.	1,435,717	1,050,926	73,2
Assekuranzwert d. Gebäude, „ „ „	1,038,958	760,385	73,2
Fläche der Liegenschaften . . . Ar	214,399	129,632	60,5

¹⁾ Vom Gesamtwerte der bebauten Liegenschaften im Betrage von rund 17 Millionen Franken entfallen 14 Millionen auf den Gebäudewert.

²⁾ Ohne städtische Anlagen und Friedhöfe und ohne das Gebiet der Schweizerischen Bundesbahnen.

³⁾ Mehrere Privateigentümer und Einzelprivateigentümer zusammen.

Bezeichnung	Gesamtbesitz ¹⁾	Privatbesitz ¹⁾	Privatbesitz in Prozenten
Unbebaute Liegenschaften:			
Zahl der Liegenschaften	1,862	1,500	80,6
Wert in 1000 Fr.	71,862	44,991	62,6
Fläche in Ar.	170,640	70,365	41,2
Liegenschaften überhaupt:			
Fläche in Ar.	385,039	199,997	51,9
Gesamtwert in 1000 Fr.	1,507,579	1,095,917	72,7
Bodenwert in 1000 Fr.	468,621	335,532	71,6

Rund 73 Prozent oder nahezu drei Viertel des gesamten Liegenschaftswertes entfallen auf das eigentliche Privateigentum. Nach der Fläche macht dieses allerdings nicht viel mehr als die Hälfte des Gesamtbesitzes aus. Wenn von der Fläche der unbebauten Liegenschaften nur 40 Prozent in Privathänden sind, so ist dies in der Hauptsache auf den grossen öffentlichen Waldbesitz zurückzuführen. Auffallender ist der verhältnismässig geringe Anteil der Privaten an der Gesamtfläche der bebauten Liegenschaften, der nur 60 Prozent beträgt. Wohl ergibt sich aus Tabelle 7, dass von den 2144 Hektar bebauten Liegenschaften Kanton und Stadt allein 523 Hektar oder rund 25 Prozent besitzen. Aber über die Art dieser bebauten Liegenschaften können wir uns erst eine Vorstellung machen, wenn wir aus den Bearbeitungstabellen erfahren, dass von den 523 Hektar bebauten Liegenschaften der Stadt und des Kantons 380 Hektar landwirtschaftliche und Waldgrundstücke sind und dass von diesen 380 Hektar nicht weniger als 337 Hektar auf folgende neun Grossliegenschaften entfallen:

Name der Liegenschaft	Gesamtfläche	Davon sind	
	Ar	landw. benutzt	Wald
Städtische Liegenschaften:			
Degenried-Hirsländerberg . . .	11,717	—	11,693
Waidgut	7,480	1,959	5,371
Hardhof (Landwirtschaftsamt) .	2,455	2,405	—
Friesenberg	2,251	2,248	—
Albis-Schiessplatz	1,633	1,599	30
Sonnenberg	1,150	785	175
Allmend I.	1,141	1,098	40
Zusammen	27,827	10,094	17,309
Kantonale Liegenschaften:			
Landw. Schule Strickhof . . .	3,163	2,976	—
Irrenheilanstalt Burghölzli . .	2,716	644	1,110
Total	33,706	13,714	18,419

¹⁾ s. Fussnoten 2 und 3 auf Seite 30.

Die Frage mag berechtigt sein, ob einzelne dieser Liegenschaften wirklich in ihrer Gesamtheit zu den bebauten Liegenschaften gezählt werden sollen. So ist es beinahe etwas grotesk, den grossen Degenried-Wald als bebaute Liegenschaft zu betrachten, einzig weil ein Forsthaus darin steht. Auch die Allmend I, auf der sich lediglich eine Scheune befindet, ist ihrem ganzen Charakter und Zweck nach eher eine unbebaute Liegenschaft. Wenn solche und ähnliche Liegenschaften in unserer Statistik als bebaute Liegenschaften erscheinen, so rührt dies von den Grundlagen der Liegenschaftenstatistik her: dem Liegenschaften-Steuerkataster und dem Inventar der städtischen und kantonalen Güter, in denen diese Grossliegenschaften als Einheiten aufgeführt sind. Es ist indessen zu überlegen, ob der bisher beobachtete Grundsatz, den statistischen Begriff der Liegenschaft dem steuer-technischen ohne weiteres anzupassen und unterzuordnen, inskünftig nicht aufgegeben werden soll zugunsten einer selbständigeren Liegenschaftenausscheidung, die den praktischen Bedürfnissen besser entspricht und den allgemeinen Vorstellungen von bebauten und unbebauten Liegenschaften mehr entgegenkommt.

Werden von den vorhin aufgeführten neun städtischen und kantonalen Grossliegenschaften die eigentlichen unbebauten Gebietsteile abgetrennt, so ergibt sich schätzungsweise, dass die 1296 Hektar Privateigentum etwa 71 Prozent der auf ungefähr 1820 Hektar angenommenen Gesamtfläche aller bebauten Liegenschaften ausmachen. Entsprechend geringer wird dann der Anteil des Privateigentums an der Gesamtfläche der unbebauten Liegenschaften, und zwar dürfte er von 40 Prozent auf etwa 35 Prozent zurückgehen.

Von sämtlichen 8410 Eigentümern wohnen 759 oder 9 Prozent ausserhalb der Stadt. Verhältnismässig gross ist die Zahl der auswärtigen Eigentümer von unbebauten Liegenschaften; denn von den 403 Eigentümern, die nur unbebaute Liegenschaften besitzen, sind 159 oder 40 Prozent auswärts ansässig. Die grosse Zahl dürfte hauptsächlich von Landwirten in den Nachbargemeinden herrühren, die im Stadtgebiete einzelne Parzellen liegen haben. Dem Werte nach beziffert sich der auswärtige Grundbesitz auf rund $130\frac{1}{2}$ Millionen Franken oder nahezu 9 Prozent. Von der Fläche befinden sich gut 280 Hektar oder etwas über 7 Prozent in den Händen auswärtiger Eigentümer.

Wie stark die auswärtigen Eigentümer am privaten Liegenschaftenbesitz in der Stadt Zürich beteiligt sind, zeigt folgende Gegenüberstellung:

Bezeichnung	Privateigentum im ganzen	Davon in auswärtigem Besitz	
		absolut	in %
Bebaute Liegenschaften:			
Gesamtwert	1050,9 Mill. Fr.	93,1	8,9
Assekuranzwert der Gebäude	760,4 Mill. Fr.	67,3	8,9
Fläche	1296,3 Hektar	107,3	8,3
Unbebaute Liegenschaften:			
Gesamtwert	45,0 Mill. Fr.	10,2	22,6
Fläche	703,7 Hektar	149,54	21,2
Liegenschaften überhaupt:			
Gesamtwert	1095,9 Mill. Fr.	103,3	9,4
Fläche	2000,0 Hektar	256,8	12,8

Von den unbebauten Liegenschaften befinden sich dem Wert und der Fläche nach ein guter Fünftel in den Händen auswärtiger Besitzer. Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass dieser grosse Prozentsatz in der Hauptsache herrühren dürfte vom Grundeigentum auswärtiger Landwirte an der Randlage der Stadt. Weit geringer ist der Anteil auswärtiger Besitzer an den privaten bebauten Liegenschaften in Zürich; sowohl vom Wert wie von der Fläche sind nur etwa 8 bis 9 Prozent stadtfremdes Eigentum. Vom gesamten privaten Grundeigentum entfallen 9 Prozent des Wertes und nahezu 13 Prozent der Fläche auf auswärtige Besitzer. Im allgemeinen sind die Liegenschaften der auswärtigen Privateigentümer grösser als die Besitzungen der Ortsansässigen, wie aus folgenden Zahlen hervorgeht:

Privateigentümer	Bebaute Liegenschaften		Unbebaute Liegenschaften	
	Mittlerer	Mittlerer	Mittlerer	Mittlere
	Gesamtwert	Gebäudewert	Gesamtwert	Fläche
	Fr.	Fr.	Fr.	Ar
Ortsansässige	101,500	54,900	30,000	46,9
Auswärtige	112,700	65,200	41,200	60,5

Die unbebauten Liegenschaften der auswärtigen Besitzer sind nach Wert und Fläche ungefähr ein Drittel grösser als die der ortsansässigen Privateigentümer. Geringer ist der Unterschied bei den bebauten Liegenschaften. Das zeigt sich besonders bei der Fläche; denn die bebaute Liegenschaft der ortsansässigen Besitzer misst durchschnittlich $12\frac{1}{2}$ Ar, diejenige der auswärtigen Eigentümer rund 13 Ar.

Überhaupt ergeben sich nach der Art der Eigentümer erhebliche und zum Teil ganz charakteristische Unterschiede in der Benutzungsart der Liegenschaften. Darüber gibt Tabelle 8 interessante Aufschlüsse. Dort sehen wir zum Beispiel, dass über 80 Prozent des Waldgebietes in öffentlichem, vornehmlich städtischem Besitze sind, und dass 66 bis 72 Prozent der überbauten Fläche, des landwirtschaftlich benutzten Bodens und des Baulandes Privaten gehören. In das „sonstige

Benutzungsart des gesamten Liegenschaftenbesitzes nach Eigentümerarten, Ende August 1916

Tab. 8

Eigentümerarten	Bebaute und unbebaute Liegenschaften						
	Überbaute Fläche, Hof- räume und sonst. Freifl.	Landwirt- schaftlich benutzte Fläche	Bauland	Wald	Sonsti- ges Land	Gesamt- fläche *	
	in Ar						
Alle Eigentümer							
Bund	561,3	74,1	80,0	—	212,2	927,6	
Bundesbahnen	1778,6	1009,4	409,9	—	10482,3	13680,2	
Kanton Zürich	3255,6	5575,8	174,0	17948,9	2368,2	29322,5	
Stadt Zürich	5941,8	29463,3	3040,4	69948,5	10354,2	118748,2	
Kirch- und Kultusgemeinden	1068,9	194,7	286,9	—	147,4	1697,9	
Vereine, Gesellsch., Stiftungen	3424,0	1933,7	277,4	154,7	22,7	5812,5	
Erwerbsgesellschaften	8837,5	14138,7	2280,2	4645,5	4809,9	34711,8	
davon: {	<i>Banken, Versicherungsges.</i>	1044,4	4613,9	533,0	94,2	130,6	6416,1
	<i>Brauereien</i>	1048,4	529,1	27,2	—	2,8	1607,5
	<i>für Wohnungsbau</i>	587,1	1044,4	1177,4	20,5	22,0	2851,4
	<i>Liegenschaftshandel</i>	582,9	1214,7	311,0	—	9,5	2118,1
	<i>Andere</i>	5574,7	6736,6	231,6	4530,8	4645,0	21718,7
Gemeinnützige Genossenschaften	610,6	431,8	23,3	24,6	51,3	1141,6	
dav. {	<i>für Wohnungsbau</i>	353,1	30,0	23,3	—	51,3	457,7
<i>Andere</i>	257,5	401,8	—	24,6	—	683,9	
Mehrere Privateigentümer	16259,2	32255,1	4242,3	3714,3	451,2	56922,1	
Einzelpriuateigentümer	49845,6	68535,3	10538,1	12768,0	1388,6	143075,6	
Zusammen	91583,1	153611,9	21352,5	109204,5	30288,0	406040,0	
Von 100 Ar jeder Benutzungsart gehören vorstehenden Eigentümern:							
Bund	0,6	0,0	0,4	—	0,7	0,2	
Bundesbahnen	1,9	0,7	1,9	—	34,6	3,4	
Kanton Zürich	3,6	3,6	0,8	16,4	7,8	7,2	
Stadt Zürich	6,5	19,2	14,2	64,1	34,2	29,3	
Kirch- und Kultusgemeinden	1,2	0,1	1,3	—	0,5	0,4	
Vereine, Gesellsch., Stiftungen	3,7	1,3	1,3	0,1	0,1	1,4	
Erwerbsgesellschaften	9,6	9,2	10,7	4,3	15,9	8,6	
Gemeinnütz. Genossenschaften	0,7	0,3	0,1	0,0	0,2	0,3	
Mehrere Privateigentümer	17,8	21,0	19,9	3,4	1,5	14,0	
Einzelpriuateigentümer	54,4	44,6	49,4	11,7	4,5	35,2	
Zusammen	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
Auswärtige Eigentümer							
Bund	561,3	74,1	80,0	—	212,2	927,6	
Kirch- und Kultusgemeinden	54,2	8,2	—	—	—	62,4	
Vereine, Gesellsch., Stiftungen	14,8	—	31,9	—	—	46,7	
Erwerbsgesellschaften	385,4	794,1	113,0	—	16,7	1309,2	
Gemeinnütz. Genossenschaften	20,8	—	86,3	50,4	—	157,5	
Mehrere Privateigentümer	1112,0	2700,1	733,4	1047,3	57,1	5649,9	
Einzelpriuateigentümer	3559,0	12242,1	2225,3	1898,0	106,2	20030,6	
Zusammen	5707,5	15818,6	3269,9	2995,7	392,2	28183,9	
Prozentanteil der auswärtigen Eigentümer am Liegenschaftenbesitz:							
	6,2	10,3	15,3	2,7	1,3	6,9	

* Ohne öffentliches Strassengebiet und öffentliche Gewässer.

Land“ teilen sich hauptsächlich die Bundesbahnen und die Stadt Zürich mit je einem guten Drittel: jene mit ihrem Eisenbahngebiet, diese mit den Friedhöfen, Anlagen, Turn- und Spielplätzen. Betrachten wir das eigentliche Privateigentum für sich, so zeigt sich, dass der auswärtige Besitz je nach der Benutzungsart verschiedene Bedeutung erlangt. Von der überbauten Fläche der Privatliegenschaften sind beispielsweise nur 7 Prozent, dagegen vom landwirtschaftlichen Boden etwa 15, vom Privatwald 18 und vom Bauland sogar 20 Prozent im Besitze auswärtiger Eigentümer.

Andere interessante Vergleichszahlen ergeben sich, wenn berechnet wird, wie sich die Gesamtfläche jeder Eigentümerart nach Benutzungsarten verteilt. Hier sind die Ergebnisse dieser aus Tabelle 8 abgeleiteten Berechnungen:

Eigentümerarten	Von der Gesamtfläche jeder Eigentümerart sind prozentual				
	überbaute Fläche, Hofräume etc.	landwirtschaftl. benutztes Land	Bauland	Wald	sonstiges Land
Bund	60,5	8,0	8,6	—	22,8
Bundesbahnen	13,0	7,4	3,0	—	76,6
Kanton Zürich	11,1	19,0	0,6	61,2	8,1
Stadt Zürich	5,0	24,8	2,6	58,9	8,7
Kirch- und Kultusgemeinden .	62,9	11,5	16,9	—	8,7
Vereine, Gesellsch., Stiftungen	58,9	33,3	4,8	2,6	0,4
Erwerbsgesellschaften	25,5	40,7	6,6	13,4	13,4
Gemeinnütz. Genossenschaften	53,5	37,8	2,0	2,2	4,5
Mehrere Privateigentümer . .	28,6	56,7	7,4	6,5	0,8
Einzelpriuateigentümer . . .	34,8	47,9	7,4	8,9	1,0
Eigentümer überhaupt	22,5	37,8	5,3	26,9	7,5

Bemerkenswert ist vor allem, dass von der gesamten Liegenschaftenfläche des Bundes, der Kirch- und Kultusgemeinden, sowie der Vereine, Gesellschaften und Stiftungen je rund 60 Prozent auf die überbaute Fläche entfallen, also eigentliche Gebäudegrundstücke sind. Auch die Gemeinnützigen Genossenschaften kommen nahe an diesen Prozentsatz heran. Den Gegensatz bilden Kanton und Stadt Zürich, deren Liegenschaften zu je rund 60 Prozent aus Wald bestehen. Das Areal der Schweizerischen Bundesbahnen ist überwiegend Eisenbahngebiet und erscheint als solches zum grössten Teil unter dem „sonstigen Land“.

Leider war es nicht möglich, eine Ausscheidung der Eigentümer nach der Grösse ihres Liegenschaftenbesitzes, sowohl hinsichtlich der Fläche wie des Wertes, durchzuführen. Eine solche Klassifikation hätte darüber Aufschluss gegeben, ob und in welchem Grade sich in der Besitzverteilung des städtischen Grund und Bodens Akkumulations-

Die Eigentümer von bebauten Liegenschaften nach Arten und nach der Zahl ihrer Liegenschaften, 1916

Alle bebauten Liegenschaften

Tab. 9

Eigentümerarten	Eigentümer von . . . bebauten Liegenschaften								Zus. Eigen- tümer	Liegen- schaften	
	1	2	3	4	5	6—10		über 10			
						E.	L.	E.	L.		
Alle Eigentümer											
Bund.	—	—	—	—	—	—	—	1	17	1	17
Bundesbahnen. . .	—	—	—	—	—	—	—	1	43	1	43
Kanton Zürich . .	—	—	—	—	—	—	—	1	44	1	44
Stadt Zürich . . .	—	—	—	—	—	—	—	1	301	1	301
Kirch- u. Kultusgem.	10	8	3	—	1	4	28	—	—	26	68
Vereine, Gesellsch., Stiftungen	52	6	3	2	—	2	16	1	15	66	112
Erwerbsgesellsch. .	103	27	15	6	10	14	105	11	236	186	617
(Aktienges., Genossensch.)											
Banken, Versichges.	22	7	3	1	3	1	6	3	54	40	124
Brauereien	7	1	1	—	1	2	16	5	139	17	172
für Wohnungsbau .	7	2	2	4	1	5	38	2	32	23	108
Liegenschaftenhdl. .	14	5	4	1	2	6	45	—	—	32	95
Andere.	53	12	5	—	3	—	—	1	11	74	118
Gemeinnützige Genossensch. .	2	1	1	—	1	1	8	3	37	9	57
für Wohnungsbau .	1	—	1	—	—	1	8	2	26	5	38
Andere.	1	1	—	—	1	—	—	1	11	4	19
Mehrere Privateigentümer .	1042	162	47	19	7	16	118	10	152	1303	1888
Einzelprivateigentümer . .	5359	678	200	69	41	48	334	18	334	6413	8464
Zus. { Eigentümer . .	6568	882	269	96	60	85	.	47	.	8007	.
{ Liegenschaften	6568	1764	807	384	300	.	609	.	1179	.	11611
Prozent- { Eigentümer . .	82,0	11,0	3,4	1,2	0,7	1,1	.	0,6	.	100,0	.
Anteil der { Liegenschaften .	56,6	15,2	6,9	3,3	2,6	.	5,2	.	10,2	.	100,0

Auswärtige Eigentümer

Bund.	—	—	—	—	—	—	—	1	17	1	17
Kirch- u. Kultusgem.	1	—	—	—	—	1	7	—	—	2	8
Vereine, Gesellsch., Stiftungen	3	—	—	—	—	—	—	—	—	3	3
Erwerbsgesellsch. .	17	3	1	—	1	1	8	—	—	23	39
(Aktienges., Genossensch.)											
Banken	5	1	—	—	—	—	—	—	—	6	7
Brauereien	5	1	1	—	1	1	8	—	—	9	23
Andere.	7	1	—	—	—	—	—	—	—	8	9
Gemeinnützige Genossensch. .	1	—	—	—	1	—	—	—	—	2	6
Mehrere Privateigentümer .	59	10	4	1	—	4	33	2	33	80	161
Einzelprivateigentümer . .	396	59	22	5	1	4	28	2	32	489	665
Zus. { Eigentümer . .	477	72	27	6	3	10	—	5	—	600	—
{ Liegenschaften	477	144	81	24	15	—	76	—	82	—	—
Prozent- { Eigentümer . .	79,5	12,0	4,5	1,0	0,5	1,7	—	0,8	—	100,0	—
Anteil der { Liegenschaften .	53,1	16,2	9,1	2,3	1,7	—	8,5	—	9,1	—	—

tendenzen und Konzentrationsbestrebungen geltend machen. Es wird Sache einer späteren Untersuchung sein, dieser wichtigen Frage näherzutreten. Vorläufig müssen wir uns mit Tabelle 9 begnügen, die über die Art der Eigentümer nach der Zahl ihrer bebauten Liegenschaften aufklärt. Wir heben daraus hervor, dass 82 Prozent sämtlicher Eigentümer nur eine bebaute Liegenschaft besitzen und dass in den Händen dieser Eigentümer 56,6 Prozent aller bebauten Liegenschaften sind. Das Gegenstück bilden die 0,6 Prozent Eigentümer mit mehr als zehn Liegenschaften, die zusammen über 1179 oder 10,2 Prozent aller bebauten Grundstücke verfügen. Von diesen rund 1200 Liegenschaften des Grossgrundbesitzes entfallen etwas über 400 auf Bund, Kanton und Gemeinde. Auch die Erwerbsgesellschaften sind an diesem kumulativen Grundbesitz verhältnismässig stark vertreten, in besonderem Masse die Bierbrauereien. Privateigentümer mit mehr als zehn bebauten Liegenschaften gibt es nur 28, darunter 18 Einzelprivateigentümer. Der private Grossgrundbesitzer in der Stadt Zürich ist eine seltene Erscheinung. Nur 0,4 Prozent aller Privateigentümer haben einen Besitz von mehr als zehn bebauten Liegenschaften. Der grösste Privateigentümer vereinigt Liegenschaften (bebaute und unbebaute) im Steuerwerte von etwa 5 Millionen Franken in seiner Hand; ihm folgen zwei Grundbesitzer mit je etwa 4 Millionen, während die nächstgrossen Privateigentümer einen Wertbesitz von 2 Millionen und darunter aufweisen.

Die Besitzanhäufung ist bei den auswärtigen Eigentümern verhältnismässig etwas grösser als bei den in Zürich wohnhaften Eigentümern. Zum Beweise seien folgende Zahlen hieher gesetzt, die sich wiederum nur auf die bebauten Liegenschaften in Privatbesitz beziehen:

Privatbesitzer von ... bebauten Liegenschaften	Auf vorstehende Besitzerarten verteilen sich die			
	Eigentümer		Liegenschaften	
	auswärtige	ansässige	Auswärtiger	Ansässiger
	%	%	%	%
1	80,0	83,2	55,1	62,4
2	12,1	10,8	16,7	16,2
3—5	6,8	4,9	12,9	12,9
5—10	1,4	0,8	7,4	4,1
über 10	0,7	0,3	7,9	4,4

Der Unterschied zeigt sich besonders deutlich in der Verteilung der Liegenschaften. Bei den auswärtigen Eigentümern entfallen nur 55 Prozent der Liegenschaften auf Besitzer einer einzigen Liegenschaft, bei den ansässigen Eigentümern aber 62 Prozent. Entsprechend grösser ist dafür die Liegenschaftenanhäufung in den beiden obern Gruppen der auswärtigen Eigentümer.

B. Die steuerpflichtigen Liegenschaften

I. Vergleiche mit 1909 und 1912

Wir haben bereits in der Einleitung darauf hingewiesen, dass der Liegenschaftenstatistik vom Jahre 1916 zwei einfachere Feststellungen des Liegenschaftenbesitzes in den Jahren 1909 und 1912 vorausgingen. Es liegt daher nahe, die Ergebnisse der drei statistischen Bearbeitungen miteinander zu vergleichen. Am besten für diesen Vergleich eignen sich die steuerpflichtigen Liegenschaften, da wir es bei diesen mit wirklichen, von Schätzungskommissionen festgestellten Werten zu tun haben und nicht mit zufälligen Inventarwerten, wie bei vielen steuerfreien Liegenschaften. Immerhin kann mit Rücksicht auf die knappen Bearbeitungen in den beiden früheren Jahren der Vergleich mit 1916 nur in beschränktem Umfange erfolgen. Zudem gebietet uns der Umfang der vorliegenden Arbeit Mass und Ziel. Einige Hauptzahlen müssen genügen. Weitere Vergleiche können an Hand des Statistischen Jahrbuches der Stadt Zürich für die Jahre 1910 und 1911 vorgenommen werden.

Die steuerpflichtigen Liegenschaften in den Jahren 1909, 1912 und 1916

Tab. 10

Erhebungs- jahre	Zahl der		Steuerwert Fr.	Assekuranz- wert der Gebäude Fr.	Bodenwert 1) Fr.	Fläche ha a
	Liegen- schaften	Ge- bäude				
	Bebaute Liegenschaften					
1909	9446	13796	994,984,025	680,417,621	314,566,404	1784 83
1912	10593	14852	1,175,382,225	822,602,900	352,779,325	1779 97
1916	11077	15248	1,249,884,250	900,372,060	349,512,190	1558 45
	Unbebaute Liegenschaften					
1909	1507	.	59,072,950	.	59,072,950	772 88
1912	1419	.	60,197,225	.	60,197,225	725 21
1916	1647	.	54,520,970	.	54,520,970	813 07
	Bebaute und unbebaute Liegenschaften zusammen					
1909	10953	13796	1,054,056,975	680,417,621	373,639,354	2557 71
1912	12012	14852	1,235,579,450	822,602,900	412,976,550	2505 18
1916	12724	15248	1,304,405,220	900,372,060	404,033,160	2371 52
1) Für die bebauten Liegenschaften = Steuerwert abzüglich Assekuranzwert.						

¹⁾ Für die bebauten Liegenschaften = Steuerwert abzüglich Assekuranzwert.

Nach der vorstehenden Tabelle hat der Steuerwert der Liegenschaften von 1909 bis 1916 um rund 250 Millionen Franken zugenommen, was einer Vermehrung um 24 Prozent entspricht. In der gleichen Zeit ist der Assekuranzwert der steuerpflichtigen Gebäulichkeiten um 220 Millionen gestiegen. Die Wertvermehrung des Bodens würde demnach mit 30 Millionen Franken zu veranschlagen sein. Die bebauten Liegenschaften allein verzeichnen einen Zuwachs des Bodenwertes um 35 Millionen, was um so auffallender erscheinen mag, als ihre Grundfläche seit 1909 um 216 Hektar abgenommen hat. Umgekehrt ist der Bodenwert der unbebauten Liegenschaften im Jahre 1916 trotz der grösseren Fläche um $5\frac{1}{2}$ Millionen kleiner als im Jahre 1909. Diese scheinbaren Widersprüche beruhen zum Teil auf einer verschiedenartigen Zähl- und Zuteilungsmethode: im Jahre 1909, wie im Jahre 1912, wurde der Begriff der bebauten Liegenschaft¹⁾ weiter gefasst als im Jahre 1916. Gebiete, die nur lose mit dem eigentlichen bebauten Grundstück zusammenhängen, wurden mit diesem früher als Einheit betrachtet, während im Jahre 1916 solche abgelegenere Gebietsteile abgetrennt und als besondere Liegenschaften gezählt wurden. Der wertvollere, die Gebäulichkeiten unmittelbar umschliessende Boden blieb im Jahre 1916 also bei den bebauten Liegenschaften, während der billigere, weil abliegende Boden nun unter die unbebauten Liegenschaften eingereiht wurde.

Aber noch aus einem anderen, wichtigeren Grunde hat zwischen den bebauten und unbebauten Liegenschaften seit 1909 ein Landabtausch stattgefunden: grössere Landflächen, zahlreiche Grundstücke sind von 1909 bis 1916 überbaut worden und gingen damit von den unbebauten zu den bebauten Liegenschaften über²⁾. Dabei handelt es sich zumeist um hochwertigeres Land. Einerseits ist also den unbebauten Liegenschaften billigeres Land zugeteilt, anderseits wertvolleres Baugelände entzogen worden. In Konkurrenz miteinander haben diese beiden Gründe vermocht, den Wert der unbebauten Liegenschaften trotz grösserer Fläche herabzusetzen, und zwar zeigen sich diese Verschiebungen besonders deutlich zwischen 1912 und 1916.

Für die bebauten Liegenschaften wird der Rückgang des reinen Bodenwertes von 1912 auf 1916 durch die ziemlich bedeutende Abnahme der Grundfläche hinreichend genug erklärt. Ja, die Einbusse des Bodenwertes um rund 3 Millionen Franken muss im Hinblick auf die Flächenverminderung von 216 Hektar äusserst bescheiden erscheinen;

¹⁾ In Anlehnung an die Einschätzung zur Liegenschaftensteuer.

²⁾ In den Jahren 1909 bis 1916 wurden durch Neubauten etwa 172 Hektar Land besetzt; der grössere Teil davon dürfte vor der Überbauung unter den unbebauten Liegenschaften figuriert haben.

sie wäre sicher viel grösser, wenn nicht jene Verschiebung in der Bodenqualität vorgenommen worden wäre, von der eben die Rede war.

Im ganzen hat die Fläche der steuerpflichtigen Liegenschaften von 1912 bis 1916 um 134 Hektar abgenommen, wogegen die steuerfreien Liegenschaften in der gleichen Zeit einen Flächenzuwachs um 117 Hektar verzeichnen. Daraus folgt, dass die Gesamtfläche aller Liegenschaften (steuerpflichtige und steuerfreie zusammen) im Jahre 1916 um 17 Hektar kleiner war als 1912. Von diesem Minus entfallen 14 Hektar auf Land, das in der Zeit von 1912 bis 1916 in öffentliches Strassengebiet umgewandelt worden ist, womit es aus der Liegenschaftensstatistik ausscheidet; der Rest von etwa 3 Hektar muss infolge Neuvermessungen und aus anderen Gründen abgestrichen werden.

Gerade infolge der erwähnten Qualitätsverschiebungen des Landes zwischen bebauten und unbebauten Liegenschaften geht es nicht an, an den Schwankungen des reinen Bodenwertes der bebauten Liegenschaften etwa Schlüsse über die Gestaltung der städtischen Bodenpreise ablesen zu wollen. Die Bodenwerte der bebauten Liegenschaften beziehen sich in den verschiedenen Jahren auf heterogene Grössen und lassen sich daher nicht gut miteinander vergleichen, ganz abgesehen davon, dass sie durch einfache Subtraktion des Gebäudeassuranzwertes vom Steuerwert gewonnen worden sind und nicht auf eigentlichen Landpreisschätzungen beruhen. Können also die von uns auf rechnerischer Grundlage gefundenen Bodenwerte für die zeitliche Entwicklung der Bodenpreise nicht massgebend sein, so dürften sie doch gewisse Aufschlüsse über die örtliche Bodenpreisgestaltung geben, namentlich wenn solche Vergleiche nach mehr oder weniger einheitlichen Liegenschaften vorgenommen werden, wie dies namentlich der Fall ist bei den abgeschlossenen Wohngrundstücken, die wir nach dieser Richtung hin einer besondern Untersuchung unterzogen haben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in dem Abschnitt über den Bodenwert der abgeschlossenen Wohngrundstücke (Seite 47 ff) zur Darstellung gebracht.

In dem vierjährigen Zeitraum 1909/12 hat sich der Gebäudewert um 142 Millionen Franken, in den vier Jahren 1912/16 um 78 Millionen Franken vermehrt. Die erste Periode fällt mit einer ausgesprochenen baulichen Hochkonjunktur zusammen, die zweite leitet den baulichen Tiefstand der Kriegszeit ein. Die Zahl der Gebäude ist von 1909 bis 1912 um etwa 1100, von 1912 bis 1916 um rund 400 gestiegen. Doch möchten wir der Gebäudezahl keine grosse Bedeutung beilegen, aus Gründen, die wir auf Seite 46 näher angeführt haben.

2. Die bebauten Liegenschaften nach Stadtkreisen und Grundstücksarten

a. Nach Stadtkreisen. Aus Tabelle VIII im Anhang tritt der überwiegende Anteil des 1. Stadtkreises am Gesamtwert der bebauten steuerpflichtigen Liegenschaften offenkundig zutage. Es seien daraus folgende Zahlen hervorgehoben, denen die Verhältniszahlen beigesetzt sind.

Stadtkreise	Steuerwert der Liegenschaften		Assekuranzwert der Gebäude		Reiner Bodenwert		Besetzte Fläche		
	1000 Fr.	in %	1000 Fr.	in %	1000 Fr.	in %	ha	a	in %
1	343,870	27,5	203,139	22,6	140,731	40,3	57	69	3,7
2	144,124	11,5	107,560	11,9	36,564	10,5	354	02	22,7
3	98,316	7,9	77,622	8,6	20,694	5,9	257	06	16,5
4	134,711	10,8	103,110	11,5	31,601	9,0	81	58	5,2
5	69,055	5,5	52,655	5,8	16,400	4,7	76	06	4,9
6	162,898	13,0	129,068	14,3	33,830	9,7	207	93	13,4
7	172,001	13,8	132,167	14,7	39,834	11,4	370	85	23,8
8	124,909	10,0	95,051	10,6	29,858	8,5	153	26	9,8
Stadt	1,249,884	100,0	900,372	100,0	349,512	100,0	1558	45	100,0

Obwohl der 1. Stadtkreis nur einen kleinen Bruchteil der Gesamtfläche aller bebauten Liegenschaften umfasst, nimmt er dem Liegenschaftswerte nach eine hervorragende Stellung ein. Über ein Viertel des Steuerwertes aller bebauten Liegenschaften und über ein Fünftel des Assekuranzwertes aller steuerpflichtigen Gebäulichkeiten entfallen auf die Altstadt. Besonders charakteristisch ist der grosse Anteil des 1. Stadtkreises am Bodenwert, von dem er 40 Prozent beansprucht. Schon aus dieser Feststellung lässt sich ungefähr erkennen, wie stark der Boden im 1. Stadtkreise, als dem Geschäfts- und Verkehrszentrum der Stadt, dem Gesetze der Grundrente unterworfen war. Wir möchten darauf aber noch nicht weiter eintreten, weil für die Behandlung dieser Frage eine eingehendere Gliederung des Materials nach örtlichen und artgleichen Gesichtspunkten notwendig ist, was im nächsten Abschnitt geschehen soll.

b. Nach Grundstücksarten¹⁾. Die bebauten Liegenschaften werden nach unserer Nomenklatur in fünf verschiedene Grundstücksarten eingeteilt, deren Begriffe bereits in der Einleitung (Seite 3 f) umschrieben worden sind. Nachstehende Übersicht zeigt in einigen Hauptzahlen, wie sich die bebauten steuerpflichtigen Liegenschaften der ganzen Stadt auf die einzelnen Grundstücksarten verteilen:

¹⁾ Vgl. hierzu Tabelle IX im Anhang.

Grundstücksarten	Zahl der Liegenschaften absolut in %		Steuerwert der Liegenschaften 1000 Fr. in %		Grundfläche der Liegenschaften ha a in %	
I. Wohngrundstücke:						
a. nur mit Hofraum .	9,764	88,1	929,399	74,4	513 02	32,9
b. mit weiterem Land	349	3,2	41,721	3,3	156 07	10,0
Zusammen	10,113	91,3	971,120	77,7	669 09	42,9
II. Andere Grundstücke:						
a. nur mit Hofraum .	680	6,2	224,077	17,9	95 30	6,1
b. mit weiterem Land	159	1,4	41,255	3,3	298 30	19,2
Zusammen	839	7,6	265,332	21,2	393 60	25,3
III. Landwirtsch. Anwesen	125	1,1	13,432	1,1	495 76	31,8
Total	11,077	100,0	1,249,884	100,0	1558 45	100,0

Nach Zahl und Wert sind die Wohngrundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche — oder, wie wir sie im folgenden kurz nennen werden: die abgeschlossenen Wohngrundstücke — weitaus die wichtigste Gruppe unter den bebauten Liegenschaften. Verhältnismässig gering ist ihr Anteil an der Gesamtfläche. Die 9764 abgeschlossenen Wohngrundstücke umfassen mit ihren 513 Hektar ungefähr gleich viel Land wie die 125 landwirtschaftlichen Anwesen (496 Hektar) und bloss einen Drittel der Gesamtfläche. Ausschlaggebend für die wirtschaftliche Bedeutung der abgeschlossenen Wohngrundstücke aber ist ihre Hochwertigkeit, und wenn wir aus der vorstehenden Zusammenstellung ersehen, dass rund drei Viertel des Gesamtwertes aller bebauten steuerpflichtigen Liegenschaften auf die abgeschlossenen Wohngrundstücke entfallen, so ist das ein ausreichender Grund, unsere Aufmerksamkeit in den folgenden Ausführungen hauptsächlich dieser Grundstücksart zuzuwenden.

Vorher aber möchten wir noch einen kurzen Überblick geben über die Verteilung der Grundstücksarten innerhalb der einzelnen Stadtkreise. Wir führen diesen Nachweis auf Grund des Steuerwertes durch, weil dieser als die massgebendste Vergleichsgrösse gelten kann.

Grundstücksarten	Vom Steuerwert aller bebauten Liegenschaften entfielen auf vorgenannte Grundstücksarten im Stadtkreise							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	%	%	%	%	%	%	%	%
I. Wohngrundstücke:								
a. nur mit Hofraum . .	57,0	81,1	76,5	82,6	55,6	88,4	85,0	81,2
b. mit weiterem Land .	0,5	5,7	2,9	3,5	2,9	4,5	6,8	2,8
II. Andere Grundstücke:								
a. nur mit Hofraum . .	42,2	7,5	6,6	9,8	27,8	4,6	3,8	12,0
b. mit weiterem Land .	0,3	3,8	12,2	4,0	12,8	0,7	2,5	2,5
III. Landwirtsch. Anwesen .	—	1,9	1,8	0,1	0,9	1,8	1,9	1,5

Die Stadtkreise 1 und 5 nehmen eine ausgesprochene Sonderstellung insofern ein, als hier die abgeschlossenen Wohngrundstücke verhältnismässig stark in den Hintergrund treten. Die Zahlen spiegeln den Siedelungscharakter der Stadtkreise in deutlicher Weise wieder. Im 1. Stadtkreise, der City, absorbieren die eigentlichen Geschäftshäuser, die Banken, Hotels usw. grosse Liegenschaftenswerte; im 5. Stadtkreise sind es namentlich Fabriken, Werkstattgebäude, Lagerhäuser usw., die den Wohngrundstücken den Rang streitig machen und dem Stadtkreise nicht umsonst die Bezeichnung „Industriequartier“ eingetragen haben.

Gemessen am Steuerwert der abgeschlossenen Wohngrundstücke ist der 6. Stadtkreis als reinstes Wohnquartier anzusprechen. Werden auch die Wohngrundstücke mit weiterem Land mitberücksichtigt, so sind der 6. und 7. Stadtkreis die beiden einzigen Stadtkreise, in denen über 90 Prozent des Steuerwertes aller bebauten Liegenschaften auf Wohngrundstücke entfallen. Der 6. und 7. Stadtkreis sind also gewissermassen die Antipoden zu den Stadtkreisen 1 und 5. Ausgeprägten Wohncharakter haben zwar auch die Stadtkreise 2, 4 und 8; die abgeschlossenen Wohngrundstücke vereinigen hier über 80 Prozent des Steuerwertes aller bebauten Liegenschaften auf sich. Etwas bescheidener ist der Anteil der Wohngrundstücke im 3. Stadtkreise, wo mehrere grössere industrielle Betriebe zu finden sind, was in dem verhältnismässig hohen Prozentsatz der „anderen Grundstücke mit weiterem Land“ zum Ausdruck kommt.

Die landwirtschaftlichen Anwesen umfassen in keinem Stadtkreis mehr als 2 Prozent des Steuerwertes aller bebauten Liegenschaften. Vielgestaltiger wird das Bild, wenn wir auf die Quartiere eintreten. So beanspruchen im Quartier Leimbach des 2. Stadtkreises die landwirtschaftlichen Anwesen nahezu 70 Prozent des Gesamtwertes der bebauten Liegenschaften, was den bauerlichen Charakter dieses Stadtteiles recht anschaulich illustriert. An Hand der Tabellen I bis VIII im Anhang lassen sich überhaupt noch manche typische Einzelheiten nach Quartieren feststellen, auf die hier Raumes halber nicht näher eingegangen werden kann. Nur auf die extremsten Fälle sei kurz hingewiesen. Die linke Hälfte der Altstadt zeichnet sich dadurch als eigentliche Geschäftsstadt aus, dass 50,6 Prozent ihres Liegenschaftsteuerwertes auf Geschäftsgrundstücke entfallen, deren Anteil in der rechten Hälfte nur 26,7 Prozent ausmacht. In noch schärferem Gegensatz zueinander stehen die beiden Teile des Industriequartiers; denn im obern Teil überwiegen die Wohngrundstücke gleich stark wie im untern Teil die Geschäftsgrundstücke (mit je rund 75 Prozent Wertanteil). Weitaus am schwächsten vertreten sind die Geschäftsgrundstücke in Fluntern mit 2 Prozent, wäh-

rend die landwirtschaftlichen Anwesen hier 5 Prozent des gesamten Steuerwertes auf sich vereinigen. Diese sind denn auch schuld daran, dass auf Grund des Steuerwertes nicht Fluntern das ausschliesslichste Wohnquartier ist, sondern Oberstrass, wo 96 Prozent des Liegenschaftsteuerwertes auf Wohngrundstücke entfallen.

a. Die Wohngrundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche
(Die abgeschlossenen Wohngrundstücke)

Aus den Tabellen I und IX im Anhang ist ersichtlich, wie sich die abgeschlossenen Wohngrundstücke einerseits nach Stadtkreisen und Quartieren, anderseits nach Bauzonen verteilen. Ihre Ergänzung erhalten diese absoluten Zahlen, die einer besonderen Erläuterung kaum bedürfen, durch die Durchschnittsberechnungen in den Anhangstabellen X, XI und XII. Zum Zwecke genauerer Nachweise war es notwendig, einzelne dieser Durchschnittsberechnungen innerhalb der Stadtkreise und Quartiere auf die Bauzonen auszudehnen, was in Tabelle 11 auf Seite 48 geschehen ist.

1. Durchschnittswert der abgeschlossenen Wohngrundstücke

Die hochwertigsten abgeschlossenen Wohngrundstücke finden sich im äusseren Teil des 1. Stadtkreises links der Limmat, also in dem in der Hauptsache zwischen der Bahnhofstrasse und dem Schanzengraben liegenden Stadtteil. Hier sind einerseits die schönen Herrschaftshäuser alter Zürcher Familien anzutreffen, vornehme Wohnsitze, zum Teil mit grösseren Gärten umgeben. Es sei nur an den Talacker, an die Pelikan- und Talstrasse erinnert. Anderseits ist dies das Gebiet der ersten Stadterweiterung, dessen Überbauung bereits nach neuzeitlicheren Grundsätzen und mit einer gewissen Grosszügigkeit erfolgte und wo es nicht mehr jenes Gewirr von Gässchen und Strässchen gibt mit den eng gedrängten Häuserfronten und den verträumten Winkeln, die dem inneren Teil der Altstadt sein altertümliches Gepräge verleihen. Ein Blick auf den Stadtplan macht diesen Gegensatz sofort klar.

Bis zu einem bestimmten Grade ähnlich gebaut ist der äussere Teil der Altstadt rechts der Limmat, der mit rund 170,000 Franken den zweitgrössten durchschnittlichen Steuerwert der abgeschlossenen Wohngrundstücke aufweist. Einen fast gleich hohen Durchschnittswert erreicht zwar auch der innere Teil der Altstadt links der Limmat, also das zwischen der Bahnhofstrasse und der Limmat liegende Gebiet, das eine Mischung zwischen dem historischen — der früheren „minderen Stadt“ — und modernen Zürich darstellt. Bedeutend kleiner ist mit

rund 100,000 Franken der durchschnittliche Steuerwert im inneren Teil der Altstadt rechts der Limmat, dessen Grenzen in der Hauptsache durch die Limmat und den Hirschengraben bestimmt werden, wo sich die sogenannte „mehrere Stadt“ des alten Zürich gegenüber neuzeitlichen Baueingriffen bis heute noch am stärksten behauptet hat.

Dieser verschiedenartige Ansiedelungscharakter der einzelnen Quartiere des I. Stadtkreises erhält durch nachstehende Zahlen seinen statistischen Ausdruck:

Quartier	Mittlerer Steuerwert Fr.	Mittlere Fläche m ²
rechts der Limmat, innerer Teil	102,807	212
äusserer Teil	170,440	678
links der Limmat, innerer Teil	169,650	184
äusserer Teil	236,181	527

Noch deutlicher werden natürlich die Gegensätze, wenn wir auf die einzelnen Strassen eintreten. Bereits sind der Talacker, die Talstrasse und die Pelikanstrasse genannt worden, die je etwa 10 abgeschlossene Wohngrundstücke umfassen mit einem durchschnittlichen Steuerwert von 350,000 bis 400,000 Franken und einer durchschnittlichen Fläche von etwa 800 Quadratmetern für die Talstrasse und von 1600 bis 1700 Quadratmetern für den Talacker und die Pelikanstrasse. In der nachstehenden Übersicht geben wir die entsprechenden Zahlen für jene Strassen aus der Altstadt, an denen die grösste Zahl von abgeschlossenen Wohngrundstücken gelegen sind.

Strasse	Zahl der Wohn- grundstücke	Mittlerer Steuerwert Fr.	Mittlere Fläche m ²
Bahnhofstrasse	36	606,083	297
Löwenstrasse, Löwenplatz . . .	34	223,574	693
Sihlstrasse	20	140,950	371
Kirchgasse	23	137,457	430
Niederdorfstrasse	40	122,975	161
Rennweg	39	122,615	204
Münstergasse	20	101,500	318
Neumarkt	22	93,545	278
Rindermarkt	20	82,850	157
Froschaugasse	20	60,700	151

Die Bahnhofstrasse, die Hauptverkehrsader der Stadt, dokumentiert ihre wirtschaftliche Bedeutsamkeit durch einen überragenden Durchschnittswert. Sie ist eine Aristokratin gegenüber den alten Gassen mit ihren kleinen Besitztümern. Sie übertrifft sogar die ebenso moderne, ziemlich verkehrswichtige Löwenstrasse um das Dreifache des Durchschnittswertes, auch wenn sie hinter dieser nach der durchschnittlichen

Grundstücksgrösse um mehr als die Hälfte zurückbleibt. Das Problem der Grundrente entsteigt wesensvoll diesen Zahlen. Doch davon später.

In den ausserhalb der Altstadt liegenden Quartieren erreichen die abgeschlossenen Wohngrundstücke nur ganz ausnahmsweise einen mittleren Steuerwert von über 100,000 Franken. Erwähnung verdient hier vor allem das Quartier Enge, das gleichsam den Ausläufer des äusseren Teiles der Altstadt links der Limmat bildet und wie dieser neben wertvollen Villenbesitzungen grössere moderne Wohnhausbauten in sich schliesst. Der mittlere Steuerwert beträgt hier 142,555 Franken und die mittlere Grundstücksgrösse 961 Quadratmeter.

Dem Werte nach die kleinsten Wohngrundstücke finden sich im Quartier Leimbach, das in seiner stadtentlegenen Abgeschlossenheit noch ein fast rein bäuerliches Idyll im Weichbilde Zürichs darstellt. Leimbach zählt zwar nur 11 abgeschlossene Wohngrundstücke mit einem Durchschnittswerte von 21,136 Franken und in dieser doppelten Bescheidenheit erhebt es auch gar keinen Anspruch auf besondere Beachtung. Mit dem zweitkleinsten Durchschnittswert begnügt sich das Quartier Wollishofen, dessen Ansiedelungen aus einer Mischung von grossen Villen und kleineren Einfamilienhäusern bestehen. Der durchschnittliche Wert der Wohngrundstücke beträgt hier 60,813 Franken und die mittlere Grösse 863 Quadratmeter. Ausser den Quartieren Enge, Fluntern und oberer Riesbach erreichen die Wohngrundstücke nirgends mehr dieses hohe Durchschnittsmass.

Es läge nun nahe, auch den Assekuranzwert der Gebäude für ähnliche Untersuchungen zu benutzen, wie wir sie auf Grund des Steuerwertes der Liegenschaften durchgeführt haben. Doch möchten wir davon absehen. Erstens haben wir es in der vorliegenden Arbeit mit einer Liegenschaften- und nicht mit einer Gebäudestatistik zu tun; und zweitens ist der durchschnittliche Assekuranzwert ein sehr unsicherer Vergleichsfaktor, einmal, weil eine einheitliche Begriffsbestimmung für das Gebäude als solches bei den Liegenschaften-Steuer-einschätzungen fehlt, dann aber namentlich wegen der Verschiedenartigkeit der Gebäude selber. Welchen Wert hat es zum Beispiel, aus einer Villa mit einem Assekuranzwert von 200,000 Franken und dem dazu gehörigen Gartenhaus im Werte von vielleicht 5000 Franken einen Durchschnittswert zu bilden? Aus diesen Erwägungen sehen wir also davon ab, mittlere Gebäudewerte zu berechnen und darauf problematische Schlüsse aufzubauen.

Dagegen bietet der Assekuranzwert der Gebäude als Ganzes insofern eine wertvolle und brauchbare statistische Grösse, als aus ihm der reine Bodenwert der Liegenschaften abgeleitet werden kann.

Wir bezeichnen als reinen Bodenwert jenen Wert, der übrig bleibt, wenn vom gesamten Steuerwert (Verkehrswert) der Liegenschaften der eigentliche Gebäudewert (Assekuranzwert) abgezogen wird. Gewiss mag diese Berechnungsweise den privatwirtschaftlichen Anschauungen im Einzelfalle nicht immer entsprechen. Aber für eine volkswirtschaftliche Betrachtung der Bodenwertgestaltung gibt sie uns genügend sichere Anhaltspunkte. Darüber lassen die gefundenen Zahlen keinen Zweifel übrig.

2. *Der reine Bodenwert der abgeschlossenen Wohngrundstücke* *Die Grundrentenbildung*

Aus Tabelle XII im Anhang ist ersichtlich, wie hoch der durchschnittliche Quadratmeterpreis des Bodens der abgeschlossenen Wohngrundstücke in den Quartieren und Stadtkreisen ist. Die Altstadt sondert sich auch in dieser Beziehung scharf von den neueren Stadtkreisen ab. Mit einem durchschnittlichen Bodenwert von nahezu 200 Franken pro Quadratmeter übertrifft sie die Bodenwerte der anderen Kreise um ein Vielfaches. Die Tabelle zeigt aber auch, wie starke Abstufungen der Bodenwert nach der Bauzonenlage erfährt. Im Gebiete der geschlossenen Bebauung beträgt der Quadratmeterpreis rund 70 Franken; er sinkt in der offenen Bauzone I auf etwa 25 Franken und erreicht seinen niedersten Stand in der offenen Bauzone II mit rund 17 Franken. Schon aus diesen Zahlen ist erkenntlich, welchen Einfluss der Grad der baulichen Ausnützung des Landes auf den Bodenpreis ausübt. Diese Tatsache hat uns veranlasst, den Zusammenhängen etwas näher nachzugehen und zu untersuchen, wie sich die Bodenpreise innerhalb der Stadtkreise und Quartiere nach Bauzonen ¹⁾ gestalten. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist in Tabelle 11 auf Seite 48 niedergelegt, in der wir zudem noch einige andere Verhältnis- und Durchschnittszahlen wiedergeben, die Wechselbeziehungen zu dem Fragenkomplex des Bodenpreises herstellen. Beigefügt sei, dass sich alle diese Berechnungen auf das Grundstück im engeren Sinne beziehen, das heisst auf die vom Gebäudeplatz, dem Hofraum und Hausgarten gebildete Fläche; allfälliges Strassen- und Trottoirgebiet, sowie das „sonstige Land“ blieb unberücksichtigt, was das Gesamtbild kaum, auf alle Fälle aber nur im Sinne grösserer Genauigkeit beeinflusst hat.

Obgleich sich die Bodenwerte in Tabelle 11 auf die eigentlichen Wohngrundstücke beschränken, kommt in den Zahlen der Gegensatz

¹⁾ Die Hauptmerkmale der Bebauung in den verschiedenen Bauzonen sind in der Einleitung zusammengestellt (siehe Seite 2 und 3).

Bodenwert und Baudichtigkeit der abgeschlossenen Wohngrundstücke nach Stadtkreisen und Quartieren und nach Bauzonen, 1916

Tab. 11

Durchschnitts- und Verhältniszahlen

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾		Reiner Bodenwert pro m ²				Von der Gesamtfläche der Wohngrundstücke sind überbaut			Durchschnittliche Gesamtfläche eines Wohngrundstückes		
		geschlossene Bebauung	offene Bauzone		überhaupt ²⁾	geschlossene Bauzone	offene Bauzone		geschlossene Bauzone	offene Bauzone	
			I	II			I	II		I	II
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	‰	‰	‰	m ²	m ²	m ²
1	r 1	169.23	—	—	169.23	75,1	—	—	211	—	—
	r 2	106.70	38.48	—	75.28	53,0	26,5	—	544	951	—
	l 1	414.37	—	—	414.37	87,0	—	—	183	—	—
	l 2	199.71	—	—	199.71	50,6	—	—	525	—	—
	Se. 1	208.84	38.48	—	192.45	64,9	26,5	—	293	951	—
2	w	18.53	11.50	13.70	13.59	33,8	22,4	14,3	564	707	1124
	l	—	4.05	3.67	3.88	—	21,8	14,8	—	543	789
	c	66.80	23.16	15.16	37.07	40,3	18,4	10,5	592	1164	2622
	Se. 2	60.97	20.10	14.35	30.11	39,5	19,4	12,4	588	994	1578
3	s	30.24	13.12	3.36	23.98	41,9	27,4	20,1	373	693	1877
	n	30.52	17.01	—	29.74	46,4	28,9	—	358	472	—
	Se. 3	30.41	13.76	3.36	27.01	44,6	27,7	20,1	363	643	1877
4	a 1	50.96	—	—	50.96	50,0	—	—	387	—	—
	a 2	55.13	—	—	55.13	53,3	—	—	331	—	—
	a 3	34.09	—	—	34.09	48,3	—	—	351	—	—
	Se. 4	51.39	—	—	51.39	51,8	—	—	347	—	—
5	i 1	45.96	—	—	45.96	58,9	—	—	262	—	—
	i 2	24.66	—	—	24.66	53,0	—	—	400	—	—
	Se. 5	43.75	—	—	43.75	58,2	—	—	272	—	—
6	w	24.18	13.88	9.66	16.89	42,8	25,3	19,5	375	579	886
	u	49.52	22.06	—	37.08	38,3	31,8	—	462	511	—
	o	44.48	29.75	17.52	25.77	40,3	36,2	22,5	451	487	676
	Se. 6	42.69	21.72	17.06	27.59	39,7	31,0	22,3	436	524	686
7	f	39.45	29.45	19.58	22.71	38,5	21,8	19,4	513	1018	857
	ho	57.78	31.06	22.10	29.00	47,1	33,0	31,8	391	542	986
	hi	19.31	26.35	11.64	19.66	29,8	31,6	20,8	602	530	650
	Se. 7	32.39	30.03	19.36	25.52	35,6	31,3	24,8	515	575	860
8	r 1	44.81	35.77	—	41.14	49,5	28,2	—	390	624	—
	r 2	38.98	24.63	17.87	31.17	40,5	18,3	14,1	477	1442	1418
	r 3	28.21	24.46	10.58	16.80	33,9	27,0	12,3	483	669	1348
	Se. 8	40.28	30.03	13.51	30.63	43,5	25,1	13,0	439	760	1375
Stadt		71.11	25.24	16.74	43.55	48,4	27,7	19,4	376	643	994

¹⁾ Quartiereinteilung und nähere Bezeichnung siehe Seite 71.

²⁾ Die Bodenwerte pro Quadratmeter sind hier etwas höher als in der Anhangtabelle XII, weil für die vorstehenden Durchschnittsberechnungen als Divisor nur die eigentliche Grundstücksfläche (ohne das dazu gehörige private Strassen- und Trottoirgebiet) eingesetzt wurde, während sich der Durchschnitt in der Anhangtabelle XII auf die Gesamtfläche mit Einschluss des privaten Strassen- und Trottoirgebietes bezieht. Die beiden Flächenmasse weichen zwar, wie aus der Anhangtabelle I ersichtlich ist, nur unwesentlich voneinander ab, weshalb auch die beiden Durchschnittswerte nur geringe Unterschiede aufweisen.

zwischen der Altstadt als Geschäftsbezirk und den Aussenkreisen als Wohnbezirken mit aller Deutlichkeit zum Ausdruck. Nun sind aber nach unserer Statistik die Wohngrundstücke bekanntlich nicht etwa nur Liegenschaften, die ausschliesslich Wohnzwecken dienen; vielmehr werden dazu auch Grundstücke gezählt, die ausser zum Wohnen auch geschäftlich benützt werden, vorausgesetzt, dass der Wohnzweck überwiegt.

In der Altstadt

mit ihrem regen Geschäftsleben sind nun die Wohngrundstücke mit einem solchen gemischten Charakter viel häufiger anzutreffen als in den Aussenbezirken; ja, sie dürften in der Altstadt sogar die grosse Mehrheit bilden. Diese geschäftliche Durchdringung der Wohngrundstücke wird um so grösser sein, je näher dieses am Verkehr liegt und je mehr es aus diesem Nutzen ziehen kann. Die Wertbildung der Wohngrundstücke in der Altstadt unterliegt daher Faktoren, die in den Wohnbezirken an Wirkungskraft stark verlieren. Dieser Gegensatz zeigt sich aber nicht nur zwischen Altstadt einerseits und den Wohnbezirken anderseits, sondern er tritt innerhalb der Altstadt selber mit aller Schärfe hervor. Folgende Zahlen sprechen in dieser Hinsicht deutlicher als viele Worte:

Gruppe I	Mittlerer Bodenwert Fr.	Gruppe II	Mittlerer Bodenwert Fr.	Gruppe III	Mittlerer Bodenwert Fr.
Bahnhofstrasse . . .	954	Marktgasse . . .	570	Kirchgasse . . .	96
Schützengasse . . .	839	Münsterhof . . .	551	Seilergraben . .	91
Tiefenhöfe	682	Strehlgasse . . .	466	Spiegelgasse . .	91
Fraumünsterstrasse .	639	Limmatquai . . .	456	Oberdorfstrasse	80
Lintheschergasse . .	500	Schiffplände . . .	412	Neumarkt . . .	76
Kappelergasse . . .	458	Storchengasse . .	405	Untere Zäune . .	56
Schweizergasse . . .	445	Niederdorfstrasse	346	Neustadtgasse .	46
Usteristrasse	400	In Gassen	319	Trittligasse . .	39

Die erste Gruppe wird gebildet aus Strassen mit modernen Bauten im neu angelegten Geschäftsviertel der Altstadt. In der zweiten Gruppe finden sich Strassen und Gassen mit altertümlichen Häusern an verkehrsreicher Lage. Die dritte Gruppe umfasst zumeist ebensolche altzürcherische, aber verkehrsärmere oder ganz vom Verkehr abgelegene Strassen. Fast überall handelt es sich um vollständig ausgebaute Strassenzüge mit intensivster Geländeausnützung.

Interessant ist nun vor allem die Feststellung, dass die Bodenwerte in den engen Gassen der eigentlichen Altstadt eine Steigerung erfahren haben, wie sie in einzelnen modernen Geschäftsstrassen nicht grösser ist. Es sei nur auf die Marktgasse und Strehlgasse einerseits und auf

die Fraumünsterstrasse und die Lintheschergasse anderseits hingewiesen: dort kleine, regellose Grundstücke mit dicht ineinander gekeilten Häusern, hier gleichmässige Geländeaufteilung mit breiten Häuserblocks, an beiden Orten aber weitgehendste Baugrundaussnützung sowohl in horizontaler wie in vertikaler Richtung. Nicht die Bodenparzellierung und nicht die architektonische Hoch- oder Minderwertigkeit der Bauten ist ausschlaggebend für die Bodenwertbildung, sondern die Verkehrslage mit ihren wirtschaftlichen Vorzügen. Für diese Differenzierung der Bodenwerte bildet die Gruppe III ein weiteres lehrreiches Beispiel. Je entfernter und abgelegener die Strassen von den Verkehrszentren sind, um so mehr nimmt der Bodenwert in der Regel ab. In der abseits liegenden Unteren Zäune, in 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.

Diese Abstufungen liessen sich in noch viel reicherm Masse nachweisen, wenn auch zu sagen ist, dass der Vergleich nicht überall unbedingt zutreffen würde. Das gilt zum Beispiel für kleine Gassen, die zwischen zwei verkehrsreicheren Strassen liegen, selber aber geringen Verkehr aufweisen. Da sind es manchmal einzelne hochwertige Eckgrundstücke, die den Durchschnittswert stark in die Höhe treiben und in Widerspruch setzen mit der wirtschaftlichen Wichtigkeit der Gasse. Auch ist nicht zu vergessen, dass das Verfahren bei der Wertbestimmung der Liegenschaften durchaus nicht einheitlich ist. Liegenschaften, die ihren Besitzer wechseln, werden sofort mit dem neuen, zuletzt realisierten Handänderungspreis besteuert, während für die anderen Liegenschaften die alte Schätzung oft jahrelang weitergeführt wird. Wir haben es also in unserer Statistik einerseits mit wirklichen Verkaufspreisen und anderseits mit blossen Schätzungen zu tun, die vielfach den Wertzuwachs der letzten Jahre unberücksichtigt lassen. Je nachdem nun der Liegenschaftenumsatz an einer Strasse gross oder klein war, um so höher oder niedriger werden ihre anliegenden Grundstücke in der Regel bewertet sein. Das ist ein Umstand, der das Bild, wenn auch nicht fälschen, so doch verschleiern kann.

Damit kehren wir wieder zu unserer Tabelle 11 auf Seite 48 zurück. Aus ihr entnehmen wir, dass in der Altstadt der innere Teil links der Limmat mit rund 414 Franken weitaus den höchsten durchschnittlichen Bodenwert erzielt. Das kann nach den vorherigen Ausführungen nicht mehr verwundern; denn wir befinden uns hier zwischen Bahnhofstrasse und Limmat, zwischen Hauptbahnhof und Hauptpost und Stadthaus im regsten Geschäftsviertel, in unmittelbarer Nähe der

Hauptverkehrsader, deren Ausstrahlungen aufgefangen werden von dicht bebauten Strassen und Gassen und sich nicht so leicht verlieren wie in dem viel lockereren Baugebiete jenseits der Bahnhofstrasse. Als anschaulichen Beweis für diese ungleiche Bebauungsdichte nur wenige Zahlen: die Hausparzelle misst im inneren Teil durchschnittlich 183, im äusseren Teil 525 Quadratmeter; dort sind 87 Prozent, hier nur etwa 50 Prozent der Grundstücksfläche mit Gebäuden bedeckt. Dieser erheblich grösseren Grundstücksfläche hat es der äussere Teil auch zu verdanken, wenn trotz des geringeren durchschnittlichen Bodenwertes ein gleich hoher Prozentsatz des gesamten Liegenschaftswertes auf den Boden entfällt wie im inneren Teil, nämlich 44 bis 45 Prozent; der Gebäudewert macht an beiden Orten also 55 bis 56 Prozent des Steuerwertes aus. In keinem anderen Quartier kommen sich Bodenwert und Gebäudewert so nahe wie hier.

Annähernd gleich dicht wie im inneren Teil links der Limmat ist die Bebauung im inneren Teil rechts der Limmat; das Hausgrundstück misst hier durchschnittlich 211 Quadratmeter; überbaut sind rund 75 Prozent. Aber der Boden erreicht hier nur einen Durchschnittswert von 169 Franken, und sein Anteil am gesamten Liegenschaftswert beschränkt sich auf etwa 35 Prozent. Ungefähr ähnlich wie zwischen den beiden inneren Teilen ist das Verhältnis zwischen den beiden äusseren Teilen der Altstadt.

In den Aussenbezirken

erreichen die der Altstadt zunächst liegenden Quartiere die höchsten Bodenwerte. Am aufschlussreichsten für einen solchen örtlichen Vergleich ist vor allem das Gebiet der geschlossenen Bebauung, das in den Quartieren mit verschiedenen Bauzonen in der Regel am nächsten an die Altstadt heranrückt. Die Quartiere Enge, Unterstrass und Oberstrass und die unteren Teile von Riesbach sind in dieser Hinsicht lehrreiche Beispiele. Aber auch dort, wo ganze Stadtkreise geschlossen bebaut sind, zeigen die an die Altstadt angrenzenden Gebiete erheblich grössere Bodenwerte als die entfernteren Bezirke; es sei nur auf die oberen und unteren Teile der Stadtkreise 4 und 5 aufmerksam gemacht. In der geschlossenen Bauzone des 6. Stadtkreises hat das peripherisch gelegene Wipkingen nur einen halb so hohen Bodenwert wie das mit der Altstadt verbundene Quartier Unterstrass. Mehr oder weniger deutlich zeigt sich überall die Abstufung der Bodenwerte von innen nach aussen, die Abflachung in konzentrischen Kreisen.

Verhältnismässig gross ist der Bodenwert im geschlossenen Baugebiet des Quartiers Hottingen, namentlich wenn berücksichtigt wird, dass es nicht unmittelbar an die Altstadt anschliesst, sondern von

dieser durch Gebiete der offenen Bauzone I getrennt wird; es liegt in der Hauptsache um den Kreuzplatz und in der Nähe der Antoniuskirche. Doch kommt hier in Betracht, dass Hottingen landschaftlich eine bevorzugte Lage hat, zum Teil vornehmes Wohnquartier ist und nicht nur im Gebiete der geschlossenen Bebauung, sondern auch in den offenen Bauzonen sehr hohe, zum Teil höchste Bodenwerte aufweist. Zweifellos hat aber auch die gedrängtere Ausnützung der Grundfläche zu dieser Wertsteigerung beigetragen; doch möchten wir aus den vorliegenden Zahlen keine zu weitgehende Schlüsse ableiten, sondern uns mit der Feststellung begnügen, dass in Hottingen sogar in der II. offenen Bauzone etwa 32 Prozent der Grundfläche überbaut sind, während in anderen ähnlichen Baugebieten die Gebäulichkeiten nur etwa 20 Prozent der Gesamtfläche bedecken.

Fast in allen Quartieren nimmt der Bodenwert von Bauzone zu Bauzone ab. Das Gebiet der geschlossenen Bebauung verzeichnet die höchsten, die offene Bauzone II die niedersten Durchschnittswerte. Nur Wollishofen und Hirslanden machen eine Ausnahme; in Wollishofen ist der Boden in der II. offenen Bauzone etwas teurer als in der I. offenen Bauzone; in Hirslanden nimmt die I. offene Bauzone höhere Bodenwerte in Anspruch als das Gebiet der geschlossenen Bebauung. Im allgemeinen aber gilt doch die Regel, dass die Wertbildung um so geringer ist, je weniger dicht ein Gebiet überbaut wurde oder überbaut werden darf. Allerdings ergeben sich in ein und derselben Bauzone wiederum starke Abweichungen in der Wertbildung. Wie im Geschäftsviertel die Geschäftslage, so tritt in den Wohnbezirken die Wohnlage als mitbestimmender Wertfaktor auf. In der II. offenen Bauzone z. B. hat der Boden an den bevorzugten Lagen des Zürichberges, in Hottingen und Fluntern, einen höheren Wert als im entfernteren Wollishofen oder im abgelegeneren Wipkingen und Hirslanden, welches letzteres zum Teil den Ausläufer des Zürichberges bildet. Ähnliche Wertunterschiede lassen sich in der I. offenen Bauzone nachweisen; im 8. Stadtkreis beispielsweise gilt der Boden im unteren, am See liegenden Teil erheblich mehr als im mittleren und oberen Teil, die landschaftlich weniger bevorzugt sind. Und im 6. Stadtkreis ist das Gelände im günstiger gelegenen Oberstrass teurer als im entfernteren Unterstrass, und hier wiederum wertvoller als im noch weiter abgerückten Wipkingen. Die Beispiele lassen sich an Hand von Tabelle 11 vermehren.

Die vorstehenden Ausführungen lassen sich in den Satz zusammenfassen, 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. Die Baudichtigkeit bestimmt den Bodenwert und nicht umgekehrt der Bodenwert die Baudichtigkeit.

Diese Feststellung deckt sich mit der Auffassung, die der Stadtrat in seiner Weisung niedergelegt hat, mit der er die Vorlage zur Gemeindeabstimmung vom 29. September 1912 über die „Vorschriften für die offene Bebauung“ begründete. In dieser Weisung wird darauf hingewiesen, „dass in Zukunft die Grundstückspreise in den den Vorschriften neu unterstellten Gebieten nie zu der Höhe anwachsen werden, die sie bei Gestattung und bei wirklicher Erstellung geschlossener Baublöcke erreichen würden. Diese Hintanhaltung des Steigens der Grundrente ist jedoch kein Nachteil, sondern ein bedeutender Vorteil für die Allgemeinheit“. Ähnlich liess sich der zürcherische Regierungsrat in seinem beleuchtenden Bericht vom 16. Februar 1893 zu dem Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vernehmen, worin er ausführt, dass die baupolizeilichen Bestimmungen „auch auf den Wert der Liegenschaften wesentlichen Einfluss ausüben“, indem „durch das Baugesetz die Überbaubarkeit der Grundstücke beschränkt wird und die volle Ausnützung jeder Landparzelle zu spekulativen Zwecken ihre Grenze findet, wodurch eine gewisse Entwertung des Grund und Bodens verursacht wird“. Wenn unter dieser „Entwertung“ eine Bindung der Grundstückspreise im Sinne der stadträtlichen Auffassung verstanden wird, können wir auch den Ausführungen des Regierungsrates beipflichten. Dagegen lässt sich das Eidgenössische Statistische Bureau eine Verwechslung von Ursache und Wirkung zuschulden kommen, wenn es schreibt: „Mit wachsender Bevölkerung steigt neben der Wohnungsnachfrage auch der Grundwert. Das Bauland wird daher intensiver ausgenützt“¹⁾. Nein, nicht weil der Grundwert steigt, wird das Bauland intensiver ausgenützt, sondern umgekehrt!

R. Eberstadt betont in seinem Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage mit Nachdruck, dass „in dem Wert der Baustelle zwei Faktoren zu unterscheiden sind, der Wert zum Hausbau schlechthin und der Wert der Stadtlage“ — zwei Wertelemente, die bei der städtischen Grundrente scharf auseinander zu halten seien. Nach der von ihm angewandten schematischen Darstellung der Wertsteigerung des städtischen Bodens haben wir für die II. offene Bauzone der Stadt Zürich folgende Berechnung durchgeführt, wobei wir den billigsten Bodenwert in den Quartieren Leimbach und Wiedikon mit durchschnittlich etwa 3.50 Franken als natürlichen Wert des Landes zum Häuserbau, als sogenannte Hausplatzrente, annehmen und gleichsetzen.

¹⁾ Die Ergebnisse der Eidgen. Volkszählung vom 1. Dezember 1910, I. Band, Seite 27*.

Quartiere	Wert der	Wert des	Verhältniszahlen ¹⁾	
	Hausplatz- rente Fr.	Vorzugs der Lage Fr.	Wert der Hausplatz- rente	Wert des Vorzugs der Lage
Leimbach-Wiedikon	3.50	—	10	—
Wipkingen	3.50	6.16	10	18
Riesbach, oberer Teil	3.50	7.08	10	20
Hirslanden	3.50	8.14	10	23
Wollishofen	3.50	10.20	10	29
Enge	3.50	11.66	10	33
Oberstrass	3.50	14.02	10	40
Riesbach, mittlerer Teil	3.50	14.37	10	41
Fluntern	3.50	16.08	10	46
Hottingen	3.50	18.60	10	53

Das Zahlenbild entspricht ziemlich genau dem erwarteten Wirklichkeitsbild. Wipkingen, der obere Teil von Riesbach und Hirslanden, wo die Vorzugsrente am kleinsten ist, liegen mehr abseits und weniger günstig als Wollishofen und Enge, namentlich wenn nur die tatsächlich überbauten Gebiete der II. offenen Bauzone dieser Quartiere in Vergleich gezogen werden. Die höchste Differenzialrente weisen die zentralen, bevorzugten Lagen des Zürichbergs in Fluntern und Hottingen auf. Vielleicht überrascht der etwas hohe Wert im mittleren Teile Riesbachs; er dürfte in der Hauptsache auf verschiedene grössere Villenbesitzungen an der Zollikerstrasse zurückzuführen sein, die bei der relativen Kleinheit der II. offenen Bauzone in diesem Quartier den Durchschnittswert leicht beeinflussen konnten. Natürlich hätte eine weitergehende örtliche Gruppierung der Wohngrundstücke noch einwandfreiere Einzelbilder ergeben; doch glauben wir, dass auch den vorstehenden Zahlen die Klarheit der Sprache nicht abgeht.

3. Die durchschnittliche Fläche und der Überbauungsgrad der Wohngrundstücke

Die durchschnittliche Fläche der Wohngrundstücke ist sowohl nach Quartieren wie nach Bauzonen sehr verschieden. Im Gebiet der geschlossenen Bebauung ist sie am kleinsten in den beiden inneren Teilen der Altstadt, also im eigentlichen alten Zürich. Auch in den hauptsächlich von Arbeitern bewohnten Miethausquartieren ist die Hausparzelle von bescheidenem Ausmass; wir verweisen auf den oberen Teil des Industriequartiers, auf Aussersihl, ferner auf Wiedikon und Wipkingen, wo die Grundstücksparzellierung zum Teil Hand in Hand geht mit einer sehr starken Ausnützung des Baugeländes. Ähnliche Verhältnisse sind auch im geschlossenen Baugebiet von Hottingen,

¹⁾ Die niederste absolute Hausplatzrente im Betrage von Fr. 3.50 = 10 gesetzt.

das allerdings sehr klein ist, sowie im unteren Teile von Riesbach anzutreffen, wo sich stellenweise das vielwohnige Miethaus eingebürgert hat.

Wir haben im vorhergehenden Abschnitt nachgewiesen, wie dank der abnehmenden Baudichtigkeit der Bodenwert von Bauzone zu Bauzone geringer wird. In welchem Grade sich diese bauliche Auflockerung nach aussen hin durchsetzt, zeigen in Tabelle 11 (Seite 48) die Zahlen über die durchschnittliche Fläche der Wohngrundstücke und über den Anteil der Gebäudegrundfläche an der Gesamtfläche. Sozusagen in allen Quartieren werden die Wohngrundstücke von Bauzone zu Bauzone grösser und gleichzeitig nimmt die bauliche Ausnützung des Bodens ab. Für die ganze Stadt ergeben sich folgende Zahlen:

Bauzone	Durchschnittliche Fläche eines Wohngrundstückes m ²	Von der Gesamt- fläche sind überbaut %
Geschlossene Bebauung	376	48,4
Offene Bauzone I	643	27,7
Offene Bauzone II	994	19,4

Vergleichen wir diesen wirklichen Überbauungsgrad mit der in der Stadt Zürich jetzt überhaupt möglichen Überbaubarkeit, so gelangen wir zu äusserst befriedigenden Ergebnissen. Geltendes Recht sind zurzeit das kantonale Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 und die in der Volksabstimmung vom 29. September 1912 mit 19,390 gegen 5973 Stimmen angenommenen „Vorschriften für die offene Bebauung“. Diese gesetzlichen Bestimmungen erlauben in den verschiedenen Baugebieten folgende maximale Ausnützung des Baugeländes ¹⁾:

Bauzone	Bebaute Fläche %	Freifläche %
Geschlossene Bebauung	68	32
Offene Bauzone I	44	56
Offene Bauzone II	34	66

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die wirkliche Überbauung in allen drei Bauzonen weit hinter den durch die Bauvorschriften festgesetzten Maximalgrenzen zurückbleibt. Das gilt nicht nur für die Stadt als Ganzes, sondern trifft fast für alle Quartiere zu, wie an Hand der Tabelle 11 nachgeprüft werden kann. Einzig in den beiden inneren Teilen des 1. Stadtkreises überschreitet die Baugrundaussnützung das baugesetzliche Normalmass, was insofern keine Überraschung ist, als wir uns hier mitten in der Altstadt befinden, die zum grössten Teil aus

¹⁾ Siehe die schematische Darstellung der Bauvorschriften durch das Hochbauamt der Stadt Zürich auf Seite 3.

einer Zeit stammt, in der es noch keine Baubeschränkungen im modernen Sinne des Wortes gab, und in der die unbegrenzte und ungezügelte Baufreiheit in Verbindung mit der Einengung durch die Stadtbefestigungen zu übermässiger Bodenausnützung in horizontaler und vertikaler Richtung geradezu herausforderten und schliesslich jene Übelstände schufen, die der zürcherische Regierungsrat in seiner Weisung an den hohen Grossen Rat zu dem Entwurfe einer Bauordnung vom April 1863 wie folgt geschildert hat:

„Es wird kaum jemals gelingen, in der Stadt Zürich alle die Übelstände zu beseitigen, die aus der jahrhundertelangen planlosen baulichen Entwicklung derselben hervorgegangen sind, und die bekanntlich am grellsten zutage treten in dem Mangel an genügenden, hinlänglich grossen öffentlichen Plätzen, in der Menge an steilen, engen und krummen Strassen, in dem missbräuchlichen Aufeinandertürmen vieler Stockwerke, wodurch, abgesehen von den Gefahren, die dadurch den eigenen Bewohnern bereitet werden, wegen Entzuges von Licht und Luft die zu schmalen Strassen noch dunkler und die daran gebauten Häuser feucht und ungesund werden.“

Gewiss zwingen auch in der Neuzeit die hohen Bodenpreise in der City zu einer möglichst starken Ausnützung des verfügbaren Baugrundes, und es ist denn durchaus keine Seltenheit, dass neuere Grossbauten sozusagen den ganzen Bauplatz überdecken, ohne einen Quadratmeter frei zu lassen. Eine solch weitgehende Bodenausnützung ist natürlich von einer behördlichen Bewilligung abhängig, die nur dann erteilt wird, wenn die Gebäudeanlage im übrigen den baupolizeilichen und städtebaulichen Anforderungen Genüge leistet. Je mehr nun aber mit den Jahren die Zahl solcher Ausnahmegewilligungen zunimmt, um so intensiver wird die Bodenausnützung in der Geschäftsstadt werden, wofür allerdings durch die Anlegung neuer und die Verbreiterung bestehender Strassen ein teilweiser Ausgleich geschaffen wird.

Abgesehen von der eigentlichen Altstadt weist im Gebiete der geschlossenen Bebauung der obere Teil des Industriequartiers die dichteste Überbauung auf; sie bleibt aber sogar hier um 9 Prozent hinter der zulässigen Höchstgrenze zurück, was mit Befriedigung vermerkt werden darf. Besonders erfreulich ist auch, dass im grossen geschlossenen Baugebiete des Stadtkreises 4 durchschnittlich nicht mehr als 52 Prozent der Wohngrundstücke überbaut sind, so dass die Freifläche 48 Prozent ausmacht, also um die Hälfte grösser ist als die normalerweise vorgeschriebene Minimalfreifläche.

In der I. offenen Bauzone geht die Bodenausnützung am weitesten im Quartier Oberstrass, wo 36 Prozent der Gesamtfläche der Wohngrundstücke überbaut sind oder 8 Prozent weniger, als die Bauvorschriften überhaupt erlauben.

Die II. offene Bauzone wurde erst im Jahre 1912 geschaffen; vorher konnte dieses Gebiet ungefähr nach den heute für die I. offene Bau-

zone geltenden Bestimmungen bebaut, der Baugrund also bis zu 44 Prozent ausgenützt werden. Wenn trotzdem in der neuen II. offenen Bauzone die Überbauungsdichte nirgends mehr als 32 Prozent beträgt (Hottingen) und damit nicht einmal die im Jahre 1912 neu festgesetzte Maximalgrenze von 34 Prozent erreicht, so beweist diese Tatsache nur die Richtigkeit der stadträtlichen Auffassung, dass die Ausdehnung der offenen Bebauung „nicht zum Zwecke der Erzwingung einer neuen Bauart, sondern umgekehrt zum Schutze der bestehenden Bauweise erfolgt ist“ und dass „die Vorschriften nur den tatsächlichen Zustand bestätigen“ ¹⁾. Diese Sätze treffen nicht bloss mit der vom Stadtrat gemachten örtlichen Einschränkung zu, sondern haben allgemeine Gültigkeit, wenigstens soweit die Überbauungsintensität in Frage steht.

b. Die Wohngrundstücke mit weiterem Land

Eine viel geringere wirtschaftliche Bedeutung als die abgeschlossenen Wohngrundstücke haben die Wohngrundstücke mit weiterem Land. Über den Begriff dieser Grundstücksart ist bereits in der Einleitung das Nötige gesagt worden (Seite 4).

Nach unserer Liegenschaftenstatistik zählt die Stadt Zürich 349 steuerpflichtige Wohngrundstücke mit weiterem Land, die einen Gesamtwert von rund 42 Millionen Franken haben, von dem 22 Millionen auf die Gebäude und annähernd 20 Millionen Franken auf den Boden entfallen. Der Bodenwert macht 47 Prozent des Gesamtwertes aus, während er bei den abgeschlossenen Wohngrundstücken nur 24 Prozent beträgt, also verhältnismässig fast um die Hälfte niedriger ist. Das abgeschlossene Wohngrundstück misst durchschnittlich 525 Quadratmeter; das Wohngrundstück mit weiterem Land dagegen hat eine mittlere Fläche von 4472 Quadratmetern, ist also acht- bis neunmal grösser als jenes. Lage und Beschaffenheit der Wohngrundstücke mit weiterem Land bringen es mit sich, dass der durchschnittliche Bodenwert derselben mit 12,53 Franken weit geringer ist als bei den abgeschlossenen Wohngrundstücken (43.31 Franken). Wie sich die Bodenwerte der beiden Grundstücksarten in den Quartieren zueinander verhalten, zeigt Tabelle XII im Anhang. Aus dieser Tabelle ist auch zu ersehen, dass der Bodenwert der Wohngrundstücke mit weiterem Land sich nach Bauzonen ebenfalls abstuft; nur vollzieht sich die Abstufung infolge der geringeren Wertigkeit des Landes überhaupt in massigeren Grenzen als bei den abgeschlossenen Wohngrundstücken.

¹⁾ Weisung des Stadtrates zu den „Vorschriften für die offene Bebauung“, Gemeindeabstimmung vom 29. September 1912, Seite 28 und 35.

Dank der viel grösseren Fläche haben die Wohngrundstücke mit weiterem Land in der Regel einen höheren durchschnittlichen Steuerwert als die abgeschlossenen Wohngrundstücke. Einzelne Quartiere weisen allerdings Abweichungen von dieser Regel auf; wir verweisen auf die Tabellen X und XI im Anhang.

Am meisten Wohngrundstücke mit weiterem Land, nämlich 102 mit einem Gesamtwerte von rund 12 Millionen Franken, befinden sich im 7. Stadtkreise. An zweiter Stelle folgen mit je etwa 70 Liegenschaften im Werte von 7 bis 8 Millionen Franken die Stadtkreise 2 und 6. Wie sich die Wohngrundstücke mit weiterem Land auf die Quartiere verteilen, geht aus Tabelle II im Anhang hervor. Ausdrücklich sei beigefügt, dass in den Wohngrundstücken mit weiterem Land die landwirtschaftlichen Anwesen nicht inbegriffen sind; von diesen ist später die Rede.

c. Andere Grundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche (Abgeschlossene Geschäftsgrundstücke)

Zu dieser Grundstücksart gehören vor allem die Geschäftshäuser. Es ist daher kein Zufall, wenn vom Gesamtwert dieser Liegenschaften im Betrage von 224 Millionen Franken nicht weniger als 145 Millionen oder rund zwei Drittel auf den 1. Stadtkreis, das zürcherische Geschäftsviertel, entfallen. Auch im 5. Stadtkreise, dem sogenannten Industriequartier, sind die abgeschlossenen Geschäftsgrundstücke verhältnismässig stark vertreten. Wir haben auf diese Tatsache schon früher (Seite 43) aufmerksam gemacht und verweisen auf das dort Gesagte.

Aus den Tabellen X und XI im Anhang geht hervor, dass die abgeschlossenen Geschäftsgrundstücke im allgemeinen eine viel grössere Fläche beanspruchen als die abgeschlossenen Wohngrundstücke. Das ist namentlich im unteren Teile des Industriequartiers der Fall, wo die abgeschlossenen Geschäftsgrundstücke durchschnittlich über 6000 Quadratmeter messen und damit nicht nur die abgeschlossenen Wohngrundstücke um ein Vielfaches übertreffen, sondern nahezu an die mittlere Grösse der dortigen Wohngrundstücke mit weiterem Land heranreichen. In der ganzen Stadt sind die abgeschlossenen Geschäftsgrundstücke durchschnittlich etwa dreimal grösser als die abgeschlossenen Wohngrundstücke und zwar sowohl nach Fläche wie nach Wert. Bedeutend ist der Wertunterschied zwischen diesen beiden Grundstücksarten vor allem im 1. Stadtkreise, wo das abgeschlossene Geschäftsgrundstück einen durchschnittlichen Wert von rund 669,000 Franken, das abgeschlossene Wohngrundstück nur einen solchen von 152,000 Franken besitzt.

Die abgeschlossenen Geschäftsgrundstücke in der Altstadt bilden überhaupt eine eigene Gruppe für sich und es verlohnt sich, sie einer besonderen kurzen Besprechung zu unterziehen.

Quartier	Zahl	Abgeschlossene Geschäftsgrundstücke in der Altstadt			
		Steuerwert	Assekuranzwert	Reiner Bodenwert	pro m ² Fr. ¹⁾
		in Fr.	der Gebäude Fr.	im ganzen Fr.	
rechts der Limmat:					
innerer Teil	58	21,019,000	12,392,650	8,626,350	373
äusserer Teil	13	9,460,000	7,163,750	2,296,250	200
links der Limmat:					
innerer Teil	66	46,377,500	24,964,000	21,413,500	661
äusserer Teil	80	68,366,000	39,266,500	29,099,500	354
1. Stadtkreis zus.	217	145,222,500	83,786,900	61,435,600	412

Dank der im allgemeinen bevorzugteren Lage haben die abgeschlossenen Geschäftsgrundstücke in der Altstadt einen viel höheren Bodenwert als die abgeschlossenen Wohngrundstücke wie folgender Vergleich zeigt:

Quartier	Bodenwert pro m ² bei den abgeschlossenen	
	Geschäftsgrundstücken	Wohngrundstücken
	Fr.	Fr.
rechts der Limmat: innerer Teil	373	169
äusserer Teil	200	75
links der Limmat: innerer Teil	661	414
äusserer Teil	354	200
1. Stadtkreis überhaupt	412	192

Leider lässt sich dieser Vergleich nicht nach einzelnen Strassen und Plätzen durchführen, weil die Zahl der abgeschlossenen Geschäftsgrundstücke sehr klein ist und durch eine allzu weitgehende Zersplitterung des Materials an die Stelle der Gesetzmässigkeiten nur zu leicht Zufälligkeiten treten könnten. Es ist nicht gesagt, dass ein Geschäftsgrundstück stets und unbedingt einen höheren Bodenwert haben müsse als ein Wohngrundstück an ein und derselben Strasse; denn bei der indirekten Wertbestimmung des Bodens, die wir zur Anwendung bringen müssen, hängt das Ergebnis im Einzelfalle unter Umständen von ganz verschiedenen wertbildenden Faktoren ab. Als solche Faktoren kommen beispielsweise in Betracht die Tiefe und Ausnutzungsmöglichkeit der Baublöcke, die Länge der Strassenfront der Grundstücke, die Hoch-

¹⁾ Auch hier stimmen die durchschnittlichen Bodenwerte nicht mit den in der Anhangtabelle XII angegebenen Durchschnittswerten überein. Der Unterschied erklärt sich aus den in der Anmerkung zu Tabelle 11 auf Seite 48 angeführten Gründen.

oder Minderwertigkeit der Gebäulichkeiten und nicht zuletzt Zeit und Art der Einschätzung der Liegenschaft (vgl. die Ausführungen auf Seite 50). So verzichten wir denn bei der Kleinheit des Materials lieber auf einen strassenweisen Vergleich, indem wir uns vorbehalten, bei einer nächsten Liegenschaftenstatistik die Bodenwertbildung der Geschäftshäuser in der City einer Spezialuntersuchung zu unterziehen.

d. Andere Grundstücke mit weiterem Land

Die anderen Grundstücke mit weiterem Land — in der Hauptsache handelt es sich dabei um industrielle und gewerbliche Anlagen — haben mit 41 Millionen Franken ungefähr einen gleich hohen Gesamtwert wie die Wohngrundstücke mit weiterem Land. Auch die Verteilung des Gesamtwertes auf Gebäulichkeiten und Boden ist bei beiden Grundstücksarten ungefähr gleich. Die Zahl der Geschäftsgrundstücke mit weiterem Land ist mit 159 allerdings nicht einmal halb so gross wie die Zahl der Wohngrundstücke mit weiterem Land; dementsprechend übertrifft der Durchschnittswert der Geschäftsgrundstücke (260,000 Franken) jenen der Wohngrundstücke (120,000 Franken) um mehr als das Doppelte.

Noch bedeutender ist dieser Grössenunterschied nach dem Flächeninhalt. Die 159 Geschäftsgrundstücke mit weiterem Land umfassen eine Gesamtfläche von 298 Hektar und messen im Durchschnitt 18,761 Quadratmeter, während die 349 Wohngrundstücke mit weiterem Land im ganzen 156 Hektar und im Mittel 4472 Quadratmeter Fläche haben. Der durchschnittliche Bodenwert der Geschäftsgrundstücke mit weiterem Land beträgt in der ganzen Stadt 5.12 Franken pro Quadratmeter, steht also erheblich tiefer als bei den bereits besprochenen Grundstücksarten. In den einzelnen Stadtkreisen und Quartieren weichen die Durchschnittswerte allerdings stark voneinander ab, wie aus Tabelle XII im Anhang ersichtlich ist. Bemerkenswert ist vor allem, dass der grösste Durchschnittswert auf den oberen Teil des Quartiers Aussersihl entfällt, während sonst überall der 1. Stadtkreis die höchsten Bodenwerte bucht. Da die Zahl und Fläche der Geschäftsgrundstücke mit weiterem Land in diesen beiden Stadtteilen aber klein ist, kommt der erwähnten Ausnahme keine besondere Bedeutung zu. Sie zeigt bestenfalls, dass bei der Beurteilung von Durchschnitts- und Verhältniszahlen das Schergewicht der Grundzahlen niemals ausser Betracht gelassen werden darf, wenn voreilige und schiefe Schlüsse vermieden werden wollen. In diesem Sinne mögen auch die Zahlen in den Anhangtabellen X und XI gelesen werden.

e. Landwirtschaftliche Anwesen

Am 1. Dezember 1910 wurden in der Stadt Zürich 149 selbständige Landwirte und 74 landwirtschaftliche Pächter, zusammen also 223 selbständige Landwirte gezählt. Im Vergleich zu dieser Zahl muss die durch die Liegenschaftenstatistik im Jahre 1916 festgestellte Zahl von 125 landwirtschaftlichen Anwesen als ausserordentlich klein erscheinen. Allein, die beiden Zahlen lassen sich nicht miteinander vergleichen, schon deshalb nicht, weil durchaus nicht gesagt ist, dass alle in Zürich wohnhaften Landwirte ihren Gutsbetrieb ebenfalls innerhalb der städtischen Grenzen haben müssen; sodann kann ein Bauerngut mehreren Miteigentümern gehören, von denen dann jeder, wenn er landwirtschaftlich tätig ist, in der Berufsstatistik als selbständiger Landwirt erscheint, und schliesslich ist es gar nicht ausgeschlossen, dass der Besitzer eines landwirtschaftlichen Anwesens, der sein Gut nicht mehr selber bewirtschaftet, sondern es verpachtet hat, sich trotzdem bei der Volkszählung als Landwirt bezeichnet, auf welche Weise dann für ein landwirtschaftliches Anwesen zwei selbständige Landwirte — er und der Pächter — entstehen. Wir weisen auf diese Zählmöglichkeiten hin, um darzutun, dass zwischen der Zahl der landwirtschaftlichen Anwesen nach der Liegenschaftenstatistik und der Zahl der selbständigen Landwirte nach der Volkszählung kein innerer Zusammenhang besteht und dass die Ergebnisse dieser Zählungen daher auch nicht miteinander in Beziehung gebracht werden dürfen.

Die 125 landwirtschaftlichen Anwesen messen zusammen rund 500 Hektar und beanspruchen damit nahezu einen Drittel der Gesamtfläche aller steuerpflichtigen bebauten Liegenschaften (siehe Tabelle VII im Anhang). Wie sich das zu den landwirtschaftlichen Anwesen gehörige Land nach Benutzungsarten zusammensetzt, zeigt folgende Übersicht:

Benutzungsarten	ha	ar	m ²
Wies-, Acker- und Pflanzland, Rebland, Riedland .	403	50	47
Wald	58	71	92
Gebäudeplatz, Hofräume, Hausgärten	28	50	18
Bauland	4	60	56
Sonstige Benutzung		42	50
Zusammen	495	75	63

Bemerkenswert ist, dass von der Gesamtfläche der landwirtschaftlichen Anwesen 18½ Hektar im Gebiete der geschlossenen Bebauung und zwar vornehmlich im unteren Teile des Industriequartiers liegen; 97 Hektar entfallen auf die I. offene Bauzone; die Gewaltmasse mit 380 Hektar aber befindet sich in der II. offenen Bauzone.

Dem Werte nach nehmen die landwirtschaftlichen Anwesen unter allen Grundstücksarten den bescheidensten Platz ein. Der Steuerwert beträgt im ganzen rund 13½ Millionen Franken oder pro Liegenschaft 107,458 Franken, welcher Durchschnitt denjenigen der abgeschlossenen Wohngrundstücke um rund 12,000 Franken übertrifft. In Leimbach und Hirslanden weisen die landwirtschaftlichen Anwesen mit 45—50,000 Franken den niedersten, in der Enge mit über 345,000 Franken den höchsten Durchschnittswert auf. Die grösste durchschnittliche Fläche haben die landwirtschaftlichen Anwesen in Hottingen (741 Ar); den kleinsten Umfang erreichen sie in Wipkingen mit 183 Ar.

Der durchschnittliche Bodenwert der landwirtschaftlichen Anwesen beträgt in der ganzen Stadt 1.85 Franken pro Quadratmeter; in den einzelnen Quartieren schwankt er zwischen 30 Rappen (in Leimbach) und 8.33 Franken (in der Enge). Auffallen mag, dass Hottingen mit 92 Rappen den zweitniedersten Durchschnittswert aufweist. Wenn man aber weiss, dass in Hottingen rund ein Fünftel der landwirtschaftlichen Anwesen aus Wald besteht, dann erkennt man aus dieser Tatsache, dass bei diesen Liegenschaften namentlich auch die Art ihrer Zusammensetzung für den Wert bestimmend ist und dass daher der örtlichen Preisgestaltung, so wie sie sich aus der Anhangtabelle XII ergibt, keine symptomatische Bedeutung beigelegt werden kann.

3. Die unbebauten Liegenschaften

Über die Bedeutung der unbebauten Liegenschaften im gesamten steuerpflichtigen Grundbesitz geben folgende Zahlen einige Aufschlüsse:

	Gesamter Steuerwert		Gesamtfläche	
	in 1000 Fr.	in %	in ha	in %
Steuerpflichtige Liegenschaften:				
bebaute	1,249,884	95,8	1558,4	65,7
unbebaute	54,521	4,2	813,1	34,3
Zusammen	1,304,405	100,0	2371,5	100,0

Die unbebauten Liegenschaften beanspruchen rund den dritten Teil der Gesamtfläche aller steuerpflichtigen Grundstücke, nehmen aber dem Werte nach nur eine untergeordnete Stellung ein. Immerhin übersteigt ihr Wert den der Wohn- und Geschäftsgrundstücke mit weiterem Land um je rund 13 Millionen Franken.

Nun ist allerdings nicht zu übersehen, dass vom Gesamtwerte aller bebauten Liegenschaften rund 900 Millionen Franken auf die Gebäude

entfallen. Der reine Bodenwert aller steuerpflichtigen Liegenschaften beträgt somit etwa 404 Millionen Franken, und von diesem Wertbetrage macht der Anteil der unbebauten Liegenschaften rund 13,5 Prozent aus.

Aus Tabelle XIII im Anhang ist ersichtlich, wie sich Zahl, Wert und Fläche der unbebauten Liegenschaften nach Bauzonen, Stadtkreisen und Quartieren verteilen. Wir heben daraus folgende Zahlen hervor:

Bauzone	Zahl der Liegenschaften	Steuerwert Fr.	Gesamtfläche ha a m ²	Wert pro m ² Fr.
Geschlossene Bebauung .	354	19,361,700	126 50 47	15.31
Offene Bauzone I	493	15,828,950	225 30 47	7.03
Offene Bauzone II	800	19,330,320	461 26 11	4.19

Dem Werte nach verteilen sich die unbebauten Liegenschaften mehr oder weniger gleichmässig auf die drei Bauzonen; die Fläche dagegen nimmt von Bauzone zu Bauzone in geometrischer Progression zu, und in entsprechendem Ausmass geht der durchschnittliche Bodenwert von Bauzone zu Bauzone zurück. Nun hängt aber auch die Wertbildung der unbebauten Liegenschaften wie jene der landwirtschaftlichen Anwesen wesentlich von der Art der Bodenbenutzung ab, und es erscheint daher notwendig, sich über die Zusammensetzung der unbebauten Liegenschaften in dieser Beziehung einigermassen klar zu werden. Zu diesem Zwecke seien folgende Zahlen hiehergesetzt:

Benutzungsart	Verteilung der Fläche nach Bauzonen		
	Geschlossene	Offene	Offene
	Bebauung	Bauzone I	Bauzone II
	ha a	ha a	ha a
Hausgärten	— 93	2 02	1 42
Landwirtschaftliches Kulturland ¹⁾	83 15	178 03	279 75
Wald	— —	4 55	112 89
Bauland	37 29	37 23	61 44
Strassen, Wege, Bahngebiet . .	1 66	2 72	— 71
Sonstiges Land	3 47	— 75	5 05
Zusammen	126 50	225 30	461 26

Im Gebiete der geschlossenen Bebauung entfällt nahezu ein Drittel der Gesamtfläche auf Bauland, das infolge seiner Hochwertigkeit den allgemeinen Durchschnittswert der unbebauten Liegenschaften in die Höhe treibt. Umgekehrt nimmt in der II. offenen Bauzone der Wald einen verhältnismässig grossen Umfang ein, was den allgemeinen Durchschnittswert herabdrückt. Dass ausserdem die Lage und bauliche Aus-

¹⁾ Wies-, Acker- und Pflanzland, Rebland, Riedland.

nutzungsmöglichkeit des Geländes von massgebendem Einfluss auf die Wertgestaltung der Grundstücke in den verschiedenen Bauzonen ist, braucht nach den früheren Ausführungen nicht mehr neu betont zu werden.

Leider erlaubt die vorliegende Liegenschaftenstatistik nicht, über den Durchschnittswert des eigentlichen Baulandes genauere Angaben zu machen, weil bei der Bearbeitung die Wertsumme der Bauplätze — soweit diese bei der Steuereinschätzung überhaupt als besondere Liegenschaften behandelt worden sind — nicht ausgeschieden wurde. Eine neue Liegenschaftenstatistik wird dieser Frage vermehrte Aufmerksamkeit schenken müssen.

C. Die steuerfreien Liegenschaften

Nach Artikel 2 des Gesetzes betreffend die Liegenschaftensteuer der Stadt Zürich vom 3. Juli 1898 sind von der Steuer frei die Liegenschaften des Bundes, des Kantons und der Gemeinden, soweit sie öffentlichen Zwecken dienen. Allfällige weitere Ausnahmen zugunsten gemeinnütziger Anstalten kann die Gemeinde bestimmen.

Unsere Liegenschaftenstatistik zeigt nun, dass sämtliche Liegenschaften des Bundes, des Kantons und der Stadtgemeinde steuerfrei sind, was in der Übereinstimmung des Gesamtbesitzes und des steuerfreien Liegenschaftenbesitzes in der Texttabelle 7 und der Anhangtabellen XIV bis XVI zum Ausdruck gelangt. Man müsste also nach dem Wortlaut der Gesetzesbestimmung annehmen, dass alle Liegenschaften im Besitze der genannten Körperschaften „öffentlichen Zwecken dienen“, worüber in dieser allgemeinen Form vielleicht doch Zweifel aufkommen können. Es sei nur an jene Liegenschaften in öffentlichem Besitze erinnert, die zu Wohn- oder Geschäftszwecken an Private vermietet werden. Die Frage, ob zum Beispiel die städtischen Wohnhäuser von der Liegenschaftensteuer befreit sein sollen, war keineswegs unbestritten und hat verschiedene Kommissionen des Grossen Stadtrates und den Rat selbst wiederholt beschäftigt. Einen grundsätzlichen Beschluss in dieser Frage fasste der Grosse Stadtrat in seiner Sitzung vom 10. Juli 1912, als er bei Behandlung der Vorlage über die Festsetzung der Mietzinse und der Amortisation für die Wohnhäuser im Riedtli dem Antrage des Stadtrates mit 61 gegen 31 Stimmen beipflichtete, es sei von der Erhebung der Liegenschaftensteuer von den städtischen Wohnungsbauten Umgang zu nehmen.

Es mag hier am Platze sein, die Begründung des Stadtrates wiederzugeben, mit der er seinen Antrag um Steuerbefreiung der städtischen Wohnungsbauten an den Grossen Stadtrat geleitet hat. In seiner Weisung vom 5. Juni 1912 betreffend Festsetzung der Mietzinse und der Amortisation für die Wohnhäuser im Riedtli lässt sich der Stadtrat wie folgt vernehmen:

„Es ist nun geglaubt worden, dass mit der Behauptung, die von der Stadt erbauten Wohnungen dienten keinem öffentlichen Zwecke, unter Berufung auf den Nachsatz der angeführten Gesetzesstelle die Unzulässigkeit der Nichterhebung der Steuer dargetan werden könne. Allein das Gesetz spricht nicht von den Liegenschaften der „Gemeinde“, sondern der „Gemeinden“, das heisst der andern Gemeinden ausser der mit dem Besteuerungsrecht ausgestatteten politischen Gemeinde, also der Kirchgemeinden, der Bürgergemeinden, allfälligen auswärtigen Gemeinden mit Grundeigentum im Stadtbanne. Davon, ob die Liegenschaften der eigenen Gemeinde der Steuer unterliegen oder nicht, ist im Gesetze überhaupt nichts gesagt. Da aber nichts gesagt wird, ist anzunehmen, dass der Träger des Steuerrechtes sich selber nicht besteuern will, weil dies als das Natürliche erscheint. Sollte das Gegenteil gelten, hätte dies offenbar gesagt werden müssen. Auch der Staat besteuert sich selber nicht; in § 3 des Steuergesetzes vom 24. April 1870 ist ohne jede Einschränkung bestimmt, dass das Staatsgut von der Vermögenssteuer ausgeschlossen sei.

Ist somit die rechtliche Pflicht, die Steuer zu erheben, nicht vorhanden, so lässt sich immer noch fragen, ob nicht Billigkeitsgründe doch für ihren Bezug sprechen. Aus den Kreisen der privaten Hausbesitzer ist geltend gemacht worden, durch die Ausnahme von der Liegenschaftsteuer genössen die städtischen Wohnhäuser ein Privileg und den privaten Hausbesitzern werde der Wettbewerb bei der Vermietung von Wohnungen infolgedessen erschwert. Nun kann es ja Fälle geben, wo es am Platze erscheinen mag, dass die Gemeinden oder der Staat sich selber besteuern, nämlich da, wo sie durch die Nichtbesteuerung einseitig in der Konkurrenz gegen besteuerte Privatunternehmungen begünstigt werden könnten. Das ist aber nicht der Fall, wenn eine Gemeinde zum Bau billiger Wohnungen schreitet. Denn dazu entschliesst sie sich nicht aus Erwerbszwecken, sondern weil sie es als im öffentlichen Interesse liegend erachtet. Wenn die private Bautätigkeit nicht mehr ausreicht, so wird die Tätigkeit der Stadt auf dem Gebiete des Wohnungsbaues zum öffentlichen Zwecke, denn das Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnungen, die ihren Ansprüchen und Mitteln entsprechen, ist ebenso elementar wie etwa dasjenige nach der Zuleitung von Wasser und Gas. Es ist aber bis jetzt nicht bestritten worden, dass die Wasser- und Gaswerke einem öffentlichen Zwecke dienen. Auch wenn die Stadt Häuser erbaut, um regulierend auf die Höhe der Mietzinse einwirken oder vorhandener Wohnungsnot steuern zu können, darf gewiss gesagt werden, es liege ein öffentlicher Zweck vor. Sobald aber die Stadt mit ihrer Unternehmung einem solchen dient, kann von einer Konkurrenz nicht mehr die Rede sein, denn eine Konkurrenz liegt nur vor, wo verschiedene das gleiche Ziel zu erreichen suchen. Die

Stadt berechnet ihre Mietzinsen auch nicht nach denselben Grundsätzen wie der Private. Während dieser sie nach den Gesetzen von Angebot und Nachfrage bestimmt und auch aus dem Steigen der Grundrente Gewinn zu ziehen trachtet, begnügt sich die Stadt grundsätzlich mit einer Verzinsung und Amortisation ihrer Anlage- und mit der Deckung der Unterhalts- und Verwaltungskosten. Sie misst sich also mit den Privaten nicht auf derselben Linie, zumal nicht, wenn ihre Tätigkeit auf diesem Gebiete sich auf einem im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbedarf fast verschwindenden Umfang beschränkt und wenn die Höhe ihrer Mietzinse auch ohne die Liegenschaftensteuer, die im vorliegenden Falle etwa Fr. 5000 betragen würde und mit Fr. 11 bis Fr. 22 pro Wohnung auf die Mieter abgewälzt werden müsste, in Wirklichkeit sich keineswegs unter dem gegenwärtigen Marktpreise für gleichartige private Wohnungen hält. Fehlt aber die Tatsache eines Wettbewerbes zwischen Stadt und Privaten, so gibt es auch keine Billigkeitsgründe, die für die Belastung der städtischen Wohnhäuser mit der Liegenschaftensteuer sprechen.

Dazu gesellt sich eine Erwägung praktischer Natur. Ausser den als besondere Unternehmungen gestalteten Wohnhäusern besitzt die Stadt noch eine grosse Zahl sonstiger realisierbarer Miethäuser und Liegenschaften, darunter viele ohne irgendwelche öffentliche Zweckbestimmung. Obschon sie vermietet oder verpachtet sind, ist es bis jetzt niemandem eingefallen, ihre Unterstellung unter die Liegenschaftensteuer anzuregen, trotzdem ihr Besitzer und ihre Mieter durch die Nichterhebung der Steuer gleichfalls eine Bevorzugung vor den übrigen Grundeigentümern und Mietern geniessen. Ebenso wenig hinsichtlich der Wohnhäuser der Strassenbahn oder der an die Stadt übergegangenen Aktienbauvereinsstiftung. Es geschah nicht, weil die Steuerfreiheit hier von jeher als selbstverständlich betrachtet wurde von dem grundsätzlichen Standpunkte aus, dass der Steuerberechtigte sich selber nicht besteuert. Auch hinsichtlich der Wohnhäuser an der Limmatstrasse und im Riedtli wäre das Begehren nach Erhebung der Liegenschaftensteuer nie aufgetaucht, hätte man sie, wie es eigentlich gegeben war, lediglich den übrigen realisierbaren Liegenschaften eingereiht, statt sie ausnahmsweise zu behandeln und zu besonderen Unternehmungen zu stempeln. Wollte man sie nun als besondere Unternehmungen entgegen dem allgemeinen Grundsatz doch der Liegenschaftensteuer unterwerfen, so würde man dadurch entweder rechtliche und tatsächliche Ungleichheiten schaffen oder es müsste die Konsequenz gezogen und die Steuer auch auf alle übrigen realisierbaren Liegenschaften und besonderen Unternehmungen der Stadt ausgedehnt werden, soweit sie, welche Ausnahme ja vom Gesetze vorgesehen ist, nicht öffentlichen Zwecken dienen. Die Entscheidung, ob diese Eigenschaft vorliege oder nicht, wäre aber im einzelnen Falle ausserordentlich schwer zu treffen und könnte nur mehr oder weniger willkürlich ausfallen, zumal wenn man damit beginnen müsste, zu bestreiten, dass die kommunale Wohnungsfürsorge, der die Erstellung städtischer Wohnungen dient, keinen öffentlichen Zweck darstelle.“

Die Tatsache, dass sämtliche Liegenschaften des Bundes, des Kantons und der Stadtgemeinde steuerfrei sind, zeugt überhaupt von

einer möglichst weitgehenden Interpretation der fraglichen Gesetzesbestimmung. Indem nun also steuerfreier Besitz und Gesamtbesitz dieser drei Körperschaften identische Begriffe sind, und da ihr Gesamtbesitz bereits im Abschnitt über den Grundbesitz nach Eigentümerarten (Seite 26 ff) besprochen wurde, können wir uns an dieser Stelle kurz fassen, um so mehr als bereits auch dargestellt wurde, wie sich das im Besitz von Bund, Kanton und Stadt befindliche Land nach Benutzungsarten verteilt (Tabelle 8 auf Seite 34).

Aus den Tabellen XIV bis XVI im Anhang über den steuerfreien Liegenschaftenbesitz seien folgende Hauptzahlen hier wiederholt:

Eigentümer	Wert der Liegenschaften in 1000 Franken			Fläche der Liegenschaften in Ar		
	bebaute	unbebaute	überhaupt	bebaute	unbebaute	überhaupt
Stadt Zürich ¹⁾	83,854	14,202	98,056	40,814	70,614	111,428
Kanton Zürich	39,104	1,015	40,119	11,534	17,788	29,322
Bund	17,218	147	17,365	828	100	928
Andere	45,657	1,977	47,634	5,378	832	6,210
Zusammen	185,833	17,341	203,174	58,554	89,334	147,888
Bundesbahnen ²⁾	(62,660)	(1,227)	(63,887)	12,053	1,627	13,680
Total	(248,493)	(18,568)	(267,061)	70,607	90,961	161,568

Der weitaus grösste Teil der steuerfreien Liegenschaften befindet sich im Besitze der Stadtgemeinde Zürich, namentlich wenn wir vom Flächeninhalt ausgehen. Vom Gesamtwert der steuerfreien Liegenschaften entfallen rund 37 Prozent auf die Stadt, wobei allerdings in Betracht zu ziehen ist, dass der von uns in vorstehender Zusammenstellung eingesetzte Liegenschaftswert der Schweizerischen Bundesbahnen auf einer Schätzung beruht, die im Vergleich zu den Liegenschaftswerten der übrigen Eigentümer offenbar zu hoch ist. Wir verweisen auf die auf Seite 22 angestellten Berechnungen. Überhaupt bilden die Wertangaben der steuerfreien Liegenschaften einen etwas unsicheren Vergleichsmaßstab, weil sie zum Teil aus mehr oder weniger fiktiven Inventarwerten und nicht aus wirklichen Verkehrswerten gewonnen sind, deren Feststellung zudem bei vielen steuerfreien Liegenschaften äusserst schwierig wäre; man denke nur an Kirchen und Schulen, an Krankenhäuser und Asyle, an Verwaltungsgebäude und Museen.

¹⁾ Ohne die städtischen Anlagen und Friedhöfe; mit diesen erhöht sich die Gesamtfläche des städtischen Grundbesitzes um 7320 Ar auf 118,748 Ar.

²⁾ Für die Liegenschaften der Schweizerischen Bundesbahnen fehlen Wertangaben; wir haben deren Gesamtwert auf rund 64 Millionen Franken geschätzt (Seite 22), von welchem Betrage nur ein ganz geringer Teil steuerpflichtig ist.

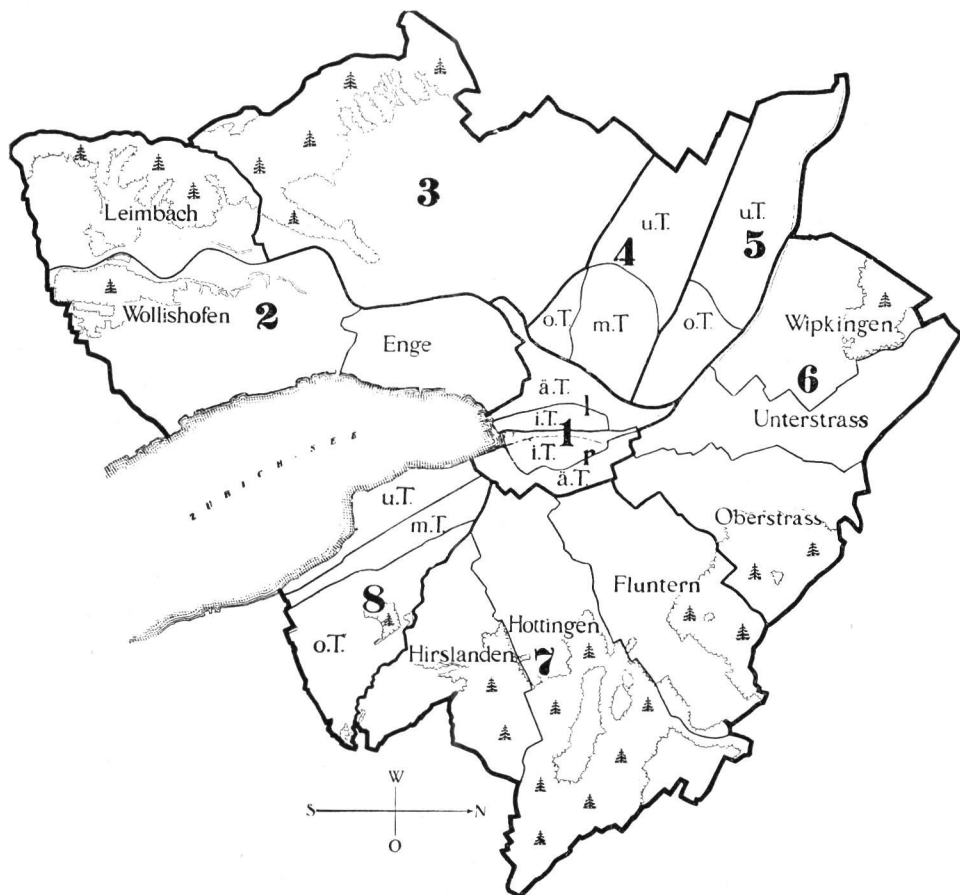
Etwas hoch mag der steuerfreie Grundbesitz der „anderen Eigentümer“ erscheinen, der sich auf rund 48 Millionen Franken beläuft. Davon entfallen 15,4 Millionen auf die Kirch- und Kultusgemeinden, deren Gesamtbesitz nach Tabelle 7 etwas über 18 Millionen Franken beträgt. Nach der Steuerpraxis besitzen also die Kirch- und Kultusgemeinden, die ja nicht alle öffentlich-rechtlichen Charakter haben, für rund 3 Millionen Franken Liegenschaften, die nicht „einem öffentlichen Zwecke dienen“ und daher steuerpflichtig sind. Grösser noch ist der steuerfreie Grundbesitz der gemeinnützigen Vereine, Gesellschaften und Stiftungen, der rund 26 Millionen Franken ausmacht. Von diesem Betrag entfallen rund 8½ Millionen auf sieben grössere Heilanstalten, etwa 4 Millionen auf Liegenschaften der Evangelischen Gesellschaft des Kantons Zürich und 4½ Millionen auf drei grössere Kunstinstitute. Der steuerfreie Liegenschaftenbesitz anderer juristischer Personen beschränkt sich in der Hauptsache auf die Kantonalbank und auf die Nationalbank und beträgt für diese beiden halbstaatlichen Institute etwa 3½ Millionen Franken.

Wir haben guten Grund anzunehmen, dass der durch die Liegenschaftensstatistik ausgewiesene Wert der den gemeinnützigen Vereinen, Gesellschaften und Stiftungen, sowie den beiden Banken gehörenden steuerfreien Liegenschaften mit nahezu 30 Millionen Franken dem wirklichen Verkehrswerte näher kommt, als dies bei den Liegenschaften von Bund, Kanton und Stadt der Fall ist. Diese Überlegung hätte dazu führen können, diese Gruppe von steuerfreien Liegenschaften bei den auf Seite 22 angestellten Schätzungen für sich zu behandeln. Doch haben wir davon abgesehen, weil wir der Überzeugung sind, dass der öffentliche Besitz von Bund, Kanton und Stadt dank seiner im allgemeinen bevorzugten Lage vielleicht doch einen etwas höheren Durchschnittswert hat als der private steuerpflichtige Liegenschaftenbesitz. Für diesen unberücksichtigten Mehrwert haben wir durch Einbezug der steuerfreien Liegenschaften der gemeinnützigen Vereine, Gesellschaften, Stiftungen und der anderen juristischen Personen in die Berechnungen auf Seite 22 einen Gegenwert geschaffen, was die Schätzungen jedenfalls nicht weniger zuverlässig macht.

Tabellenanhang

Übersichtsplan

der Stadt Zürich



Bezeichnung und Umgrenzung der Quartiere und statistischen Bezirke

Stadt- kreis	Bezeichnung der Quartiere und statistischen Bezirke		Umgrenzung der statistischen Bezirke	
1	r 1	rechts der { innerer Teil	Zwischen Limmat und Rämistrasse, Hirschengraben und Seilergraben linke Seite (ungerade Nummern).	
	r 2	Limmat { äusserer Teil	Das übrige Gebiet.	
	l 1	links der { innerer Teil	Zwischen Limmat und Bahnhofstrasse rechte Seite (gerade Nummern).	
	l 2	Limmat { äusserer Teil	Das übrige Gebiet.	
2	w	Quartier Wollishofen	—	
	l	„ Leimbach	—	
	e	„ Enge	—	
3	s	südlicher Teil	Die Grenze zwischen dem südlichen und nördlichen Teil geht durch die Zurlindenstrasse bis zu ihrer Einnündung in die Birmensdorferstrasse und von da durch die Birmensdorferstrasse bis zur Stadt- grenze.	
	n	nördlicher Teil		
4	a 1	Ausser- sühl {	oberer Teil	Zwischen Badenerstrasse linke Seite (ungerade Num- mern) bis Nr. 173 und Grenze gegen den Kreis 3.
	a 2		mittl. Teil	Zwischen Badenerstrasse rechte Seite (gerade Num- mern) und linksufrige Zürichseebahn.
	a 3		unterer Teil	Gebiet unterhalb der linksufrigen Zürichseebahn.
5	i 1	Industrie- quartier {	oberer Teil	Oberhalb des Viaduktes der Eisenbahnlinie nach Örlikon.
	i 2		unterer Teil	Unterhalb des Viaduktes der Eisenbahnlinie nach Örlikon.
6	w	Quartier Wipkingen	—	
	u	„ Unterstrass	—	
	o	„ Oberstrass	—	
7	f	Quartier Fluntern	—	
	ho	„ Hottingen	—	
	hi	„ Hirslanden	—	
8	r 1	Ries- bach {	unterer Teil	Zwischen See und Seefeldstrasse rechte Seite (gerade Nummern).
	r 2		mittl. Teil	Zwischen Seefeldstrasse linke Seite (ungerade Num- mern) und Kreuzbühl- und Zollikerstrasse rechte Seite (gerade Nummern).
	r 3		oberer Teil	Zollikerstrasse linke Seite (ungerade Nummern) und Gebiet oberhalb davon.

Liegenschaftenstatistik, Ende August 1916

Bebaute Liegenschaften nach Arten, Stadtkreisen u. Quartieren

Tab. I

Steuerpflichtige Liegenschaften

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾		Bebaute Liegenschaften										
		Zahl der Liegen- schaf- ten	der Ge- bäu- de	Steuerwert der Liegen- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuerwert abzüglich Assek'wert)	Grundfläche im ganzen ²⁾	d. Liegensch. überbaute Fl. Hofraum od. sonst. Freifl.				
				Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
Ia. Wohngrundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche												
1	r 1	612	872	62,918,000	41,058,400	21,859,600	13	00	35	12	91	68
	r 2	125	204	21,305,000	14,930,200	6,374,800	8	47	89	8	46	77
	r	737	1076	84,223,000	55,988,600	28,234,400	21	48	24	21	38	45
	l 1	293	391	49,707,500	27,449,000	22,258,500	5	39	54	5	37	17
	l 2	263	383	62,115,500	34,556,600	27,558,900	13	87	97	13	79	94
	l	556	774	111,823,000	62,005,600	49,817,400	19	27	51	19	17	11
Se. 1		1293	1850	196,046,000	117,994,200	78,051,800	40	75	75	40	55	56
2	w	310	389	18,852,050	15,245,100	3,606,950	26	74	06	26	54	27
	l	11	14	232,500	205,500	27,000		69	60		69	60
	e	686	873	97,792,750	73,472,400	24,320,350	65	91	85	65	59	94
Se. 2		1007	1276	116,877,300	88,923,000	27,954,300	93	35	51	92	83	81
3	s	429	529	29,715,100	25,089,100	4,626,000	19	39	17	19	29	11
	n	590	683	45,496,500	39,132,550	6,363,950	21	61	85	21	39	56
	Se. 3	1019	1212	75,211,600	64,221,650	10,989,950	41	01	02	40	68	67
4	a 1	311	400	29,730,000	23,588,500	6,141,500	12	11	52	12	05	07
	a 2	808	1054	67,815,500	53,092,100	14,723,400	27	28	73	26	70	50
	a 3	156	181	13,695,500	11,828,950	1,866,550	5	48	29	5	47	56
	Se. 4	1275	1635	111,241,000	88,509,550	22,731,450	44	88	54	44	23	13
5	i 1	473	529	34,716,750	29,025,400	5,691,350	12	61	60	12	38	20
	i 2	36	40	3,666,700	3,311,850	354,850	1	43	92	1	43	92
	Se. 5	509	569	38,383,450	32,337,250	6,046,200	14	05	52	13	82	12
6	w	450	535	28,901,800	25,082,500	3,819,300	22	76	87	22	60	64
	u	675	788	59,789,200	47,706,550	12,082,650	32	81	67	32	58	10
	o	662	754	55,334,100	45,810,810	9,523,290	37	06	77	36	95	42
	Se. 6	1787	2077	144,025,100	118,599,860	25,425,240	92	65	31	92	14	16
7	f	347	443	31,149,750	24,280,800	6,868,950	30	43	04	30	24	90
	ho	1005	1214	88,527,250	70,213,100	18,314,150	63	24	14	63	15	40
	hi	395	478	26,518,700	21,991,950	4,526,750	23	08	36	23	02	01
	Se. 7	1747	2135	146,195,700	116,485,850	29,709,850	116	75	54	116	42	31
8	r 1	481	564	49,868,600	40,763,000	9,105,600	22	15	14	22	13	20
	r 2	440	620	37,849,700	28,701,850	9,147,850	29	38	26	29	34	67
	r 3	206	288	13,700,800	10,677,050	3,023,750	18	01	06	17	99	64
	Se. 8	1127	1472	101,419,100	80,141,900	21,277,200	69	54	46	69	47	51
Stadt		9764	12226	929,399,250	707,213,260	222,185,990	513	01	65	510	17	27

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

²⁾ Bei den Grundstücksarten Ia und IIa müsste streng genommen die Grundfläche im ganzen und die überbaute Fläche nebst Hofraum übereinstimmen. Die geringfügigen Unterschiede, die in den Tabellen I und IV zu Tage treten, kommen daher, dass zu manchen Grundstücken kleine Strassen- oder Trottoirflächen gehören, die nicht als Hofraum oder sonstige Freifläche, aber auch nicht als „weiteres Land“ betrachtet werden können.

Bebaute Liegenschaften nach Arten, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. II

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾	Bebaute Liegenschaften						
	Zahl der Liegenschaf- ten	der Gebäu- de	Steuerwert der Liegenschaf- ten	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuerwert abzüglich Assek'wert)	Grundfläche im ganzen	d. Liegensch. überbaute Fl. Hofraum od. sonst. Freifl.
			Fr.	Fr.	Fr.	ha a m ²	ha a m ²
Ib. Wohngrundstücke mit weiterem Land							
1	r 1	—	—	—	—	—	—
	r 2	2	8	905,000	618,400	286,600	68 70 50 58
	r	2	8	905,000	618,400	286,600	68 70 50 58
	l 1	—	—	—	—	—	—
	l 2	2	7	610,000	231,200	378,800	34 89 24 18
	l	2	7	610,000	231,200	378,800	34 89 24 18
	Se. 1	4	15	1,515,000	849,600	665,400	1 03 59 74 76
2	w	39	86	3,456,900	2,038,550	1,418,350	18 60 40 8 15 40
	l	4	7	44,000	35,700	8,300	2 55 37 29 10
	e	25	51	4,650,000	2,389,750	2,260,250	13 43 63 5 90 85
	Se. 2	68	144	8,150,900	4,464,000	3,686,900	34 59 40 14 35 35
3	s	15	27	1,190,000	626,950	563,050	6 29 96 1 81 68
	n	19	47	1,633,700	931,450	702,250	4 84 02 1 81 92
	Se. 3	34	74	2,823,700	1,558,400	1,265,300	11 13 98 3 63 60
4	a 1	6	15	1,451,000	996,700	454,300	1 09 01 66 63
	a 2	8	14	1,383,000	903,200	479,800	1 53 73 56 06
	a 3	15	35	1,920,000	772,250	1,147,750	8 84 43 2 51 50
	Se. 4	29	64	4,754,000	2,672,150	2,081,850	11 47 17 3 74 19
5	i 1	5	12	637,000	326,600	310,400	1 11 48 59 63
	i 2	9	16	1,381,200	584,500	796,700	5 98 70 1 02 22
	Se. 5	14	28	2,018,200	911,100	1,107,100	7 10 18 1 61 85
6	w	25	47	2,108,000	982,750	1,125,250	10 72 58 3 07 72
	u	26	57	3,180,000	1,367,850	1,812,150	13 80 22 2 70 16
	o	25	44	1,985,000	1,226,000	759,000	7 25 84 2 59 51
	Se. 6	76	148	7,273,000	3,576,600	3,696,400	31 78 64 8 37 39
7	f	40	68	4,885,500	2,448,700	2,436,800	22 80 26 6 33 77
	ho	37	70	5,565,500	3,050,150	2,515,350	13 66 02 6 31 18
	hi	25	50	1,207,000	880,550	326,450	5 71 37 2 23 99
	Se. 7	102	188	11,658,000	6,379,400	5,278,600	42 17 65 14 88 94
8	r 1	3	6	632,000	244,100	387,900	98 02 31 23
	r 2	5	14	834,000	393,250	440,750	2 67 57 1 42 44
	r 3	14	34	2,062,000	1,122,000	940,000	13 11 06 6 08 24
	Se. 8	22	54	3,528,000	1,759,350	1,768,650	16 76 65 7 81 91
Stadt		349	715	41,720,800	22,170,600	19,550,200	156 07 26 55 17 99

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

Bebaute Liegenschaften nach Arten, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. III

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾		Bebaute Liegenschaften										
		Zahl Liegen- schaf- ten	der Ge- bäu- de	Steuerwert der Liegen- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuerwert abzüglich Assek'wert)	Grundfläche im ganzen			d. Liegensch. überbaute Fl. Hofraum od. sonst. Freifl.		
				Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
Zus I. Wohngrundstücke überhaupt												
1	r 1	612	872	62,918,000	41,058,400	21,859,600	13	00	35	12	91	68
	r 2	127	212	22,210,000	15,548,600	6,661,400	9	16	59	8	97	35
	r	739	1084	85,128,000	56,607,000	28,521,000	22	16	94	21	89	03
	l 1	293	391	49,707,500	27,449,000	22,258,500	5	39	54	5	37	17
	l 2	265	390	62,725,500	34,787,800	27,937,700	14	22	86	14	04	12
	l	558	781	112,433,000	62,236,800	50,196,200	19	62	40	19	41	29
Se. 1		1297	1865	197,561,000	118,843,800	78,717,200	41	79	34	41	30	32
2	w	349	475	22,308,950	17,283,650	5,025,300	45	34	46	34	69	67
	l	15	21	276,500	241,200	35,300	3	24	97		98	70
	e	711	924	102,442,750	75,862,150	26,580,600	79	35	48	71	50	79
Se. 2		1075	1420	125,028,200	93,387,000	31,641,200	127	94	91	107	19	16
3	s	444	556	30,905,100	25,716,050	5,189,050	25	69	13	21	10	79
	n	609	730	47,130,200	40,064,000	7,066,200	26	45	87	23	21	48
	Se. 3	1053	1286	78,035,300	65,780,050	12,255,250	52	15	00	44	32	27
4	a 1	317	415	31,181,000	24,585,200	6,595,800	13	20	53	12	71	70
	a 2	816	1068	69,198,500	53,995,300	15,203,200	28	82	46	27	26	56
	a 3	171	216	15,615,500	12,601,200	3,014,300	14	32	72	7	99	06
	Se. 4	1304	1699	115,995,000	91,181,700	24,813,300	56	35	71	47	97	32
5	i 1	478	541	35,353,750	29,352,000	6,001,750	13	73	08	12	97	83
	i 2	45	56	5,047,900	3,896,350	1,151,550	7	42	62	2	46	14
	Se. 5	523	597	40,401,650	33,248,350	7,153,300	21	15	70	15	43	97
6	w	475	582	31,009,800	26,065,250	4,944,550	33	49	45	25	68	36
	u	701	845	62,969,200	49,074,400	13,894,800	46	61	89	35	28	26
	o	687	798	57,319,100	47,036,810	10,282,290	44	32	61	39	54	93
	Se. 6	1863	2225	151,298,100	122,176,460	29,121,640	124	43	95	100	51	55
7	f	387	511	36,035,250	26,729,500	9,305,750	53	23	30	36	58	67
	ho	1042	1284	94,092,750	73,263,250	20,829,500	76	90	16	69	46	58
	hi	420	528	27,725,700	22,872,500	4,853,200	28	79	73	25	26	00
	Se. 7	1849	2323	157,853,700	122,865,250	34,988,450	158	93	19	131	31	25
8	r 1	484	570	50,500,600	41,007,100	9,493,500	23	13	16	22	44	43
	r 2	445	634	38,683,700	29,095,100	9,588,600	32	05	83	30	77	11
	r 3	220	322	15,762,800	11,799,050	3,963,750	31	12	12	24	07	88
	Se. 8	1149	1526	104,947,100	81,901,250	23,045,850	86	31	11	77	29	42
Stadt		10113	12941	971,120,050	729,383,860	241,736,190	669	08	91	565	35	26

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

Bebaute Liegenschaften nach Arten, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. IV

IIa. Andere Grundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche										
1	r 1	58	78	21,019,000	12,392,650	8,626,350	2	37	81	2 31 15
	r 2	13	18	9,460,000	7,163,750	2,296,250	1	15	07	1 14 77
	r	71	96	30,479,000	19,556,400	10,922,600	3	52	88	3 45 92
	l 1	66	87	46,377,500	24,964,000	21,413,500	3	35	38	3 24 00
	l 2	80	141	68,366,000	39,266,500	29,099,500	8	32	85	8 22 73
	l	146	228	114,743,500	64,230,500	50,513,000	11	68	23	11 46 73
Se 1	217	324	145,222,500	83,786,900	61,435,600	15	21	11	14 92 65	
2	w	19	47	3,051,800	2,502,000	549,800	6	65	15	5 88 02
	l	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	e	33	57	7,766,500	6,260,650	1,505,850	3	16	24	2 96 90
Se. 2	52	104	10,818,300	8,762,650	2,055,650	9	81	39	8 84 92	
3	s	28	56	3,127,100	2,100,450	1,026,650	6	92	28	6 83 36
	n	44	94	3,408,000	2,161,400	1,246,600	6	36	72	6 36 71
	Se. 3	72	150	6,535,100	4,261,850	2,273,250	13	29	00	13 20 07
4	a 1	19	22	4,767,000	3,385,900	1,381,100	1	67	52	1 63 03
	a 2	48	91	5,575,000	3,517,400	2,057,600	5	27	02	5 14 06
	a 3	16	31	2,803,000	2,179,250	623,750	3	49	29	3 47 74
	Se. 4	83	144	13,145,000	9,082,550	4,062,450	10	43	83	10 24 83
5	i 1	59	123	10,641,500	7,098,200	3,543,300	7	50	37	7 47 75
	i 2	18	62	8,601,000	5,923,450	2,677,550	11	04	73	11 04 73
	Se. 5	77	185	19,242,500	13,021,650	6,220,850	18	55	10	18 52 48
6	w	11	29	1,188,800	858,950	329,850	2	12	64	2 12 56
	u	27	59	4,432,500	3,481,250	951,250	4	06	15	4 04 84
	o	15	24	1,935,700	1,508,200	427,500	1	61	86	1 61 66
	Se. 6	53	112	7,557,000	5,848,400	1,708,600	7	80	65	7 79 06
7	f	10	16	635,000	424,000	211,000	1	19	13	1 19 13
	ho	27	50	4,439,500	3,395,200	1,044,300	3	37	91	3 37 21
	hi	12	31	1,500,000	1,047,450	452,550	3	29	50	3 29 50
	Se. 7	49	97	6,574,500	4,866,650	1,707,850	7	86	54	7 85 84
8	r 1	23	69	5,282,000	3,597,100	1,684,900	4	29	21	4 29 22
	r 2	44	90	8,451,000	6,609,750	1,841,250	6	33	20	6 33 20
	r 3	10	18	1,249,000	920,000	329,000	1	70	10	1 70 10
	Se. 8	77	177	14,982,000	11,126,850	3,855,150	12	32	51	12 32 52
Stadt		680	1293	224,076,900	140,757,500	83,319,400	95	30	13	93 72 37

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

²⁾ Siehe Anmerkung 2 S. 72.

Bebaute Liegenschaften nach Arten, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. V

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾		Bebaute Liegenschaften										
		Zahl der Liegen- schaf- ten	der Ge- bäu- de	Steuerwert der Liegen- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuerwert abzüglich Assek'wert)	Grundfläche der Liegensch. im ganzen			überbaute Fl. Hofraum od. sonst. Freifl.		
				Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
II b. Andere Grundstücke mit weiterem Land												
1	r 1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	r 2	3	4	487,000	66,600	420,400	51	63		19	49	
	r 3	3	4	487,000	66,600	420,400	51	63		19	49	
	l 1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	l 2	1	1	600,000	442,000	158,000	17	11		15	18	
	l	1	1	600,000	442,000	158,000	17	11		15	18	
	Se. 1	4	5	1,087,000	508,600	578,400	68	74		34	67	
2	w	23	63	2,902,000	1,968,750	933,250	42	27	68	4	66	20
	l	2	2	130,000	55,500	74,500	1	88	66		2	87
	e	6	34	2,475,000	2,059,200	415,800	9	59	26	1	37	72
	Se. 2	31	99	5,507,000	4,083,450	1,423,550	53	75	60	6	06	79
3	s	27	203	10,216,950	6,410,050	3,806,900	100	60	65	26	52	70
	n	18	43	1,757,700	687,950	1,069,750	19	12	85	2	82	76
	Se. 3	45	246	11,974,650	7,098,000	4,876,650	119	73	50	29	35	46
4	a 1	4	4	873,000	433,300	439,700		46	87		17	25
	a 2	5	7	2,548,000	1,436,250	1,111,750	1	63	46		52	41
	a 3	7	20	1,999,500	908,000	1,091,500	9	91	49	1	37	29
	Se. 4	16	31	5,420,500	2,777,550	2,642,950	12	01	82	2	06	95
5	i 1	2	5	245,000	63,800	181,200	1	78	84		13	00
	i 2	8	91	8,571,500	6,222,650	2,348,850	23	36	66	14	74	94
	Se. 5	10	96	8,816,500	6,286,450	2,530,050	25	15	50	14	87	94
6	w	9	16	436,500	219,450	217,050	3	08	41		88	48
	u	6	12	367,300	137,300	230,000	4	28	84		59	59
	o	4	13	256,000	109,650	146,350	1	45	18		32	25
	Se. 6	19	41	1,059,800	466,400	593,400	8	82	43	1	80	32
7	f	3	3	224,000	14,700	209,300	2	22	97		7	67
	ho	4	17	3,219,000	2,937,250	281,750	51	58	21	4	00	41
	hi	13	28	837,300	393,400	443,900	9	00	44	3	16	98
	Se. 7	20	48	4,280,300	3,345,350	934,950	62	81	62	7	25	06
8	r 1	4	18	1,008,000	329,000	679,000	3	27	34	2	44	99
	r 2	3	14	1,330,000	512,600	817,400	4	80	20	1	35	63
	r 3	7	13	771,300	560,100	211,200	7	23	56	2	14	05
	Se. 8	14	45	3,109,300	1,401,700	1,707,600	15	31	10	5	94	67
Stadt		159	611	41,255,050	25,967,500	15,287,550	298	30	31	67	71	86

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

Bebaute Liegenschaften nach Arten, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. VI

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾		Bebaute Liegenschaften										
		Zahl Liegen- schaf- ten	der Ge- bäu- de	Steuerwert der Liegen- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuerwert abzüglich Assek'wert)	Grundfläche im ganzen			d. Liegensch. überbaute Fl. Hofraum od. sonst. Freifl.		
				Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
Zus. II. Andere Grundstücke überhaupt												
1	r 1	58	78	21,019,000	12,392,650	8,626,350	2	37	81	2	31	15
	r 2	16	22	9,947,000	7,230,350	2,716,650	1	66	70	1	34	26
	r	74	100	30,966,000	19,623,000	11,343,000	4	04	51	3	65	41
	l 1	66	87	46,377,500	24,964,000	21,413,500	3	35	38	3	24	00
	l 2	81	142	68,966,000	39,708,500	29,257,500	8	49	96	8	37	91
	l	147	229	115,343,500	64,672,500	50,671,000	11	85	34	11	61	91
Se. 1		221	329	146,309,500	84,295,500	62,014 000	15	89	85	15	27	32
2	w	42	110	5,953,800	4,470,750	1,483,050	48	92	83	10	54	22
	l	2	2	130,000	55,500	74,500	1	88	66		2	87
	e	39	91	10,241,500	8,319,850	1,921,650	12	75	50	4	34	62
Se. 2		83	203	16,325,300	12,846,100	3,479,200	63	56	99	14	91	71
3	s	55	259	13,344,050	8,510,500	4,833,550	107	52	93	33	36	06
	n	62	137	5,165,700	2,849,350	2,316,350	25	49	57	9	19	47
	Se. 3	117	396	18,509,750	11,359,850	7,149,900	133	02	50	42	55	53
4	a 1	23	26	5,640,000	3,819,200	1,820,800	2	14	39	1	80	28
	a 2	53	98	8,123,000	4,953,650	3,169,350	6	90	48	5	66	47
	a 3	23	51	4,802,500	3,087,250	1,715,250	13	40	78	4	85	03
	Se. 4	99	175	18,565,500	11,860,100	6,705,400	22	45	65	12	31	78
5	i 1	61	128	10,886,500	7,162,000	3,724,500	9	29	21	7	60	75
	i 2	26	153	17,172,500	12,146,100	5,026,400	34	41	39	25	79	67
	Se. 5	87	281	28,059,000	19,308,100	8,750,900	43	70	60	33	40	42
6	w	20	45	1,625,300	1,078,400	546,900	5	21	05	3	01	04
	u	33	71	4,799,800	3,618,550	1,181,250	8	34	99	4	64	43
	o	19	37	2,191,700	1,617,850	573,850	3	07	04	1	93	91
	Se. 6	72	153	8,616,800	6,314,800	2,302,000	16	63	08	9	59	38
7	f	13	19	859,000	438,700	420,300	3	42	10	1	26	80
	ho	31	67	7,658,500	6,332,450	1,326,050	54	96	12	7	37	62
	hi	25	59	2,337,300	1,440,850	896,450	12	29	94	6	46	48
	Se. 7	69	145	10,854,800	8,212,000	2,642,800	70	68	16	15	10	90
8	r 1	27	87	6,290,000	3,926,100	2,363,900	7	56	55	6	74	21
	r 2	47	104	9,781,000	7,122,350	2,658,650	11	13	40	7	68	83
	r 3	17	31	2,020,300	1,480,100	540,200	8	93	66	3	84	15
	Se. 8	91	222	18,091,300	12,528,550	5,562,750	27	63	61	18	27	19
Stadt		839	1904	265,331,950	166,725,000	98,606,950	393	60	44	161	44	23

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

Bebaute Liegenschaften nach Arten, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. VII

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾		Bebaute Liegenschaften										
		Zahl der Liegen- schaf- ten	der Ge- bäu- de	Steuerwert der Liegen- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuerwert abzüglich Assek'wert)	Grundfläche im ganzen			d. Liegensch. überbaute Fl. Hofraum od. sonst. Freifl.		
				Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
III. Landwirtschaftliche Anwesen												
1	r 1	—	—	—	—	—	—			—		
	r 2	—	—	—	—	—	—			—		
	r	—	—	—	—	—	—			—		
	l 1	—	—	—	—	—	—			—		
	l 2	—	—	—	—	—	—			—		
	l	—	—	—	—	—	—			—		
Se. 1		—	—	—	—	—	—			—		
2	w	16	48	1,545,150	702,550	842,600	44	64	83	3	55	84
	l	20	69	879,000	532,950	346,050	114	78	70	3	93	34
	e	1	4	346,500	91,000	255,500	3	06	68	8	70	
	Se. 2	37	121	2,770,650	1,326,500	1,444,150	162	50	21	7	57	88
3	s	13	45	1,388,500	418,300	970,200	61	57	37	2	38	43
	n	3	8	382,600	64,100	318,500	10	31	49		48	20
	Se. 3	16	53	1,771,100	482,400	1,288,700	71	88	86	2	86	63
4	a 1	—	—	—	—	—	—			—		
	a 2	—	—	—	—	—	—			—		
	a 3	1	8	150,600	68,400	82,200	2	76	39		58	25
	Se. 4	1	8	150,600	68,400	82,200	2	76	39		58	25
5	i 1	—	—	—	—	—	—			—		
	i 2	3	9	594,000	98,400	495,600	11	19	22		59	33
	Se. 5	3	9	594,000	98,400	495,600	11	19	22		59	33
6	w	9	17	1,133,000	296,750	836,250	16	43	13	1	84	55
	u	8	24	1,626,000	221,700	1,404,300	41	39	02		99	06
	o	2	8	224,000	58,600	165,400	9	03	57		37	13
	Se. 6	19	49	2,983,000	577,050	2,405,950	66	85	72	3	20	74
7	f	12	36	1,877,250	610,450	1,266,800	51	71	84	3	35	60
	ho	8	27	769,400	222,900	546,500	59	29	02	1	43	88
	hi	13	37	646,000	256,550	389,450	30	23	18	1	37	01
	Se. 7	33	100	3,292,650	1,089,900	2,202,750	141	24	04	6	16	49
8	r 1	—	—	—	—	—	—			—		
	r 2	—	—	—	—	—	—			—		
	r 3	16	63	1,870,250	620,550	1,249,700	39	31	19	7	50	85
	Se. 8	16	63	1,870,250	620,550	1,249,700	39	31	19	7	50	85
Stadt		125	403	13,432,250	4,263,200	9,169,050	495	75	63	28	50	17

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

Bebaute Liegenschaften nach Arten, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. VIII

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾		Bebaute Liegenschaften										
		Zahl Liegens- schaften	der Ge- bäude	Steuerwert der Liegens- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuerwert abzüglich Assek wert)	Grundfläche im ganzen			d. Liegensch. überbaute Fl. Hofraum od. sonst. Freifl.		
				Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
Alle bebauten Liegenschaften												
1	r 1	670	950	83,937,000	53,451,050	30,485,950	15	38	16	15	22	83
	r 2	143	234	32,157,000	22,778,950	9,378,050	10	83	29	10	31	61
	r	813	1184	116,094,000	76,230,000	39,864,000	26	21	45	25	54	44
	l 1	359	478	96,085,000	52,413,000	43,672,000	8	74	92	8	61	17
	l 2	346	532	131,691,500	74,496,300	57,195,200	22	72	82	22	42	03
	l	705	1010	227,776,500	126,909,300	100,867,200	31	47	74	31	03	20
Se. 1		1518	2194	343,870,500	203,139,300	140,731,200	57	69	19	56	57	64
2	w	407	633	29,807,900	22,456,950	7,350,950	138	92	12	48	79	73
	l	37	92	1,285,500	829,650	455,850	119	92	34	4	94	91
	e	751	1019	113,030,750	84,273,000	28,757,750	95	17	65	75	94	11
Se. 2		1195	1744	144,124,150	107,559,600	36,564,550	354	02	11	129	68	75
3	s	512	860	45,637,650	34,644,850	10,992,800	194	79	43	56	85	28
	n	674	875	52,678,500	42,977,450	9,701,050	62	26	93	32	89	15
	Se. 3	1186	1735	98,316,150	77,622,300	20,693,850	257	06	36	89	74	43
4	a 1	340	441	36,821,000	28,404,400	8,416,600	15	34	92	14	51	98
	a 2	869	1166	77,321,500	58,948,950	18,372,550	35	72	94	32	93	03
	a 3	195	275	20,568,600	15,756,850	4,811,750	30	49	89	13	42	34
	Se. 4	1404	1882	134,711,100	103,110,200	31,600,900	81	57	75	60	87	35
5	i 1	539	669	46,240,250	36,514,000	9,726,250	23	02	29	20	58	58
	i 2	74	218	22,814,400	16,140,850	6,673,550	53	03	23	28	85	14
	Se. 5	613	887	69,054,650	52,654,850	16,399,800	76	05	52	49	43	72
6	w	504	644	33,768,100	27,440,400	6,327,700	55	13	63	30	53	95
	u	742	940	69,395,000	52,914,650	16,480,350	96	35	90	40	91	75
	o	708	843	59,734,800	48,713,260	11,021,540	56	43	22	41	85	97
	Se. 6	1954	2427	162,897,900	129,068,310	33,829,590	207	92	75	113	31	67
7	f	412	566	38,771,500	27,778,650	10,992,850	108	37	24	41	21	07
	ho	1081	1378	102,520,650	79,818,600	22,702,050	191	15	30	78	28	09
	hi	458	624	30,709,000	24,569,900	6,139,100	71	32	85	33	09	48
	Se. 7	1951	2568	172,001,150	132,167,150	39,834,000	370	85	39	152	58	64
8	r 1	511	657	56,790,600	44,933,200	11,857,400	30	69	71	29	18	64
	r 2	492	738	48,464,700	36,217,450	12,247,250	43	19	23	38	45	94
	r 3	253	416	19,653,350	13,899,700	5,753,650	79	36	97	35	42	88
	Se. 8	1256	1811	124,908,650	95,050,350	29,858,300	153	25	91	103	07	46
Stadt		11077	15248	1,249,884,250	900,372,060	349,512,190	1558	44	98	755	29	66

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

Bebaute Liegenschaften nach Arten und Bauzonen, 1916

Tab. IX

Steuerpflichtige Liegenschaften

Bau- zone ¹⁾	Bebaute Liegenschaften										
	Zahl der Liegens- schaften	der Ge- bäude	Steuerwert der Liegen- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuerwert abzüglich Asses'wert)	Grundfläche im ganzen			d. Liegensch. überbaute Fl. Hofraum od. sonst. Freifl.		
			Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
Ia. Wohngrundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche											
G. B.	6000	7676	620,119,200	459,508,310	160,610,890	227	61	85	225	85	79
O. B. I	2558	3091	214,647,550	173,137,850	41,509,700	165	12	42	164	48	15
O. B. II	1206	1459	94,632,500	74,567,100	20,065,400	120	27	37	119	83	33
zus.	9764	12226	929,399,250	707,213,260	222,185,990	513	01	64	510	17	27
Ib. Wohngrundstücke mit weiterem Land											
G. B.	96	214	13,955,900	7,361,700	6,594,200	34	23	75	11	02	35
O. B. I	112	236	14,233,300	7,467,250	6,766,050	49	93	66	18	30	21
O. B. II	141	265	13,531,600	7,341,650	6,189,950	71	89	86	25	85	42
zus.	349	715	41,720,800	22,170,600	19,550,200	156	07	27	55	17	98
zus. I. Wohngrundstücke überhaupt											
G. B.	6096	7890	634,075,100	466,870,010	167,205,090	261	85	60	236	88	14
O. B. I	2670	3327	228,880,850	180,605,100	48,275,750	215	06	08	182	78	36
O. B. II	1347	1724	108,164,100	81,908,750	26,255,350	192	17	23	145	68	75
zus.	10113	12941	971,120,050	729,383,860	241,736,190	669	08	91	565	35	25
IIa. Andere Grundstücke nur mit Hofraum oder sonstiger Freifläche											
G. B.	550	1004	205,705,200	126,711,300	78,993,900	67	89	91	67	12	45
O. B. I	103	244	16,530,100	12,641,950	3,888,150	23	63	18	22	82	78
O. B. II	27	45	1,841,600	1,404,250	437,350	3	77	14	3	77	14
zus.	680	1293	224,076,900	140,757,500	83,319,400	95	30	13	93	72	37
IIb. Andere Grundstücke mit weiterem Land											
G. B.	57	229	21,263,200	12,747,200	8,516,000	67	72	57	25	65	59
O. B. I	62	285	13,475,000	8,527,950	4,947,050	131	24	19	30	24	80
O. B. II	40	97	6,516,850	4,692,350	1,824,500	99	33	55	11	81	46
zus.	159	611	41,255,050	25,967,500	15,287,550	298	30	31	67	71	85
zus. II. Andere Grundstücke überhaupt											
G. B.	607	1233	226,968,400	139,458,500	87,509,900	135	62	38	92	78	04
O. B. I	165	529	30,005,100	21,169,900	8,835,200	154	87	37	53	07	58
O. B. II	67	142	8,358,450	6,096,600	2,261,850	103	10	69	15	58	60
zus.	839	1904	265,331,950	166,725,000	98,606,950	393	60	44	161	44	22
III. Landwirtschaftliche Anwesen											
G. B.	7	27	1,178,600	285,850	892,750	18	52	49	1	84	40
O. B. I	33	102	4,718,250	1,200,500	3,517,750	96	83	25	9	09	18
O. B. II	85	274	7,535,400	2,776,850	4,758,550	380	39	89	17	56	61
zus.	125	403	13,432,250	4,263,200	9,169,050	495	75	63	28	50	19
Alle bebauten Liegenschaften											
G. B.	6710	9150	862,222,100	606,614,360	255,607,740	416	00	47	331	50	58
O. B. I	2868	3958	263,604,200	202,975,500	60,628,700	466	76	70	244	95	12
O. B. II	1499	2140	124,057,950	90,782,200	33,275,750	675	67	81	178	83	96
zus.	11077	15248	1,249,884,250	900,372,060	349,512,190	1558	44	98	755	29	66

¹⁾ G. B. = Zone der geschlossenen Bebauung, O. B. I = Offene Bebauung I. Zone, O. B. II = Offene Bebauung II. Zone.

Durchschnittswert einer bebauten Liegenschaft nach Arten, nach Stadtkreisen u. Quartieren und nach Bauzonen, 1916

Tab. X

Steuerpflichtige Liegenschaften

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾ Bauzone ²⁾		Arten von bebauten Liegenschaften ²⁾							Bebaute Liegenschaft überhaupt
		Ia	Ib	I	IIa	IIb	II	III	
		Durchschnittlicher Steuerwert einer Liegenschaft in Franken							
1	r 1	102,807	—	102,807	362,397	—	362,397	—	125,279
	r 2	170,440	452,500	174,882	727,692	162,333	621,687	—	224,874
	r	114,278	452,500	115,194	429,282	162,333	418,459	—	142,797
	l 1	169,650	—	169,650	702,689	—	702,689	—	267,646
	l 2	236,181	305,000	236,700	854,575	600,000	851,432	—	380,611
	l	201,121	305,000	201,493	785,914	600,000	784,650	—	323,087
überh.		151,621	378,750	152,322	669,228	271,750	662,034	—	226,529
2	w	60,813	88,638	63,922	160,621	126,174	141,757	96,572	73,238
	l	21,136	11,000	18,433	—	65,000	65,000	43,950	34,743
	e	142,555	186,000	144,083	235,348	412,500	262,603	346,500	150,507
	überh.	116,065	119,866	116,305	208,044	177,645	196,690	74,882	120,808
3	s	69,266	79,333	69,606	111,682	378,406	242,619	106,808	89,136
	n	77,113	85,984	77,389	77,455	97,650	83,318	127,533	78,158
	überh.	73,809	83,050	74,108	90,765	266,103	158,203	110,694	82,897
4	a 1	95,595	241,833	98,363	250,895	218,250	245,217	—	108,297
	a 2	83,930	172,875	84,802	116,146	509,600	153,264	—	88,978
	a 3	87,792	128,000	91,319	175,187	285,643	208,804	150,600	105,480
	überh.	87,248	163,931	88,953	158,373	338,781	187,530	150,600	95,948
5	i 1	73,397	127,400	73,962	180,364	122,500	178,467	—	85,789
	i 2	101,853	153,467	112,176	477,833	1,071,437	660,481	198,000	308,303
	überh.	75,410	144,157	77,250	249,903	881,650	322,517	198,000	112,650
6	w	64,226	84,320	65,284	108,073	48,500	81,265	125,889	67,000
	u	88,576	122,308	89,828	164,167	61,217	145,448	203,250	93,524
	o	83,586	79,400	83,434	129,047	64,000	115,353	112,000	84,371
	überh.	80,596	95,697	81,212	142,585	55,779	119,678	157,000	83,366
7	f	89,769	122,137	93,114	63,500	74,667	66,077	156,437	94,106
	ho	88,087	150,419	90,300	164,426	804,750	247,048	96,175	94,839
	hi	67,136	48,280	66,014	125,000	64,408	93,492	49,692	67,050
	überh.	83,684	114,294	85,372	134,173	214,015	157,316	99,777	88,161
8	r 1	103,677	210,667	104,340	229,652	252,000	232,963	—	111,136
	r 2	86,022	166,800	86,930	192,068	443,333	208,106	—	98,505
	r 3	66,509	147,286	71,649	124,900	110,186	118,841	116,891	77,681
	überh.	89,990	160,364	91,338	194,571	222,093	198,805	116,891	99,450
Ganze Stadt		95,186	119,544	96,027	329,525	259,466	316,248	107,458	112,836
G. B.		103,353	145,374	104,015	374,009	373,039	373,918	168,371	128,498
O. B. I		83,912	127,083	85,723	160,486	217,339	181,849	142,977	91,912
O. B. II		78,468	95,969	80,300	68,207	162,921	124,753	88,652	82,760

1) Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

2) Benennung der Bauzonen und Grundstücksarten siehe Seite 80.

Durchschnittliche Grösse einer bebauten Liegenschaft nach Arten, nach Stadtkreisen u. Quartieren und nach Bauzonen, 1916

Tab. XI

Steuerpflichtige Liegenschaften

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾ Bauzone ²⁾		Arten * von bebauten Liegenschaften							Bebaute Liegenschaft über- haupt
		Ia	Ib	I	IIa	IIb	II	III	
		Durchschnittliche Grösse einer Liegenschaft in m²							
1	r 1	212	—	212	410	—	410	—	230
	r 2	678	3435	722	885	1721	1042	—	758
	r	291	3435	300	497	1721	547	—	322
	l 1	184	—	184	508	—	508	—	244
	l 2	527	1745	537	1041	1711	1049	—	657
	l	347	1745	352	800	1711	806	—	446
	überh.	315	2590	322	701	1719	719	—	380
2	w	863	4770	1299	3501	18381	11650	27905	3413
	l	633	6384	2166	—	9433	9433	57393	32412
	e	961	5375	1116	958	15988	3271	30668	1267
	überh.	927	5087	1190	1887	17341	7659	43919	2963
3	s	452	4200	579	2472	37262	19551	47364	3805
	n	366	2547	434	1447	10627	4112	34383	924
	überh.	402	3276	495	1846	26608	11370	44930	2167
4	a 1	390	1817	417	882	1172	932	—	451
	a 2	338	1922	353	1098	3269	1303	—	411
	a 3	351	5896	838	2183	14164	5829	27639	1564
	überh.	352	3956	432	1258	7511	2568	27639	581
5	i 1	267	2230	287	1272	8942	1523	—	427
	i 2	400	6652	1650	6137	29208	13236	37307	7167
	überh.	276	5073	405	2409	25155	5024	37307	1241
6	w	506	4290	705	1933	3427	2605	18257	1094
	u	486	5309	665	1504	7147	2530	51738	1299
	o	560	2903	645	1079	3629	1616	45178	797
	überh.	518	4182	668	1473	4644	2310	35188	1064
7	f	877	5701	1376	1191	7432	2632	43099	2630
	ho	629	3692	738	1252	128955	17729	74113	1768
	hi	584	2285	686	2746	6926	4920	23255	1557
	überh.	668	4135	860	1605	31408	10244	42800	1901
8	r 1	461	3267	478	1866	8183	2802	—	601
	r 2	668	5351	720	1439	16007	2369	—	878
	r 3	874	9365	1415	1701	10337	5257	24570	3137
	überh.	617	7621	751	1601	10936	3037	24570	1220
Ganze Stadt		525	4472	662	1401	18761	4691	39661	1407
G. B.		379	3566	430	1235	11882	2234	26464	620
O. B. I		646	4459	805	2294	21168	9386	29343	1628
O. B. II		997	5099	1427	1397	24834	15389	44753	4508

* Benennung der Arten siehe Seite 80.

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.²⁾ G. B. = Zone der geschlossenen Bebauung, O. B. I = Offene Bebauung I. Zone, O. B. II = Offene Bebauung II. Zone.

Bodenwert pro m² bebaute Liegenschaft nach Stadtkreisen u. Quartieren, nach Bauzonen und nach Grundstücksarten, 1916

Tab. XII

Steuerpflichtige Liegenschaften

Stadtkreise und Quartiere ¹⁾ Bauzone ²⁾		Bodenwert (Steuerwert abzüglich Assekuranzwert) pro m ² bebaute Liegenschaft nach Grundstücksarten ²⁾															
		I a		I b		I		II a		II b		II		III		überh.	
		Fr.	Rp.	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.	Fr.	Rp.
1	r 1	168	11	—	—	168	11	362	74	—	—	362	74	—	—	198	20
	r 2	75	18	41	72	72	68	199	55	81	43	162	97	—	—	86	57
	r	131	43	41	72	128	65	309	53	81	43	280	41	—	—	152	07
	l 1	412	55	—	—	412	55	638	48	—	—	638	48	—	—	499	15
	l 2	198	56	108	57	196	35	349	40	92	34	344	22	—	—	251	65
	l	258	45	108	57	255	79	432	39	92	34	427	48	—	—	320	44
	überh.	191	50	64	23	188	35	403	89	84	14	390	06	—	—	243	94
2	w	13	49	7	62	11	08	8	27	2	21	3	03	1	89	5	29
	l	3	88	—	33	1	09	—	—	3	95	3	95	—	30	—	38
	e	36	89	16	82	33	50	47	62	4	33	15	07	8	33	30	22
	überh.	29	94	10	66	24	73	20	95	2	65	5	47	—	89	10	33
3	s	23	86	8	94	20	20	14	83	3	78	4	50	1	58	5	64
	n	29	44	14	51	26	71	19	58	5	59	9	09	3	09	15	58
	überh.	26	80	11	36	23	50	17	10	4	07	5	37	1	79	8	05
4	a 1	50	69	41	68	49	95	82	44	93	81	84	93	—	—	54	83
	a 2	53	96	31	21	52	74	39	04	68	01	45	90	—	—	51	42
	a 3	34	04	12	98	21	04	17	86	11	01	12	79	2	97	15	78
	überh.	50	64	18	15	44	03	38	92	21	99	29	86	2	97	38	74
5	i 1	45	11	27	84	43	71	47	22	10	13	40	08	—	—	42	25
	i 2	24	66	13	31	15	51	24	24	10	05	14	61	4	43	12	58
	überh.	43	02	15	59	33	81	33	53	10	06	20	02	4	43	21	56
6	w	16	77	10	49	14	76	15	51	7	04	10	50	5	09	11	48
	u	36	82	13	13	29	81	23	42	5	36	14	15	3	39	17	10
	o	25	69	10	46	23	20	26	41	10	08	18	69	1	83	19	53
	überh.	27	44	11	63	23	40	21	89	6	72	13	84	3	60	16	27
7	f	22	57	10	69	17	48	17	71	9	39	12	29	2	45	10	14
	ho	28	96	18	41	27	09	30	90	—	55	2	41	—	92	11	88
	hi	19	61	5	71	16	85	13	73	4	93	7	29	1	29	8	61
	überh.	25	45	12	52	22	01	21	71	1	49	3	74	1	56	10	74
8	r 1	41	11	39	57	41	04	39	26	20	74	31	25	—	—	38	63
	r 2	31	13	16	47	29	91	29	08	17	02	23	88	—	—	28	36
	r 3	16	79	7	17	12	74	19	34	2	92	6	04	3	18	7	25
	überh.	30	60	10	55	26	70	31	28	11	15	20	13	3	18	19	48
Ganze Stadt		43	31	12	53	36	13	87	43	5	12	25	05	1	85	22	43
G. B.		70	56	19	26	63	85	116	34	12	57	64	52	4	82	61	44
O. B. I		25	14	13	55	22	45	16	45	3	77	5	70	3	63	12	99
O. B. II		16	68	8	61	13	66	11	60	1	84	2	19	1	25	4	92

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe S. 71.²⁾ Benennung der Bauzonen und Grundstücksarten siehe Seite 80.

Unbebaute Liegenschaften nach Bauzonen, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. XIII

Stadt- kreise und Quar- tiere ¹⁾		Unbebaute Liegenschaften									
		Zone der geschlossenen Bebauung					Offene Bebauung I. Zone				
		Zahl der L.	Steuer- wert der Liegen- schaften	Grundfläche der Liegen- schaften	Wert pro m ² unbeb. Liegensch.	Zahl der L.	Steuer- wert der Liegen- schaften	Grundfläche der Liegen- schaften	Wert pro m ² unbeb. Liegensch.		
			Fr.	ha a m ²	Fr. Rp.		Fr.	ha a m ²	Fr. Rp.		
1	r 1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	r 2	2	340,000	17 83	190 69	—	—	—	—	—	—
	r	2	340,000	17 83	190 69	—	—	—	—	—	—
	l 1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	l 2	4	480,500	49 20	97 66	—	—	—	—	—	—
	l	4	480,500	49 20	97 66	—	—	—	—	—	—
	Se. 1	6	820,500	67 03	122 41	—	—	—	—	—	—
2	w	12	358,320	2 28 02	15 71	37	529,370	22 90 19	2 31		
	l	—	—	—	—	9	31,950	2 43 22	1 31		
	e	37	3,466,500	6 49 47	53 37	32	693,100	6 08 83	11 38		
	Se. 2	49	3,824,820	8 77 49	43 59	78	1,254,420	31 42 24	3 99		
3	s	14	291,900	2 82 19	10 34	48	1,378,000	23 37 75	5 89		
	n	79	2,924,100	21 11 60	13 85	84	1,455,050	44 72 99	3 25		
	Se. 3	93	3,216,000	23 93 79	13 43	132	2,833,050	68 10 74	4 16		
4	a 1	10	356,500	1 17 86	30 25	—	—	—	—	—	—
	a 2	11	542,500	2 62 71	20 65	—	—	—	—	—	—
	a 3	47	3,067,000	22 74 57	13 48	—	—	—	—	—	—
	Se. 4	68	3,966,000	26 55 14	14 94	—	—	—	—	—	—
5	i 1	18	1,239,500	6 32 49	19 60	—	—	—	—	—	—
	i 2	47	2,340,500	46 70 36	5 01	—	—	—	—	—	—
	Se. 5	65	3,580,000	53 02 85	6 75	—	—	—	—	—	—
6	w	16	745,000	2 75 46	27 05	68	3,496,000	38 38 66	9 11		
	u	30	1,366,880	5 03 11	27 17	100	3,081,230	57 63 36	5 35		
	o	—	—	—	—	20	1,155,500	5 57 79	20 72		
	Se. 6	46	2,111,880	7 78 57	27 13	188	7,732,730	101 59 81	7 61		
7	f	1	16,000	4 16	38 46	12	378,000	2 95 97	12 77		
	ho	2	492,000	85 43	57 59	30	1,350,000	3 63 39	37 15		
	hi	7	144,000	2 07 01	6 96	21	809,500	5 35 76	15 11		
	Se. 7	10	652,000	2 96 60	21 98	63	2,537,500	11 95 12	21 23		
8	r 1	8	827,000	1 68 61	49 05	10	829,000	1 68 35	49 24		
	r 2	5	159,000	52 43	30 33	6	193,800	85 49	22 67		
	r 3	4	204,500	57 96	35 28	16	448,450	9 68 72	4 63		
	Se. 8	17	1,190,500	2 79 00	42 67	32	1,471,250	12 22 56	12 03		
Stadt		354	19,361,700	126 50 47	15 31	493	15,828,950	225 30 47	7 03		

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

Unbebaute Liegenschaften nach Bauzonen, Stadtkreisen u. Quartieren, 1916

Steuerpflichtige Liegenschaften

Tab. XIII (Schluss)

Stadt- kreise und Quar- tiere ¹⁾		Unbebaute Liegenschaften													
		Offene Bebauung II. Zone						Alle Bauzonen							
		Zahl der L.	Steuer- wert der Liegen- schaften	Grundfläche der Liegen- schaften			Wert pro m ² unbeb. Liegensch.		Zahl der L.	Steuer- wert der Liegen- schaften	Grundfläche der Liegen- schaften			Wert pro m ² unbeb. Liegensch.	
		Fr.	ha	a	m ²	Fr.	Rp.		Fr.	ha	a	m ²	Fr.	Rp.	
1	r 1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	r 2	—	—	—	—	—	—	2	340,000	17	83	190	69	—	
	r	—	—	—	—	—	—	2	340,000	17	83	190	69	—	
	l 1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	l 2	—	—	—	—	—	—	4	480,500	49	20	97	66	—	
	l	—	—	—	—	—	—	4	480,500	49	20	97	66	—	
	Se. 1	—	—	—	—	—	—	6	820,500	67	03	122	41	—	
2	w	209	3,220,760	139	91	87	2	30	258	4,108,450	165	10	08	2	49
	l	23	111,050	36	32	54	—	31	32	143,000	38	75	76	—	37
	e	12	898,500	5	19	48	17	30	81	5,058,100	17	77	78	28	45
	Se. 2	244	4,230,310	181	43	89	2	33	371	9,309,550	221	63	62	4	20
3	s	80	1,378,820	90	56	73	1	52	142	3,048,720	116	76	67	2	61
	n	—	—	—	—	—	—	—	163	4,379,150	65	84	59	6	95
	Se. 3	80	1,378,820	90	56	73	1	52	305	7,427,870	182	61	26	4	07
4	a 1	—	—	—	—	—	—	—	10	356,500	1	17	86	30	25
	a 2	—	—	—	—	—	—	—	11	542,500	2	62	71	20	65
	a 3	—	—	—	—	—	—	—	47	3,067,000	22	74	57	13	48
	Se. 4	—	—	—	—	—	—	—	68	3,966,000	26	55	14	14	94
5	i 1	—	—	—	—	—	—	—	18	1,239,500	6	32	49	19	60
	i 2	—	—	—	—	—	—	—	47	2,340,500	46	70	36	5	01
	Se. 5	—	—	—	—	—	—	—	65	3,580,000	53	02	85	6	75
6	w	64	894,500	17	72	28	5	05	148	5,135,500	58	86	40	8	72
	u	2	11,640	—	51	52	22	64	132	4,459,750	63	17	99	7	06
	o	112	3,326,450	30	46	89	10	92	132	4,481,950	36	04	68	12	43
	Se. 6	178	4,232,590	48	70	69	8	69	412	14,077,200	158	09	07	8	90
7	fl	97	3,999,250	43	27	10	9	24	110	4,393,250	46	27	23	9	49
	ho	73	2,531,850	42	51	06	5	96	105	4,373,850	46	99	88	9	31
	hi	81	1,455,100	37	84	93	3	84	109	2,408,600	45	27	70	5	32
	Se. 7	251	7,986,200	123	63	09	6	46	324	11,175,700	138	54	81	8	07
8	r 1	—	—	—	—	—	—	—	18	1,656,000	3	36	96	49	15
	r 2	12	662,600	3	03	03	21	87	23	1,015,400	4	40	95	23	03
	r 3	35	839,800	13	88	68	6	05	55	1,492,750	24	15	36	6	18
	Se. 8	47	1,502,400	16	91	71	8	88	96	4,164,150	31	93	27	13	04
Stadt		800	19,330,320	461	26	11	4	19	1647	54,520,970	813	07	05	6	71

¹⁾ Bedeutung der Bezeichnung und Angabe der Umgrenzung siehe Seite 71.

Bebaute Liegenschaften nach Stadtkreisen u. Bauzonen, 1916

Tab. XIV

Steuerfreie Liegenschaften nach Eigentümerarten

Stadtkreise Bauzonen *	Bebaute Liegenschaften										
	Zahl der Liegen- schaften	der Ge- bäu- de	Wert der Liegen- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuer- wert abzüglich Assek'w.)	Grundfläche d. Liegensch.					
						im ganzen			überb. Fl., Hofraum od. sonst. Freifl.		
			Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
1. Liegenschaften der Stadt Zürich ¹⁾											
1	59	175	28,847,880	23,711,050	5,136,830	12	23	28	8	20	61
2	33	67	5,502,930	3,926,900	1,576,030	34	50	02	10	21	95
3	20	43	5,011,500	4,002,900	1,008,600	45	50	61	3	63	14
4	36	72	11,550,900	10,309,050	1,241,850	12	03	95	9	97	92
5	48	87	9,974,000	7,420,200	2,553,800	38	74	10	7	96	47
6	49	149	12,465,000	9,360,450	3,104,550	100	98	79	10	19	46
7	31	60	4,797,940	2,966,500	1,831,440	154	64	86	3	94	18
8	25	55	5,703,800	4,231,500	1,472,300	9	48	28	3	88	51
Stadt	301	708	83,853,950	65,928,550	17,925,400	408	13	89	58	02	24
davon :											
G. B.	179	415	53,378,460	43,915,750	9,462,710	69	01	35	30	44	49
O. B. I	84	209	22,966,800	18,134,900	4,831,900	63	01	08	20	90	19
O. B. II	38	84	7,508,690	3,877,900	3,630,790	276	11	46	6	67	56
2. Liegenschaften des Kantons Zürich											
1	21	60	16,439,450	11,093,050	5,346,400	11	73	31	7	96	25
2	2	8	1,478,750	635,650	843,100	19	31	84	1	50	43
3	1	1	49,350	650	48,700	1	08	35			40
4	2	13	6,972,250	4,462,850	2,509,400	6	66	60	2	89	57
5	1	1	203,500	69,500	134,000		16	75		16	75
6	9	26	2,784,250	1,595,800	1,188,450	40	08	33	4	73	03
7	7	25	8,389,730	5,572,450	2,817,280	9	98	79	5	69	28
8	1	13	2,786,400	2,411,400	375,000	26	30	48	9	62	00
Stadt	44	147	39,103,680	25,841,350	13,262,330	115	34	45	32	57	71
davon :											
G. B.	25	90	28,943,170	19,022,650	9,920,520	26	14	91	15	10	48
O. B. I	15	31	6,211,360	3,550,250	2,661,110	41	06	24	5	05	65
O. B. II	4	26	3,949,150	3,268,450	680,700	48	13	30	12	41	58
3. Liegenschaften des Bundes											
1	3	4	5,626,000	3,393,600	2,232,400	2	82	54	1	17	87
2	1	1	752,000	620,000	132,000		13	19		13	19
3	—	—	—	—	—		—	—		—	—
4	—	—	—	—	—		—	—		—	—
5	2	3	213,000	134,000	79,000		11	84		11	84
6	9	19	8,992,400	7,587,400	1,405,000	3	97	31	3	29	77
7	2	4	1,634,400	1,365,700	268,700	1	22	87		62	87
8	—	—	—	—	—		—	—		—	—
Stadt	17	31	17,217,800	13,100,700	4,117,100	8	27	75	5	35	54
davon :											
G. B.	15	27	14,729,400	11,387,000	3,342,400	6	20	52	4	42	67
O. B. I	2	3	2,475,000	1,700,300	774,700	2	07	23		92	87
O. B. II	.	1	13,400	13,400	.	.	.	.	.	.	.

¹⁾ ohne Anlagen und Friedhöfe.

* G. B. = Zone der geschlossenen Bebauung, O. B. I = Offene Bebauung I. Zone O. B. II = Offene Bebauung II. Zone.

Bebaute Liegenschaften nach Stadtkreisen u. nach Bauzonen, 1916

Tab. XIV (Schluss) Steuerfreie Liegenschaften nach Eigentümerarten

Stadtkreise Bauzonen	Bebaute Liegenschaften										
	Zahl der Liegens- chaf- ten	der Ge- bäu- de	Wert der Liegen- schaften	Asse- kuranzwert der Gebäude	Bodenwert (Steuer- wert abzüglich Assek'w.)	Grundfl. d. Liegensch.					
						im ganzen			überb. Fl., Hofraum od. sonst. Freifl.		
			Fr.	Fr.	Fr.	ha	a	m ²	ha	a	m ²
4. Andere steuerfreie Liegenschaften											
1	32	53	14,696,500	10,361,250	4,335,250	3	23	70	3	18	21
2	8	10	3,641,000	2,522,100	1,118,900	3	10	01	2	38	07
3	5	5	555,000	441,750	113,250	2	52	36	—	62	29
4	16	18	2,937,200	1,805,400	1,131,800	1	24	13	1	12	12
5	3	5	1,147,000	937,200	209,800	—	60	10	—	60	10
6	16	18	3,712,500	3,162,950	549,550	4	50	09	4	50	09
7	33	83	12,748,500	10,209,100	2,539,400	21	19	10	13	98	35
8	16	36	6,219,500	4,275,650	1,943,850	17	38	17	14	37	39
Stadt	129	228	45,657,200	33,715,400	11,941,800	53	77	66	40	76	62
davon :											
G. B.	59	85	22,803,200	15,792,350	7,010,850	7	55	44	7	32	60
O. B. I	47	89	15,861,000	12,438,900	3,422,100	16	17	50	14	62	02
O. B. II	23	54	6,993,000	5,484,150	1,508,850	30	04	72	18	82	00

5. Alle steuerfreien Liegenschaften ¹⁾

1	115	292	65,609,830	48,558,950	17,050,880	30	02	83	20	52	94
2	44	86	11,374,680	7,704,650	3,670,030	57	05	06	14	23	64
3	26	49	5,615,850	4,445,300	1,170,550	49	11	32	4	25	83
4	54	103	21,460,350	16,577,300	4,883,050	19	94	68	13	99	61
5	54	96	11,537,500	8,560,900	2,976,600	39	62	79	8	85	16
6	83	212	27,954,150	21,706,600	6,247,550	149	54	52	22	72	35
7	73	172	27,570,570	20,113,750	7,456,820	187	05	62	24	24	68
8	42	104	14,709,700	10,918,550	3,791,150	53	16	93	27	87	90
Stadt	491	1114	185,832,630	138,586,000	47,246,630	585	53	75	136	72	11
davon :											
G. B.	278	617	119,854,230	90,117,750	29,736,480	108	92	22	57	30	24
O. B. I	148	332	47,514,160	35,824,350	11,689,810	122	32	05	41	50	73
O. B. II	65	165	18,464,240	12,643,900	5,820,340	354	29	48	37	91	14

¹⁾ ohne Anlagen und Friedhöfe im Besitze der Stadt Zürich und ohne Bundesbahnen.

Der Liegenschaftenbesitz der Schweiz. Bundesbahnen

Tab. XV im Gebiete der Stadt Zürich, 1916

Stadt- kreise	Bebaute Liegenschaften					Unbebaute L.		Zus. Fläche der beb. u. unbeb. Lie- genschaften	davon Bahn- gebiet
	Zahl der		Asseku- ranzwert der Ge- bäude	Fläche		Zahl	Fläche		
	lie- gen- schaf- ten	Ge- bäu- de		im ganzen	überbaut, Hofräume u. s. w.				
			Fr.	Ar	Ar		Ar	Ar	Ar
1	4	13	4,010,000	406,6	195,0	—	—	406,6	211,6
2	8	31	741,250	981,5	265,1	2	279,0	1260,5	724,3
3	4	7	114,500	146,7	79,8	1	64,1	210,8	66,9
4	15	177	7,830,050	8980,4	1044,7	3	196,7	9177,1	7082,3
5	6	32	857,850	634,9	122,3	15	859,7	1494,6	533,2
6	4	10	134,800	471,4	57,7	1	182,9	654,3	358,3
7	—	—	—	—	—	1	24,5	24,5	24,5
8	2	8	154,600	431,4	13,8	2	20,4	451,8	417,6
Stadt	43	278	13,843,050	12052,9	1778,4	25	1627,3	13680,2	9418,7

Unbebaute Liegenschaften nach Stadtkreisen u. nach Bauzonen, 1916

Steuerfreie Liegenschaften nach Eigentümerarten

Tab. XVI

Stadtkreise Bauzonen	Unbebaute Liegenschaften							
	Zahl der L.	Wert der Liegen- schaften	Grund- fläche der Liegen- schaften	Wert pro m ² unbeb. Liegensch.	Zahl der L.	Wert der Liegen- schaften	Grund- fläche der Liegen- schaften	Wert pro m ² unbeb. Liegensch.
		Fr.	ha a m ²	Fr. Rp.		Fr.	ha a m ²	Fr. Rp.
1. Liegenschaften der Stadt Zürich ¹⁾					2. Liegensch. des Kantons Zürich			
1	14	6,131,180	3 77 08	162 60	2	16,270	20 11	8 09
2	27	597,230	82 37 05	— 73	4	115,550	57 07 06	— 20
3	24	1,434,690	271 98 24	— 53	1	1,350	55 65	— 24
4	12	713,000	4 97 06	14 34	5	167,250	1 35 43	12 35
5	13	1,532,100	30 07 74	5 09	4	21,700	2 13 59	1 02
6	30	1,671,410	51 25 88	3 26	10	254,200	86 13 23	— 30
7	29	1,709,260	256 71 06	— 67	3	395,750	29 57 18	1 34
8	18	413,550	4 99 73	8 28	1	43,000	85 76	5 01
Stadt	167	14,202,420	706 13 84	2 01	30	1,015,070	177 88 01	— 57
davon: { G. B.	66	9,699,350	45 29 23	21 42	10	190,230	3 90 05	4 88
{ O. B. I	42	1,416,390	23 75 35	5 96	5	383,190	1 80 08	21 28
{ O. B. II	59	3,086,680	637 09 26	— 48	15	441,650	172 17 88	— 26
3. Liegenschaften des Bundes					4. Andere steuerfreie Liegensch.			
1	—	—	—	—	1	1,000,000	19 60	510 20
2	—	—	—	—	3	170,500	95 78	17 80
3	—	—	—	—	2	111,900	34 88	32 08
4	—	—	—	—	3	87,400	38 95	22 44
5	—	—	—	—	—	—	—	—
6	2	73,600	50 90	14 46	1	13,000	6 30	20 63
7	1	73,000	48 94	14 92	4	441,000	3 81 29	11 57
8	—	—	—	—	1	153,000	2 55 06	6 00
Stadt	3	146,600	99 84	14 68	15	1,976,800	8 31 86	23 76
davon: { G. B.	—	—	—	—	5	1,179,300	81 53	144 65
{ O. B. I	3	146,600	99 84	14 68	5	190,500	2 76 83	6 88
{ O. B. II	—	—	—	—	5	607,000	4 73 50	12 82
5. Alle steuerfreien Liegenschaften ¹⁾								
1	17	7,147,450	4 16 79	171 49				
2	34	883,280	140 39 89	— 63				
3	27	1,547,940	272 88 77	— 57				
4	20	967,650	6 71 44	14 41				
5	17	1,553,800	32 21 33	4 82				
6	43	2,012,210	137 96 31	1 46				
7	37	2,619,010	290 58 47	— 90				
8	20	609,550	8 40 55	7 25				
Stadt	215	17,340,890	893 33 55	1 94				
davon: { G. B.	81	11,068,880	50 . 81	22 13				
{ O. B. I	55	2,136,680	29 32 10	7 29				
{ O. B. II	79	4,135,330	814 . 64	— 51				

¹⁾ ohne Anlagen und Friedhöfe im Besitze der Stadt Zürich und ohne Bundesbahnen.

Bauzonenplan der Stadt Zürich



