

# BAU VON GESCHÄFTSLOKALEN ENDE 1927

Die Zählung der im Bau begriffenen Gebäude, die alljährlich am 1. Dezember stattfindet, hat bekanntlich den Zweck, Anhaltspunkte zu gewinnen über das voraussichtliche Angebot von Wohnungen im folgenden Jahre. Nebenher ging bisher die Erhebung über die im Bau befindlichen Geschäftslokale; sie beschränkte sich früher auf die Feststellung der Zahl dieser Objekte unter Ausscheidung ihrer näheren Bestimmung. Das Bild, das diese Zählweise vermittelte, war etwas mangelhaft, weil es bei den Geschäftslokalen noch mehr als bei den Wohnungen nicht sowohl auf die Zahl, sondern auf deren Größe ankommt. Aus dieser Überlegung heraus ist bei der neuesten Erhebung erstmals der Versuch gemacht worden, die nutzbare Bodenfläche der im Bau befindlichen Geschäftslokale zu erfragen. Mit Befriedigung darf festgestellt werden, daß die Bauherren dieser erweiterten Erhebung Verständnis entgegenbrachten und durch eine sozusagen lückenlose Beantwortung der Frage nach der Größe der Objekte das Gelingen der Zählung sicherten. Nur in wenigen Fällen waren ergänzende Angaben einzuholen, die bereitwillig gemacht wurden. Dieses Entgegenkommen, das wir bei der ersten derartigen Erhebung gefunden haben, ist höchst erfreulich, da daraus der Schluß gezogen werden darf, daß die interessierten Kreise den Wert und Nutzen einer möglichst zuverlässigen und aufschlußreichen Baustatistik erkennen und die statistische Befragung nicht mehr bloß als amtliche Neugierde auffassen.

Die Ergebnisse der Erhebung sind denn auch in hohem Grade bemerkenswert. Die lebhafte Bautätigkeit, die Zürich zurzeit aufweist, erstreckt sich nicht nur auf den Wohnungsbau, sondern auch auf den Geschäftsbau. Nicht weniger als 62 000 Quadratmeter messen die Geschäftslokale in den am 1. Dezember 1927 im Bau befindlichen Gebäuden. Das ist eine ganz bedeutende Fläche. Sie ist ungefähr fünfmal so groß wie das Areal, das zwischen der Fraumünsterstraße und der Bahnhofstraße liegt und von der Poststraße bis zur Börsenstraße reicht. Dieses ganze Areal, die Höfe und die Kappelergasse eingerechnet, könnte mit den neu entstehenden Geschäftslokalen fünfgeschossig überbaut werden. Was in diesem gewaltigen Geschäftshaus des Jahres 1928 alles untergebracht ist, zeigt folgende Zusammenstellung.

## Im Bau begriffene Geschäftslokale Ende 1927

Art der Geschäftslokale	Bodenfläche			Mietlokale		
	im gan- zen  m <sup>2</sup>	Eigen- tümer- lokale  m <sup>2</sup>	Miet- lokale  m <sup>2</sup>	Mietwert im ganzen  Fr.	bereits vermietet	
					Boden- fläche m <sup>2</sup>	Miet- wert Fr.
Verkaufslokale . . . . .	9331	219	9112	736625	1814	158200
Bureaux . . . . .	23856	3160	20696	897380	8954	400920
Wirtschaften, Bäckereien, Metzgereien	361	102	259	19100	259	19100
Werkstätten, Ateliers . . . . .	7351	6298	1053	23753	738	16853
Lagerräume . . . . .	8848	3586	5262	83500	340	5100
Autogaragen . . . . .	5743	343	5400	163620	3801	105420
Kinotheater . . . . .	1686	—	1686	180000	1686	180000
Versammlungs- und Vereinslokale .	3155	3155	—	—	—	—
Verschiedene . . . . .	1893	1379	514	8950	514	8950
Zusammen . . . . .	62224	18242	43982	2112928	18106	894543

Etwa die Hälfte der neu entstehenden Geschäftslokale sind Läden und Bureaux, wie es sich für Zürich als Handelsstadt geziemt. Die Fabrikräume und Werkstätten nehmen sich daneben recht bescheiden aus. Ihre Gesamtfläche ist nicht viel größer als die der Autogaragen, die sich immer mehr in das moderne Stadtbild drängen. Daß in diesem auch die Kinotheater nicht zu kurz kommen, dafür wird ebenfalls gesorgt. Die Bereitstellung zahlreicher Lagerräume und Magazine ist z.T. durch die übrige Geschäftsbautätigkeit bedingt.

Als Geschäftslokale im Sinne unserer Erhebung gelten alle Nutzräume, auch die Privatgaragen, soweit sie nicht in Einfamilienhäuser eingebaut sind. Wie aus unserer Tabelle hervorgeht, handelt es sich bei den Garagen aber ganz überwiegend um Mietobjekte, die einen Ertrag abwerfen sollen. Das gilt in bestimmtem Grade auch für die Versammlungs- und Vereinslokale, die nach unserer Statistik im neuen Volkshaus zu suchen sind. In der Kategorie «Verschiedene Geschäftslokale» finden sich Schul- und Anstaltsräume, sowie eine Badanstalt.

Nach dem Besitzverhältnis lassen sich deutlich zwei Hauptgruppen unterscheiden. In die eine Hauptgruppe gehören die Werkstätten und Fabrikräume, die Versammlungslokale und die unter «Verschiedene Geschäftslokale» eingereihten Nutzräume, die ausschließlich oder überwiegend für den Eigenbedarf erstellt werden. Die andere, größere Hauptgruppe umfaßt die Geschäftslokale im engern Sinn (Läden, Bureaux, Lagerräume), sowie die Kinotheater

und Garagen; in dieser zweiten Gruppe herrschen die Mietlokale stark vor. An Hand der Tabelle lassen sich die Besitzverhältnisse im einzelnen verfolgen.

Die Mietlokale im ganzen bedecken eine Bodenfläche von rund 44,000 Quadratmetern. Etwa 70 Prozent der Gesamtfläche aller in die Erhebung einbezogenen Nutzräume sind zum Vermieten bestimmt. Der Jahreszins der Mietlokale wird auf über 2 Millionen Franken angegeben; für die vermietbaren Läden und Bureaux allein beträgt er 1,6 Millionen Franken. Der Durchschnittspreis pro Quadratmeter stellt sich für Läden auf etwa 80 Franken, für Bureaux auf annähernd 45 Franken. Am höchsten ist der Quadratmeterpreis mit rund 100 Franken für die Kinotheater, die sich ausnahmslos an günstiger Verkehrslage befinden. Für Autogaragen werden durchschnittlich 30 Franken pro Quadratmeter verlangt.

Ein erheblicher Teil der Mietlokale hatte zur Zeit der Zählung einen Liebhaber gefunden; denn rund 18,000 Quadratmeter oder etwa 40 Prozent der Gesamtfläche aller Mieträume waren am 1. Dezember 1927 bereits vermietet. Beide im Entstehen begriffenen Kinotheater sind zum voraus verpachtet worden. Begehrt scheinen die Autogaragen zu sein, für die zum größeren Teil Mietverträge abgeschlossen sind. Auch die Nachfrage nach neuen Bureauräumlichkeiten läßt sich gut an; der Fläche und dem Werte nach ist fast die Hälfte abgesetzt. Wenn von den Läden erst der kleinere Teil einen Abnehmer gefunden hat, so ist dafür ein besonderer Grund vorhanden, auf den wir gleich zu sprechen kommen.

Der Absatz muß im allgemeinen als günstig bezeichnet werden, namentlich wenn berücksichtigt wird, daß viele der am 1. Dezember 1927 im Bau begriffenen Geschäftslokale voraussichtlich erst in der zweiten Hälfte 1928 beziehbar werden. Über den voraussichtlichen Bezugstermin gibt folgende Übersicht nähere Aufschlüsse:

Art der Geschäftslokale	Bodenfläche (m <sup>2</sup> ) der Geschäftslokale, die voraussichtlich beziehbar werden		
	bis 1. April 1928	im 2. Viertel- jahr 1928	im 2. Halb- jahr 1928
Verkaufslokale	1452	2497	5382
Bureaux	7640	7641	8575
Werkstätten, Ateliers	2180	5171	—
Lagerräume	1821	4155	2872
Autogaragen	1276	4305	162
Kinotheater	—	700	986
Andere	652	2257	2500
Zusammen	15021	26726	20477

Im Vergleich zu allen andern Arten eigentlicher Geschäftslokale werden die Läden am spätesten zum Bezuge fertig. Dieser Umstand erklärt wohl genügend, warum am Zähltag verhältnismäßig wenig Verkaufslokale vermietet waren. Erst die Tabelle über den Bezugs-termin vermittelt ein genaueres Bild über die bestehenden Absatzmöglichkeiten.

Im 1. Stadtkreis, der City unserer Stadt, entstehen Geschäftslokale im Ausmaß von rund 26,000 Quadratmetern, und zwar ausschließlich Mietlokale, die sich wie folgt verteilen:

Art	Fläche m <sup>2</sup>	Jahresmietzins Franken
Verkaufslokale	3 275	400 825
Bureaux	16 407	768 880
Lagerräume	2 815	45 300
Autogaragen	3 530	96 000
Zusammen	26 027	1 311 005

Nur der kleinere Teil der neuen Verkaufslokale wird in der Altstadt gebaut; das gilt auch für die Lagerräume. Der durchschnittliche Jahresmietzins für die Läden beträgt im Stadtzentrum etwa 120 Franken pro Quadratmeter; er ist fast doppelt so hoch wie in der übrigen Stadt, wo sich der Preis auf nicht ganz 60 Franken stellt. Von den neuen Bureauräumen befinden sich weitaus die meisten, von den neuen Autogaragen etwa die Hälfte im 1. Stadtkreis, beidemal nach der Fläche gerechnet. Die andern Arten von Geschäftslokalen sind in den City-Neubauten nicht vertreten.

Unsere Erhebung umfaßt alle am 1. Dezember 1927 angefangenen, damals aber noch nicht fertig erstellten, das heißt baupolizeilich abgenommenen Neubauten. Es befinden sich darunter auch solche, in denen einzelne Räume am Zähltag bereits bezogen waren, wie z. B. die «Sihlporte». Das größte Geschäftshaus ist der «Schanzenhof» an der Talstraße mit über 7500 Quadratmeter Nutzfläche. An zweiter Stelle folgt das «Haus zur Stampfe» (5700 Quadratmeter). Andere Großbauten in der Altstadt sind der «Felsenhof» an der Pelikanstraße und das «Löwenbollwerk» an der Löwenstraße. Im übrigen Stadtgebiet nimmt das neue Geschäftshaus der Firma Burger-Kehl & Cie. an der Bederstraße den ersten Rang ein.

Die großen Geschäftsbauten, um die Zürich im Jahre 1928 bereichert wird, bilden Marksteine der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Stadt.

Brüschweiler