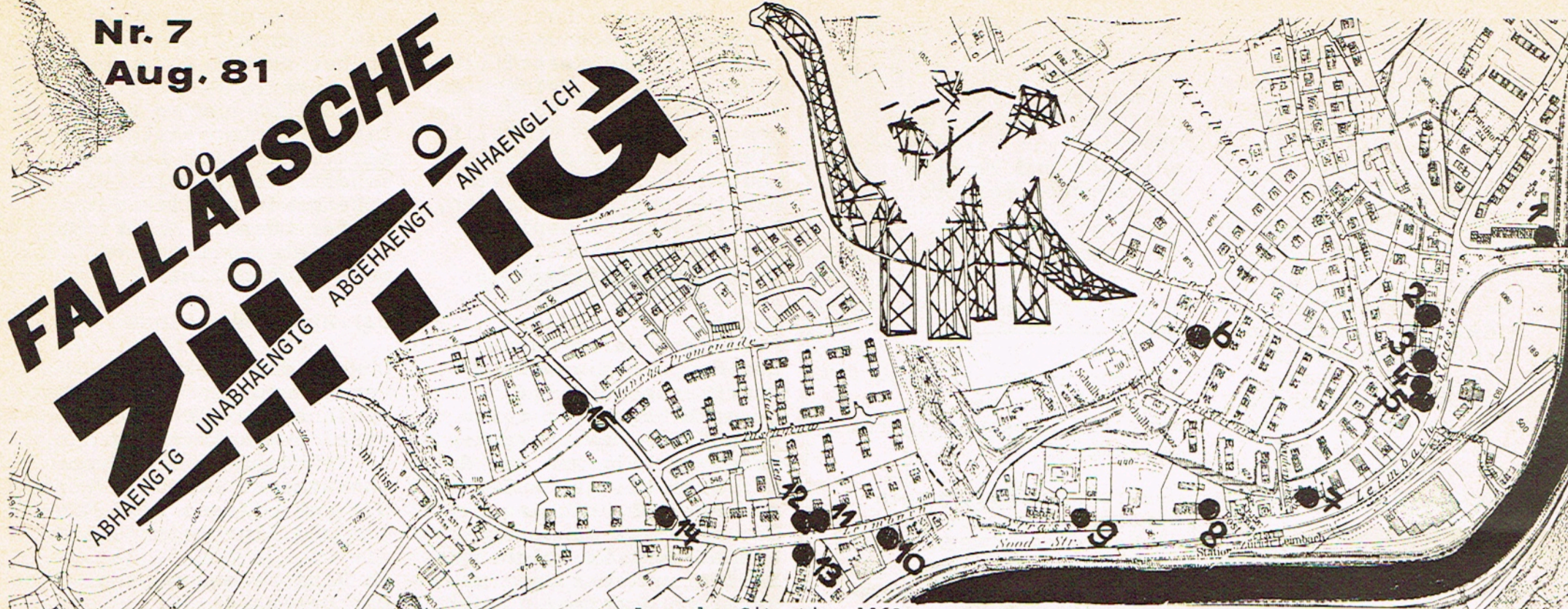


# FALLÄTSCHER ZIELIG

ABHÄNGIG UNABHÄNGIG ANHÄNGLICH ABGEHÄNGT



Legende: Situation 1960

- |   |   |
|---|---|
| 1 Lebensmittelgeschäft SIMON geschl. ?              | 9 Lebensmittelgeschäft LVZ geschl. Dez. 1970                |
| 2 Lebensmittel/Milchprodukte LUETOLF noch bestehend | 10 Wullelädeli BRINER geschl. ?                             |
| 3 Drogerie RITTMANN geschl. Juni 1978               | 11 Metzgerei BIERI noch bestehend                           |
| 4 Metzgerei DUENNER geschl. April 1965              | 12 Bäckerei KUBLI noch bestehend                            |
| 5 Bäckerei SIMMEN noch bestehend                    | 13 Lebensmittelgeschäft KONSUMVEREIN ZCH geschl. Sept. 1965 |
| 6 Lebensmittel/Milchprodukte FRYMANN geschl. ?      | 14 Lebensmittel/Milchprodukte BRODER noch bestehend         |
| 7 Lebensmittelgeschäft DENNER geschl. März 1973     | 15 Lebensmittelgeschäft DENNER März 1969                    |
| 8 Lebensmittelgeschäft GENTIL geschl. Sept. 1968    | 16 Lebensmitt/Milchprodukte KNECHT geschl.                  |

**IN LEIMBACH**

**HAT FORTSCHRITT**

## ETWAS MIT LAUFEN ZU TUN

Juli 1981 - z.B. Konfi-zeit!

Frau ..... fehlen noch leere Konfitürengläser. Also wird sie sich welche beim täglichen Einkauf erstehen.

Aber was für ein Aerger! In ganz Leimbach sind nirgends irgendwelche Konfitürengläser zu kaufen!

In der Migros findet sie zwar Konfipapier aber keine Gläser. Nach Auskunft einer langjährigen Verkäuferin habe die MIGROS diese Gläser früher geführt, aber eben, das Sortiment sei halt reduziert worden.

Also, bleibt Frau ..... nichts anderes übrig, als die Konfigläser mit relativ grossem Aufwand in Wollishofen oder Adliswil zu beschaffen.

Rechnung:

6 Konfigläser à -.80 = 4.80  
2 x Bahnfahrt Adliswil à 1.40 = 2.80  

---

7.60

Fazit:

1 Konfiglas = Fr. 1.27 plus Zeitaufwand von 2 Stunden.

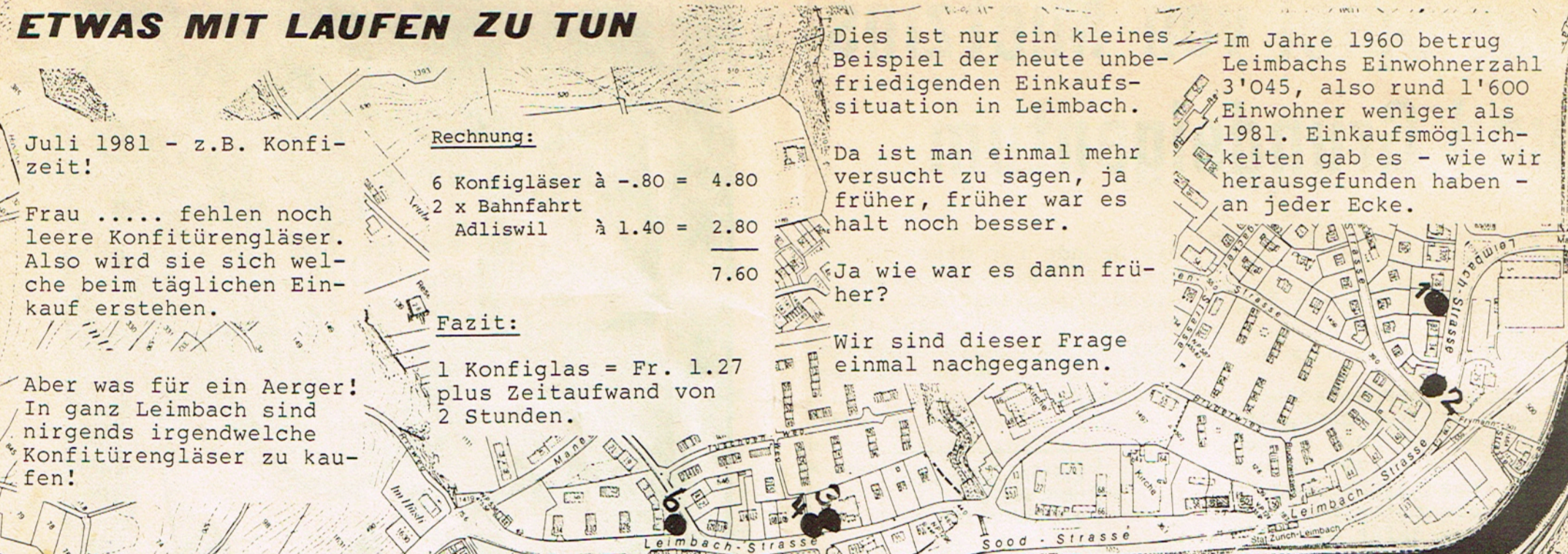
Dies ist nur ein kleines Beispiel der heute unbefriedigenden Einkaufssituation in Leimbach.

Da ist man einmal mehr versucht zu sagen, ja früher, früher war es halt noch besser.

Ja wie war es dann früher?

Wir sind dieser Frage einmal nachgegangen.

Im Jahre 1960 betrug Leimbachs Einwohnerzahl 3'045, also rund 1'600 Einwohner weniger als 1981. Einkaufsmöglichkeiten gab es - wie wir herausgefunden haben - an jeder Ecke.



Legende: Situation 1981

- |   |
|---|
| 1 Lebensmittel/Milchprodukte JUHLI      |
| 2 Bäckerei SIMMEN                       |
| 3 Metzgerei LANG                        |
| 4 Bäckerei HUBER                        |
| 5 MIGROS                                |
| 6 Lebensmittel/Milchprodukte JOEHL      |
| 7 Lebensmittelgeschäft KONSUMVEREIN ZCH |
- Zusätzliche Versorgung durch Lebensmittelbusse:
- |         |  |
|---------|--|
| LVZ:    | Rellstabstr. : MO, DI, DO, FR, SA<br>11.20 Uhr |
|         | Zwirnerstr.: DO 11.40 Uhr                      |
| MIGROS: | Rellstabstr.: MO, MI, FR 8.00 Uhr              |
|         | Sihlweidstr.: MO, MI, FR 8.30 Uhr              |



Im März 1966 wurde in unserem Quartier eine MIGROS-Filiale eröffnet. Die Schliessungsdaten auf der Legende 1960 geben deutlich Aufschluss über die Auswirkungen der MIGROS-Eröffnung auf kleinere Geschäfte in Leimbach.

Die ersten paar Jahre nach der Eröffnung bot die MIGROS denn auch ein sehr breites Warensortiment, sodass die Quartierbewohner ausreichend versorgt waren. Im Laufe der Jahre wurde dieses Sortiment jedoch verschiedentlich zusammengestrichen.

Diesen Kürzungen fielen die Blumen- und Topfpflanzenabteilung, Do-it-yourself-Abteilung, Geschirr und Plastikartikel zum Opfer. Auch der weitere Sortimentsabbau wurde immer ohne Rücksicht auf die besonderen Bedürfnisse des Quartiers vorgenommen.

Leimbach ist von der geografischen Lage her wirklich kein normales Stadtquartier, und daher erst recht auf eine vielseitige Versorgung mit Lebensmitteln und Gebrauchsgütern angewiesen.

Da mit der MIGROS-Eröffnung fast alle kleineren Läden verschwanden, dürfte man wohl erwarten, dass die MIGROS unser Quartier mit einem vielseitigen und reichhaltigen Angebot versorgt.

### Z u k u n f t ?

Mit dem im Bau befindlichen Hallenbad ist auch ein Einkaufszentrum projektiert.

Unsere Nachforschungen ergaben, dass dort sicher eine KONSUMVEREIN-Filiale - als Ersatz für das jetzige Provisorium eröffnet wird. Aus den verschiedenen Anmeldungen zu schliessen, wird mit Sicherheit auch die langersehnte Apotheke eröffnet. Die restliche Verkaufsfläche ist bis heute noch nicht fest vermietet. Hier besteht noch die Möglichkeit, vom Quartier her Einfluss auszuüben.

Wäre das nicht einmal eine Möglichkeit für den Quartierverein, die Interessen der Leimbacher gezielt zu vertreten.

hildegard ries  
madeleine graf

# Das Spiel von Mietzins und Grundeigentum

## 1. Wohnen als menschliches Bedürfnis

Wohnen ist das Grundbedürfnis der Menschen, ein Dach über dem Kopf zu haben, auf das gerade in unserer regenreichen Gegend nicht verzichtet werden kann. Dass dafür eine gewisse Leistung aufgebracht werden muss, erscheint als selbstverständlich: sei es als Arbeitsleistung, wenn wir selbst ein Haus erbauen oder renovieren, od. sei es als Mietzinsleistung, die dem Erbauer für seine Arbeit entrichtet wird. Gegen Mietzins im allgemeinen lässt sich daher nichts einwenden, wohl aber gegen seine astronomische Höhe, die er in unseren Breitengraden zur Zeit erreicht hat. Dieses Ein-Dach-über-dem-Kopf-haben-müssen frisst immerhin 1/5 bis 1/3 unseres Einkommens weg. Wir arbeiten somit 2-3 Stunden pro Tag bloss dazu, den Mietzins Ende Monat bezahlen zu können.

Die Gründe für diese drückende Zinslast sind zwar vielfältig, letztlich führen sie aber alle auf die herrschenden Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden zurück.



## 2. Wieso ist heute das Wohnen so teuer?

### a.) Wohnungsknappheit

Immer häufiger dient der Boden als reine Kapitalanlage, die selbstverständlich dem jeweiligen Grundeigentümer eine möglichst grosse Rendite abwerfen soll. Wer hat unter sol-

chen Umständen Lust daran, gewöhnliche Wohnungen (gar noch preiswerte) zu erbauen? Diese bringen auf die Länge einen zu geringen Gewinn. Man erstellt lieber Büro- und Gewerbebauten oder noch besser Tennis- und Squashhallen, Billiard-, Glücksspiel- und Massagesalons. Das grosse Geschäft mit der Freizeit ist ja erst so richtig im anrollen. Auf diese Weise wurde aus den einstigen Wohnquartieren Züri 1,4,5 je nach Tageszeit reine Geschäfts- bzw. Vergnügungsviertel. Man hat damit zwei Fliegen auf einen Streich erschlagen: man verdient zunächst einmal mehr an solchen Bauten und verknüpft zusätzlich Wohnraum in der ganzen Stadt und den Vororten, so dass die verbleibenden Wohnungen erst noch zum doppelten Preis vermietet werden können..

### b.) Bodenspekulation

Häufig dient der Boden auch der kurzfristigen Kapitalanlage. Ein Grundstück wechselt deshalb häufig die Hand. Nun will jeder Verkäufer sich ordentlich bereichern. Er verkauft logischerweise

die Liegenschaft zu einem höheren Preis, als er früher selbst dafür bezahlen musste. Wechselt ein Grundstück häufig seinen Eigentümer, so steigt der Marktwert einer Liegenschaft extrem. Die Zwischengewinne aller Verkäufer bezahlt natürlich der Mieter mit seinem monatlichen Zins.

### c.) Hypothekenzinse

Obwohl die Banken und Versicherungen 1980 Höchstgewinne wie noch nie einstreichen konnten, wurden im Frühjahr 81 die Hypothekenzinse heraufgesetzt. Die Betroffenen sind Mieter und Eigenheimbesitzer die ca. 13% höhere Zinsen in Kauf nehmen müssen. Der Gewinn 81 für unsere Geldinstitute wird infolge dieser Erhöhung um mind. 700 Mio. höher ausfallen. Der (Banken)staat im Staat hat gehörig zugeschlagen. Freie (?) Marktwirtschaft à la Suisse nennt man das denn in einer echten freien Marktwirtschaft würde Waffengleichheit zwischen Banken und Mieter stehen. Aber hilflos ist man der 4. Gewalt im Lande ausgeliefert, denn auf eine Wohnung kann man schlichtweg nicht verzichten.



## 3. Alternativen

Diese drei Hauptgründe sollten bereits zum Beweise genügen, dass vorwiegend der private Charakter unseres Bodens an der Mietzinsmisere schuld ist. Auf dem Rücken der Mieter sollte der Boden nicht als Kapitalanlage und Pfrundgrube für schon reiche Leute gebraucht werden dürfen. Es lässt sich sowieso nicht einsehen, weshalb jemand erklären darf, "dies ist mein Boden." Wie Luft, Wälder, Gewässer,

etc. gehört auch der Boden allen. Er ist unkäuflich und nicht besitzfähig. Diese Idee ist bereits sehr alt. Aus neuerer Zeit seien einige Beispiele erwähnt: Der Londoner Jurist Thomas More (1535 selbstverständlich hingewiesen) wollte, dass die Allgemeinheit jedem Einwohner ein beschränktes Stück Land zur freien Benützung geben sollte. Die zugewiesenen Liegenschaften sollten sodann alle 10 Jahre neu unter den Leuten verlost werden. Ein tiefsinniger Spruch



des Indianerhäuptlings Seattle (1855) lautet: "Die Erde gehört nicht dem Menschen, der Mensch gehört der Erde." (Mind. einmal im Leben merkt dies jeder). Ebenfalls im 19. Jht. prägte Proudhon den Satz: "Nicht auf eigener Arbeit beruhendes Eigentum ist Diebstahl." In unserem Jht. wurden die Eigentumsverhältnisse vorwiegend im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung betrachtet. Der Städteplaner Hans Bernoulli ("Die Stadt+ihre Boden", Erlenbach, 1946) schlug vor, dass die Gemeinden möglichst viel Privatgrund erwerben und es ihren Gemeindebewohnern zur Nutzung überlassen sollten. An diesen Ideen muss heute angeknüpft werden. Die Gemeinde, z.B. die Stadt Zürich wäre juristisch Eigentümer aller Liegenschaften, müsste diese aber den privaten Einwohnern als Baurecht entweder auf Lebzeiten oder befristet zuteilen. Die Leute erhielten eine Wohnung, ein Kleinhaus od. einen Bauplatz zur Nutzung, faktisch zu Eigentum mit Verkaufssperre. Man hätte bloss einen geringen Mietzins zu bezahlen, der die Baukosten und den Unterhalt zu decken hätte, oder aber man müsste selbst die Bau- und Renovationsarbeiten ausführen.



Im ersten Fall, Mietzins an die Gemeinde, liegt der grosse Vorteil darin, dass die Kosten für die Bodenverzinsung wegfielen. Diese machen heute einen Hauptteil des Mietpreises aus. Im zweiten Fall, Selbstunterhalt, wäre dem Individualismus grösste Sorge getragen, weil jeder selbst bestimmen könnte, wieviel er für sein Wohnen ausgeben möchte und wieviel Komfort er sich leisten will. Anders also als heute, wo man gezwungen ist, eine der luxuriösen Wohnungen zu nehmen. Und dieser Luxus will ja auch bezahlt sein.



Es liesse sich auch denken, dass der Boden von der Gemeinde Wohngenossenschaften unentgeltlich zur Verfügung gestellt würde. Zum Problem einer reibungslosen Uebergangslösung vom Privat- zum Gemeindegut: man dürfte künftig nur noch an die Gemeinde Boden verkaufen. Der Kaufspreis sollte angemessen sein, müsste aber die heutigen Spekulationswerte bei weitem unterschreiten.



Es laufen zur Zeit einige Initiativen, unter anderem auch von der SP, die die Bodenspekulation unterbinden, den Wohnbauanteil vergrössern, die Riesenmacht der Banken einschränken, sowie den Genossenschaftswohnbau fördern wollen. Dabei handelt es sich um die heute realistischen Nah-

ziele. Das Fernziel muss es aber bleiben, den Boden zu kommunalisieren, d.h. den Gemeinden und in den Städten den Quartieren zu übergeben. Oder wollen Sie noch lange Riesenmieten zahlen, um Reiche noch reicher zu machen, um die politische und wirtschaftliche Macht anonymen Grossgesellschaften zu überlassen?

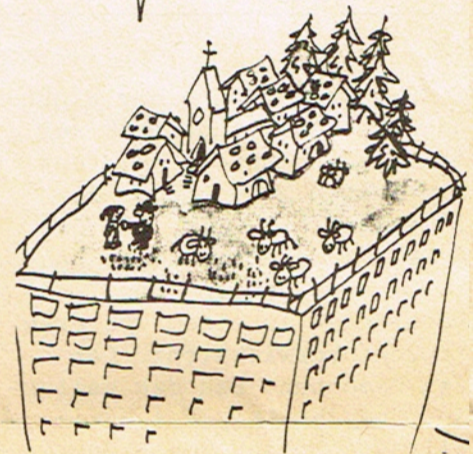
mit freundlichen  
Mietergrüssen

eugen groff

AERGER MIT DEM VERMIETER?

Mieterverband Zürich  
Birmensdorferstr. 56  
8004 Zürich  
241'91'44

Der Heimatschutz  
ist von der Sache  
begeistert!



# WIR BAUEN HEUTE DIE IDEEN VON GESTERN

Sie ist nun einmal da, die Ueberbauung in Mittelleimbach, uns hat nun interessiert, wie dieses neue Quartier entstanden ist.

BEGONNEN HAT ES VOR

13 JAHREN

Ein grossteil der Informationen beziehen wir aus einem Gespräch mit dem Stadtbaumeister der Stadt Zürich, Herr Wasserfallen.

Mit der Aenderung der Bauordnung der Stadt Zürich, Gemeinderatsbeschluss vom 12. Juni 1963, wurde die Voraussetzung für den heutigen Zustand geschaffen.

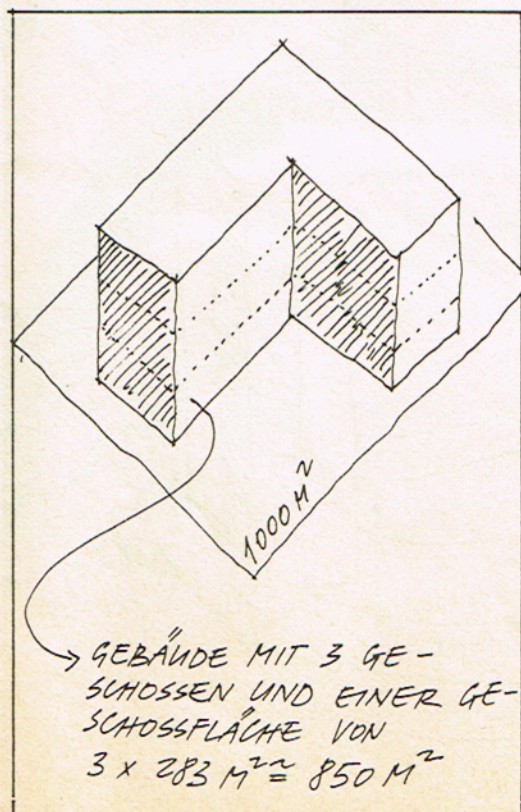
Die, vor 1963 bestehende, Landwirtschaftszone mit einer Ausnützungsziffer von  $A = 0,425$  wurde aufgeteilt in eine Freihaltezone F und die Wohnzone D mit der Ausnützung  $A = 0,85$ . Die Freihaltezone ist heute weitgehend im Besitz der Stadt Zürich, die privaten Grundstücke sind z.T. mit Bauverboten belegt. Grundsätzlich ist es jedoch möglich in der

Freihaltezone zu bauen, es gelten dann die Einschränkungen der Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes. In der Wohnzone D, sie gilt zum grossen Teil auch für die älteren Bereiche von Leimbach, dürfen maximal 2 bzw. 3 Vollgeschosse gebaut werden, bei einer Ausnützungsziffer von  $A = 0,85$ . Im Normalfall bedeutet das, auf ein Grundstück von  $1000 \text{ m}^2$  können Wohnbauten mit einer Bruttogeschossfläche von  $850 \text{ m}^2$  erstellt werden.

$$A = \frac{\text{BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE}}{\text{ANRECHENBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE}} = \frac{850}{1000} = 0,85$$

Ein Blick auf die gebaute Wirklichkeit in Leimbach setzt nun die Vermutung frei, auf dem Bauamt könne mensch nur bis 3 zählen, die restlichen 15 Geschosse sind dann ein Produkt fehlender Rechenkapazität. In Abwandlung eines bekannten Sprichwortes gilt auch hier: Kein Gesetz ohne Ausnahmen.

Mit der Aenderung des Zonenplanes wurde, für Mittelleimbach, ein Eingreifen der Planungsbehörde notwendig. Die ungehemmte Zersiedelung der Schweiz, in den 60er-Jahren, führte zu gesetzlichen Instrumenten, ein kontrolliertes Wachstum zu gewährleisten. Die Stadt Zürich machte von der



Möglichkeit gebrauch, mit einer Richtplanung, ihre Vorstellungen zu präzisieren.

Mit der Ausarbeitung der Richtplanung wurden 3 private Architekturbüros beauftragt. Welche Zukunftsbilder die Architekten dieser Zeit hatten, formulierte der Schriftsteller und Architekt Max Frisch 1959, in einem Artikel für eine Architekturzeitschrift (siehe Kasten).

Der 1968 vorgelegte Richtplan entsprach dann auch diesem Bild, einer neuen, besseren Zukunft. Eine Anzahl Wohnhochhäuser sollten den städtischen Charakter dieser Siedlung verstärken, Kirche, Einkaufszentrum, Schule und Hallenbad würden das Ganze mit der nötigen Infrastruktur versorgen.

Da für die Realisierung einer Richtplanung, keine gesetzlichen Grundlagen bestehen, ist die Stadt auf die Bereitschaft der Grundeigentümer angewiesen, im Sinne der Richtplanung zu bauen. Die Stadt hat jedoch die Möglichkeit, mit dem Instrument der Bauordnung, Bauvorhaben, die nicht im Sinne der Richtplanung sind, die Bewilligung zu verweigern oder bei Rücksichtnahme auf die Richtplanung, Ausnahmegewilligungen zu erteilen.



Max Frisch

Text "Cum Grano Salis"  
aus werk Okt. 1959

...eine Schnellbahn, die ich von meinem Hochhaus in wenigen Minuten erreiche, wäre mir wichtiger als die Gemeinsamkeit der Dachneigungen, menschlich wichtiger. Und was habe ich, als Mensch, von einer noch so dekorativen Dorfplatz-Imitation, wie sie noch immer in unsern Siedlungen spukt? Eine Siedlung ist kein Dorf, soziologisch nicht. Ich bin ein Städter, ich bin ein Mieter und kein Bauer, der auf eigener Erde lebt, und also ein Nomade; der Mieter-Nachbar ist eine zufällig-erzwungene Nach-

barschaft, und meistens wäre es kein menschlicher Verlust, wenn ich diesen Nachbarn nicht in die Küche oder die Loggia sähe. Die Nachbarschaften, die ich brauche, sind die geistig-menschlichen, nicht die Wohn-Nachbarschaften. Ich brauche keinen dekorativen Trost (wie die romantische Zweistöckigkeit unserer Siedlungen) gegen das "Zeitalter der Verunsicherung". Was ich brauche, ist wirkliche Hilfe, um in diesem Zeitalter leben zu können: - eine Satelliten-Stadt mit Schnellbahn, Hochhäuser (aus Gründen, die jedes Kind weiss) und meinetwegen auch Standardisierung der Bauteile, damit es billiger kommt, damit ich mir grössere Räume leisten kann, usw.

## REALISIERUNG DER RICHTPLANUNG

Bei der Ausführung einer Richtplanung werden, innerhalb des zeitlichen Ablaufes, meistens die privaten Bauvorhaben zuerst ausgeführt. Die, für die Infrastruktur notwendigen Bauten, Schulen, Läden, etc., werden meist zu einem späteren Zeitpunkt verwirklicht. Der jetzt begonnene Bau des Hallenbades und der in Aussicht gestellte Baubeginn des Ladenzentrums zeigen, dass auch in Mittelleimbach die gleichen Mechanismen wirksam werden.

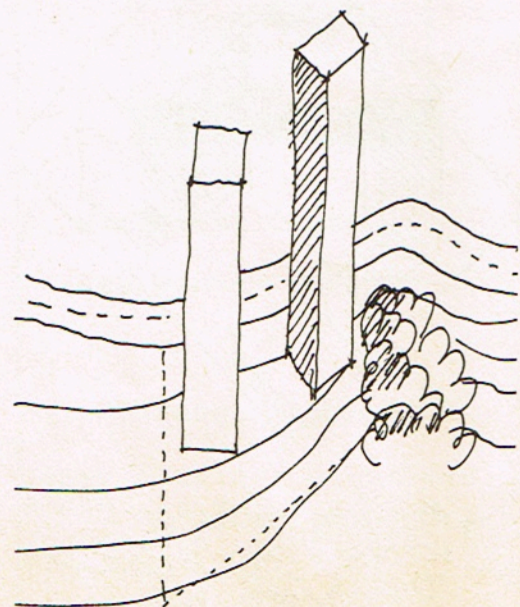
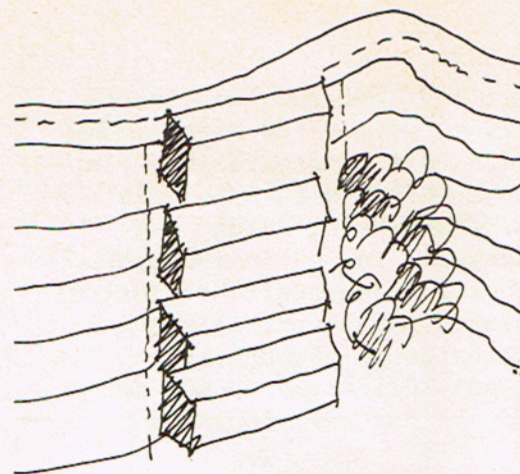
## DAS MAERCHEN VOM EINGESPARTEN LAND

Oft ist mensch mit dem Argument konfrontiert, Hochhäuser würden vorhandene Landreserven besser ausnützen, in der Schweiz sei dies die einzige Möglichkeit, den notwendigen Wohnraum bereitzustellen. Wer solchen Unsinn erzählt, hat seine neun Schuljahre nur dazu verwendet, dem Schrumpfungsprozess seines Hirns, Vorschub zu leisten. Anders gesagt: Wer lesen kann, möge seine Fähigkeit bei der

## HOCHHAUSER

Der Bau der Hochhäuser ist nur zu verstehen wenn mensch weiss, von welchen Ueberlegungen die Planer in den 60er- und 70er-Jahren, bei der Siedlungsentwicklung ausgegangen sind. Es war die Rede von, Städtebaulichem Gewinn, Hygiene, Erhaltung der Grünflächen. Der Boden sollte nicht unnötigerweise durch niedrige Bauten überstellt werden, mit der Konzentration auf wenige hohe Bauten, wollte man den Bewohnern mehr Grünfläche zur Verfügung stellen.

Uebriggeblieben von diesen Ideen, aus den 60er-Jahren, sind Hochhäuser, umgeben von asphaltierten Lagerplätzen für Autos und wenig Grün, mit dem eigentlich keiner so recht umzugehen weiss. Ein Beispiel mehr, wie die Ideen aus den wachstumseuphorischen 60er- und 70er-Jahren in die Hose gegangen sind.



Lektüre des Planungs- und Baugesetzes unter Beweis stellen. Da steht, unter Abschnitt 3. Hochhäuser, Seite 73, §284:

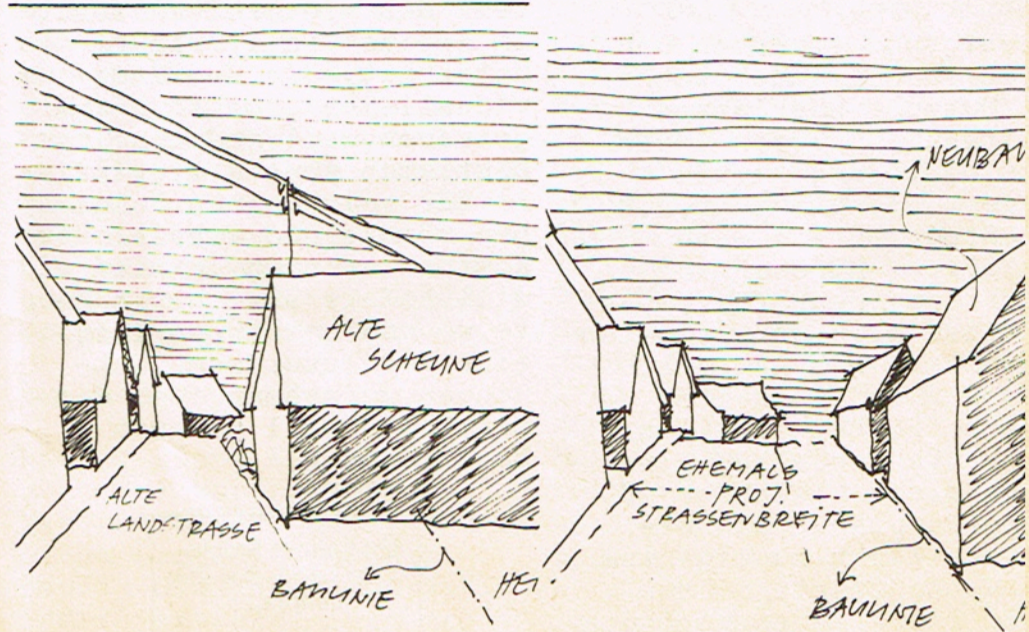
Die Ausnützung (durch Hochhäuser) darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Ueberbauung sein, eine Ausnahme ist ausgeschlossen.

Für Mittelleimbach bedeutet das: Die in den Hochhäusern befindlichen Wohnungen, hätten

auch in einer 2 - 3geschossigen Ueberbauung Platz gefunden

Für Mittelleimbach gilt die Ausnützungsziffer  $A = 0,85$ , unabhängig ob ein Hochhaus oder eine 3stöckige Siedlung gebaut wird. In Zahlen bedeutet das, bei einer Grundstückfläche von  $1000 \text{ m}^2$  könne Wohnungen mit einer max. Gesamtfläche von  $850 \text{ m}^2$  gebaut werden, unabhängig ob Hochhaus oder Häuser mit einem Stockwerk.

## WER SICH EWIG BINDET...

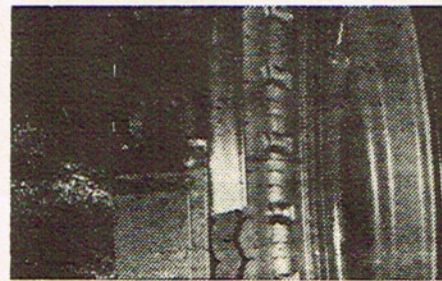


Wie schwierig es ist, einmal festgesetzte Planungsgrundsätze wieder zu ändern, zeigt sich im alten Dorfkern von Mittelleimbach. Im Schatten der Neuüberbauung tut sich da gar wunderliches. Wer in letzter Zeit durch den alten Dorfkern spaziert ist, hat sicher bemerkt, hier entsteht, anstelle eines alten Schopfes, ein Mehrfamilienhaus. Im Prinzip nichts ungewöhnliches, zudem der alte Dorfkern für den Denkmalschutz in die Kategorie, nicht schützenswert, fällt und somit dem Abbruch dieser Idylle nichts entgegensteht.

Der Neubau wird nicht mehr direkt an der Strasse stehen, der Grund: eine etwa dreissigjährige Baulinie. Diese Bau-

linie wurde aufgrund eines Strassenprojektes wirksam, dass eine Verbreiterung der alten Dorfstrasse zum Ziel hatte.

Die Gegenwart, eine Umfahrungstrasse unterhalb des alten Dorfkernes, hat das alte Strassenprojekt zur Makulatur werden lassen, die Baulinien gelten aber wie zur Zeit, wo man die Baggerzähne wetzte, um durch die alten Häuser ein Bresche für den Verkehr zu schlagen. Auf dem Bauamt vertritt man nun den Standpunkt, beschlossen ist beschlossen, Strasse hin oder her. Die räumliche Qualität des alten Dorfkernes ist zur Sau, der Bürokratie genüge getan, darum hüte sich, wer sich ewig bindet.



impresum:

redaktionsadresse: leimbachstrasse 72, 8041 Zürich  
postcheckkonto 80-23887, verantwortlicher herausgeber: a.o. arbeitsgruppe quartierzeitung sp-züri-2, redaktion: judith rettich, madeleine graf daniel hurter, heinz baumann, urban ries, eugen groff, werni egli, richard erni  
druck: fotodirekt ropress zch.  
erscheint: vierteljährlich



## MORAL

Die ganze Geschichte hat natürlich auch eine Moral, die etwa wie folgt lautet:

Umso grösser das Erbe der Väter ist (Mütter kommen wenig auf solche Scheissideen), desto grösser ist der Aerger, den die Kinder mit diesem Erbe haben. Die Kernkraftwerke lassen grüssen.

heinz baumann