

Auf dem Weg zum  
künftigen Lettenquartier

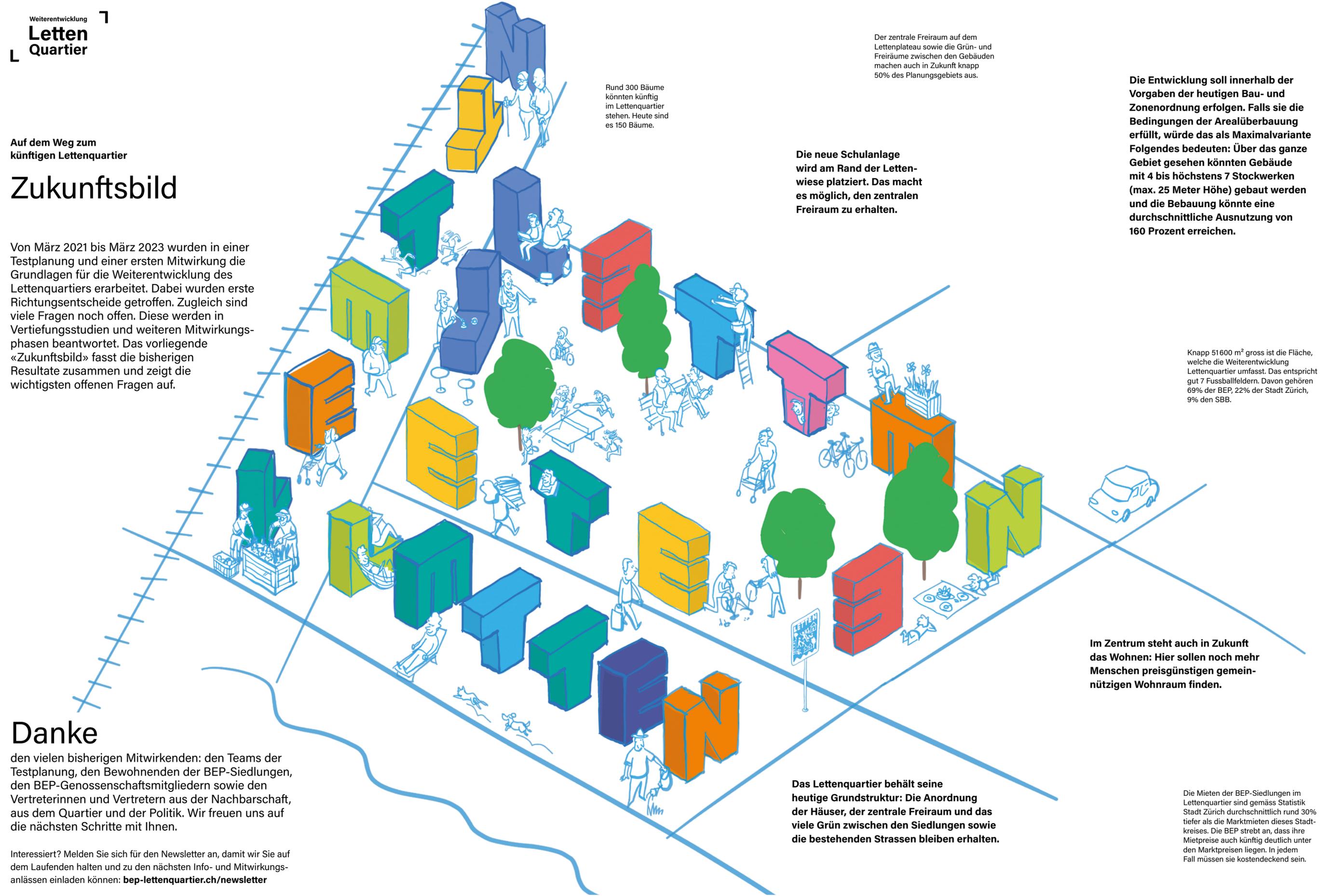
## Zukunftsbild

Von März 2021 bis März 2023 wurden in einer Testplanung und einer ersten Mitwirkung die Grundlagen für die Weiterentwicklung des Lettenquartiers erarbeitet. Dabei wurden erste Richtungsentscheide getroffen. Zugleich sind viele Fragen noch offen. Diese werden in Vertiefungsstudien und weiteren Mitwirkungsphasen beantwortet. Das vorliegende «Zukunftsbild» fasst die bisherigen Resultate zusammen und zeigt die wichtigsten offenen Fragen auf.

## Danke

den vielen bisherigen Mitwirkenden: den Teams der Testplanung, den Bewohnenden der BEP-Siedlungen, den BEP-Genossenschaftsmitgliedern sowie den Vertreterinnen und Vertretern aus der Nachbarschaft, aus dem Quartier und der Politik. Wir freuen uns auf die nächsten Schritte mit Ihnen.

Interessiert? Melden Sie sich für den Newsletter an, damit wir Sie auf dem Laufenden halten und zu den nächsten Info- und Mitwirkungsanlässen einladen können: [bep-lettenquartier.ch/newsletter](https://bep-lettenquartier.ch/newsletter)



Rund 300 Bäume könnten künftig im Lettenquartier stehen. Heute sind es 150 Bäume.

Der zentrale Freiraum auf dem Lettenplateau sowie die Grün- und Freiräume zwischen den Gebäuden machen auch in Zukunft knapp 50% des Planungsgebiets aus.

Die neue Schulanlage wird am Rand der Lettenwiese platziert. Das macht es möglich, den zentralen Freiraum zu erhalten.

Die Entwicklung soll innerhalb der Vorgaben der heutigen Bau- und Zonenordnung erfolgen. Falls sie die Bedingungen der Arealüberbauung erfüllt, würde das als Maximalvariante Folgendes bedeuten: Über das ganze Gebiet gesehen könnten Gebäude mit 4 bis höchstens 7 Stockwerken (max. 25 Meter Höhe) gebaut werden und die Bebauung könnte eine durchschnittliche Ausnutzung von 160 Prozent erreichen.

Knapp 51 600 m<sup>2</sup> gross ist die Fläche, welche die Weiterentwicklung Lettenquartier umfasst. Das entspricht gut 7 Fussballfeldern. Davon gehören 69% der BEP, 22% der Stadt Zürich, 9% den SBB.

Im Zentrum steht auch in Zukunft das Wohnen: Hier sollen noch mehr Menschen preisgünstigen gemeinnützigen Wohnraum finden.

Das Lettenquartier behält seine heutige Grundstruktur: Die Anordnung der Häuser, der zentrale Freiraum und das viele Grün zwischen den Siedlungen sowie die bestehenden Strassen bleiben erhalten.

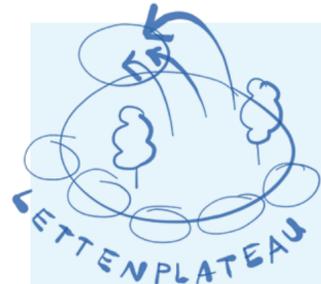
Die Mieten der BEP-Siedlungen im Lettenquartier sind gemäss Statistik Stadt Zürich durchschnittlich rund 30% tiefer als die Marktmieten dieses Stadtkreises. Die BEP strebt an, dass ihre Mietpreise auch künftig deutlich unter den Marktpreisen liegen. In jedem Fall müssen sie kostendeckend sein.

Die von der BEP erarbeiteten Leitsätze für die Weiterentwicklung des Lettenquartiers sind Grundlage und Bestandteil des Zukunftsbilds:

Sorgfältige Entwicklung Günstiger Wohnraum, solide finanziert Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen Gemeinschaftlich genutzte Räume  
Grosszügiger Frei- und Grünraum – auch fürs Stadtklima Vortritt für den Fuss- und Veloverkehr Nachhaltig und sozialverträglich bauen Auf lange Sicht planen

# Drei Eigentümerinnen, eine Gesamtbetrachtung

Drei Eigentümerinnen packen gemeinsam die Weiterentwicklung des Lettenquartiers an: die BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, die Stadt Zürich und die SBB. Die Gesamtbetrachtung über ihre Grundstücke eröffnet die Chance für eine ganzheitliche und sorgfältige Veränderung, die den vielen Qualitäten des Quartiers Rechnung trägt.

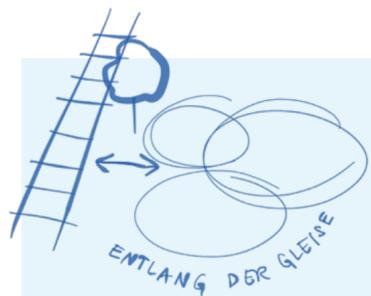


- In weiteren Phasen zu klären:
- Grundstücksgrenzen BEP-Stadt
  - Fragen zu Inventarentlassungen
  - Etappierung
  - Zusätzliche Qualitäten für das Quartier
  - Weiteres

Auch künftig werden die Gebäude rund um den zentralen Freiraum angeordnet. So sah es bereits der «Herterplan» vor – der Plan von Stadtbaumeister Herter von 1921. Ein optimaler Auftakt ins Quartier wird durch die Platzierung der neuen Schulanlage am nordwestlichen Rand des Lettenplateaus erreicht. Dadurch kann der zentrale Freiraum erhalten bleiben und für das ganze Quartier aufgewertet werden.

Höhere Bauten als heute sind in der geltenden Bau- und Zonenordnung erlaubt, soweit sie in einem stimmigen Verhältnis zur Nachbarschaft stehen. Wie hoch sie genau sein werden, ist noch zu klären (aber maximal 25 Meter).

Bauträger: BEP (Wohnsiedlungen) und Stadt Zürich (Schulanlage)



- In weiteren Phasen zu klären:
- Gebäudehöhen in Abstimmung mit dem bestehenden Hochhaus
  - Kurzfristige Instandsetzung
  - Umgang mit dem Pachtland entlang der Gleise
  - Weiteres

Auch entlang der Gleise besteht Potenzial für zusätzliche gemeinnützige Wohnungen. Die heutigen Gebäude bleiben vorerst bestehen. Noch ist offen, ob sie später erweitert oder ersetzt werden.

Auf dem heute brachliegenden Areal bei der Nordbrücke soll ein neues gemischt genutztes Gebäude einen städtebaulichen Akzent setzen.

Bauträger: BEP (Wohnsiedlungen) und SBB (Kopfbau Nordbrücke, gleisnaher Raum)



- In weiteren Phasen zu klären:
- Umfang der zeitnahen Instandsetzung
  - Umgang mit der Inventarentlassung langfristig
  - Weiteres

Auf den Grundstücken der Wasserwerk-Häuser I+II besteht grosses Potenzial für zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum. Dieses Potenzial soll aber erst zu einem späteren Zeitpunkt genutzt werden, denn die Gebäude und die Umgebung sind im Inventar der Denkmalpflege erfasst.

Eine periodische Güterabwägung zwischen den Bedürfnissen aus Sicht der Denkmalpflege, des Klimas und der Gesellschaft soll Entscheidungsgrundlagen dazu liefern, wann der geeignete Zeitpunkt für eine mögliche Verdichtung ist. Klar ist: Auch auf lange Sicht sollen die grosszügigen Freiräume erhalten bleiben.

Vorerst bleiben die Gebäude bestehen. Da sie in einem schlechten Zustand sind, werden sie in naher Zukunft instand gesetzt.

Bauträger: BEP

Nachfolgend die wichtigsten Aussagen zu sechs Vertiefungsthemen für die Weiterentwicklung des Lettenquartiers.



## Wohnen

Im Lettenquartier soll ein Mix an Wohnungen für unterschiedliche Lebensformen entstehen: Single-, Paar-, Familien-, WG- und Clusterwohnungen sollen Menschen aller Generationen ein preisgünstiges Zuhause bieten.

- In weiteren Phasen zu klären:
- Renovieren, erweitern oder ersetzen?
  - Wohnungsmix
  - Flexibilität der Nutzungen
  - Graue Energie
  - Wo wird wie hoch gebaut?
  - Flächenverbrauch und Mietpreise
  - Grad an Suffizienz
  - Weiteres

## Freiraum, Grünraum, Stadtklima

Dank der neuen Anordnung der Grundstücke der Stadt und der BEP kann der zentrale Freiraum erhalten bleiben. Die beiden Eigentümerinnen teilen ihn so auf, dass es öffentliche, halböffentliche und private Bereiche geben wird.

Der wertvolle Bestand an Bäumen wird möglichst erhalten und mit Neupflanzungen ergänzt. Künftige Bauten sollen die Kaltluftströme nicht behindern. Unversiegelte Flächen, Grün- und Freiräume sowie Biodiversität werden grossgeschrieben. Das sind nur einige der Massnahmen, mit denen die Weiterentwicklung einen wichtigen Beitrag ans Stadtklima leisten soll.

In weiteren Phasen zu klären:

- Nutzungen
- Art der Freiräume
- Aufteilung öffentliche, halböffentliche und private Räume
- Weiteres



## Verkehr und Mobilität

Für den Velo- und den Fussverkehr wird im Lettenquartier ein durchgängiges Wegnetz erstellt.

Das ganze Gebiet wird möglichst autoarm geplant. Massnahmen für die Verkehrsberuhigung sollen in die weitere Planung aufgenommen werden. Denkbar ist zum Beispiel, die Imfeldstrasse zur Begegnungszone und Spielstrasse umzugestalten.

In weiteren Phasen zu klären:

- Mobilitätskonzept
- Gestaltung des Wegnetzes
- Parkplätze für Velo, Auto, E-Mobile usw.
- Platzierung der Tiefgarage und ihrer Zufahrt, um möglichst wenig Verkehr im Quartier zu generieren
- Weiteres



## Identität, Nachbarschaft und Zusammenleben

Das Lettenquartier soll seinen heutigen Charakter behalten: ein ruhiges und sicheres Quartier mit Rückzugsorten und Nischen, zentral gelegen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Grosser Wert wird in der künftigen Bebauung auf die soziale Durchmischung und das genossenschaftliche Zusammenleben aller Generationen gelegt.

In weiteren Phasen zu klären:

- Schnittstellen zwischen Architektur, Zusammenleben und Gemeinwesen
- Weiteres

## Gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen inklusive Schule

Im Lettenquartier sollen vielfältige Begegnungszonen und -räume entstehen, drinnen genauso wie draussen. Auch die Räume der Schulanlage sind ausserhalb der schulischen Betriebszeiten für das Quartier und für Vereine offen.

In weiteren Phasen zu klären:

- Gemeinsam genutzte Bereiche innen und aussen
- Öffentliche Angebote der Schule
- Wie werden die bestehenden Angebote im Quartier (Zentrum Wipkingen und Röschibachplatz) ergänzt, ohne sie zu konkurrenzieren?
- Weiteres



## Sorgfältige Planung und Einbezug

Die Gesamtbetrachtung durch die drei Grundeigentümerinnen erlaubt eine Weiterentwicklung in mehreren Etappen, die auf die Bewohnenden und das Quartier Rücksicht nimmt («sozialverträgliche Etappierung»). Auch während der Bauzeit werden mit den Bewohnenden passende Wohngelegenheiten möglichst im Quartier gesucht.

Die Bewohnenden, die Genossenschaftsmitglieder und das Quartier können über den ganzen Prozess weiterhin mitdenken und mitgestalten.

In weiteren Phasen zu klären:

- Detaillierte Zusammenarbeit der Grundeigentümerinnen
- Gestaltung der weiteren Mitwirkung
- Planung der Etappierung
- Baurechtliche Fragen
- Weiteres



## Grober Zeitplan

