

# Auf dem Weg zum «Zukunftsbild» des Lettenquartiers

Mehr bezahlbarer und zeitgemässer Wohnraum für alle Lebenssituationen, eine neue Schule mit Angeboten für das ganze Quartier und Platz zum Wohnen und Verweilen auch entlang den Gleisen – das Lettenquartier wird mit der Weiterentwicklung noch mehr Qualitäten gewinnen. Auch der zentrale Freiraum soll das Lettenplateau weiterhin prägen. In dieser Ausstellung nehmen wir Sie mit auf den Weg zum künftigen Lettenquartier.

Einige der BEP-Siedlungen im Lettenquartier sind erneuerungsbedürftig, alters- und familiengerechte Wohnungen fehlen. Die Schule braucht mehr Platz für die wachsende Bevölkerung und die SBB befasst sich mit der Gestaltung ihres Grundstücks entlang den Gleisen. Um optimale Lösungen für das ganze Quartier zu ermöglichen, spannen die drei Eigentümerinnen zusammen.



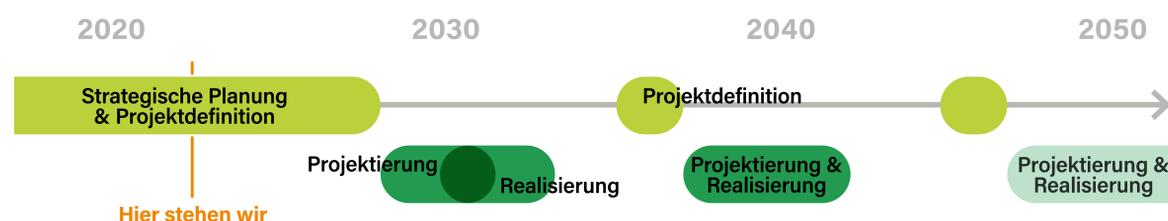
## Bauliche Testplanung

Die bauliche Testplanung ist ein Teil der gemeinsamen Gesamtbetrachtung. Zwei Teams wurden beauftragt, 2021/2022 möglichst vielfältige Ideen für das künftige Lettenquartier auszuloten. Die Erkenntnisse präsentieren wir hier.

## Gemeinsam die Veränderung und die Zukunft gestalten

Die städtebauliche Betrachtung ist das eine. Ebenso wichtig sind die Bedürfnisse und Anliegen der Quartierbevölkerung. Die Bewohnenden, die Quartierbevölkerung und die BEP-Genossenschaftsmitglieder bringen diese im breit angelegten Mitwirkungsprozess ein. Am Auftaktworkshop vom Mai 2022 haben sie erste Empfehlungen für die Weiterentwicklung formuliert. Die Resultate sind hier zusammengefasst.

## Wir stehen ganz am Anfang



Die Weiterentwicklung des Lettenquartiers läuft über Jahrzehnte, wir stehen noch ganz am Anfang. Die Erkenntnisse aus der baulichen Testplanung und des Mitwirkungsprozesses bilden die Grundlage für vertiefende Studien und die weitere Konkretisierung der Bauprojekte. Gebaut wird in sozialverträglichen Etappen, frühestens ab 2030. Der Bezug der neuen Wohnungen erfolgt ebenfalls in Etappen.



## Sorgfältige Entwicklung

- Wir möchten deutlich mehr gemeinnützigen Wohnraum anbieten, und das städtebaulich verträglich in einer ausgewogenen Dichte.
- Wir möchten bestehende Bauten erhalten oder in angemessenen Etappen ersetzen, so wie wir dies politisch, sozial und ökonomisch vertreten können.
- Wir möchten eine gute Mischung an günstigen Wohnungen schaffen – in bestehenden Gebäuden und in Neubauten.

## Günstiger Wohnraum, solide finanziert

- Wir machen sowohl für Instandsetzungen als auch für Neubauten Kostenvorgaben für den Quadratmeterpreis der Hauptnutzfläche.
- Wir vermieten zu den Selbstkosten.

## Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen

- Wir möchten die Grösse des Perimeters nutzen, um Wohnraum für alle Lebensphasen und vielfältige Lebensformen anzubieten.
- Wir möchten ganz unterschiedlich nutzbare Grundrisse bieten.
- Wir schaffen Rückzugsorte für die Bewohnenden.
- Wir schaffen vielseitige Begegnungszonen für die Bewohnenden und das Quartier.

## Gemeinschaftlich genutzte Räume

- Wir schaffen gemeinschaftliche Nutzungen mit einem Mehrwehrt für die Bewohnenden.
- Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, bevorzugen wir Liegenschaften, deren Nutzungen einheitlich sind.

## Grosszügiger Frei- und Grün- raum – auch fürs Stadtklima

- Wir sorgen für vielfältigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und unterstützen ein angenehmes Stadtklima.
- Wir erhalten unseren Baumbestand soweit möglich.
- Wir schaffen verschiedene Typen von Aussenräumen, die verschiedene Aktivitäten ermöglichen.

## Vortritt für den Fuss- und Veloverkehr

- Wir setzen uns für ein möglichst autoarmes Quartier ein.
- Wir bieten für den Fuss- und Veloverkehr im Quartier kurze Wege an.
- Wir setzen uns für die Umnutzung der Imfeldstrasse zu einer autofreien «Erschliessung» ein.
- Wir bieten unseren Bewohnenden in reduziertem Masse unterirdische Parkplätze an. Besucherparkplätze sind oberirdisch.

## Nachhaltig und sozialverträglich bauen

- Die Gebäude berücksichtigen die Belegungsvorschriften inklusive der Flächenvorgaben.
- Wir legen Wert auf eine effiziente Nutzung der Flächen.
- Wir sorgen für eine kurze Bauzeit, möglichst wenig Baulärm und eine sozialverträgliche Etappierung.
- Wir streben eine unabhängige Energieversorgung an.

## Auf lange Sicht planen

- Wir planen langfristig und gleichzeitig vorausschauend.
- Wir kümmern uns um unsere Bewohnenden und denken gleichzeitig an die Bedürfnisse kommender Generationen.
- Wir prüfen das Potenzial unserer Siedlungen zur Optimierung von günstigem Wohnraum für unsere Bewohnenden und Interessierte.

# Verschiedene Standorte geprüft

Wo kommt die neue Schulanlage hin?  
Die Antwort darauf ist entscheidend für die Gestaltung des ganzen Gebiets. In der baulichen Testplanung wurden verschiedenen Standorte geprüft. Dabei hat sich eine optimale Lösung herauskristallisiert.



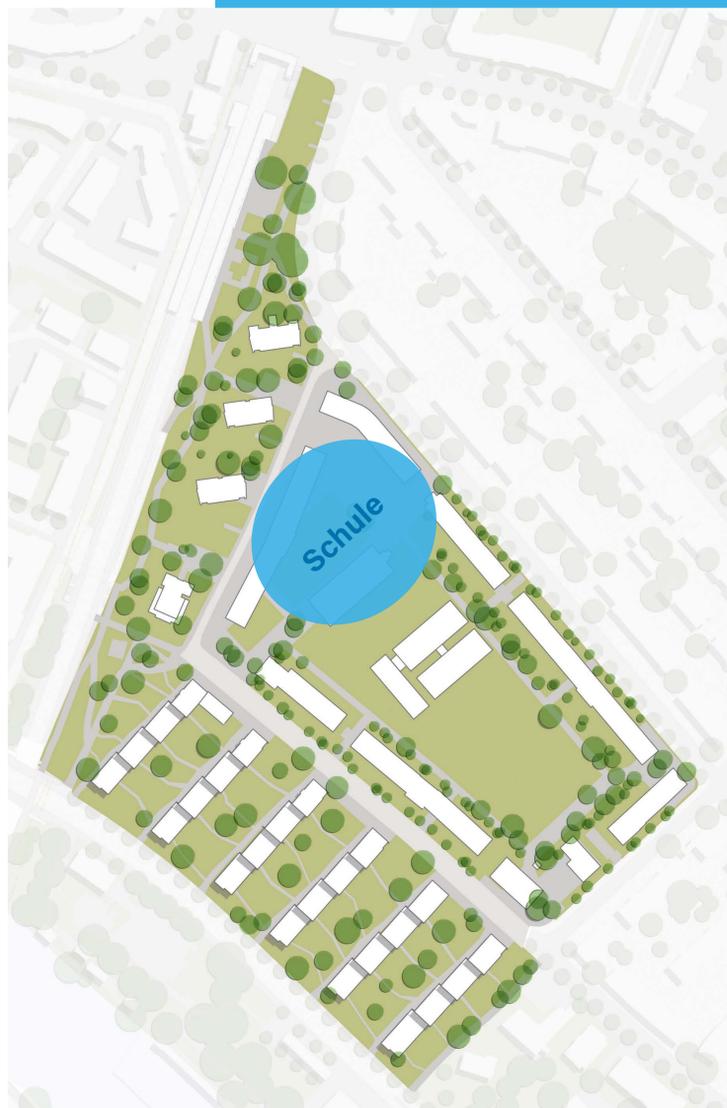
## Favorisierte Variante Schulanlage

### Pluspunkte

- Auftakt ins Quartier mit öffentlichen Nutzungen
- Rasenspielfeld der Schulanlage ist Teil des zentralen Freiraums
- Optimale Erschliessung, bestehendes Strassennetz bleibt bestehen

### Rahmenbedingungen für die Umsetzung

- Landabtausch Stadt-BEP inkl. Statutenänderung BEP und Teilrevision der Bau- und Zonenordnung
- Bauablauf: vor Baustart muss neuer Wohnraum zur Verfügung stehen (inkl. Inventarentlassung)



# Das Lettenquartier bleibt ein Wohnquartier

## Entlang den Gleisen

- Grosses Potenzial für mehr Wohnraum
- Städtebaulicher Akzent an der Nordbrücke (SBB)
- Erweiterung oder Ersatz der heutigen Gebäude zu prüfen
- Gebäudegrössen und -anordnung zu klären
- Gemäss Zonenordnung max. 25 Meter hohe Gebäude (keine Hochhauszone)

## Lettenplateau

- Grundsatz: Quartierstruktur erhalten («Herterplan» 1921)
- Zentraler Freiraum auf dem Lettenplateau bleibt erhalten bzw. wird geschaffen
- Potenzial für mehr Wohnraum
- Höhere Bauten in stimmigem Verhältnis mit Umgebung erlaubt
- Guter Standort für Schulanlage
- Gebäude zum Teil im Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

## Wasserwerk

- Grosses Potenzial für mehr Wohnraum
- Zurzeit im Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte
- Freiräume erhalten und aufwerten
- Anordnung der Gebäude erhalten (Struktur des Zeilenbaus), 2 Optionen prüfen:
  - Option A) Siedlungen erhalten
  - Option B) Entlassung aus Inventar anstreben und verdichten

## Freiraum, Grünraum, Stadtklima

- Zentralen Freiraum erhalten bzw. schaffen (Aussenraum: Anteil Schule + Anteil BEP)
- Freiräume Wasserwerk erhalten und aufwerten
- Entlang Gleise bessere Vernetzung und Zugänge, Grünstreifen
- Wertvolle Bäume erhalten, zusätzliche Neupflanzungen
- Verbesserung Stadtklima (Hitzeminderung) und Biodiversität im Quartier

## Verkehr, Mobilität

- Durchwegung und Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr verbessern
- Heutigen Strassenverlauf erhalten, evtl. Imfeldstrasse beruhigen
- Massnahmen zur Beruhigung vorsehen, gewisse Parkplätze aufheben



# Ideenskizzen der baulichen Testplanung – heutige Quartierstruktur **erhalten**

Die Testplanung hat zahlreiche Ideen hervorgebracht, wie die Gebäude sowie Frei- und Grünräume angeordnet werden könnten. Dabei werden die Gebäude zum Teil erhalten, zum Teil aufgestockt oder erweitert und zum Teil ersetzt.

**Wichtig: Keiner dieser Pläne wird je so realisiert.**

Es sind Ideenskizzen, die zur Meinungsbildung beitragen. Anhand dieser vielfältigen Auslegeordnung wurde das Fazit aus der Testplanung gezogen (siehe Plakat nebenan).



Heutige Anordnung auf Lettenplateau und Wasserwerk wird beibehalten, Volumen der Gebäude teilweise vergrössert. Schule im Innenhof. Neue Gebäude entlang den Gleisen.



Heutige Anordnung auf Lettenplateau und im Wasserwerk wird beibehalten, Volumen der Gebäude teilweise vergrössert. Neue Gebäude entlang den Gleisen. Es entstehen zwei grosse Innenhöfe.



Auf Lettenplateau, im Wasserwerk und entlang den Gleisen wird die Anordnung beibehalten, Volumen der Gebäude teilweise vergrössert. Aber: vorgeschlagene Hochhäuser entlang den Gleisen sind nicht möglich, da gemäss Zonenordnung keine Hochhauszone. Schule als Einstieg ins Quartier.



Auf Lettenplateau und im Wasserwerk wird die Anordnung beibehalten. Zentraler Freiraum entsteht mit Anteil Aussenraum der Siedlungen und der Schule. Schule im Gleisraum.



Schule als Auftakt ins Quartier. Gebäude auf Lettenplateau werden in der bestehenden Struktur neu angeordnet – mit grösserem Volumen und neuer Form. Einzelne Gebäude im Wasserwerk ersetzt mit grösserem Volumen, andere belassen und mit Anbau erweitert.



Lettenplateau mit Sport und Aussenräumen der Siedlungen. Aussenraum der Schule fliesst in Freiraum bis zu den Gleisen. Schule im Wasserwerk. Ein Teil der Gebäude im Wasserwerk wird ersetzt mit grösserem Volumen, ein Teil bleibt erhalten und wird mit Anbau erweitert.



Aussenraum der Schule fliesst in Freiraum bis zu den Gleisen. Ein Teil der Gebäude im Wasserwerk wird ersetzt mit grösserem Volumen, ein Teil bleibt erhalten und wird mit Anbau erweitert.

# Ideenskizzen der baulichen Testplanung – heutige Quartierstruktur **neu denken**

Die Testplanung hat zahlreiche Ideen hervorgebracht, wie die Gebäude sowie Frei- und Grünräume angeordnet werden könnten. Dabei werden die Gebäude zum Teil erhalten, zum Teil aufgestockt oder erweitert und zum Teil ersetzt.

**Wichtig: Keiner dieser Pläne wird je so realisiert.**

Es sind Ideenskizzen, die zur Meinungsbildung beitragen. Anhand dieser vielfältigen Auslegeordnung wurde das Fazit aus der Testplanung gezogen (siehe Plakat nebenan).



Lettenplateau und Gleisraum komplett neu angeordnet. Schulanlage auf mehrere Standorte verteilt. Anordnung im Wasserwerk wird beibehalten.



Die Gebäude auf dem Lettenplateau, im Wasserwerk und Gleisraum werden komplett neu angeordnet.



Lettenplateau und Gleisraum komplett neu angeordnet. Schule im Zentrum. Anordnung im Wasserwerk wird beibehalten.

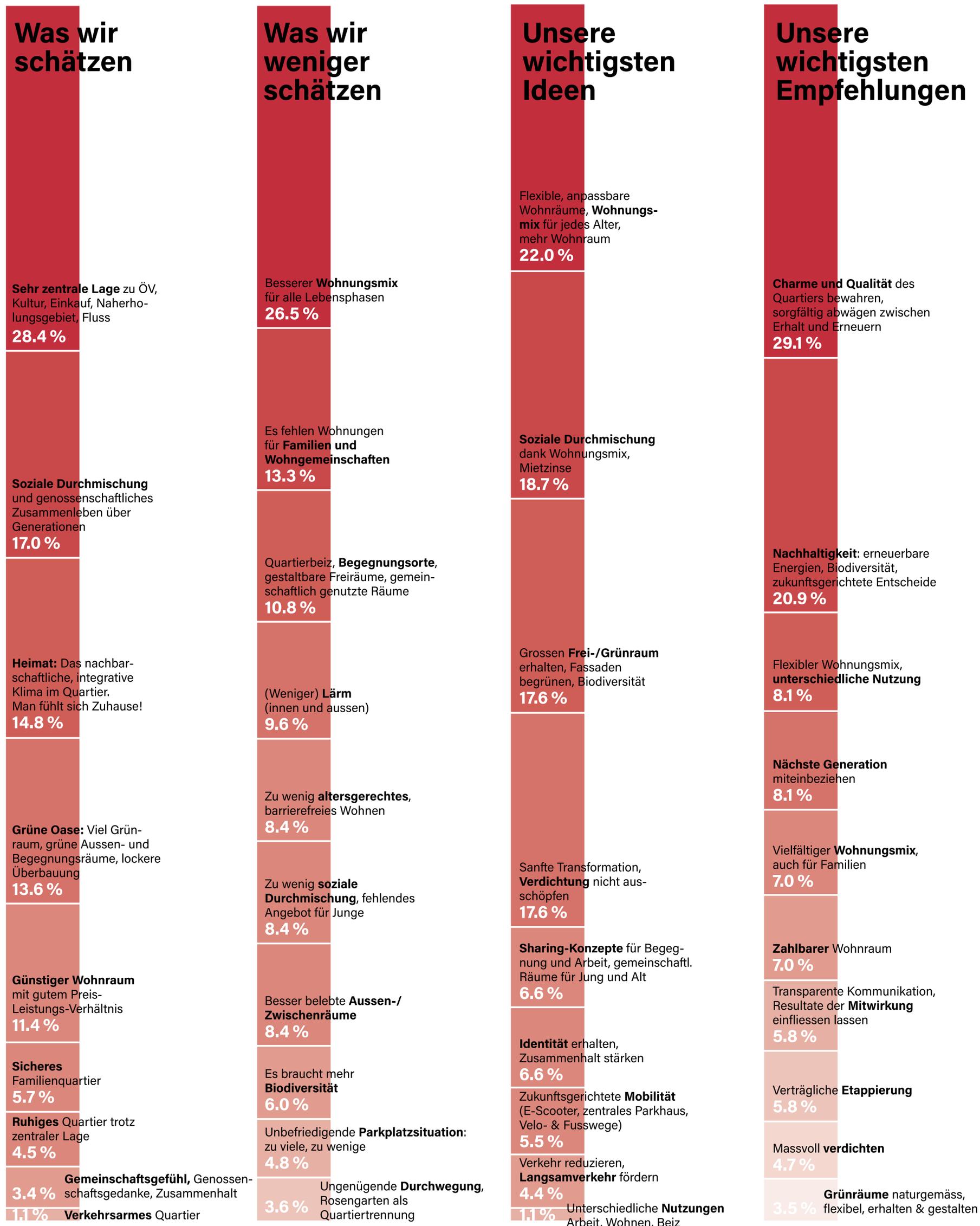


Siedlungen um grosse Innenhöfe gruppiert. Freiräume zwischen den Gebäuden. Schule im Gleisraum. Anordnung im Wasserwerk wird beibehalten.



Freiraum entlang den Gleisen. Im Wasserwerk wird die Anordnung beibehalten und mit Kopfbauten ergänzt. Auf dem Lettenplateau entstehen Siedlungen um mehrere Höfe. Schule als Einstieg ins Quartier.

# Das haben die Teilnehmenden im Auftaktworkshop gesagt



# Empfehlungen aus dem Auftaktworkshop vom Mai 2022

## Bauliche Entwicklung

- Mehr Wohnraum schaffen für verschiedene Lebenssituationen
- Massvoll verdichten, Verdichtungspotenzial nicht ausschöpfen
- Verträgliche Etappierung, sanfte Transformation
- Charme erhalten, sorgfältig abwägen zwischen Erhalt und Erneuern
- Bestehendes erhalten und fit machen für die Zukunft
- Nachhaltigkeit: erneuerbare Energien fördern

## Freiraum, Grünraum, Stadtklima

- Grüne Oase: grosser zentraler Frei-/Grünraum erhalten, grüne Aussen- und Begegnungsräume schaffen
- Belebte und gestaltbare Aussen- und Zwischenräume, Begegnungsorte, Möblierung im Aussenraum
- Biodiversität, Fassaden begrünen
- Sicheres Familienquartier: Freiräume, in dem Kinder frei sein können
- Mut für zukunftsgerichtete Entscheide: Klima, (graue) Ressourcen, Plusenergie, Hitzeminderung, neue Mobilität

## Wohnen

- Besserer Wohnungsmix für alle Lebensphasen:
  - altersgerecht und barrierefrei
  - grosse Wohnungen für Familien und Wohngemeinschaften
- Günstiger Wohnraum mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis
- Flexible, anpassbare Wohnräume
- Guter Lärmschutz (innen und aussen)

## Verkehr, Mobilität

- Verkehr reduzieren, verkehrssarmes Quartier (Strassenrückbau fördern)
- Durchgängige Wegnetze für Velo- und Fussverkehr schaffen, Inselcharakter mit mehr Durchlässigkeit ermöglichen
- Langsamverkehr fördern
- Parkplatzsituation verbessern (für die einen hat es zu viele, für die anderen zu wenige), Parkplätze unter die Erde verlegen
- Zukunftsgerichtete Mobilität: E-Scooter, zentrales Parkhaus, Velo- und Fusswege (Shared Mobility, Velo)



## Identität, Nachbarschaft, Zusammenleben

- Soziale Durchmischung und genossenschaftliches Zusammenleben über Generationen
- Angebot für Junge schaffen (es fehlen Treffpunkte und Raum für Jugendliche), junge Generation einbeziehen
- Ruhiges Quartier trotz zentraler Lage bewahren: ruhige Insel im Quartier, Rückzugsorte, ruhige Nischen
- Identität erhalten, Zusammenhalt stärken, Gemeinschaftsgefühl, Genossenschaftsgedanke, Zusammenhalt, Heimatgefühl bewahren

## Gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen

- Gemeinschaftliche Räume für Jung und Alt: Erdgeschosswohnungen umnutzen als Café, Lädelis, Waschküche etc.
- Begegnungsräume aussen und innen
- Unterschiedliche Nutzungen Arbeit, Wohnen, Freizeit
- Sharing-Konzepte für Begegnung und Arbeit

# Die nächsten Schritte in der Mitwirkung



Alle Unterlagen und Ergebnisse  
auf [bep-lettenquartier.ch](https://bep-lettenquartier.ch)

Ausdrucke können bei der  
Geschäftsstelle der BEP bezogen  
werden.

Nächster Mitwirkungsworkshop  
Anfang 2023. Den genauen  
Termin geben wir spätestens  
Ende Oktober bekannt.



Für den Newsletter  
anmelden und auf dem  
Laufenden bleiben.

# Danke fürs Mitdenken!