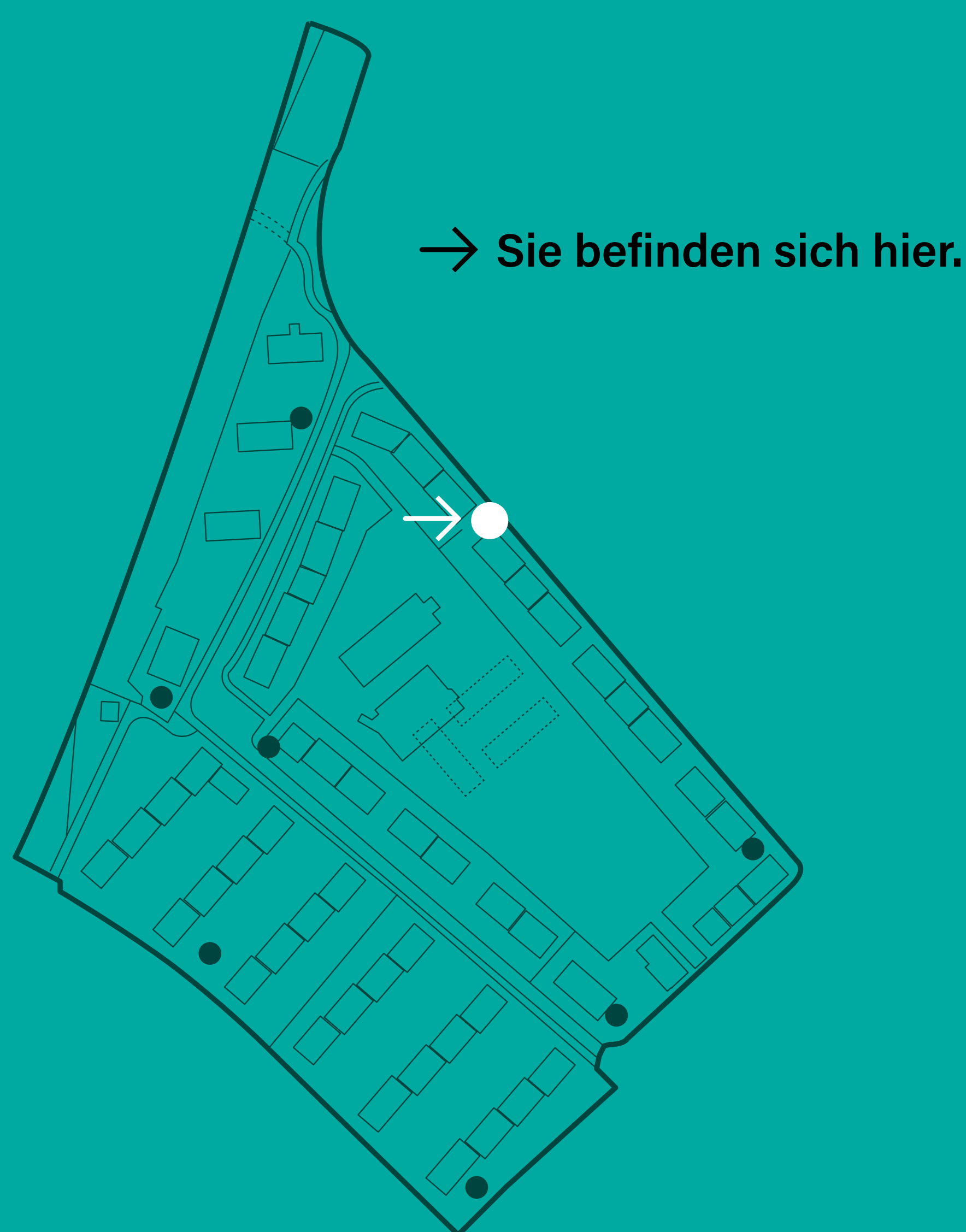


# Kurze Wege, gut verbunden



- 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.

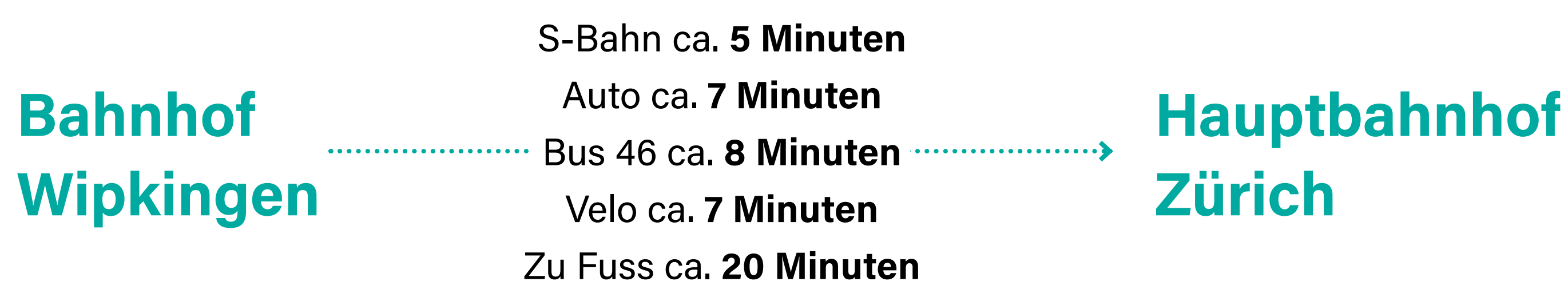
Mehr Informationen auf der Rückseite →

# Kurze Wege, gut verbunden

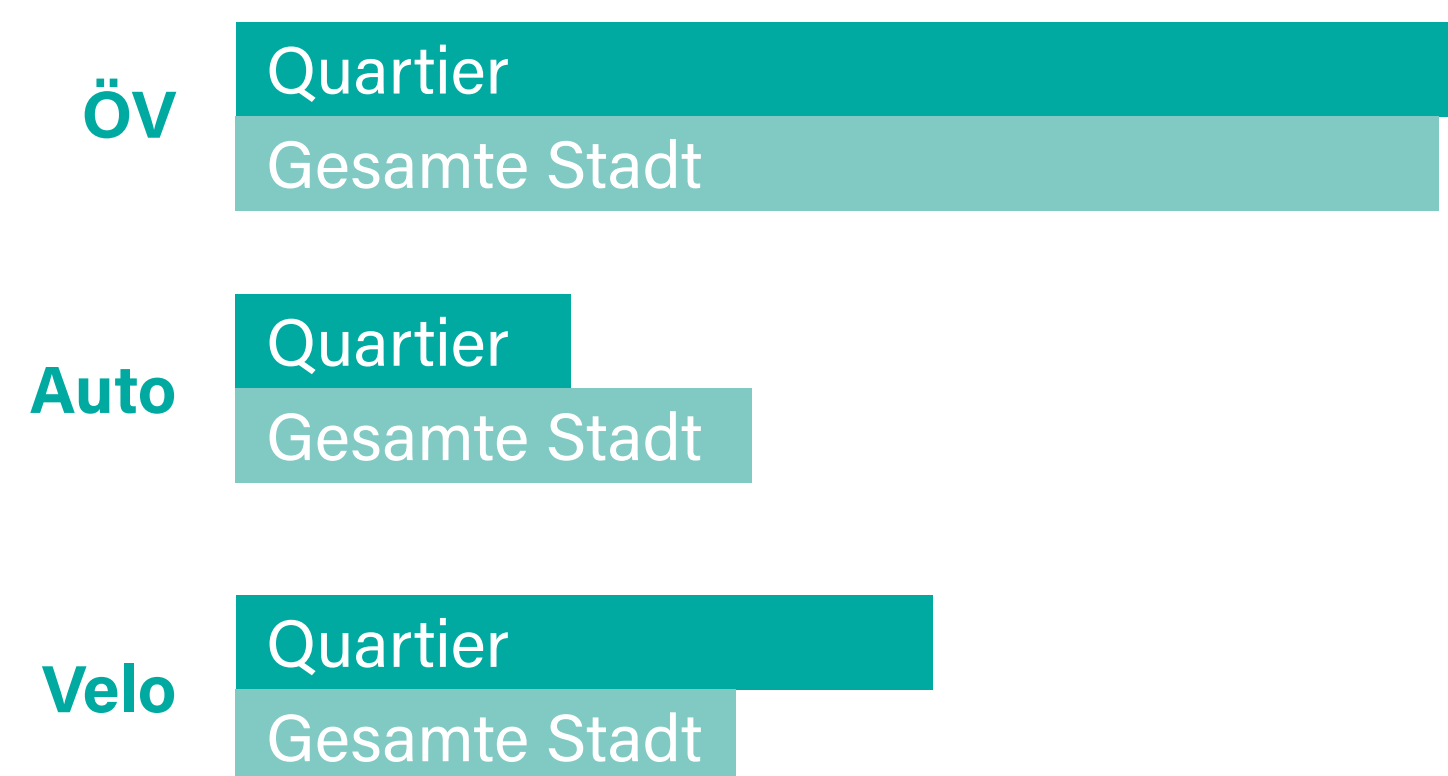
## Gut angebunden

Das Lettenquartier BEP befindet sich an einer bevorzugten, relativ ruhigen und zentralen Wohnlage. Quartier- und Stadtzentrum mit Hauptbahnhof liegen beide in kurzer Distanz. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist gut. Zudem bietet die Limmat einen attraktiven Naherholungsraum.

Die Projektentwicklung Lettenquartier BEP befasst sich auch damit, wie aus «gut» «noch besser» werden kann – gerade mit Blick auf die Verbindungen innerhalb und zwischen den Siedlungen.



88 Prozent der Bevölkerung von Wipkingen sind mindestens einmal pro Woche mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs.\*



Quartierspiegel Wipkingen 2020, Statistik Stadt Zürich  
\* Stichprobenunsicherheit: 1-7 Prozentpunkte.

## Lebensqualität im Quartier

97 Prozent der Bevölkerung von Wipkingen lebt gerne in der Stadt Zürich, und 44 Prozent beurteilen die Lebensqualität als sehr gut.\*

### Stadtleben

Im Quartier gibt es ein Gemeinschaftszentrum und einen Jugendtreff. Sie sind wichtige Treffpunkte für die Quartierbevölkerung.

### Park und Picknick

In diesem Quartier dienen 2 Parks und 10 Picknickplätze der Erholung im Grünen. Über die Stadt verteilt gibt es 117 Parks, 99 Picknickplätze und 16 Waldhütten.

### Alter

Im Quartier gibt es 2 Alterszentren und 2 Standorte mit Alterswohnungen. Über die ganze Stadt verteilen sich 20 Alterszentren und 35 Standorte mit Alterswohnungen.

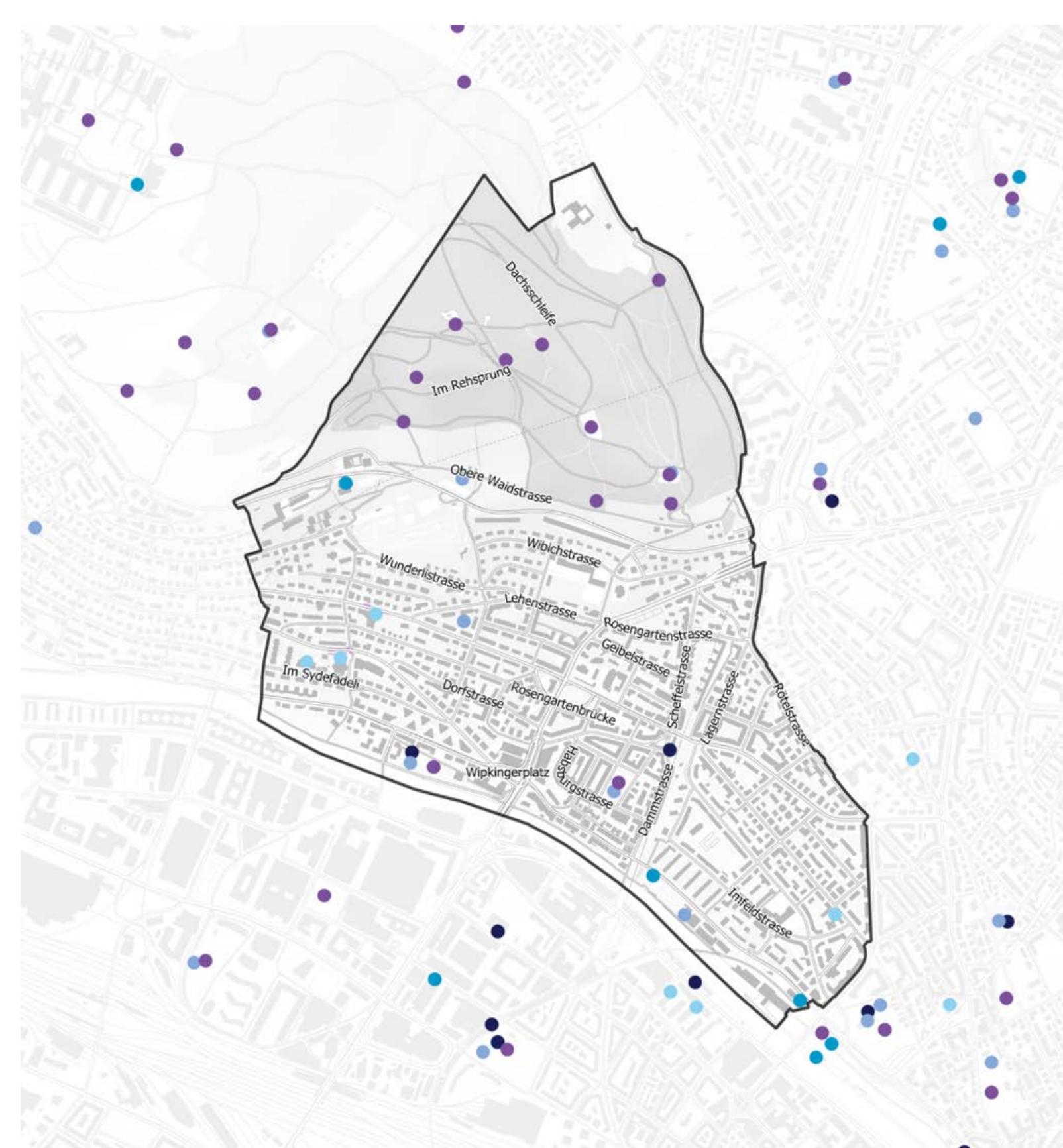
### Sportanlagen

Im Quartier gibt es 4 Sportanlagen, in der Stadt sind es 108. Darunter fallen Bäder, Beachvolleyballfelder oder Fussballplätze.

### Spielplätze

Im Quartier gibt es 6 Spielplätze. Die Abdeckung ist mit einem Spielplatz pro 270 Kindern höher als im städtischen Durchschnitt, wo auf einen Spielplatz 290 Kinder kommen.

\* Stichprobenunsicherheit: 2-7 Prozentpunkte.

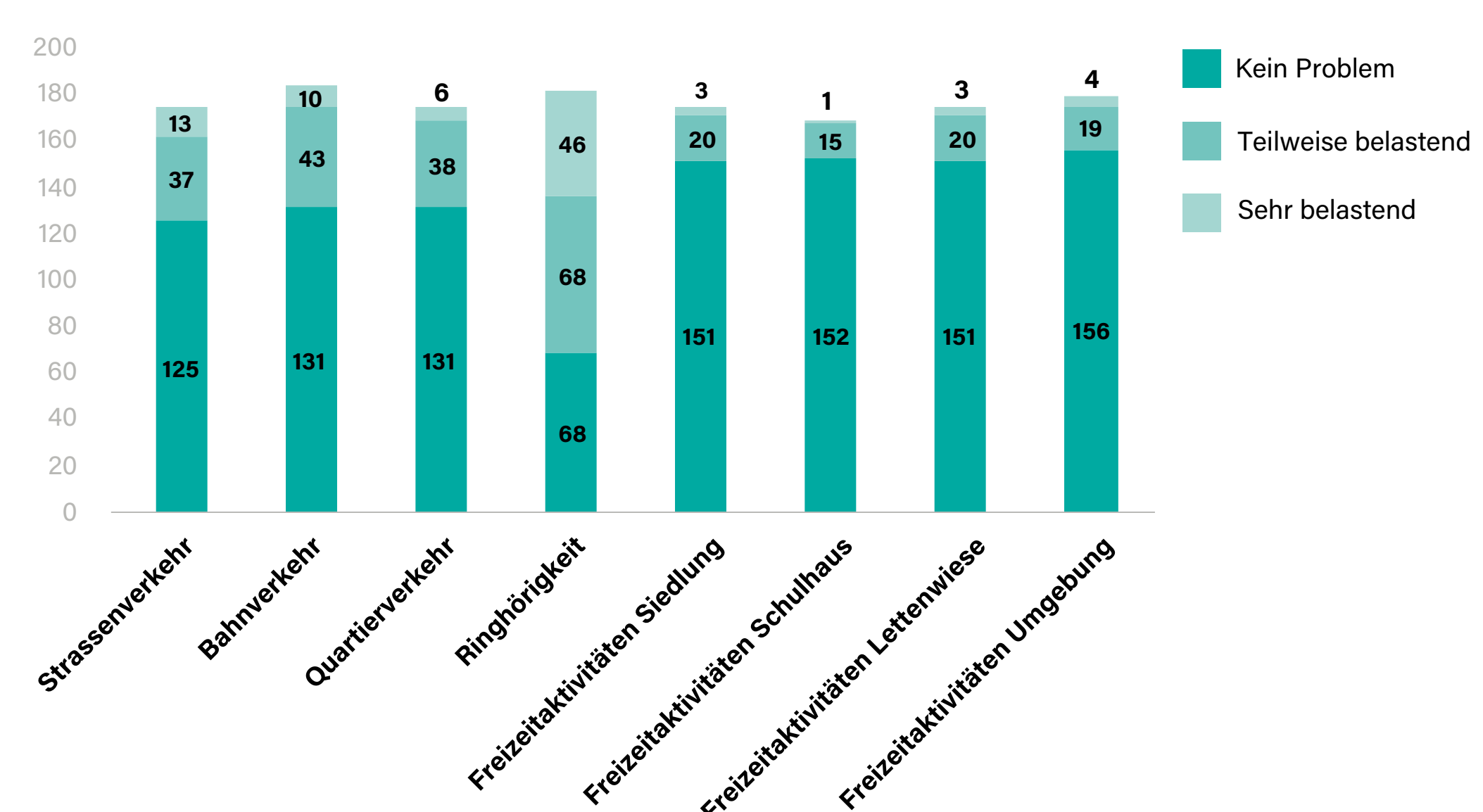


Quartierspiegel Wipkingen 2020, Statistik Stadt Zürich

## Umfrage

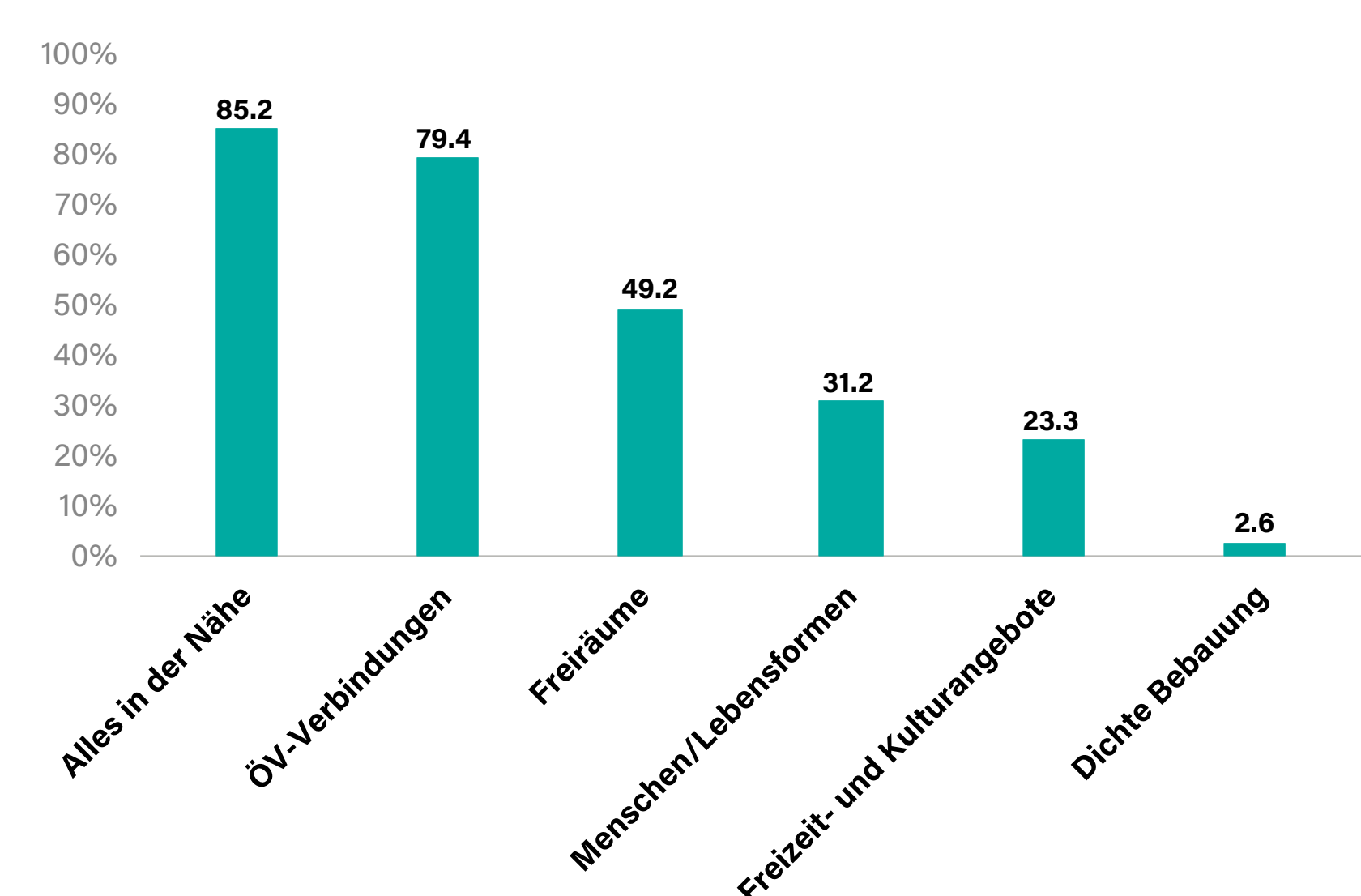
Das Lettenquartier BEP ist gesäumt von Strassen in der Tempo-30-Zone. Die Rückmeldungen unserer Bewohnenden-Umfrage zeigten, dass die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr – je nach Wohnlage – dennoch ein Problem darstellt. (Übrigens: Die Ringhörigkeit wurde als belastend beurteilt.)

Umfrage bei den Bewohnenden, BEP im März 2021



Zudem schätzt ein grosser Anteil der Befragten, «alles in der Nähe zu haben». Das am häufigsten genutzte Transportmittel ist der öffentliche Verkehr – entsprechend wichtig sind gute Fussverbindungen.

Belastung durch Lärmsituationen



Wie bewegen wir uns auf dem Areal, in der Nachbarschaft, in der Stadt?

Was braucht es im Lettenquartier, um eine nachhaltige Mobilität zu ermöglichen?

Sie sind herzlich eingeladen, an den Partizipations-Workshops im Jahr 2022 Ihre Ideen einzubringen.

Mehr dazu auf [bep-lettenquartier.ch](http://bep-lettenquartier.ch)

# Platz fürs Zusammen- leben



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

Mehr Informationen auf der Rückseite →

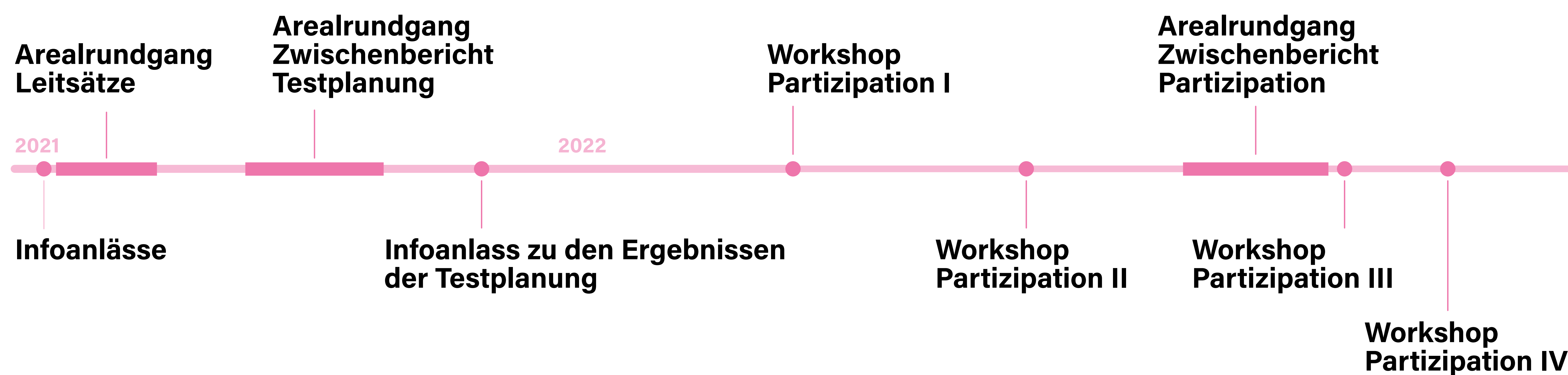
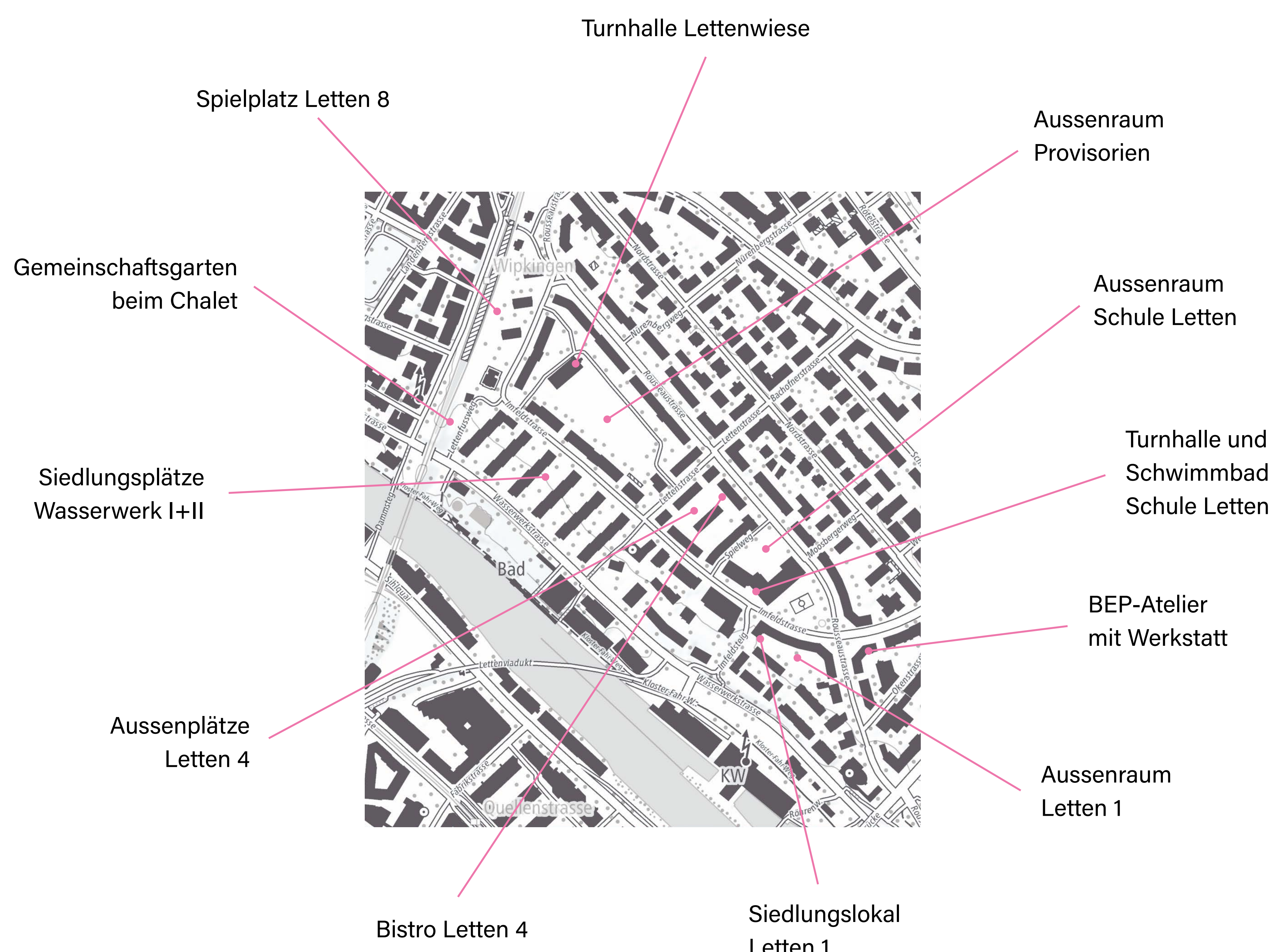
# Platz fürs Zusammenleben

Die aktive Teilnahme der Bewohnenden am Genossenschaftsleben ist der BEP ein zentrales Anliegen. Mit zahlreichen Freizeitangeboten für alle Lebensphasen und vielfältige Lebensformen unterstützen die Kommission Kultur & Soziales, die Siedlungskommissionen und der Bereich Soziales sowie weitere Gruppen der BEP eine lebendige und aktive Nachbarschaft. Im BEP-Atelier veranstalten Bewohnende Kurse, Ausstellungen oder Konzerte.

Für gemeinschaftliche und private Anlässe stehen Siedlungslokale zur Verfügung.

[bep-zuerich.ch/zusammenleben](http://bep-zuerich.ch/zusammenleben)

Zusätzlich zu unseren eigenen Grünflächen stehen ausserhalb der Unterrichtszeiten auch die schulischen Aussenanlagen zur Verfügung. Ausserhalb des Schulbetriebs sollen im Neubau der Schule Mensa, Musikunterrichtsräume, Bibliothek und Sportinfrastruktur ebenfalls öffentlich zugänglich sein.



Mehr zu den Informationsanlässen und Workshops Partizipation:



Lassen Sie uns die Entwicklung des Lettenquartiers BEP gemeinsam angehen. Sagen Sie uns, welche Themen und Anliegen Sie in Bezug auf die Weiterentwicklung Lettenquartier im Partizipationsprozess 2022 diskutieren möchten: im Briefkasten bei der BEP-Geschäftsstelle oder per E-Mail: [mail@bep-lettenquartier.ch](mailto:mail@bep-lettenquartier.ch).

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Ihnen.

# Unsere Frei- räume – ein Beitrag für ein besseres Klima



- 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.

Mehr Informationen auf der Rückseite →

# Unsere Freiräume – ein Beitrag für ein besseres Klima

Klimawandel und Verlust der Artenvielfalt sind die Herausforderungen unserer Zeit. Das Lettenquartier hat das Potenzial, im Kleinen einen wichtigen Beitrag für ein angenehmes Stadtklima zu leisten. Dazu gehört der Erhalt hochwertiger Grünräume und wertvoller, alter Bäume. Zudem wollen wir die Biodiversität mit

naturnahen Räumen fördern. Davon profitieren sowohl das Klima als auch die Bewohnenden und die Quartierbevölkerung, die sich ein lebendiges, nachbarschaftliches Zusammenleben, Spielmöglichkeiten und Ruhezeiten wünschen.

Wertvolle Anhaltspunkte liefern die «**Grundsätze Aussenräume**» der BEP.



## Musterbeispiel Letten 4

Bei der Instandsetzung wurden möglichst wenig Flächen im Aussenraum versiegelt, die Bepflanzung ist vielfältig und die gepflanzten Bäume werden langfristig Schatten spenden.



Wie lässt sich die Hitze in der Stadt mildern?

1. Die Überwärmung im gesamten Stadtgebiet vermeiden
2. Empfindliche Stadtgebiete gezielt entlasten
3. Das bestehende Kaltluftsystem der Stadt Zürich erhalten

# Wohnraum für unterschied- liche Lebens- situationen



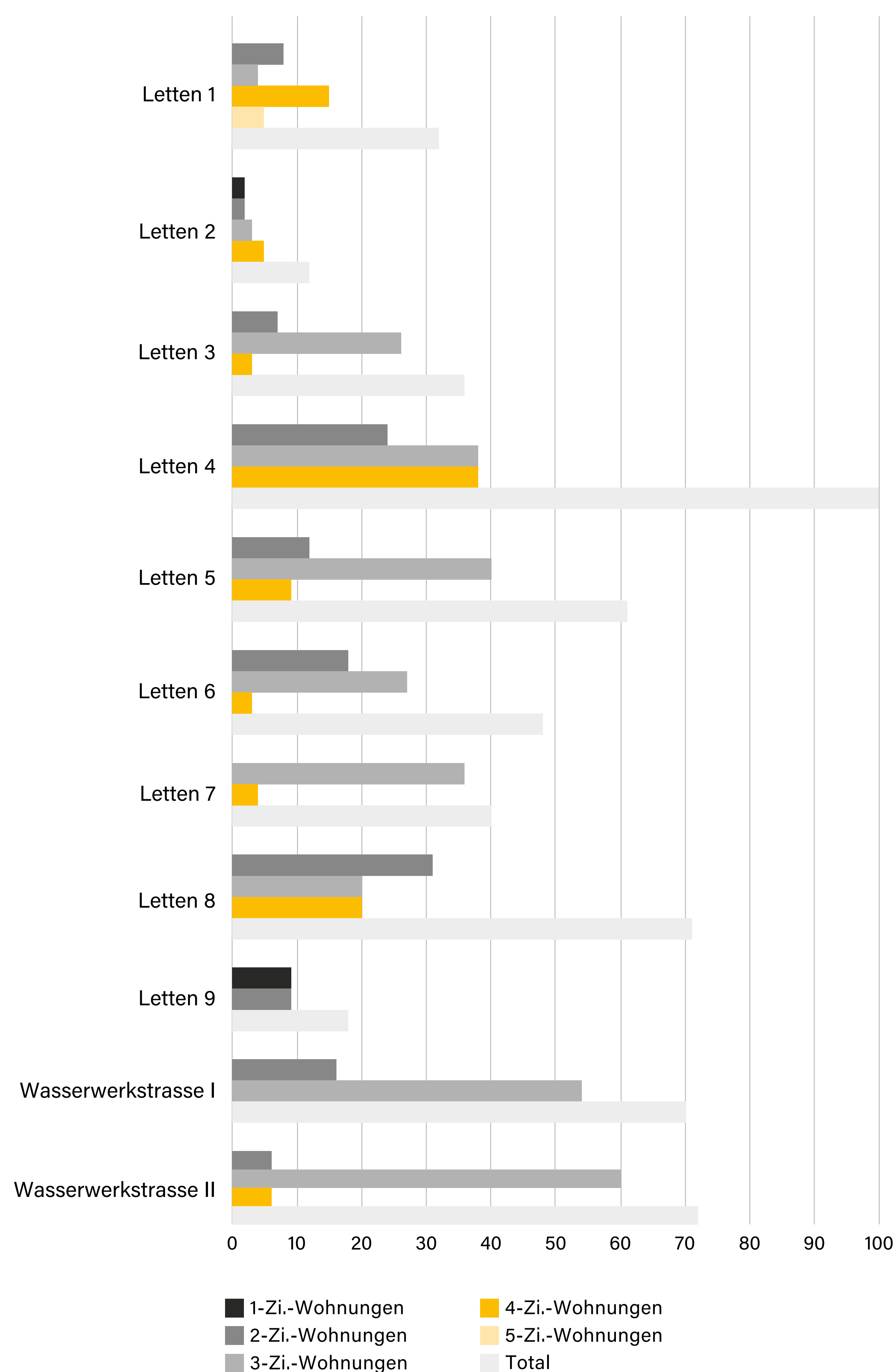
- Wir möchten die Grösse des Perimeters nutzen, um Wohnraum für alle Lebensphasen und vielfältige Lebensformen anzubieten.
- Wir möchten ganz unterschiedlich nutzbare Grundrisse bieten.
- Wir schaffen Rückzugsorte für die Bewohnenden.
- Wir schaffen vielseitige Begegnungszonen für die Bewohnenden und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

Mehr Informationen auf der Rückseite →

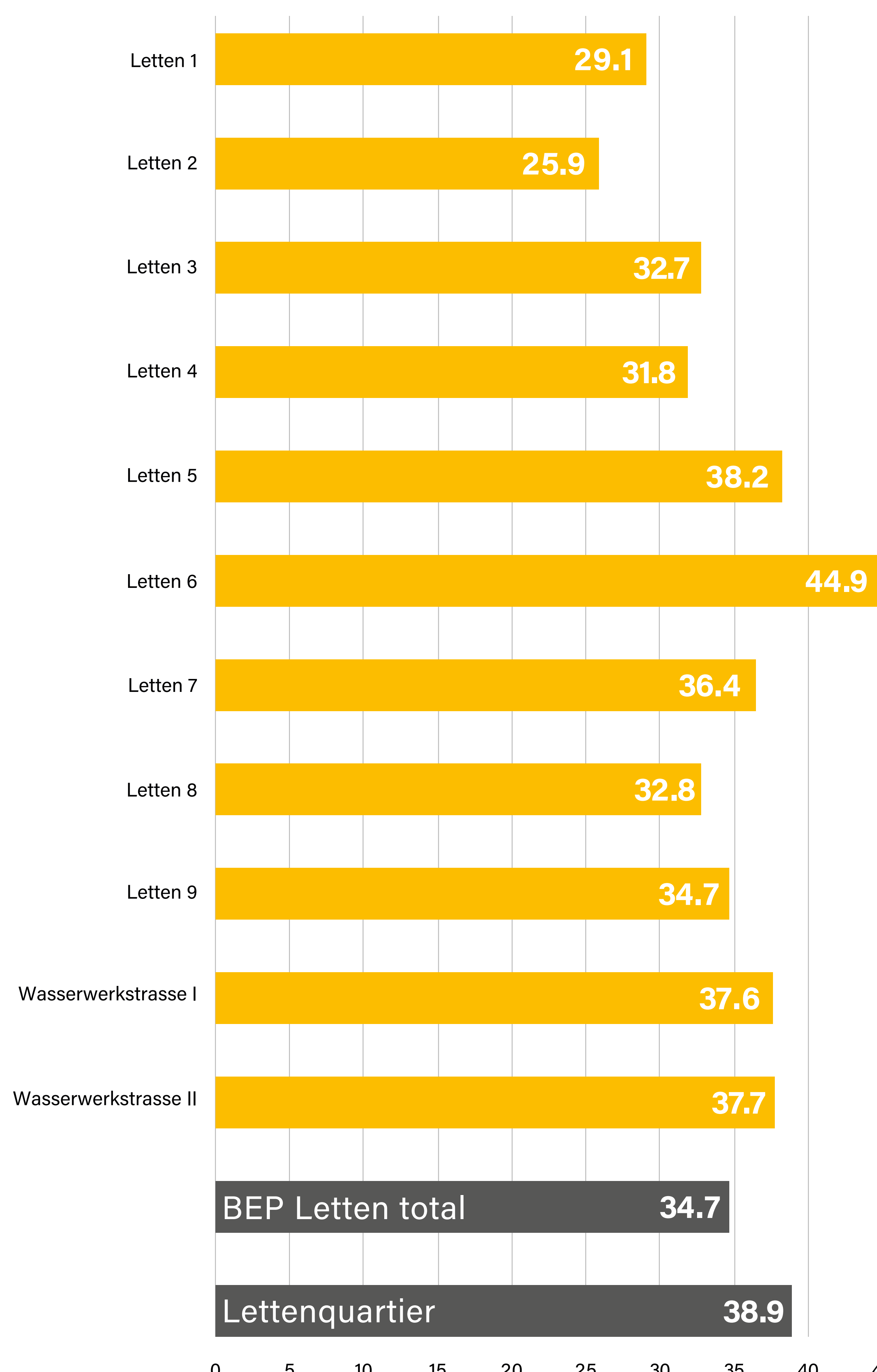
# Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen

## Das Lettenquartier BEP heute: viele Kleinwohnungen, nicht barrierefrei

Wohnungsgrössen Wohnungen nach Zimmer (Anzahl)



Wohnflächenkonsum ø Wohnfläche pro Person (m²)



Im Lettenquartier BEP gibt es überwiegend kleinflächige 3-Zimmer-Wohnungen. Ursprünglich als Familienwohnungen konzipiert, sind diese Wohnungen aktuell von nur einer bis drei Personen belegt. Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern für grössere Familien, Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhaushalte sind rar auf dem Areal.

Im Vergleich zur Stadtbevölkerung und zum Quartier lebt im Lettenquartier BEP eine überdurchschnittlich hohe Anzahl über 65-Jährige. Diesen können wir bei Bedarf keine barrierefreien Wohnungen bieten.

Der Wohnflächenkonsum im Lettenquartier BEP erreicht mit knapp 39 Quadratmetern

fast den städtischen Schnitt und ist überdurchschnittlich hoch im Vergleich zur BEP als Ganzes mit einem Wohnflächenverbrauch von knapp 35 Quadratmetern. Dabei sind 25 Prozent der Haushalte Einpersonenhaushalte, Haushalte mit Kindern machen 33 Prozent aus.

## Das Lettenquartier BEP morgen

Die Weiterentwicklung des Lettenquartiers kann den heutigen und künftigen Wohnansprüchen Rechnung tragen – mit einem Angebot an grösseren und auch familienfreundlichen

Wohnungen und mit Wohnungen, die es älteren Menschen ermöglichen, bis ins hohe Alter zu Hause zu leben. Und dies bei insgesamt geringerem Wohnflächenverbrauch.



# Sorgfältige gemeinsame Entwicklung



## Wir möchten

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

Mehr Informationen auf der Rückseite →

# Sorgfältige gemeinsame Entwicklung

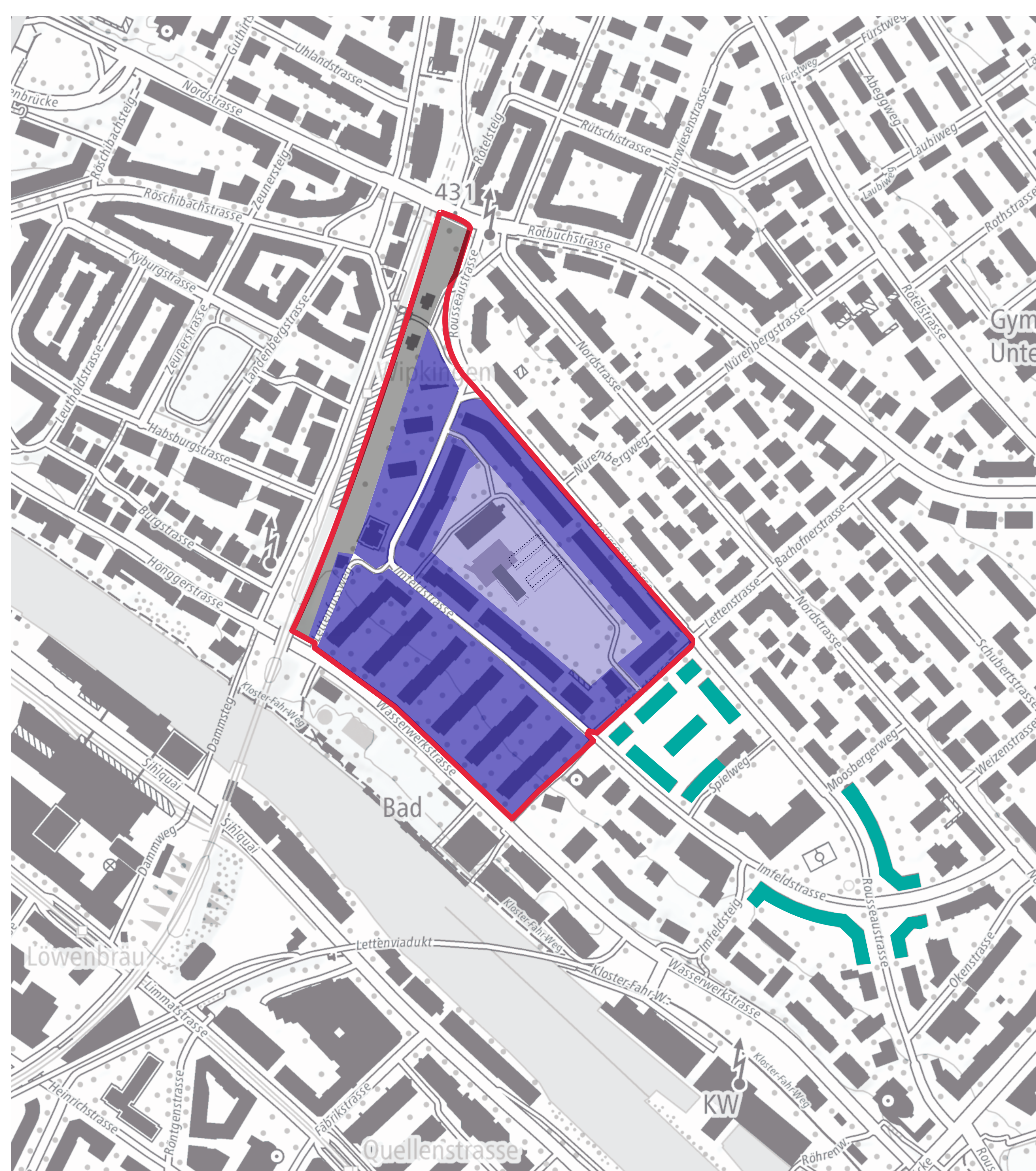
Studien aus den vergangenen Jahren haben gezeigt, dass eine Weiterentwicklung des Quartiers in einer gemeinsamen Planung mit der Stadt Zürich bessere Lösungen für alle ermöglicht: Die Stadt benötigt ein neues Schulhaus auf ihrem Areal. Auch die SBB

will ihren Landstreifen entlang des Bahnhofs Wipkingen weiterentwickeln.

Mehr zum Schulraum finden Sie auf dem Plakat am Standort Imfeldstrasse 95.

Die gemeinsame Testplanung will eine langfristig ausgerichtete, koordinierte Stadtentwicklung sicherstellen. Insgesamt entsteht ein Mehrwert im Vergleich zu separaten, voneinander unabhängigen Planungen durch die Beteiligten.

## Planungsperimeter Testplanung



### Eigentumsverhältnisse

- BEP
- Stadt Zürich
- SBB
- Projektperimeter
- Letten 1-4, bereits instand gesetzt

### Für morgen, übermorgen und vor allem für und mit Ihnen!

Die BEP-Langzeitplanung sieht regelmässige Instandsetzungen, Ersatzneubauten und Neubauten für alle ihre Liegenschaften bzw. Grundstücke vor. Die BEP plant vorausschauend, um Umsiedlungen bewältigen zu können und die Kosten zu kontrollieren. Damit bleiben die Wohnungen preisgünstig und attraktiv für die heutige und für die zukünftige Bevölkerung. Voraussetzung ist ein guter Mix an Neubauten, Ersatzneubauten und Bestandsbauten, damit eine sozialverträgliche Umsetzung in Etappen möglich wird.



Es ist uns ein wichtiges Anliegen, gemeinsam mit den betroffenen Bewohnenden und unseren Genossenschaftsmitgliedern an Themen wie der Nutzung zu arbeiten.

Mehr dazu auf dem Plakat «Gemeinschaftlich genutzte Räume» oder auf [bep-lettenquartier.ch/mitgestalten](http://bep-lettenquartier.ch/mitgestalten)



# B

# Günstiger Wohnraum, solide finanziert



→ Sie befinden sich hier.

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

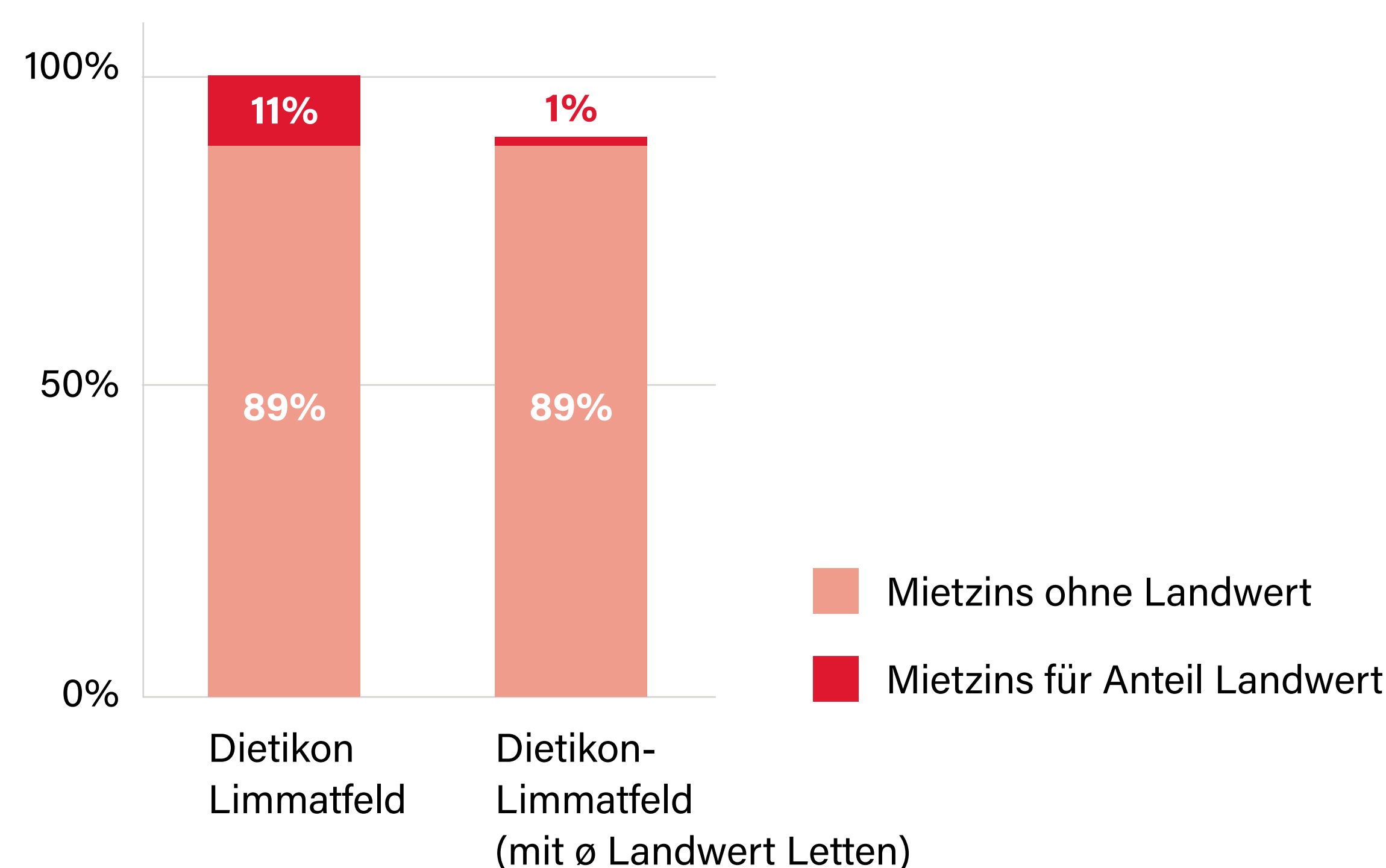
Mehr Informationen auf der Rückseite →

# E

# P

# Günstiger Wohnraum, solide finanziert

## Der Landwert ist massgebend für den Mietpreis



(unter aktuellen Rahmenbedingungen)

Der Landpreis ist einer der massgebenden Aspekte für die Höhe des Mietzinses. Das zeigt das Beispiel unserer Siedlung Dietikon-Limmatfeld und der Siedlungen im Lettenquartier BEP:

Die Mieten der Neubausiedlung Dietikon-Limmatfeld würden 10 Prozent weniger kosten, wenn der Landpreis jenem im Lettenquartier entsprechen würde. Denn im Lettenquartier besitzen wir das Land bereits seit vielen Jahrzehnten. Deshalb ist der Landpreis aus heutiger Sicht tief.

Egal ob instand gehalten, instand gesetzt oder neu gebaut wird: Die tiefen Landwerte tragen zu tiefen Mietzinsen bei.

Das zeigt:

**Weil wir – und andere Genossenschaften – auf den eigenen Grundstücken mit der sogenannten Kostenmiete rechnen, leisten wir einen Mehrwert für künftige Generationen.**

## Langlebige Lösungen, sorgfältige Auswahl der Materialien

Bei der Auswahl der Materialien versuchen wir, Qualität und günstige Preise unter einen Hut zu bringen. Dabei achten wir auf die Kosten über den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes.



Beispiel Instandsetzung Letten 4, Küche vorher – nachher: günstige, beständige Lösungen

## Nachhaltigkeit mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit

Um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und neu zu erstellen, wirtschaftet die BEP nachhaltig. Erstellungs- und Instandhaltungskosten werden tief gehalten. Dazu machen wir den Planerinnen und Planern bei Neu- und Umbauten klare Vorgaben betreffend Kosten und Flächenbedarf.

Als gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft wirtschaftet die BEP nicht gewinnorientiert. Es gilt das Prinzip der **Kostenmiete**: Als Mietzins wird nur der effektive Aufwand inklusive Rückstellungen und Abschreibungen verrechnet. Kurz: Bewohnende bezahlen nur, was es die BEP kostet.



Die Mieten der Wohnbaugenossenschaften in Wipkingen liegen gemäss Statistik Stadt Zürich durchschnittlich rund 30 Prozent unter den Marktmieten dieses Stadtkreises. Und über die letzten 15 Jahre hat sich diese Mietpreis-Differenz vergrössert!

# B

# 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.

Mehr Informationen auf der Rückseite →

# E

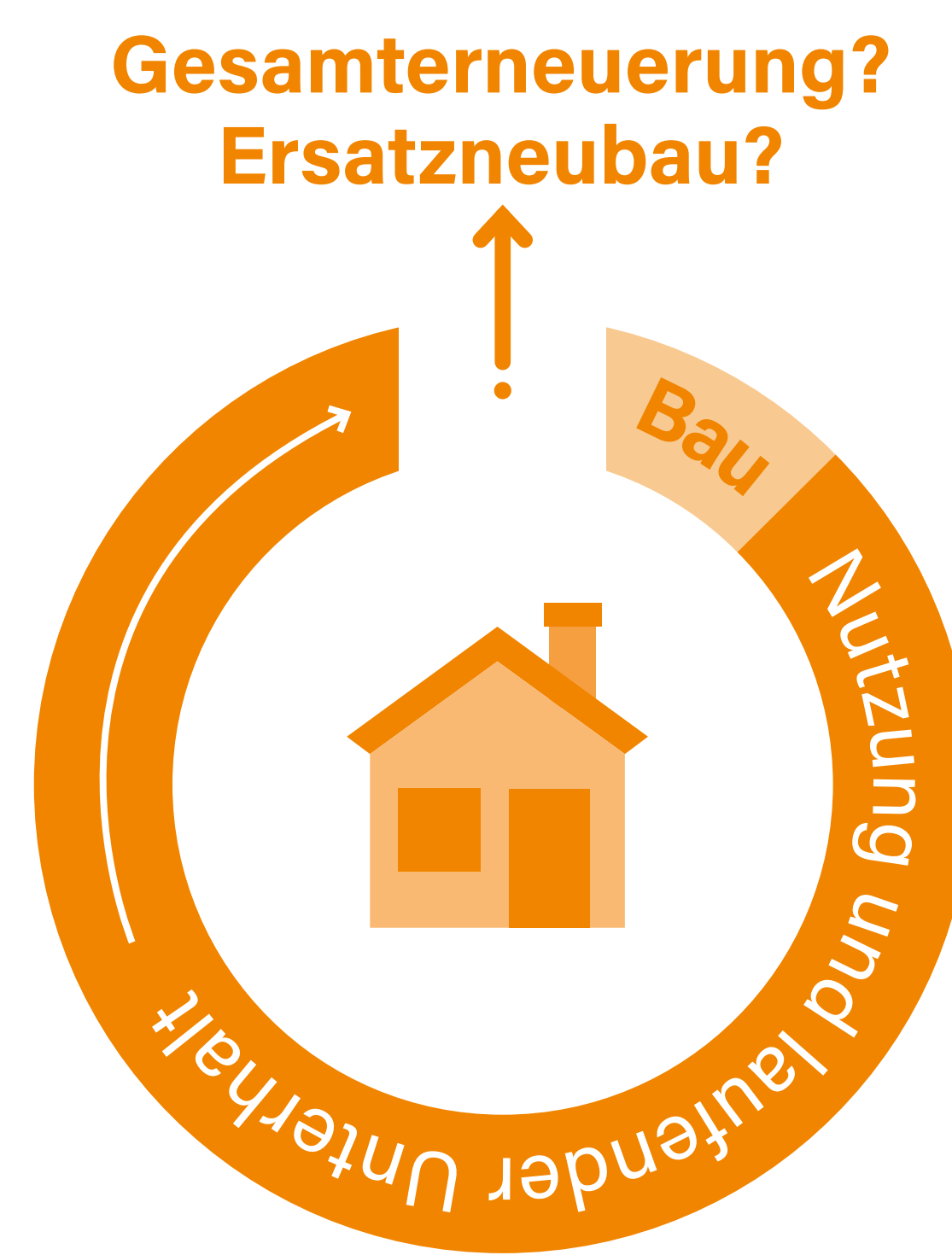
# P

# Auf lange Sicht planen

## Warum die Weiterentwicklung?

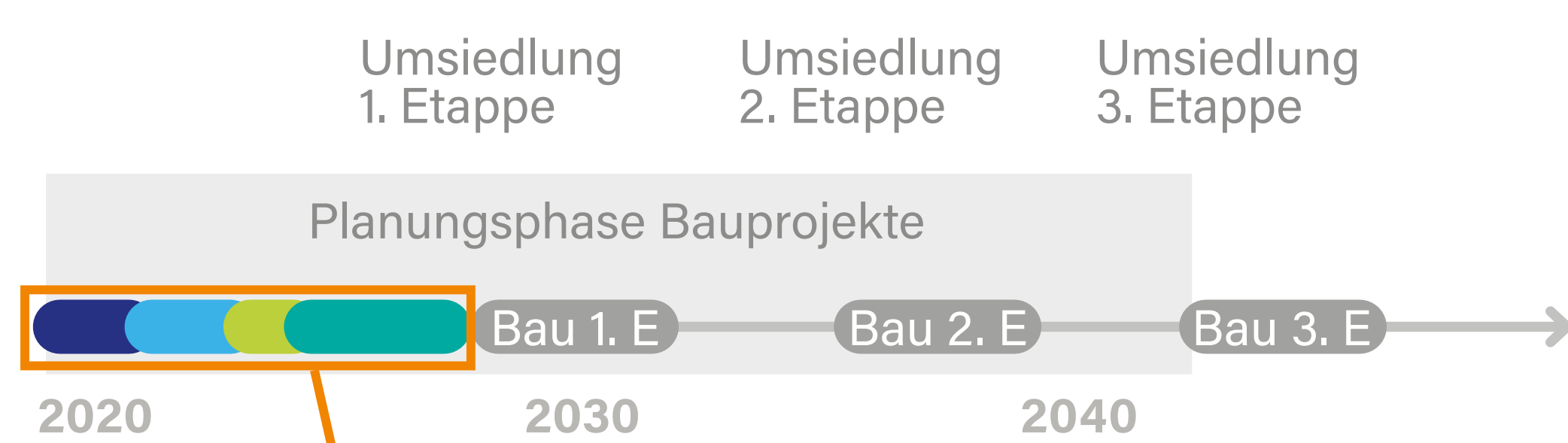
Die Gebäude der BEP auf dem Projektperimeter befinden sich in einer Phase, in der die Planung baulicher Massnahmen notwendig ist.

Die Wohnungen sind überwiegend klein, nicht barrierefrei und entsprechen zum Teil nicht den heutigen Anforderungen. Wir möchten die Potenziale des Lettenareals nutzen und eine gute Mischung an Wohnungen für alle Lebensphasen anbieten.

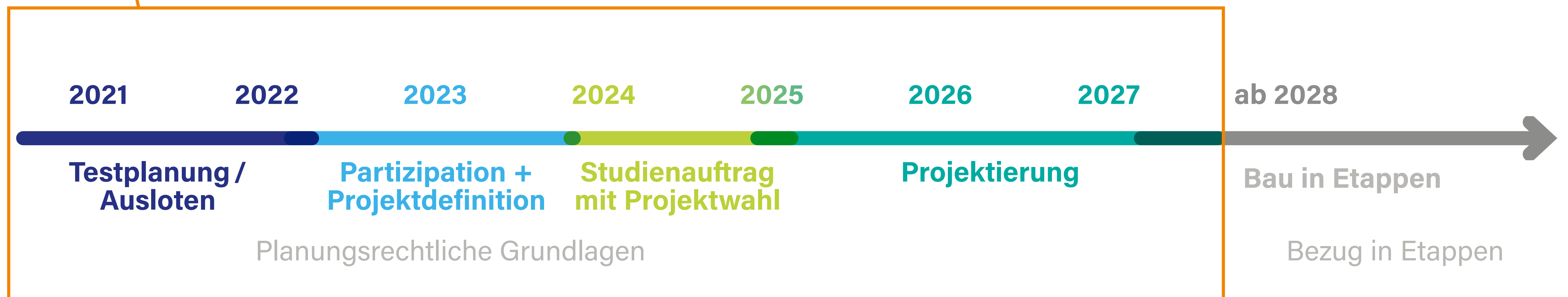


Lebenszyklus einer Liegenschaft

## Weiterentwicklung: nur mit den BEP-Genossenschafterinnen und -Genossenschaftern



Wir befinden uns ganz am Anfang der Planung. In der aktuell laufenden Testplanung wird ausgelotet, welche baulichen Varianten für das Quartier überhaupt möglich sind.



Grundsätzlich werden folgende Fachbegriffe verwendet:

**Instandhaltung** bedeutet, dass die sogenannte Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen erhalten wird – z. B. mit Reparaturen oder Malerarbeiten.

**Instandsetzung** beinhaltet die regelmässigen Arbeiten, um die Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer wiederherzustellen. Das kann ein grösseres Bauteil des Gebäudes betreffen, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht.

**Neu- und Ersatzneubau:** Ein neues Bauwerk wird gemäss den aktuellen Anforderungen erstellt – u. a. an Hindernisfreiheit, Erdbebensicherheit, Schallschutz und Energieeffizienz. Ein Neubau kann optimal neue Bedürfnisse erfüllen und verschiedenste Wohnungstypen für unterschiedliche Lebensformen anbieten.

Mit einer guten Mischung an bestehenden Gebäuden und Neubauten – und vor allem mit der Entwicklung über lange Zeit – kann ein vielfältiges Wohnungs-

angebot präsentiert werden. Die BEP will dadurch bei einer Veränderung der Lebenssituation auch einen Umzug innerhalb des Quartiers ermöglichen.

# Nachhaltig und sozialver- träglich 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.

Mehr Informationen auf der Rückseite →

# Nachhaltig und sozialverträglich bauen

## Sozialverträglich planen und bauen

Um für ihre Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie die Bewohnenden preisgünstigen und gesunden Wohnraum zu schaffen und langfristig zu er-

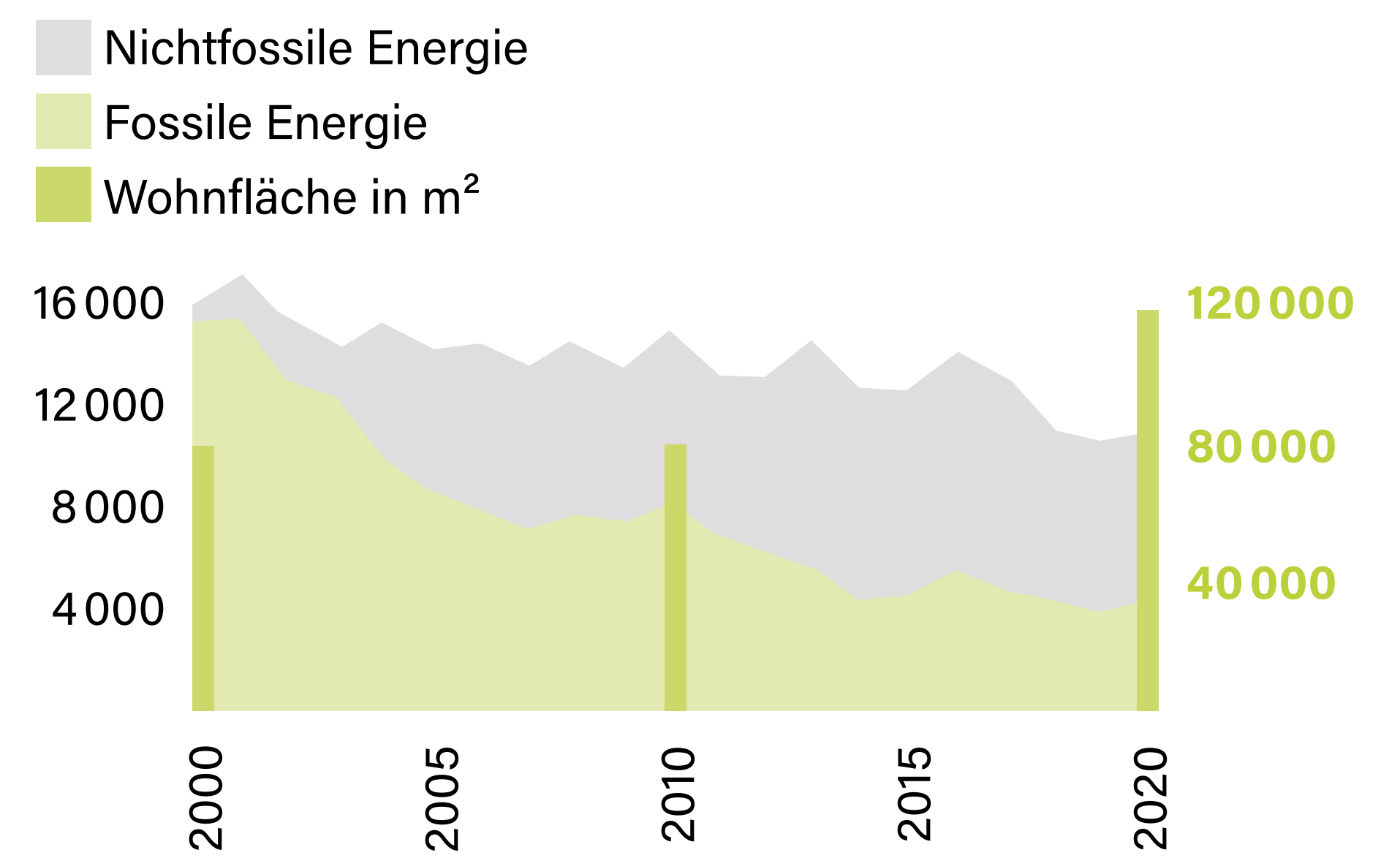
halten, beschäftigt sich die BEP seit den Sechzigerjahren mit Instandsetzungen und Neubauten und damit auch mit Umsiedlungen. Wir haben dabei immer für alle Bewohnenden eine Lösung gefunden.

## Energieverbrauch weiter reduzieren

Mit unseren Projekten orientieren auch wir uns – wie die Stadt Zürich – an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Wir bemühen uns um einen möglichst ressourcenschonenden Rohstoff-, Energie- und Flächenverbrauch über den ganzen Lebenszyklus unserer Liegenschaften – also vom Bau über den Betrieb bis zur Erneuerung.



Energieverbrauch in Megawattstunden



Voraussetzung für die angestrebte unabhängige Energieversorgung ist eine starke Reduktion des Energieverbrauchs. Wir schaffen neuen Wohnraum, der viel weniger Heizenergie benötigt.

## Eins nach dem anderen

Unabhängig davon, ob instand gehalten, instand gesetzt oder neu gebaut wird, sieht die BEP eine langfristige, sozialverträgliche Etappierung im Lettenquartier vor. So ist es möglich, dass die Mietenden während der Bauzeit im gewohnten Umfeld bleiben können.

Bereits bei den Vorgaben zur Planung unserer Projekte und bei der Umsetzung der Baumassnahmen legen wir Wert auf kurze Bauzeiten und möglichst wenig Baulärm.

Mit der Weiterentwicklung des Lettenquartiers verfolgen wir wichtige soziale Anliegen: Wir schaffen günstigen, barrierefreien und zeitgemässen Wohnraum

und bieten ein breiteres Spektrum an Wohnmöglichkeiten. Wichtig ist auch eine gute Mischung aus Alt und Neu.

## Darum bauen wir nachhaltig – für jedes Lebensalter



Wer nachhaltig baut, richtet den Blick in die Zukunft und denkt in Lebenszyklen.



Warum fangen wir jetzt schon an, die Weiterentwicklung zu planen?

Und was bringt das den heutigen und den künftigen Bewohnenden?

