

B

E

Weiterentwicklung  
L Letten  
Quartier

P

An aerial photograph of a residential neighborhood. The scene is dominated by multi-story apartment buildings with brown roofs and light-colored facades. In the center, there is a large, rectangular green field, possibly a sports field or a park. To the left of the field, a modern, multi-story building is under construction, with a white facade and a grid of windows. The surrounding area is filled with trees and greenery, interspersed with the buildings. The overall atmosphere is that of a well-established urban community with a central green space and a new development project.

# Ein Blick hinter die Kulissen

Projektzeitung Lettenquartier 3/November 2023



# Liebe Leser:innen

**Rund um die Weiterentwicklung des Lettenquartiers ist viel im Tun: Wir haben Abklärungen angestossen und sind im Dialog mit diversen Stellen der Stadt. Hier ein kurzer Zwischenbericht.**

Unser wichtigstes nächstes Etappenziel ist eine verbindliche rechtliche Grundlage für das grosse Vorhaben. In diesem Zusammenhang stehen zwei Fragen im Zentrum. Die erste lautet: Können wir an den Standorten des heutigen Kindergartens und der BEP-Geschäftsstelle neue Wohnungen schaffen? Das ist eine Voraussetzung dafür, dass die Bewohner:innen der Siedlung Letten 6 sowie der Kopfbauten von Letten 5 und 7 umziehen können, bevor ihre Wohnungen dem künftigen Schulhaus weichen. Dazu braucht es von der Denkmalpflege in einem ersten Schritt die sogenannte Inventarentlassung. Die Anträge auf Inventarentlassung sind in Prüfung und Aufarbeitung. Die zweite Frage hängt damit zusammen: Welche Schritte leiten wir ein und wie viel investieren wir in die weitere Planung respektive den städtebaulichen Wettbewerb, bevor wir von der Stadt ein positives Signal haben? Wir haben dazu im Vorstand eine Risikoabwägung angestossen.

Zudem sind wir mit der Stadt in Verhandlung zu Fragen wie dem Landabtausch, der Arealbetrachtung oder auch der Mehrwertabgabe. Und wenn Sie sich fragen, wann wir die Bewohner:innen und die Genossenschaftsmitglieder wieder zu Wort kommen lassen – auch da sind wir dran. Mehr dazu auf der Rückseite.

Vielleicht erinnern Sie sich an die ersten Informationen, bei denen wir die vielen Anforderungen und Beteiligten aufgezeigt haben. Die Weiterentwicklung des Lettenquartiers ist ein anspruchsvolles Vorhaben, das aus unterschiedlichen Perspektiven sorgfältig betrachtet werden muss. Das tun wir – und zwar gern, auch wenn sich un-bequeme Fragen stellen. Denn wir sind überzeugt, dass das Lettenquartier eine grosse Chance bietet, zusätzlichen gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen und zugleich die bestehenden Qualitäten des Quartiers zu bewahren und zu stärken.

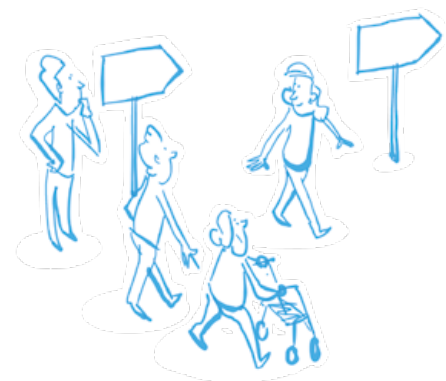


Claudia Vontobel, Präsidentin der BEP

Die von der BEP erarbeiteten Leitsätze für die Weiterentwicklung des Lettenquartiers:

**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**

(ausführlich auf [bep-lettenquartier.ch/zukunft](http://bep-lettenquartier.ch/zukunft))



# Einzelne Begriffe kurz erklärt

## Inventar-entlassung

Die Denkmalpflege führt ein Inventar historisch wertvoller Gebäude, die schützenswert oder geschützt sind. Im Lettenquartier betrifft das die **Siedlung Letten 7, den Kindergarten und die BEP-Geschäftsstelle** (siehe Übersichtsplan). Nur wenn diese Gebäude aus dem Inventar entlassen werden, kann an ihrer Stelle neu gebaut werden.

Die Abklärungen der Denkmalpflege sind angelaufen, der ganze Prozess kann ein bis zwei Jahre dauern. Erst danach wissen wir, ob alle Gebäude, nur ein Teil oder keines aus dem Inventar entlassen werden. Das bedeutet: Wir haben im Moment nicht die nötige Rechtssicherheit, um die Planung weiter voranzutreiben.

## Landabtausch

Die Stadt und die BEP müssen Land abtauschen, um die neue Schulanlage und zusätzliche Genossenschaftswohnungen zu ermöglichen. Natürlich müssen die Grundstücke gleichwertig sein und die gleichen Entwicklungsmöglichkeiten bieten, damit die BEP auf wirtschaftlich tragbare Art günstige Wohnungen bauen kann. Darum sind für den Landabtausch zahlreiche Fragen zu klären. Die Verhandlungen zwischen

Stadt und BEP laufen. In diesem Zusammenhang ist eine Anpassung der Statuten nötig. Im Rahmen der 2024 vorgesehenen Revision der BEP-Statuten soll der Vorstand die Kompetenz erhalten, Verhandlungen für einen Landabtausch zu führen.

## Städtebaulicher Wettbewerb

Wir beabsichtigen, in einem zweistufigen Wettbewerb bzw. Planerwahlverfahren Planungsteams einzuladen, um konkrete Projekte für die Bebauung des Lettenplateaus zu entwickeln. Ziel ist, eine Vielfalt an Vorschlägen zu erhalten. Das Wettbewerbsprogramm wird die Aufgabenstellung für die Planungsteams beschreiben. Grundlage bildet das gemeinsam erarbeitete Zukunftsbild mit den Resultaten der Testplanung und der ersten Mitwirkung. In der zweiten Mitwirkung werden zudem die Qualitäten formuliert, die das (Zusammen-)Leben im Lettenquartier künftig bieten soll.

Erste Vorbereitungen laufen, doch wir gehen dies noch vorsichtig an.

Erst wenn Klarheit bezüglich der Inventarentlassung herrscht, können wir konkrete Entscheidungen für die Rahmenbedingungen des Wettbewerbsprogramms treffen.

## Umsiedlung

Gebaut wird frühestens ab 2030 und zwar in mehreren Etappen. Ein Teil der Bewohner:innen wird in eine andere Wohnung wechseln müssen. Alle Betroffenen werden mindestens fünf Jahre vor Beginn der Bauarbeiten informiert und bei einem BEP-internen Wohnungswechsel bevorzugt behandelt. Zudem arbeiten wir mit anderen Genossenschaften im Quartier zusammen, damit die Betroffenen wenn möglich im Quartier bleiben können. In der Vergangenheit haben wir immer für alle eine angemessene und bezahlbare Lösung gefunden.

# Einblick in die laufenden Arbeiten

**Mehr günstiger Wohnraum für ein gut durchmischtes Quartier, eine neue Schulanlage und weiterhin ein zentraler Freiraum im ruhigen Quartier – diesen und weiteren Anforderungen soll die Weiterentwicklung des Lettenquartiers Rechnung tragen. Die geplanten Veränderungen sind eng miteinander verbunden, zahlreiche Vertreter:innen von der Stadt, dem Kanton und den Grundeigentümerinnen sind involviert. Das macht die Planung anspruchsvoll. Ein Zwischenstand:**

## Wasserwerk I und II

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Testplanung wurden Wasserwerk I und II vorderhand aus dem Gesamtprojekt ausgeklammert. Ob und wie das dortige Potenzial für zusätzlichen Freiraum genutzt wird, soll zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden. Die Instandsetzung der Wohnungen ist ab 2026 geplant, die Bewohner:innen können während der Arbeiten in ihren Wohnungen bleiben. Detailinformationen zum Vorgehen erhalten die Bewohner:innen direkt.

## Entlang der Gleise

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Testplanungsverfahren und der Abhängigkeiten, unter anderem im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofs Wipkingen, wurde gemeinsam entschieden, dass die weitere Planung entlang der Gleise vorerst zurückgestellt wird.

## Letten 6

Wo heute die Siedlung Letten 6 steht, ist gemäss Testplanung der ideale Standort für die neue Schulanlage. Für die Bewohner:innen wollen wir natürlich zuerst neuen Wohnraum schaffen. Auch dazu hat die Testplanung gezeigt, dass das beim heutigen Kindergarten und der BEP-Geschäftsstelle möglich wäre. Damit alles so umgesetzt werden kann, müssen die BEP und die Stadt zuerst Land abtauschen (siehe «Begriffe kurz erklärt»).

- Siedlungen Letten 7 + Verwaltungsgebäude**  
(im Inventar, Inventarentlassung in Prüfung und Aufarbeitung)
- Kindergarten**  
(im Inventar, Inventarentlassung in Prüfung und Aufarbeitung)
- Baufeld Schulanlage**  
Aussenräume teilweise auf zentralem Freiraum
- Zentraler Freiraum**  
unterschieden nach Anteil Schule und BEP
- Alter Grenzverlauf BEP / Stadt**
- Möglicher neuer Grenzverlauf BEP / Stadt**  
schematisch
- Übergangsbereich SBB / BEP**  
mit allfälligen Grenz Anpassungen

## Kindergarten und BEP-Geschäftsstelle

Bevor der Bau der Schulanlage startet, sollen in diesem Bereich neue gemeinnützige Wohnungen für die Bewohner:innen des heutigen Letten 6 entstehen. Allerdings muss als erstes die Denkmalpflege die Gebäude aus dem Inventar der schützenswerten Objekte entlassen (siehe «Begriffe kurz erklärt»).

Die Zukunft der BEP-Geschäftsstelle muss nicht zwingend im Lettenquartier liegen. Im Vordergrund steht ein Umzug in eine andere, eigene Liegenschaft. Dabei darf kein weiterer preiswerter Wohnraum verloren gehen. Zudem soll nach Möglichkeit auch der heutige Zustand von zwei verschiedenen Standorten (Imfeldstrasse 60 und 89) aufgehoben werden, was die Zusammenarbeit und die Synergien zwischen den einzelnen Bereichen stärkt. Erste Abklärungen in diese Richtung laufen.

## Sorgfältige Planung und Einbezug

2024

diverse Abklärungen, Vorstudien, Vorbereitung Wettbewerb

Mitwirkung in verschiedenen Formaten

2026

2028

Projektierung, Wettbewerb

Mitwirkung in verschiedenen Formaten

2030

Realisierung

Planung Wohnungswechsel



# Die Mitwirkung geht weiter

In der ersten Mitwirkung von März 2021 bis Januar 2023 wurde das Zukunftsbild erarbeitet. Nun folgt die zweite Mitwirkungsphase. Hier geht es darum, die qualitativen Anforderungen fürs Wettbewerbsprogramm zu formulieren. In einer dritten Mitwirkung werden dann die Erkenntnisse aus dem Wettbewerb und das für die Weiterbearbeitung auserkorene Projekt gespiegelt.

Die weitere Mitwirkung liegt neu in der Hand des Bereichs Soziales unter der Leitung von Beata Hochstrasser. Wir haben nachgefragt, wie es 2024 weitergeht.

## Wer kann wann wie mitreden?

Die Siedlungsbewohner:innen, Vertreter:innen aus dem Quartier und die BEP-Genossenschaftsmitglieder werden erneut mitreden können. So viel ist sicher. Wann es so weit ist, können wir im Moment noch nicht sagen, weil wir zuerst die Ziele und die Formate der nächsten Mitwirkungsphase definieren müssen. Wir informieren auf jeden Fall frühzeitig und hoffen auf angeregte Diskussionen.



## Kannst du schon mehr über die Inhalte der Mitwirkung verraten?

In der kommenden Mitwirkungsphase geht es darum, die Qualitäten des Lettenquartiers zu definieren. Was macht den Ort heute aus, wodurch soll er sich in Zukunft auszeichnen? Welche Qualitäten sind typisch und sollen erhalten bleiben, welche gilt es neu zu fördern? Auf solche Fragen wollen wir gemeinsam Antworten formulieren.

## Was hat das dann mit dem städtebaulichen Wettbewerb zu tun?

Die Antworten, die wir mit den Bewohner:innen und weiteren Beteiligten erarbeiten, sind dann ein Teil der Rahmenbedingungen, welche die Planungsteams berücksichtigen müssen.

**«Schön, dass wir in verschiedene Etappen auf dem Weg zum Lettenquartier von morgen miteinbezogen werden. Die letzte Mitwirkung hat eindrücklich gezeigt, was wir zusammen erreichen können.»**

Simon Riniker, Vorsitzender der Siedlungskommission Letten und Wasserwerk