

B Baugenossenschaft
des eidgenössischen
Personals Zürich
EP

Zürich-Wipkingen, Kreis 10

Weiterentwicklung BEP-Lettenquartier

Schlussbericht Testplanung



Zürich, 8. März 2023

Impressum

Auftraggeberinnen

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich

Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Hochbaudepartement der Stadt Zürich, vertreten durch:

Immobilien Stadt Zürich (IMMO)
Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Amt für Städtebau (AfS) der Stadt Zürich
Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich

SBB AG, Immobilien Development Anlageobjekte Entwicklung Urban

Vulkanplatz 11, 8048 Zürich

Projektleitung

Gitt Tänzler, BEP (bis September 2022) und Caroline Choureau (ab Oktober 2022)

Andrea Süess, IMMO

Corina Schneider, AfS

Stephan Bleuel, AfS

Rahel Schönthal (bis November 2021) und Andrea Hagn-Ziegert, SBB (ab November 2021)

Auftragnehmerin

Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, 8045 Zürich
Telefon +41 44 456 20 10

Bearbeitung

Philip Knecht

Moritz Hildebrand

Ablage

10360_20_230308_Schlussbericht.docx

Inhalt

1 Zusammenfassung	4
2 Einleitung	9
2.1 BEP-Lettenquartier	9
2.2 Planungsrechtliche Vorgaben	12
2.3 Ortsbild- und Denkmalschutz	13
2.4 Entwicklungsziele	13
2.5 Aufgabenstellung	14
3 Verfahren	17
3.1 Auftraggeberinnen	17
3.2 Art des Verfahrens	17
3.3 Begleitgremium	18
3.4 Prozessbegleitung	19
3.5 Bearbeitung	19
3.6 Beratung Lärmschutz	19
4 Erkenntnisse und Empfehlungen	20
4.1 Allgemeine Erkenntnisse	20
4.2 BEP-Siedlungen und Bauten	25
4.3 Schulanlage	27
4.4 SBB-Areal	29
4.5 Entwicklungsfelder	30
5 Teambeiträge	31
5.1 Team Ammann Albers	31
5.2 Team Loeliger Strub	36
6 Genehmigung	42
Beilage: Kennziffern Testplanung	43

1 Zusammenfassung

Ausgangslage

Auslöser für die Testplanung ist einerseits die Absicht der BEP, auf Grundlage ihrer Erneuerungs- und Wachstumsstrategie, im Lettenquartier mehr zeitgemässe und preisgünstige Wohnungen anbieten zu können. Die BEP unterstützt damit die Stadt Zürich darin, ihr Ziel in der Wohnbaupolitik, den Anteil von gemeinnützigen Wohnungen auf einen Drittel anzuheben, zu erreichen. Ein Teil der BEP-Siedlungen im Lettenquartier ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung erfasst. Ein sorgfältiger Umgang mit den schützenswerten Bauten und Anlagen ist daher erforderlich.

Andererseits sieht der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich (KRP SLÖBA) im Lettenquartier eine neue Schulanlage vor. Aktuell befindet sich das Grundstück der Stadt Zürich (Eigentümerin IMMO) auf dem Lettenplateau, umrandet von den Wohnbauten der BEP-Lettensiedlungen 5, 6 und 7. Frühere Machbarkeitsstudien zur Positionierung der Schulanlage im Hof haben zu keiner befriedigenden Lösung geführt.

Testplanung

Um eine gemeinsame Entscheidungsgrundlage für die weiteren Entwicklungsschritte zu erhalten, haben sich die BEP und die städtischen Dienstabteilungen AfS und IMMO darauf verständigt, gemeinsam eine städtebauliche Testplanung im Sinne eines Variantenstudiums durchzuführen. Aufgrund der räumlichen Abhängigkeit zum angrenzenden Gleiskorridor am Bahnhof Zürich Wipkingen und dem vorhandenen Bebauungspotenzial auf dem SBB-Areal hat sich zudem die SBB am Verfahren beteiligt. Zwei Teams, bestehend aus den Fachdisziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung hatten den Auftrag, in mehreren Varianten die Weiterentwicklung des Bestandes mit Erhalt, Ersatzneubauten und zusätzlichen Neubauten sowie allfälligen Verlagerungen der Nutzungen Wohnen, Schule, Freiraum und Verkehrserschliessung aufzuzeigen.

Ziele der Testplanung

Für die Testplanung wurden insbesondere folgende Hauptziele definiert:

- Erarbeitung und Diskussion von städtebaulichen Konzeptvarianten und Überprüfung des gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung (BZO) möglichen Verdichtungspotenzials (inkl. Ausnützungsbonus bei Arealüberbauung, Art. 8 BZO)
- Prüfung einer Verdichtung über die BZO hinaus unter Berücksichtigung möglicher Konflikte bzw. einer Interessenabwägung zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen und der Freiraumversorgung im Quartier
- Räumliche Verortung der Nutzungen und der verschiedenen Baufelder der BEP inkl. Etappierung, Erschliessung / Parkierung, Durchwegung etc.
- Räumliche Verortung der neuen Schulanlage unter Einhaltung aller relevanten Anforderungen an eine Volksschule
- Aufzeigen von Bebauungsvarianten für die Parzellen der SBB mit verschiedenen Szenarien im Umgang mit den auf dem Areal befindlichen, kantonal inventarisierten Bahnwärterhäusern
- sorgfältiger Umgang mit den inventarisierten Bauten und Anlagen bei Fragestellungen von Erhalt, Teilerhalt und Ersatz
- Qualitative Aufwertung der Frei- und Grünräume, die verschiedene Aktivitäten und Differenzierungen in private, halböffentliche und öffentliche Zonen ermöglichen.

Ausserdem die Berücksichtigung der hohen Anforderungen an die lokal- und bioklimatische Situation im Quartier

- Formulierung von quartierweit anwendbaren städtebaulichen und stadträumlichen Grundsätzen für die künftige bauliche Entwicklung

Erkenntnisse und Empfehlungen

Der vorliegende Schlussbericht enthält in Kapitel 4 die Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Testplanungsprozess, die für die weiteren Planungsschritte relevant sind. Dieser soll als Basis für das weitere Vorgehen bzw. die nachfolgenden Planungsschritte dienen (z.B. Prüfung Inventarentlassungen, Landabtausch, BZO-Teilrevision, Konkurrenzverfahren).

Stadtraum:

- Die einfache Grundstruktur des Bebauungsplans von Hermann Herter von 1921 mit den geschwungen verlaufenden Hauptachsen Imfeld- und Rousseaustrasse bildet den Rahmen für die Weiterentwicklung des Siedlungsverbundes.
- Wie heute die Lettenwiese bildet auch in Zukunft ein zentraler Freiraum das Herzstück des Lettenquartiers.
- Der zentrale Freiraum des Herterplans soll besser angebunden werden an das Quartier und somit besser sichtbar und nutzbar werden. Die Schnittstelle zwischen den Aussenräumen der Schulanlage und der BEP-Siedlungen bedarf einer besonderen Aufmerksamkeit. Die Übergänge und Wegverbindungen sind mit grosser Sorgfalt zu gestalten.

BEP-Siedlungen:

- Die Testplanung hat aufgezeigt, dass über den Gesamtperimeter der Testplanung die gemäss BZO maximal zulässige Ausnützung von 160% (W4, Arealüberbauung) im Kontext des benachbarten Quartiers städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann.
- Ausnützungstransfers zwischen den Parzellen der BEP sind im Rahmen der planungs- und baurechtlichen Vorgaben möglich, das heisst, in einzelnen Entwicklungsfeldern kann die Ausnützung auch höher als 160% sein. Entsprechende baurechtliche Abklärungen im Hinblick auf eine bewilligungsfähige Etappierung sind im Detail vorzunehmen.
- Mit der baulichen Verdichtung der bestehenden Siedlungen bis zur gemäss BZO maximal möglichen Ausnützung sind gegenüber heute deutlich mehr gemeinnützige Wohnungen für die BEP möglich (siehe Beilage Kennziffern Testplanung).
- Die Testplanung konnte aufzeigen, wie eine Weiterentwicklung in mehreren Etappen möglich ist, die Rücksicht auf das Quartier und seine Bewohnenden nimmt. Um die bauliche Dichte qualitativ voll realisieren zu können, muss der Gesamtperimeter in Betracht gezogen werden,
- Für die BEP-Siedlungen soll in nachgelagerten Verfahren geprüft werden, welche Gebäude erhalten und ergänzt oder ersetzt werden. Dabei sind unterschiedliche Bautypologien denkbar und wünschenswert.
- Der Hang zwischen Imfeldstrasse und Wasserwerkstrasse mit den bestehenden, inventarisierten BEP-Siedlungen Wasserwerk I+II hat sich als geeignete Lage für Wohnnutzungen bestätigt. Als Standort für eine Schulanlage eignet er sich dage-

gen nicht. Die Teams haben in der Testplanung verschiedene Strategien zum Umgang mit der Siedlung untersucht (Substanzerhalt, Teilerhalt und Erweiterung, Strukturerehalt). Das Begleitgremium empfiehlt einen Substanzerhalt oder einen Strukturerehalt weiterzuverfolgen.

- Der Bereich entlang der Bahnlinie soll von der BEP gemeinsam mit den SBB entwickelt werden, um eine optimale Bebauung und Ausnützung zu erreichen. Dabei soll die Idee eines grünen Freiraums entlang der Geleise von der Wasserwerkstrasse bis zur Nordstrasse geprüft werden.

Schulanlage:

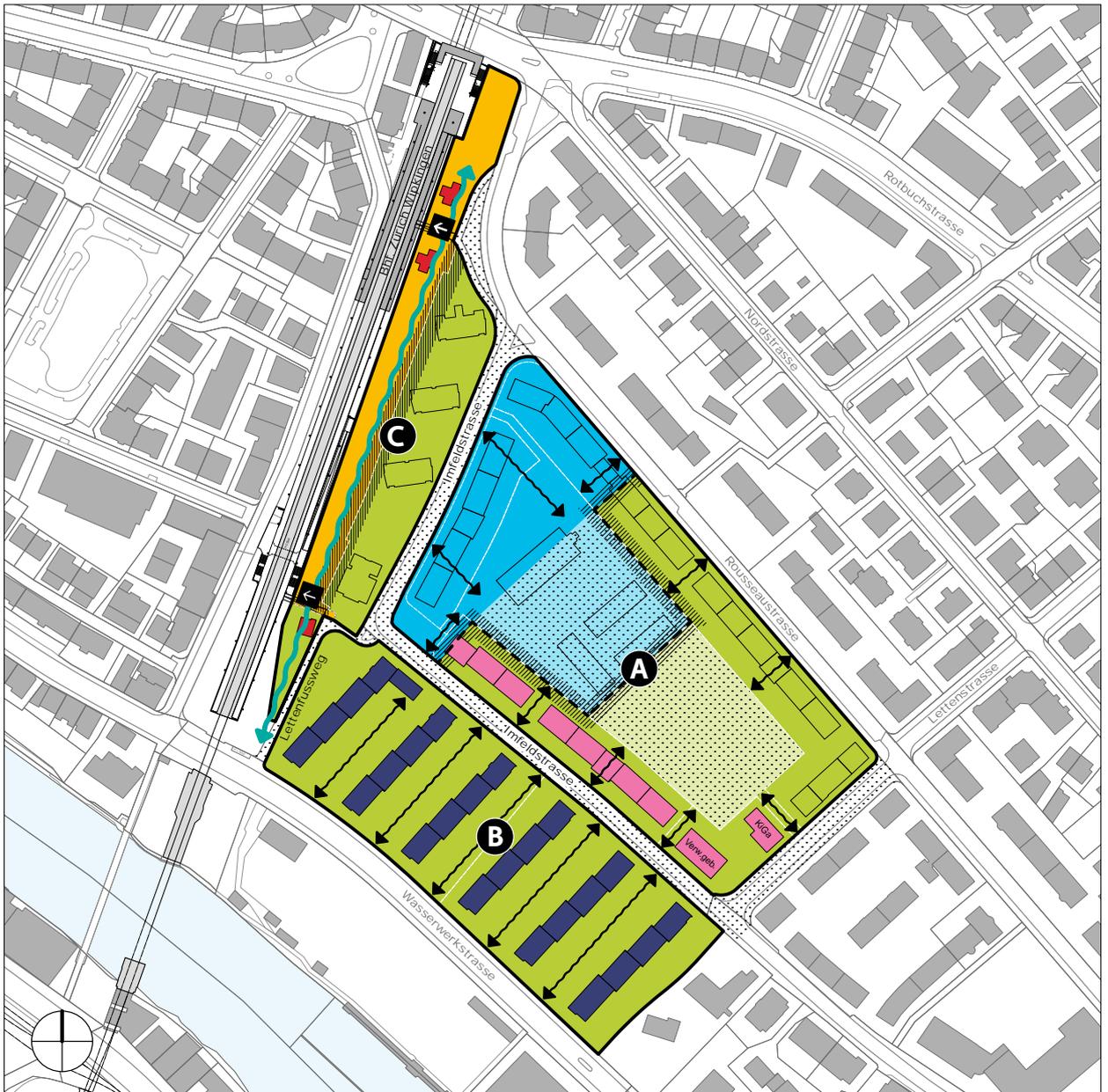
- Die Lage an der Imfeldstrasse (im Bereich der heutigen BEP-Siedlung Letten 6 und Turnhalle Letten) hat sich im Vergleich der untersuchten Varianten als geeigneter Standort herausgestellt.
- Der Standort lässt verschiedene Geometrien für das Schulgrundstück resp. einen ausreichend grossen Spielraum für das nachfolgende Konkurrenzverfahren zu.
- Weiter kann der Verlauf der Imfeldstrasse bestehen bleiben und die Schulanlage von der Rousseustrasse und der Imfeldstrasse aus erschlossen werden. Die Schulanlage erhält eine Adresse zur Strasse hin.
- Das Rasenspielfeld der Schulanlage ist Teil des grosszügigen, zentralen Freiraums auf dem Lettenplateau, zusammen mit dem Freiraum der BEP-Siedlungen.

Landabtausch und Umzonung:

- Die Entscheidung für den künftigen Standort der Schulanlage direkt an der Imfeld-/Rousseustrasse führt dazu, dass die Parzellengrenze mittels eines flächengleichen Landabtauschs zwischen der BEP und der Stadt Zürich verschoben werden muss. Die neue Parzellengrenze wird in einem der Testplanung nachgelagerten Verfahren definiert. Anschliessend ist die neue Parzellierung mittels einer BZO-Teilrevision nachzuvollziehen.

SBB-Areal:

- An der Nordbrücke ist ein markanter Hochbau mit gemischter Nutzung, hohem Wohnanteil und somit der Konzentration der Ausnützung städtebaulich schlüssig.
- Der Erhalt von mindestens einem der beiden Bahnwärterhäuser, einhergehend mit der Umnutzung der Wohnungen im Sinne der Quartiersversorgung, wird angestrebt. Dies soll in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege geprüft werden.
- Abgestimmt mit dem geplanten Ausbau des Bahnhofs Zürich Wipkingen kann der grüne Streifen entlang der Geleise als grüner Freiraum genutzt werden. Dies ist mit einer sinnvollen Entwicklung der BEP- und SBB-Areale im Rahmen eines geeigneten Verfahrens zu prüfen.



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Entwicklungsfeld A, B, C
Aufeinander abgestimmte Entwicklung möglich Baufelder BEP-Siedlungen
Baufeldtiefe in Abhängigkeit der Gebäudetypologie Baufeld Schulanlage
Aussenräume teilweise auf zentralem Freiraum Baufeld SBB
Nutzungskonzentration an der Nordbrücke Zentraler Freiraum
Unterschieden nach Anteil Schule und BEP Öffentlich zugänglicher und grüner Freiraum
schematisch Imfeldstrasse
Verkehrsberuhigung, Erhöhung Aufenthaltsqualität etc. | <ul style="list-style-type: none"> Inventarisiertes Objekt: Substanz-/Strukturerhalt prüfen
BEP-Siedlung Wasserwerk I+II Inventarisiertes Objekt: Entlassung empfohlen
BEP-Siedlung Letten 7, Verwaltungsbäude und KiGa Inventarisiertes Objekt: Substanzerhalt prüfen
BEP-Chalet und SBB-Bahnwärterhäuser Neuer Grenzverlauf BEP / Schule
schematisch Übergangsbereich SBB / BEP
Mit allfälligen Grenzanpassungen Stadträumliche Verbindung
Durchlässigkeit, Porosität Zugang zum östlichen Bahnperрон
Nach dem Ausbau des Bahnhofs Zürich Wipkingen |
|--|--|

Ergebnisskizze Testplanung (Grundlage: Vorschlag Team Loeliger Strub)

Verkehr, Mobilität und Durchwegung:

- Die Quartierstrassen bleiben in ihrer Lage bestehen und dienen der Erschliessung der BEP-Wohnsiedlungen und der künftigen Schulanlage.
- Eine Redimensionierung der Fahrbahn im Zusammenhang mit der Aufhebung von Parkplätzen (Blaue Zone) und eine Neugestaltung als Spielstrasse mit mehr Grünanteil und einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität, wie es ein Planungsteam vorgeschlagen hat, ist sinnvoll und gilt es, in Absprache mit dem städtischen Tiefbauamt zu vertiefen.

Stadt- und Lokalklima:

- Die städtebauliche Disposition unterstützt – dank einer gewissen Porosität gegenüber dem Gleiskörper und der Rousseaustrasse – die natürliche Kaltluftdynamik, so dass der mässige Volumenstrom vom Käferberg nicht weiter eingeschränkt wird.
- Der zentrale und grosszügige Freiraum im Zentrum des Quartiers leistet mit seinem wertvollen Baumvolumen einen wichtigen Beitrag zu einem angenehmen Lokalklima.
- In der weiteren Entwicklung der einzelnen Vorhaben ist zu prüfen, wie der heutige Baumbestand mit verhältnismässigem Aufwand möglichst erhalten und ergänzt werden kann.

Entwicklungsfelder:

Aufgrund der Testplanung lassen sich drei Entwicklungsfelder definieren, welche aufeinander abgestimmt beplant und entwickelt werden sollen.

- Entwicklungsfeld A: BEP/IMMO auf dem Lettenplateau mit Potenzial für mehr Wohnraum, mit der neuen Schulanlage und dem zentralen Freiraum.
- Entwicklungsfeld B: BEP Wasserwerk I+II (im Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte) mit einem grossen Verdichtungspotenzial im Umfang von rund 90 Wohnungen gegenüber dem Bestand (siehe Beilage Kennziffern Testplanung). Eine Inventarentlassung wäre aktuell mit hohen Verfahrensrisiken verbunden, da sowohl ein denkmalpflegerisches Gutachten sowie eine Beurteilung durch die städtische Denkmalpflegekommission die Schutzwürdigkeit dieser Siedlung bestätigt haben.
- Entwicklungsfeld C: BEP/SBB entlang der Bahnlinie mit zusätzlichen Neubauten der BEP und SBB, einem baulichen Akzent an der Nordbrücke auf dem Grundstück der SBB und einem grünen Freiraum entlang der Geleise.
- Ausnützungstransfers unter den Grundeigentümerinnen BEP und SBB sollen, unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben, möglich sein.

2 Einleitung

2.1 BEP-Lettenquartier

Lage und Baustruktur

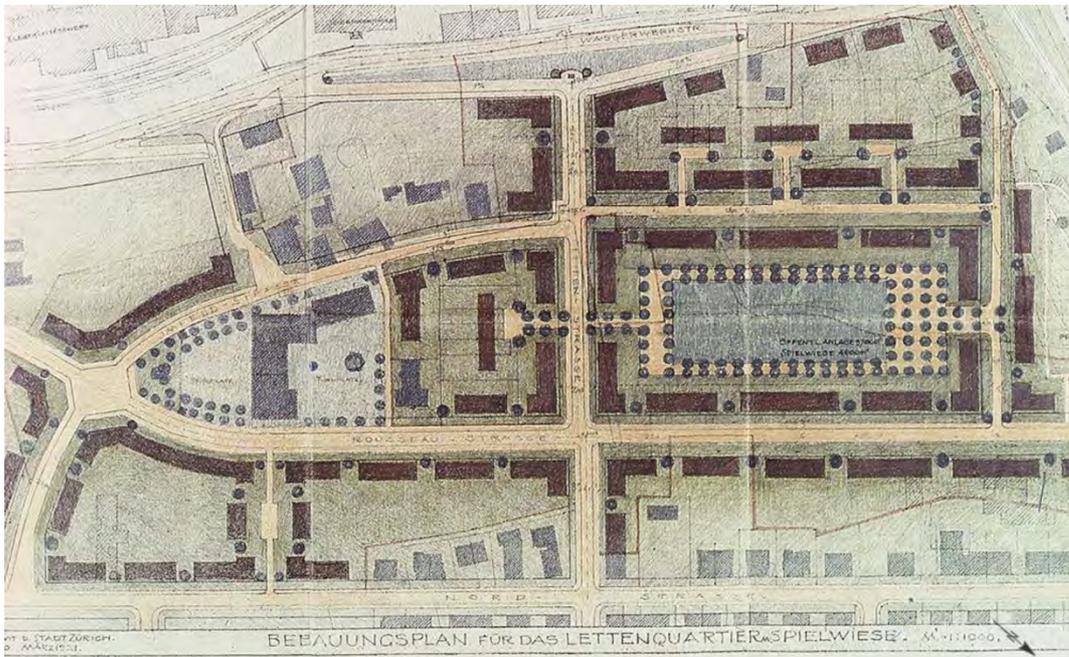
Das Lettenquartier liegt auf einem flachen Moränenplateau oberhalb des Limmatraums, eingespannt zwischen dem Bahneinschnitt und der Kornhausstrasse, welche die Grenze des Stadtteils von Wipkingen bildet. Die beinahe parallel verlaufenden Hauptachsen von Rousseau- und Imfeldstrasse erschliessen die genossenschaftliche Wohnüberbauung. Hier reihen sich traufseitige, dreigeschossige Zeilenbauten mit geneigtem Dach und umschliessen als offene Hofrandbebauung die mittige Grünfläche (BEP-Siedlungen Letten 5, 6 und 7). Südlich der Imfeldstrasse fällt das Gelände zum Limmattraum bzw. der Wasserwerkstrasse hin ab. In der Falllinie des Hanges, also quer zu den Strassenachsen, reihen sich hier langgestreckte, gestaffelte Satteldachbauten mit gepflegten Grünräumen (Wasserwerk I+II). Ein elfgeschossiges Hochhaus und schräg zur Strasse stehende Flachdachbauten begrenzen die Bebauung des Lettenquartiers zum Bahneinschnitt hin (BEP-Siedlung Letten 8).



BEP-Lettenquartier – Luftbild (Quelle: AfS)

Quartiercharakter

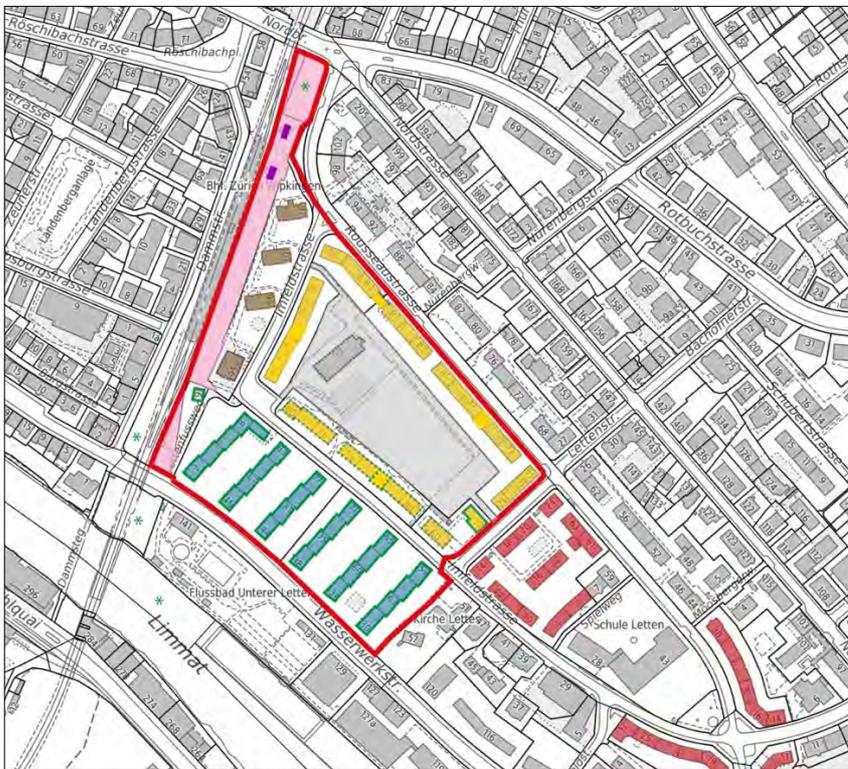
Beim Lettenquartier handelt es sich um ein historisch wertvolles Quartier mit gartenstadtartigem Charakter, das ab 1907 von der Stadt Zürich städtebaulich erschlossen und ab 1921 nach einem Bebauungsplan von Stadtbaumeister Hermann Herter bebaut wurde. In den folgenden Jahrzehnten wurde es nach dem so genannten «Herterplan» kontinuierlich weiterentwickelt und verdichtet. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind einzelne Siedlungen schutzwürdig und ist die Lage des von Herter geplanten Freiraums in der Mitte auf dem Plateau («Lettenwiese») in dieser stadträumlichen Konzeption zu erhalten.



Bebauungsplan von Hermann Herter (Herterplan), 1921 (Quelle: AfS)

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter der Testplanung umfasst einen rund 5.5 Hektar grossen Teil des Lettenquartiers. Das Gebiet wird durch die Bahnlinie beim Bahnhof Zürich Wipkingen, sowie die Wasserwerk-, Letten- und Rousseaustrasse gefasst. Durch den Perimeter verläuft die Imfeldstrasse, welche einen Grossteil der Liegenschaften erschliesst.



Legende Übersichtsplan:

- Siedlung Letten 1 – 4 (geschützt)
- Siedlung Wasserwerkstrasse I/II (im Inventar, schützenswert, siehe DK 5.3.2012)
- Siedlungen Letten 5/6 (nicht im Inventar)
- Siedlungen Letten 7 + Verwalt.geb. (im Inventar, Inventarentlassung prüfenswert, vorbeh. Stellungnahme DK)
- Kindergarten (im Inventar, schützenswert, vorbehältlich Stellungnahme DK)
- Städtisches Grundstück
- Bestehende Turnhalle Imfeldstrasse 90 (nicht im Inventar)
- Siedlung Letten 8 (nicht im Inventar)
- Bahnwärterhäuser (im kant. Inventar)
- Lettenfussweg 9 (im Inventar)
- Grundstücke SBB-Immobilien
- * Einträge im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO)
- Planungsperimeter

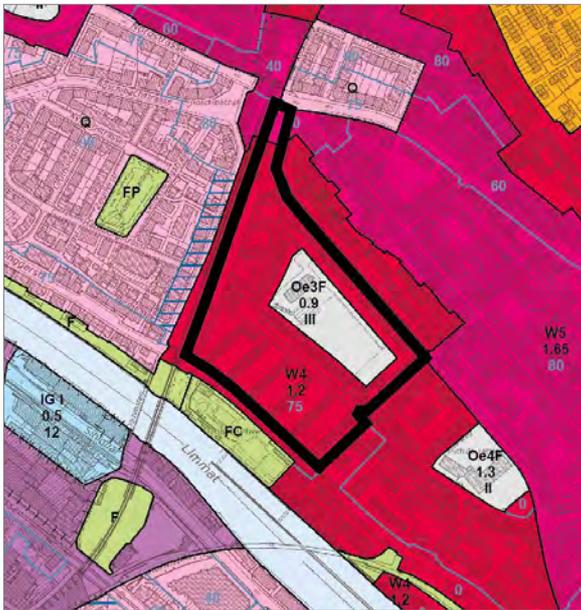
2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Bau- und Zonenordnung

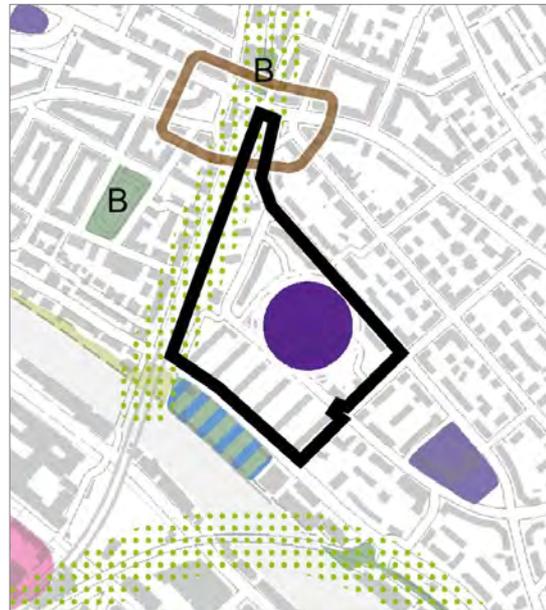
Im Perimeter befinden sich verschiedene, im Zonenplan einer W4 und W5 zugeteilten und teilweise im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte erfassten Wohnbauten der BEP und der SBB sowie eine im Zonenplan der Oe3F zugeteilte städtische Parzelle.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen der Stadt Zürich (KRP SLÖBA) sieht im Lettenquartier eine neue Schulanlage vor (siehe Abbildung unten rechts, violetter Eintrag). Zudem bestehen besonders hohe Anforderungen an die Freiräume, die Ökologie (Vernetzungskorridor, siehe Abbildung unten rechts, grün gepunktet), die Freiraumversorgung und an das Lokalklima.



BEP-Lettenquartier – Auszug Zonenplan BZO



BEP-Lettenquartier – Auszug KRP SLÖBA
(GR-Beschluss vom 10.04.2021)

2.3 Ortsbild- und Denkmalschutz

ISOS

Alle Siedlungen der BEP befinden sich im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Der gesamte Perimeter liegt im Gebiet Nr. 1 Lettenquartier, für welches das Erhaltungsziel B gilt.

- Erhalten der Struktur; Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten
- Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen
- Besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten

Inventarobjekte Denkmalschutz

Die BEP-Siedlungen Letten 7, das Verwaltungsgebäude (Lettenstrasse 60), der Kindergarten (Lettenstrasse 15), die Siedlungen Wasserwerk I+II und das Chalet (Lettenfussweg 9) befinden sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Die beiden SBB-Bahnwärterhäuser sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung mit einer Schutzvermutung erfasst.

2.4 Entwicklungsziele

Verdichtung nach Innen

Die wohnpolitischen Ziele der Stadt Zürich fordern mehr gemeinnützigen Wohnraum in der Stadt Zürich. Die BEP leistet einen Beitrag dazu.

Erneuerung der BEP-Wohnsiedlungen

Für die Siedlungen im Perimeter besteht in den nächsten Jahren Instandsetzungsbedarf. Die Siedlungen Wasserwerk I+II stammen aus den Kriegsjahren und weisen aufgrund der damaligen Knappheit an Baustoffen eine schlechte Bausubstanz auf. Generell verfügen die Siedlungen Letten 1 bis 7 und Wasserwerk I+II über kleine Grundrisse (Anzahl Zimmer oder Fläche). Zudem sind die Erschliessungen, die Bauten und Wohnungen nicht barrierefrei.

Die Siedlungen der BEP im Lettenquartier sollen ein differenziertes und vielfältiges Wohnungsangebot bereitstellen. Im Vordergrund steht eine sozial langfristig funktionierende Mischung von unterschiedlichen Wohnungstypen in diesem Gebiet. Eine längerfristige Etappierung der Bauvorhaben innerhalb des BEP-Lettenquartiers ist zwingend, auch weil eine Umsiedlung der Bewohnenden innerhalb der Genossenschaft und womöglich innerhalb des Quartiers Pflicht ist und somit schon Jahre im Voraus damit begonnen werden muss.

Standort für Schulanlage

Um dem Bedarf nach Schulraum in Zürich-Wipkingen gerecht zu werden, ist auf dem städtischen Grundstück WP3855 eine neue Schulanlage vorgesehen. Die Fachstelle Schulraumplanung des Schulamtes prognostiziert aufgrund der erwarteten Bautätig-

keit sowie durch das Wachstum im Einzugsgebiet und in den angrenzenden Gebieten einen Schulraumbedarf von 15 Klassen und 5 Kindergärten (ca. 450 Kinder). Gemäss Raumprogramm beinhaltet die Schulanlage neben den Unterrichts-, Aufenthalts- und Verpflegungsräumen auch Sporthallen und eine Schulschwimmanlage.

SBB-Areal

Die SBB planen bis 2025 diverse Bestandteile der Bahninfrastruktur auf dem Abschnitt Zürich Viadukt (Höhe Geroldstrasse) – Zürich Oerlikon (Tunnelportal) zu sanieren. Im gleichen Zug soll der Bahnhof Zürich Wipkingen umgebaut werden und zwei stufenfrei zugängliche Aussenperrons erhalten. Mit dem Projekt Ausbau Bahnhof Wipkingen ändern sich die Lage der Interessenslinie SBB und der NIS-Linie (Nichtionisierende Strahlung) auf dem Areal. Angrenzend an die Bahninfrastruktur planen die SBB auf ihren Grundstücken die Schaffung einer neuen Überbauung mit einer überwiegenden Wohnnutzung. Angestrebt werden kleinere Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sollen publikumswirksame Nutzungen wie z.B. Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe angeboten werden.

2.5 Aufgabenstellung

Die geschickte Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Bestandes mit Erhalt, Ersatzneubauten, Erweiterungen und Neubauten sowie allfälligen Verlagerungen der Nutzungen Wohnen, Schule, Freiraum und der Verkehrserschliessung standen in der Testplanung im Vordergrund. Allfällige Synergien, aber auch Konfliktpotenziale zwischen den Nutzungen sollten aufgezeigt und thematisiert werden.

Rahmenbedingungen

Für die Testplanung wurden vorgängig die wichtigsten Rahmenbedingungen gemeinsam festgelegt:

- Über den gesamten Planungssperimeter sind Grundstücksverschiebungen bzw. flächengleiche Landabtausch zwischen den Eigentümerinnen denkbar. Dabei ist die Realisierbarkeit der gemäss BZO möglichen Ausnützung (bezogen auf die insgesamt in der Wohnzone W4 und W5 respektive in der Oe3F liegenden Grundstücke) zu berücksichtigen.
- Bei einem flächengleichen Landabtausch zwischen Grundstücken der Stadt Zürich und der BEP respektive zwischen der Stadt Zürich und der SBB ist eine Umzonung notwendig.
- Ausnützungstransfers zwischen den BEP- und SBB-Parzellen innerhalb der W4 sind möglich.
- Ein Ausnützungstransfer zwischen den BEP-Parzellen der W4 ist ebenfalls möglich (inklusive Siedlung Letten 4 ausserhalb des Planungssperimeters).
- Ausnützungsübertragungen über die Zonengrenzen der W4 und der W5 hinweg sind rechtlich nicht zulässig.
- Mittels eines Szenarios soll die Verträglichkeit einer zusätzlichen Verdichtung über die BZO hinaus und damit einhergehend die Konsequenzen für die Freiraumversorgung im Quartier untersucht werden.

- Laufende Planungen und Projekte im nahen Umfeld (z.B. Ausbau und Erneuerung des Bahnhofs Wipkingen, Neugestaltung und Erweiterung der Nordbrücke, Neugestaltung der Rousseaustrasse und der Wasserwerkstrasse) sind zu berücksichtigen.
- Die Struktur des Bebauungsplans von Hermann Herter von 1921 mit dem zentralen Freiraum gibt einen klaren Rahmen vor.

Beurteilungskriterien

Für die Beurteilung der Lösungsansätze und Varianten mussten sämtliche Dimensionen der Nachhaltigkeit sowie kulturelle Aspekte berücksichtigt werden:

- Einbindung in und an das Quartier
- Sicherstellung der Lebensqualität im Quartier (Belichtung und Besonnung der Wohnungen, Privatheit-Öffentlichkeit, Sicherheit, etc.)
- Städtebauliche und stadträumliche Qualität (Identität, Zugänglichkeit der Außenräume, Massstäblichkeit, etc.)
- Differenzierung zwischen öffentlich zugänglichem und privatem Freiraum
- Denkmalpflegerische Qualität
- Beitrag für das Stadtklima (Kaltluftsystem) und Lokalklima (Hitzeminderung)

Als zwingende Vorgaben gelten hierzu u.a.:

- Erhöhung Anteil gemeinnütziges Wohnen
- Realisierbarkeit der neuen Schulanlage
- Etappierbarkeit in Bezug auf Sozialverträglichkeit und Abstimmung Baumassnahmen der Wohnbauten und der Schulanlage
- Erschliessungen und Parkierung
- Einhaltung Lärmschutzverordnung



Lettenwiese und BEP-Siedlung 5, 2018 (Quelle: AfS BAZ)



Verwaltungsgebäude BEP an der Imfeldstrasse, 2018 (Quelle: AfS BAZ)



Bahnhof Zürich Wipkingen mit angrenzender SBB-Parzelle WP5131 sowie BEP-Siedlung 8, 2018 (Quelle: AfS BAZ)

3 Verfahren

3.1 Auftraggeberinnen

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Zürich
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Kontaktperson:
Caroline Choureau, Projektleiterin Bau
caroline.choureau@bep-zuerich.ch

Immobilien Stadt Zürich (IMMO)
Lindenhofstrasse 21, 8001 Zürich

Kontaktperson:
Andrea Süess, Immobilienmanagement
andrea.sueess@zuerich.ch

Amt für Städtebau (AfS) der Stadt Zürich
Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich

Kontaktpersonen:
Corina Schneider, Architektur & Stadtraum
corina.schneider@zuerich.ch

Stephan Bleuel, Arealentwicklung & Planung
stephan.bleuel@zuerich.ch

SBB AG, Immobilien Development Anlageobjekte Entwicklungen Urban
Vulkanplatz 11, 8048 Zürich

Kontaktperson:
Andrea Hagn-Ziegert, Gesamtprojektleiterin Anlageobjekte Entwicklung Urban
andrea.hagn-ziegert2@sbb.ch

3.2 Art des Verfahrens

Im Rahmen eines selektiven Einladungsverfahrens mit neun eingeladenen Teams wurden zwei interdisziplinäre Planungsteams (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung) evaluiert und mit der Bearbeitung der Aufgabenstellung beauftragt.

Die Testplanung fand in der Zeit der Covid-19-Pandemie statt. Dennoch haben alle Workshops mit Schutzkonzept physisch stattfinden können. Basierend auf einem Variantenstudium erarbeiteten die beiden Teams die Lösungsvorschläge. Diese wurden im Rahmen von drei halbtägigen Workshops teamweise präsentiert und besprochen.

Das Begleitgremium formulierte nach dem 1. und nach dem 2. Workshop die Empfehlungen und Anforderungen zur Weiterbearbeitung an die Teams. Sämtliche Empfehlungen wurden zusammen mit den Plänen allen Teilnehmenden als Grundlage für die Weiterbearbeitung zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse sind keine Endresultate, sondern dienen im Prozess als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

3.3 Begleitgremium

Externe Fachpersonen

- David Leuthold Architekt, Zürich (Vorsitz)
- Erika Fries Architektin, Zürich
- Massimo Fontana Landschaftsarchitekt, Basel

Vertretung BEP

- Maria Åström Geschäftsführerin (bis Mai 2022)
- Marlis Zwinggi Mitglied Vorstand
- Marc Bänziger Leiter Bau
- Gitt Tänzler BEP, Projektleiterin Bau (bis September 2022)

Vertretung Stadt Zürich

- Stefan Gasser AfS, Bereichsleiter Archäologie & Denkmalpflege
- Jasmine Wohlwend Piai AfS, Inventarisierung Denkmalpflege
- Jennifer Dreyer IMMO, Bereichsleiterin Schulbauten, Stv. Direktorin
- Matti Rach IMMO, Abteilungsleiter Immobilienmanagement
- Karl Stammnitz GSZ, Planung und Beratung (bis Juni 2021)
- Jacqueline Item GSZ, Planung und Beratung (vor Juni 2021 Erw. BG)

Vertretung SBB

- Markus Siemienik Leiter Anlageobjekte Ost
- Barbara Zeleny Leiterin Anlageobjekte Entwicklung Urban

Erweitertes Begleitgremium

An den Workshops haben folgende Vertreterinnen und Vertreter der BEP, der SBB und den beteiligten Dienstabteilungen der Stadt Zürich teilgenommen:

- Elisabeth Dommen BEP, Leiterin Bewirtschaftung
- Marianne Huwyler BEP, Soziales
- Corina Schneider AfS, Architektur & Stadtraum
- Stephan Bleuel AfS, Arealentwicklung & Planung
- Andrea Süess IMMO, Immobilienmanagement
- Pieder Durisch Tiefbauamt der Stadt Zürich, Verkehr und Stadtraum
- Beat von Felten Umwelt und Gesundheitsschutz Stadt Zürich, Umweltpolitik
- Larissa Plüss Stadtentwicklung Stadt Zürich, Gesellschaft und Raum
- Megumi Komura Amt für Hochbauten Stadt Zürich, Projektentwicklung
- Rahel Schönthal SBB, Anlageobjekte Ost (bis November 2021)
- Andrea Hagn-Ziegert SBB, Anlageobjekte Entwicklung Urban (ab Nov. 2021)

3.4 Prozessbegleitung

Die Workshops wurden von Philip Knecht, Planwerkstadt AG, gemeinsam mit David Leuthold moderiert.

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Begleitung sowie Auswertung der Testplanung erfolgten durch:

Planwerkstadt AG, Binzstrasse 39, 8045 Zürich.

Ansprechperson: Moritz Hildebrand, m.hildebrand@planwerkstadt.ch

3.5 Bearbeitung

Folgende Planungsteams wurden mit der Bearbeitung der Aufgabenstellung gemäss einem vom Begleitgremium genehmigten Programm beauftragt:

Team Ammann Albers

- Ammann Albers StadtWerke, Zürich (Federführung)
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
- Basler & Hofmann Mobilität, Zürich

Team Loeliger Strub

- Loeliger Strub Architektur, Zürich (Federführung)
- Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
- SPEKTRUM Partner, Zürich
- Eberhard Troeger, Zürich

3.6 Beratung Lärmschutz

Für die fachliche Beratung zum Thema Lärmschutz stand den beiden Teams BAKUS Bauphysik und Akustik GmbH aus Zürich beratend zur Verfügung.

Ansprechperson: Valerie Bischofberger, bischofberger@bakus.ch

4 Erkenntnisse und Empfehlungen

Die aus der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen leiten sich mehrheitlich aus den jeweiligen Bestvarianten der beiden mit der Bearbeitung der Aufgabenstellung beauftragten Planungsteams ab. Ein Kurzbeschreibung und eine Würdigung der Teambeiträge befinden sich in Kapitel 5.



Variante «Schule Ost», Team Ammann Albers



Variante «Strukturerhalt», Team Loeliger Strub

4.1 Allgemeine Erkenntnisse

Die Schlussresultate der Testplanung zeigen, dass ein grosses und vielfältiges Potenzial für die Weiterentwicklung des BEP-Lettenquartiers besteht. Es liegen wertvolle Erkenntnisse für die Ausarbeitung einer langfristigen Entwicklungsstrategie vor, die eine Weiterentwicklung des Quartiers in mehreren Etappen inkl. Einbindung der Schulanlage ermöglicht. Die Potenziale der inneren Verdichtung und der Erhöhung des Anteils an gemeinnützigen Wohnungen sind erkannt und umsetzbar.

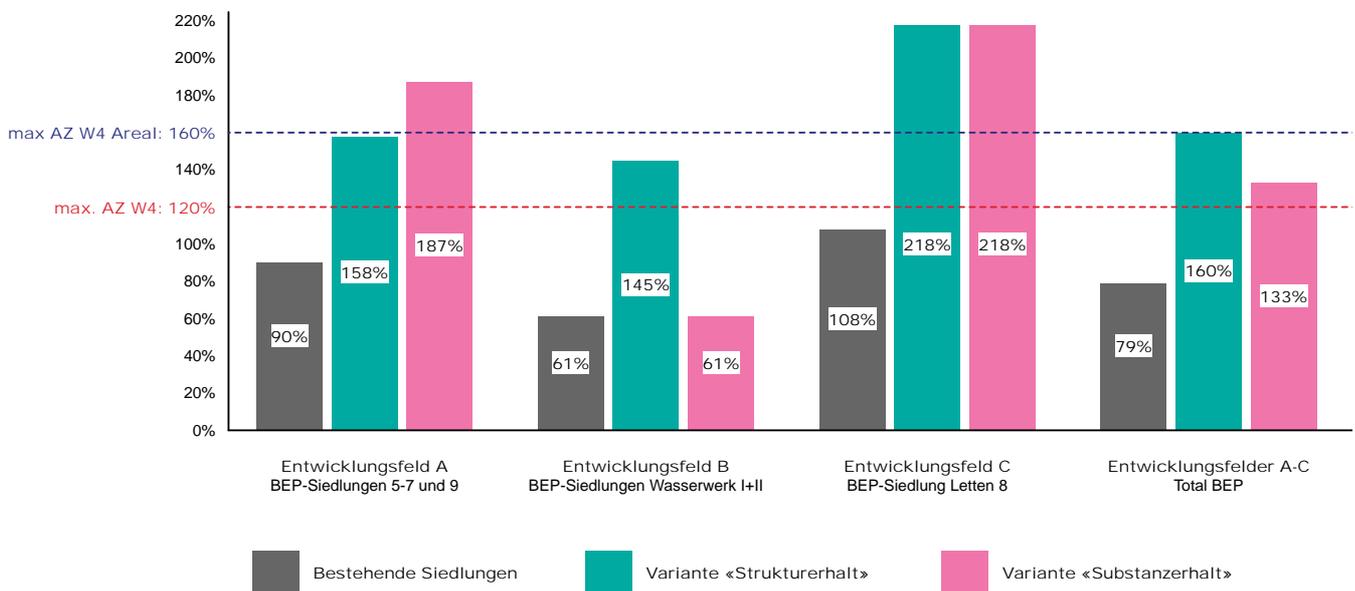
Städtebau und Stadtraum

- Die sehr differenziert aber dennoch stufengerecht ausgearbeiteten städtebaulichen Varianten orientieren sich grundsätzlich an der Struktur des Bebauungsplans von Hermann Herter.
- Die vom Team Loeliger Strub im Schlussworkshop präsentierte Variante (Strukturerhalt) fügt sich gut in den ortsbaulichen Kontext ein und überzeugt durch eine städtebaulich und stadträumlich sorgfältige Situierung der Wohnbauten, der Schulanlage und des Freiraums.

- Die einfache Struktur des Vorschlags überzeugt und der «Herterplan» kann mit den vorgeschlagenen Baufeldern in seiner Grundidee erhalten, gleichzeitig aber auch weiterentwickelt und transformiert werden.
- Bezüglich der Weiterentwicklung des BEP-Lettenquartiers besteht ein grosser Spielraum für gute Lösungen, unter anderem, da der Landabtausch unter den Parteien geringgehalten werden kann. Weiter scheint auch eine Etappierung der Bauten gut möglich, muss jedoch der Testplanung nachgelagert vertieft werden.
- Die maximal mögliche Ausnützung für die BEP-Siedlungen gewährleistet eine hohe bauliche Dichte und gleichzeitig eine gute Durchwegung für den Fussverkehr.
- Der Perimeter der Testplanung kann für die weitere Entwicklung in drei Teilgebiete bzw. Entwicklungsfelder unterteilt werden, welche weitgehend unabhängig beplant und bebaut werden können, jedoch baurechtlich bezüglich Ausnutzungsverteilung einer Abstimmung bedürfen.

Bauliche Dichte

- Die städtebaulichen Konzeptvarianten orientieren sich in den Wohnzonen W4 (BEP-Parzellen) und W5 (SBB-Parzelle) bezüglich der baulichen Dichte mehrheitlich an den Ausnutzungsziffern gemäss BZO (inkl. Bonus der Arealüberbauung). Die maximal mögliche Ausnutzung in der Zone für öffentliche Bauten Oe3F der städtischen Parzelle wird in den Varianten nicht ausgeschöpft.
- Die Testplanung hat gezeigt, dass das bestehende Verdichtungspotenzial gemäss BZO in den Wohnzonen W4 und W5 mit einer Arealüberbauung über den Gesamtperimeter quartierverträglich realisiert werden kann.



Ausnutzung BEP-Siedlungen je Entwicklungsfeld: Varianten Strukturerhalt und Substanzerhalt

- Die verträgliche bauliche Dichte in den einzelnen Baufeldern gilt es, im Rahmen der nächsten Planungsschritte zusammen mit den einzelnen Entwicklungsfeldern genauer zu eruieren.
- Die Notwendigkeit der Vertiefung der städtebaulichen Setzung und der verträglichen Dichte im Rahmen der nächsten Planungsschritte besteht ebenso für das SBB-Areal. Eine Empfehlung aus der Testplanung ist, mittels eines markanten Hochbaus an der Nordbrücke einen städtebaulichen Akzent zu setzen und das Entwicklungsfeld BEP/SBB für eine Verdichtung zu nutzen.

Inventarobjekte (siehe auch Kapitel 4.2)

- Die Testplanung hat aufgezeigt, dass eine Verdichtung innerhalb des Planungsperimeters ohne die Entlassung der **Siedlung Letten 7 und des Genossenschaftshauses resp. Kindergartens** aus dem kommunalen Inventar stark eingeschränkt würde. Zur Wahrung der auf Herter zurückgehenden städtebaulichen Symmetrie der die grosse Wiese flankierenden Bebauung erscheint eine Verdichtung resp. Erhöhung der Bebauung in diesem Bereich sinnvoll. Eine Begründung für die entsprechenden Inventarentlassungen im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung durch den Stadtrat scheint aus Sicht der Denkmalpflege möglich. Die Denkmalpflege erachtet eine Inventarentlassung der bereits veränderten Bauten der Siedlung Letten 7 und des Genossenschaftshauses / Kindergartens im Zusammenhang mit einer insgesamt vorbildlichen Lösung, mit einer neuen Schulanlage und dem Erhalt des zentralen Freiraums als vertretbar.
- Eine Inventarentlassung der Siedlung **Wasserwerk I+II** ist angesichts ihrer Schutzwürdigkeit¹ sowie mangels öffentlicher Interessen, die gemäss aktueller Bundesgerichtspraxis den Denkmalschutz überwiegen könnten, aufgrund der Testplanung schwierig begründbar und würde entsprechend einem hohen Rekursrisiko unterliegen (siehe auch Seite 25).
- Mindestens eines der inventarisierten **SBB-Bahnwärterhäuser** soll erhalten werden. Das weitere Vorgehen ist mit der kantonalen Denkmalpflege zu klären. Die im Rahmen der Testplanung von den Teams vorgeschlagenen öffentlichen Nutzungen zur Quartiersversorgung wurden in ihrem Umfang hinterfragt. Allenfalls ist der Erhalt eines der Häuser für die Nachfrage an solchen Nutzungen bereits ausreichend. Auch im Zusammenhang mit der Prüfung und Vertiefung öffentlich zugänglichen Freiraums entlang der Geleise ist die Frage nach dem Erhalt beider Bahnwärterhäuser nochmals vertieft zu untersuchen.
- Für die stadt eigenen Bauten, die älter als 25 Jahre sind, findet der Prozess gemäss STRB 621/2015 (Selbstbindung) Anwendung.

¹ Die Siedlung hat eine hohe städtebauliche sowie wirtschafts- und sozialhistorische Bedeutung mit Seltenheitswert. Dies auch mit Blick auf den Gesamtbestand von Siedlungen der frühen Nachkriegszeit im Inventar der Denkmalpflege.

Sozialverträglichkeit

- Die BEP misst einer sozialverträglichen Transformation eine hohe Bedeutung bei, damit auch während der etappierten baulichen Massnahmen günstiger Wohnraum im Quartier angeboten werden kann.
- Die Weiterentwicklung der bestehenden BEP-Siedlungen erfolgt zwingend in mehreren Etappen.
- Begleitend zur Testplanung hat die BEP in Zusammenarbeit mit der IMMO und der SBB den Mitwirkungsprozess «Weiterentwicklung Lettenquartier» gestartet. In diesem Rahmen werden die Bewohnenden der BEP-Siedlungen sowie weitere Personen aus dem Quartier und die Genossenschaftsmitglieder frühzeitig über die Absichten informiert und deren Anliegen aufgenommen.

Grün- und Freiräume

- Allen Varianten gemeinsam ist das Festhalten am Konzept eines zentralen Freiraums im Bereich der heutigen «Lettenwiese» im Sinne von Hermann Herter. Es wird angestrebt, die Unterkellerung des parzellenübergreifenden, zentralen Freiraums auf dem Lettenplateau zu Gunsten von Grossbäumen, der Entwässerung und somit auch der Hitzeminderung möglichst gering zu halten. Zudem soll der zentrale Freiraum gegenüber heute besser zugänglich und sichtbar dem Quartier zur Verfügung gestellt werden.
- Mittels einer erhöhten Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden, einer besseren Vernetzung der Freiräume und durch den Erhalt eines substanziellen Teils des wertvollen Baumbestandes, kann die Qualität der Grün- und Freiräume insgesamt erhöht und ein Beitrag zur Verringerung der Wärmebelastung geleistet werden.
- Im Bereich des heute unbebauten Grünstreifens entlang der Geleise schlägt die Testplanung vor, einen öffentlich zugänglichen und grünen Freiraum zu schaffen, der als Baustein im übergeordneten städtischen Freiraumgerüst fungiert und einen Beitrag an die Freiraumversorgung im Quartier leisten kann. Diese Idee ist in den nächsten Planungsschritten zu prüfen und zu vertiefen. Neben der Freiraumversorgung leistet dieser Raum auch einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Vernetzung.
- Der für das Lettenquartier typische im Sinne der Gartenstadt fließende Freiraum mit einem hohen Anteil von bepflanzten Grünflächen soll möglichst beibehalten werden. Dabei ist die Nutzbarkeit der gemeinschaftlichen Freiräume für die Identität der einzelnen Genossenschaftssiedlungen wichtig.
- Der Bestand an Grossbäumen soll möglichst erhalten werden und mit Neupflanzungen von möglichst vielen alterungsfähigen, hitzebeständigen und verdunstungsaktiven Bäumen ergänzt werden.
- Die Verflechtung der schulischen Aussenräume und der Aussenräume der BEP an der Verbindungsstelle (Rasenspielfeld und Grünfläche BEP) wird als Qualität für das Quartier angesehen.
- Im Bereich der Wasserwerkhäuser wird eine Differenzierung der Freiräume in Erschliessungs- und Aufenthaltsräume empfohlen.
- Die Unterversorgung mit öffentlichem Freiraum, auch im Zuge der weiteren Verdichtung, wurde erkannt. Eine zufriedenstellende Lösung gemäss den stadtweit anzustrebenden Richtwerten konnte im Rahmen der Testplanung nicht gefunden werden. Es ist im weiteren Prozess zu prüfen, wie der Freiraumversorgungsgrad weiter erhöht werden kann.

Verkehr, Mobilität und Durchwegung

- An der Grundstruktur der Erschliessung der BEP-Wohnsiedlungen über die bestehende Imfeld- und Rousseaustrasse gemäss Herterplan soll festgehalten werden.
- Entlang des heute öffentlich nicht zugänglichen Grünstreifens am Bahnkorridor konnte ein grosses Vernetzungspotenzial aufgezeigt werden: In Nord-Süd-Richtung in Bezug auf den quartierübergreifenden Gleiskörper und punktuell auch zur Vernetzung des Lettenquartiers mit dem westlich angrenzenden Quartierteil Landenberg (z.B. mittels attraktiven Wegbeziehungen unter anderem der geplanten Bahnstufunterführung). In der weiteren Planung ist zu untersuchen, welchen Öffentlichkeitsgrad und welchen Stellenwert im Fuss- und Velowegnetz dieser Freiraum entlang der Geleise übernehmen kann und soll – auch im Verhältnis zu den bereits bestehenden bzw. geplanten parallel verlaufenden Verbindungen (Lettenfussweg und Lettenstrasse, Bahnperon).
- Die Hauptzufahrt für eine gegebenenfalls neu zu erstellende Tiefgarage für die BEP-Siedlungen 5, 6 und 7 soll sinnvollerweise ab der Rousseaustrasse oder der Wasserwerkstrasse erfolgen, so dass die Imfeldstrasse verkehrsberuhigt und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden kann.
- Der Parkplatzbedarf soll sich am Minimum gemäss Parkplatzverordnung orientieren, damit die Frei- und Grünräume möglichst wenig unterbaut werden. Die Empfehlung beider Teams zur weiteren Reduktion des Parkplatzbedarfs Mobilitätskonzepte zu erarbeiten, soll geprüft werden.
- Mit einer unterirdischen Deckung des Parkplatzbedarfs können die Blaue Zone-Parkplätze im Strassenraum aufgehoben werden und so zusätzliches Potenzial für einen verkehrsberuhigten Aufenthaltsraum geschaffen werden.

Stadt- und Lokalklima

- Die Ausrichtung der Bauten in den vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeptvarianten nehmen angemessen Rücksicht auf den auslaufenden Kaltluftstrom vom Käferberg her.
- Das Aufbrechen der Bebauung entlang der Rousseaustrasse und der Imfeldstrasse (inklusive der neuen Schulanlage) sorgt für eine Durchlässigkeit für den im Randbereich des Perimeters allmählich auslaufenden Kaltluftstrom vom Käferberg bis zum Limmatraum.
- Die Lage und Grösse des zentralen Freiraums auf dem Lettenplateau und des Gleiskorridors leisten einen Beitrag zur Hitzeminderung.
- Die Baustruktur soll wie im Herterplan vorgesehen wieder eine bessere Durchlässigkeit erfahren, dem ist bei der Projektierung von Neubauten oder Ergänzungsbauten Beachtung zu schenken.

Nutzungen

- Das Lettenquartier dient auch zukünftig hauptsächlich dem Wohnen und neu vermehrt der öffentlichen Schule, wobei sich die Nutzungsintensität an dieser innerstädtischen und gut erschlossenen Lage künftig deutlich erhöhen wird.
- Durch die Erhöhung der Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner und Schulkinder bietet sich das Potenzial für ergänzende Nutzungen. Punktuell und an geeigneten Lagen sollen publikumsorientierte, siedlungsbezogene oder gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen zur Belebung des Quartiers beitragen.

- Im Rahmen des Mitwirkungsprozesses «Weiterentwicklung Lettenquartier» kann geprüft werden, welche privaten, halböffentlichen und öffentlichen EG-Nutzungen an welchem Ort sinnvoll und erwünscht sind. Eine Konkurrenzierung des Zentrums Wipkingen um den Röschibachplatz ist nicht gewünscht.

4.2 BEP-Siedlungen und Bauten

Die Testplanung hat aufgezeigt, dass ein Abweichen von der klassischen Hofrandbebauung im Bebauungsplan von Hermann Herter zusätzliche Möglichkeiten schafft, um die gewünschte bauliche Verdichtung zu erreichen. Die Spielräume hinsichtlich einer guten Belichtung und attraktiven Ausrichtung der Wohnungen sollen im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte vertieft untersucht und, soweit wie möglich, ausgeschöpft werden, ohne die Struktur des Herterplans zu verlassen. Die Testplanung hat zu allen Siedlungen im Planungssperimeter Erkenntnisse zutage gefördert, welche auf eine oder mehrere mögliche Stossrichtungen im Rahmen der Entwicklungsstrategie hindeuten.

Siedlungen Letten 5, Letten 6 (nicht im Inventar) und Letten 7, Genossenschaftshaus und Kindergarten (im Inventar)

- Eine bauliche Verdichtung auf dem Lettenplateau (siehe Vorschlag Team Loeliger Strub) wird als städtebaulich verträglich beurteilt. Voraussetzung für die Verdichtung der Bauten an der Imfeldstrasse ist die Entlassung der Bauten Letten 7 und des Genossenschaftshauses bzw. des Kindergartens aus dem Inventar der Denkmalpflege (Schutzentscheid Stadtrat).
- Die vom Team Loeliger Strub vorgeschlagenen Zeilenbauten nördlich der Imfeldstrasse weisen eine klare Nord-Süd-Orientierung auf. Allerdings sollen auch weitere, möglichst vielfältige Typologien in der Weiterbearbeitung geprüft werden. Besonders wichtig scheint der siedlungsspezifische Umgang mit dem Thema privater, halbprivater und öffentlicher Raum.
- Die Übergänge von vom zentralen Freiraum zu den halböffentlichen bzw. privaten Gebäudevorzonen der BEP-Wohnsiedlungen sind in der weiteren Planung genauer zu untersuchen, ebenso wie die Gestaltung der Neubauten entlang der Imfeld- und Rousseustrasse.

Siedlung Wasserwerk I+II (im Inventar)

- Nach der Testplanung sind für die schutzwürdige Siedlung weiterhin noch zwei Szenarien für eine Entwicklungsstrategie denkbar:
 1. Entweder ein Erhalt der Substanz (Gebäude inkl. Qualitäten im Freiraum) mit Verbleib im Inventar oder formeller Unterschutzstellung;
 2. oder eine Inventarentlassung und Nachverdichtung mittels Ersatzneubauten mit Erhalt der Struktur (im Rahmen einer Interessenabwägung durch den Stadtrat).
- Die Testplanung hat deutlich aufgezeigt, dass der heutige Perimeter der Siedlungen Wasserwerk I+II unabhängig vom übrigen Planungssperimeter behandelt werden kann. Es bestehen keine zwingenden nutzungstechnischen Abhängigkeiten

(z.B. mit der Schulnutzung) zwischen diesem Teilperimeter und dem Rest des untersuchten Gebietes. Die Nutzung dieser Parzellen für eine Schulnutzung wurde untersucht und qualifiziert verworfen.

- Städtebaulich und wohnpolitisch ist eine bauliche Verdichtung der Siedlung allerdings sinnvoll und für die angestrebte Erhöhung von gemeinnützigen Wohnungen ist ein Ersatz der bestehenden Siedlung für die BEP von grosser Bedeutung. Und in der Gesamtbetrachtung im Rahmen der Testplanung konnten die Verdichtung und die Erhöhung von günstigem Wohnraum nachgewiesen werden (siehe Beilage Kennziffern Testplanung: Strukturerehalt).
- Bei einem allfälligen Ersatz der bestehenden Gebäude (Strukturerehalt) ist es zentral, die Zwischenräume mitsamt ihrem erhaltenswerten Baumbestand zu sichern, damit die bestehende Zeilenstruktur wie im Vorschlag Strukturerehalt vom Team Loeliger Strub erhalten bleibt.
- Der Strassenraum Wasserwerkstrasse kann bei einem Ersatz aufgewertet werden und mit Erdgeschossnutzungen ergänzt werden. Die Wohnsiedlung und die Freiräume können besser vor dem Strassenlärm geschützt werden.
- Ein punktueller Ersatz der bestehenden Gebäude wie im Vorschlag vom Team Ammann Albers wird nicht empfohlen, da es sich um einen zu starken Eingriff in die schützenswerte Bausubstanz handeln würde.
- Aus denkmalpflegerischer Sicht scheint es sinnvoll, die schützenswerte Siedlung mittelfristig mit minimalen baulichen Massnahmen im heutigen Zustand zu erhalten und im Inventar zu belassen oder im Rahmen einer Gesamtsanierung formell unter Schutz zu stellen. In diesem Sinne würde der Entscheid über einen Abbruch und Ersatz einer nächsten Generation und dannzumal allenfalls unter wiederum veränderten Umständen überlassen werden.
- Ein kurzfristiger Ersatz der Siedlung ist aus Sicht der Denkmalpflege aufgrund der aktuellen Rechtsprechung mit hohen Risiken verbunden (negativer Stadtratsentscheid für eine Inventarentlassung, Rekurs gegen Inventarentlassung, Opposition in der Bevölkerung/Bewohnerschaft etc.), welche von der BEP bei der Wahl der Entwicklungsstrategie mitberücksichtigt werden sollen.
- Eine Strategie für die Weiterentwicklung der Siedlung Wasserwerk I+II kann unabhängig vom übrigen Testplanungsgebiet durch die BEP in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege angegangen werden.

Siedlung Letten 8

- In der Testplanung wurde aufgezeigt, dass entlang des Korridors der Bahnlinie ein grosses Potenzial für eine bauliche Verdichtung besteht, welches städtebaulich verträglich umgesetzt werden kann. Das bestehende Hochhaus kann dabei erhalten werden.
- Die Bebauungsstruktur entlang der Bahnlinie, wie von Team Loeliger Strub vorgeschlagen, wird jedoch als kritisch beurteilt. Die Dichte gemäss diesem Vorschlag (siehe Beilage Kennziffern Testplanung) wird als verträglich beurteilt, jedoch in einer anderen stadträumlichen Anordnung/Bautypologie resp. ohne baurechtliche Hochhäuser (über 25m).

4.3 Schulanlage

Standort

- Im Rahmen der Testplanung wurden von den beiden Teams mehrere Standorte für die Schulanlage städtebaulich und betrieblich untersucht. Dabei war zentral, dass die Schulanlage mit ihren Hochbauten sowie befestigten und unbefestigten Aussenanlagen auf einem zusammenhängenden Grundstück in der heutigen Grösse umgesetzt werden muss. Ausserdem galt zu berücksichtigen, dass keine übergeordneten, befahrbaren Wege (auch keine Velowege) über das Grundstück der Schulanlage verlaufen, ausgenommen Zulieferung und Erschliessung (ggf. Tiefgarage).
- Für die Stadt Zürich ist eine frühe Erstellung der Schulanlage im Rahmen der zweiten baulichen Etappe entscheidend (nach Ersatz der BEP-Siedlung Letten 6), um den generierten Bedarf an Schulraum zeitgerecht abdecken zu können.
- Die Lage an der Imfeldstrasse (im Bereich der bestehenden BEP-Siedlung Letten 6 und Turnhalle Letten) hat sich im Vergleich der untersuchten Varianten als geeignetster Standort herausgestellt, sowohl für das Quartier als auch für den Schulbetrieb.
- Eine Situierung der Schulanlage auf dem Plateau zwischen Imfeldstrasse und Rousseaustrasse bringt zahlreiche Vorteile aber auch einige Herausforderungen mit sich, welche in der weiteren Planung angegangen werden müssen:
 - o Vorteil: Der Standort lässt verschiedene Geometrien und einen ausreichenden Spielraum für die Entwicklung der neuen Schulanlage zu.
 - o Vorteil: Die flache Topografie ermöglicht eine gute Belichtung der Unterrichtsräume sowie eine zweckmässige Anordnung der geforderten befestigten und unbefestigten Aussenflächen (Allwetterplatz und Rasenspielfeld).
 - o Vorteil: Die Position der Schule als öffentliches Gebäude entspricht der städtebaulichen Konzeption des Herterplans und erscheint damit auch aus denkmalpflegerischer Sicht sinnvoll.
 - o Vorteil: Die Erschliessung über zwei Strassen ist optimal.
 - o Vorteil: Das Konzept des zentralen Freiraums kann erhalten bleiben. Mit dem für die Schulanlage erforderlichen Rasenspielfeld und den Freiräumen der BEP-Wohnungen kann der identitätsstiftende öffentlich zugängliche Freiraum weiterhin vom Quartier genutzt werden.
 - o Vorteil: Die neue Randlage der Schulparzelle ist aus Sicht der Lärmemissionen deutlich optimaler als die heutige Situierung im Hof der Wohnbauten.
 - o Herausforderung: Die Nutzung dieses zentralen Freiraums durch die Öffentlichkeit bedingt allerdings eine hohe Durchlässigkeit der Bebauungen an den Rändern und gegen Westen mit öffentlichen Fussverbindungen.
 - o Herausforderung: Insbesondere der Pausenplatz führt zu Lärmemissionen, welche das betroffene Umfeld unterschiedlich und zum Teil auch kritisch beurteilen würde. Diesem Umstand ist in der weiteren Bearbeitung Rechnung zu tragen
 - o Herausforderung: Wohnersatz der Siedlung Letten 6. Vor Realisierung der Schulanlage sind ca. 60 Wohnungen durch die BEP als Ersatz zu realisieren.

Gebäude und Aussenanlagen

- Es werden fließende Übergänge an der Verbindungsstelle zwischen den Aussenräumen der Wohnsiedlungen und derjenigen der Schulanlage angestrebt.
- Die Konzeption der Schulanlage auf dem Baufeld «Schule» soll im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens ermittelt werden. Auf Basis dieses Verfahrens kann der Parzellenzuschnitt definiert und mittels flächengleichem Landabtausch mit der BEP verschoben werden.
- Ein separates Kindergartengebäude, wie teilweise von den Planerteams vorgeschlagen, ist nicht erforderlich. Je nach Projekt können die Kindergärten im Erdgeschoss der Schule mit separaten Aussenräumen integriert werden.
- Das Rasenspielfeld der Schulanlage soll als Teil des grossen Freiraums gelesen werden und ausserhalb der schulischen Betriebszeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.
- Eine Situierung eines Allwetterplatzes auf dem Dach des Sporthallentraktes – wie z.B. in der Bestvariante von Teams Loeliger Strub vorgeschlagen – ist grundsätzlich denkbar. Mit dem Betrieb schulischer Aussenflächen auf Gebäudedächern hat die Stadt Zürich zum Zeitpunkt der Testplanung noch keine Erfahrungen. Bei einem Allwetterplatz auf dem Dach sind bauliche Anforderungen (z.B. Ballfang, 7 m hoch), Fragen der öffentlichen Zugänglichkeit (z.B. abends) und akustische Auswirkungen auf die Umgebung und auch die städtebauliche Einordnung in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Synergien zwischen Schul- und Siedlungsnutzungen sind anzustreben.

Betrieb

- Zahlreiche Räumlichkeiten der Schulanlagen in der Stadt Zürich stehen ausserhalb der schulischen Betriebszeiten für Quartiers- und Vereinsnutzungen offen (Versammlungen, Spiel und Sport, Musik etc.).
- Bei der weiteren Bearbeitung (Konkurrenzverfahren) gilt zu beachten, dass keine übergeordneten, befahrbaren Wege (auch keine Velowege) über das Grundstück der Schulanlage verlaufen (ausgenommen Zufahrt/Erschliessung z.B. Tiefgarage).

4.4 SBB-Areal

Die Testplanung hat gezeigt, dass die Zielsetzung der SBB, auf dem schmalen und heute brachliegenden Grundstück entlang der Bahngleise eine attraktive Neuüberbauung zu schaffen, mit den zahlreichen Rahmenbedingungen vor Ort (z.B. Einhaltung der Verkehrsbaulinien, der Grenzwerte der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) und der eidg. Verordnung über Nichtionisierende Strahlung (NISV), Berücksichtigung Ausbau Bahnhof Zürich Wipkingen) vereinbar ist. Ein markanter Hochbau mit direktem Anstoss an die Nordbrücke und an das künftige Bahnperon wurde von beiden Teams der Testplanung vorgeschlagen und wurde als städtebaulich adäquate Lösung beurteilt.

Das Gebäude ist allseitig von Wegen umgeben und übernimmt eine Schnittstellenfunktion zwischen der Ebene der Nordstrasse und dem tieferliegenden Bahnperon. Folgerichtig soll der Neubau Nutzungsdurchmischtes sein:

- Im Untergeschoss (auf Niveau des künftigen Aussenperons) sind Ateliers/Gewerbe/Nebennutzungen (Lager, Keller, Gebäudetechnik) vorgesehen.
- Im Erdgeschoss sind Verkauf/Gastro (quartierbezogen) richtig.
- In den Obergeschossen sollen kleinere Wohneinheiten entstehen.
- Auf eine Tiefgarage wird voraussichtlich verzichtet (autoarme Überbauung; lediglich mit den benötigten Besucher-/Kundenparkplätzen).

Auch konnte mit der Testplanung ansatzweise aufgezeigt werden, dass eine arealübergreifende Bebauung der Parzellen der BEP und der SBB Potenziale für gute Lösungen bietet (insbesondere hinsichtlich der Qualität der Freiräume). Diese Potenziale gilt es in der nachfolgenden Planung genauer auszuloten. Dabei ist auch zu untersuchen, wie mit den auf dem Areal befindlichen Bahnwärterhäusern umzugehen ist; dies in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege.

Im Zusammenhang mit der Idee des grünen Freiraums entlang der Bahnlinie zu klären sind noch wichtige Fragen zu Finanzierung, Öffentlichkeitsgrad, Betrieb und Unterhalt etc. sowie grundsätzlich die Frage einer möglichen Ausnützungsübertragung oder eines Landabtauschs zwischen der SBB und der BEP.

4.5 Entwicklungsfelder

Aufgrund der Testplanung lassen sich drei Entwicklungsfelder definieren, welche als Ganzes oder weitgehend eigenständig beplant und entwickelt werden können (siehe auch Plan «Ergebnisskizze Testplanung» mit der Einteilung der drei Entwicklungsfelder, Seite 7). Allerdings gilt es zu beachten, dass – unter Berücksichtigung der planungs- und baurechtlichen Vorgaben – gewisse Aspekte der Weiterentwicklung über den gesamten Planungssperimeter koordiniert bzw. gelöst werden müssen.

Entwicklungsfeld A: BEP/IMMO auf dem Lettenplateau

- Potenzial für mehr Wohnraum,
- neue Schulanlage,
- Zentraler Freiraum.

Entwicklungsfeld B: BEP Wasserwerk I+II

- mit einem aus rein planerischer Sicht grossen Verdichtungspotenzial (mehr als doppelt so viel Wohnfläche als im Bestand),
- mit Potenzial für differenzierte und besser nutzbare Freiräume,
- Prüfung verschiedener Varianten einer sanften Sanierung im Bestand, ohne Schutzabklärung, einer Unterschutzstellung (Substanzerhalt, allenfalls Teilerweiterungen) oder Inventarentlassung (Strukturerhalt) zu einem späteren, verfahrensmässig geeigneten Zeitpunkt.

Entwicklungsfeld C: BEP/SBB entlang Bahnlinie

- mit einem grossen Verdichtungspotenzial,
- mit zusätzlichen Neubauten der BEP und SBB entlang der Bahnlinie und einem baulichen Akzent an der Nordbrücke auf dem Grundstück der SBB,
- mit dem Potenzial für einen öffentlich zugänglichen und grünen Freiraum entlang der Gleise.

Zu berücksichtigende Themen für die Weiterentwicklung:

- eine sozialverträgliche Etappierung,
- die Abstimmung der Baumassnahmen zwischen den Grundeigentümerinnen,
- die Dichteverteilung der gemäss BZO zulässigen Ausnützung bzw. die Prüfung von Ausnützungstransfers zwischen Grundstücken der Wohnzone W4 (allenfalls auch über die Grenzen der Entwicklungsfelder hinaus),
- die Erschliessung und die Möglichkeit einer gemeinsamen Tiefgarage für mehrere Entwicklungsfelder,
- Entscheide der jeweils zuständigen Behörden bezüglich Naturschutz und Denkmalschutz,

Die Aufzählung versteht sich als nicht abschliessend.

5 Teambeiträge

5.1 Team Ammann Albers

Beteiligte

- Ammann Albers StadtWerke, Zürich (Federführung)
- Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich
- Basler & Hofmann Mobilität, Zürich

Städtebau / Freiraum

Das Team Ammann Albers hat in der Testplanung fünf verschiedene Standorte für die geplante Schulanlage geprüft. Die Bestvariante «Schule Ost» zeigt eine städtebauliche Setzung mit einer hohen Durchlässigkeit und einer guten Durchwegung für das Quartier. Zwischen dem Geleiskorridor im Westen und der neuen Schulanlage im Osten wird ein grosszügiger und zusammenhängender Freiraum («Grünzug») mit der bestehenden grünen Mitte aufgespannt. In der Folge wird die Imfeldstrasse beim bestehenden Hochhaus der BEP-Siedlung Letten 8 für den motorisierten Verkehr aufgehoben und kann neu zu Freiraum werden.



Modellfoto Bestvariante «Schule Ost» (Foto: Michael Sonderegger)

Die Schulanlage besteht aus drei, nahe zueinanderstehenden Baukörpern, welche über eine Erschliessungsschicht miteinander verbunden sind. Der Hauptzugang der Anlage erfolgt über die Lettenstrasse, wo sich auch das bestehende Kindergartengebäude befindet und als «Spielhaus» in die Anlage integriert wird. Der Pausenplatz orientiert sich zur Lettenstrasse und der Allwetterplatz befindet sich auf dem Dach der Sporthalle, welche gegen die Rousseustrasse orientiert ist.

Der Vorschlag schöpft das bauliche Verdichtungspotenzial gemäss geltender BZO aus und zeichnet sich durch die vielfältigen Strategien für den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz aus. Die Häuser der BEP-Siedlung 5/6 entlang der Rousseaustrasse können in ihrer Substanz erhalten und mittels Anbauten und Aufstockungen erweitert werden. Vier Neubauten anstelle der bestehenden Gebäude der Siedlung Letten 7, sind in Höhe und Flucht gestaffelt und stellen eine Beziehung zwischen dem attraktiven Strassenraum der Imfeldstrasse und der «grünen Mitte» her. An den Übergängen zum Gleisraum löst sich die strassenbegleitende Bebauung auf. Das bestehende Hochhaus der BEP-Siedlung 8 bildet den Abschluss an der Imfeldstrasse. Als Gegenüber zum Hochhaus werden nördlich des Grünzugs an der Rousseaustrasse zwei neue Punktbauten vorgeschlagen. Die Häuser der Siedlung Wasserwerk I+II werden im Prinzip erhalten, punktuell jedoch durch höhere Bauten ersetzt, durch eine Schicht im Nordwesten angebaut und durch niedrige Lärmschutzbauten an der Wasserwerkstrasse ergänzt. Das neue «kleine Hochhaus» an der Nordbrücke auf dem SBB-Areal hat einen stadträumlich markanten Auftritt an der Nordstrasse und schafft mit den beiden Bahnwärterhäusern eine interessante Silhouette gegenüber dem Bahnperon.

In der Grosszügigkeit des mittigen Freiraums liegt ein grosses Potenzial für eine neue und starke Identität im Quartier. Das Team gliedert diesen auf den ersten Blick fliessenden Raum in ineinander übergehende Bereiche, welche aufgrund der Topografie und den angrenzenden Nutzungen (Schule, Wohnnutzung und Bahnhof) unterschiedliche Charaktere und Nutzungsmöglichkeiten aufweisen. Mit den offenen Parkhöfen am Hang zwischen den Gebäudezeilen der Siedlung Wasserwerk I+II wird exemplarisch aufgezeigt, wie der Freiraum im Wandel und in der Verdichtung der Gartenstadt einer höheren Nutzungsvielfalt zugeführt werden kann (inkl. Erhalt des Baumbestandes).

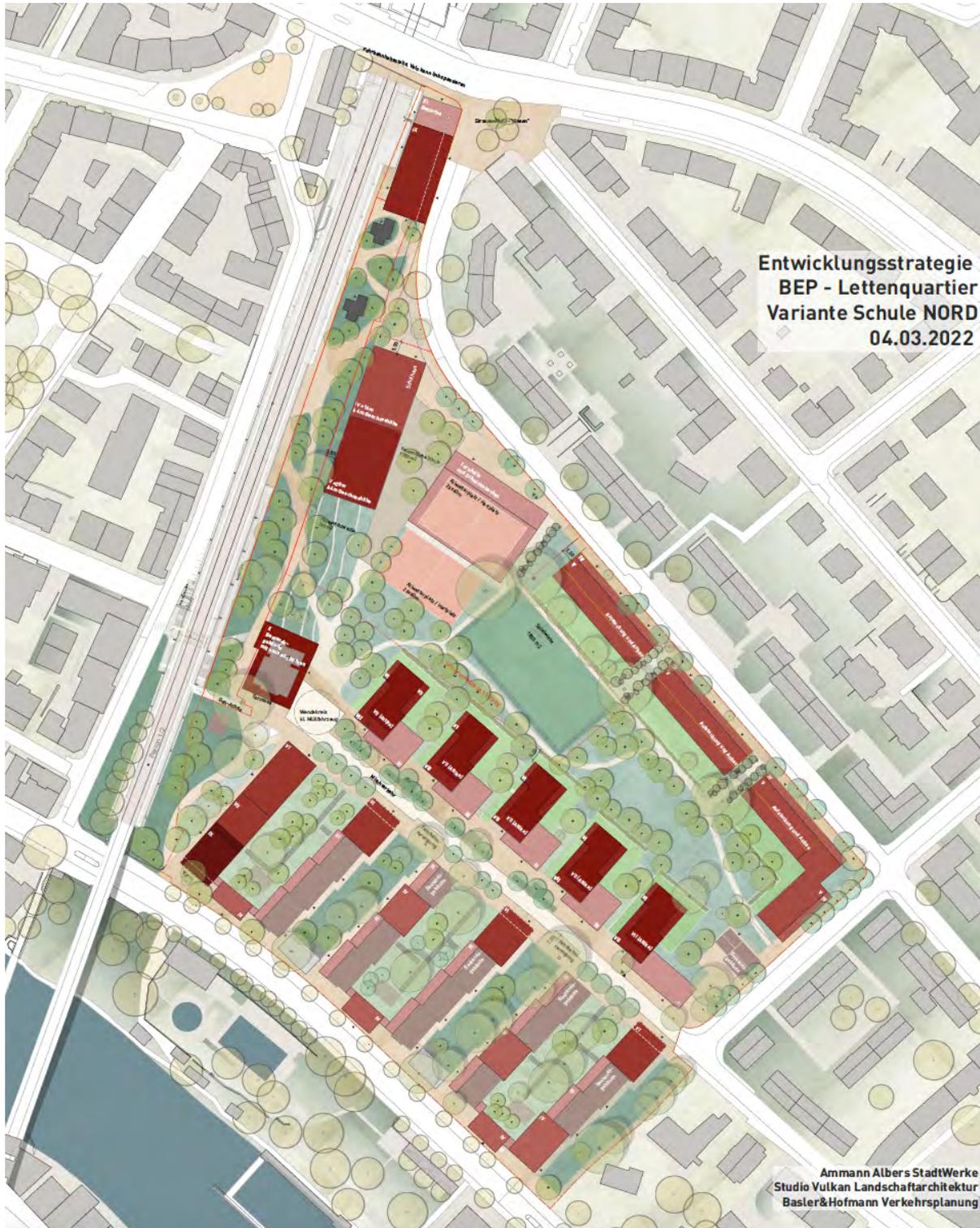
Würdigung

Der sehr sorgfältig erarbeitete Vorschlag mit unterschiedlichen Entwicklungsstrategien und möglichen Bautypologien für die einzelnen BEP-Siedlungen wird sehr geschätzt. Die städtebauliche Setzung mit einer Erweiterung des heutigen Freiraums auf dem Lettenplateau bis zum Bahnkorridor stellte im Rahmen der Testplanung einen wichtigen Beitrag dar und hat zu kontroversen Diskussionen geführt. Abschliessend wurde der Vorschlag mit Hinblick auf die anspruchsvolle Etappierung, die vergleichsweisen grossen Eingriffe und Abhängigkeiten (insbesondere Aufhebung der Imfeldstrasse) sowie aufgrund der vorgeschlagenen Lage der Schule im Osten aber als eher kritisch erachtet.

Zusatzvariante «Schule Nord»



Modellfoto Zusatzvariante «Schule Nord» (Foto: Michael Sonderegger)



Situationsplan Zusatzvariante «Schule Nord» (Originalmassstab 1:500)

5.2 Team Loeliger Strub

Beteiligte

- Loeliger Strub Architektur, Zürich (Federführung)
- Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
- SPEKTRUM Partner, Zürich
- Eberhard Troeger, Zürich

Städtebau / Freiraum

Das Team Loeliger Strub legte bei der Erarbeitung ihrer Varianten grossen Wert darauf, dass die Weiterentwicklung und Verdichtung sich an der bestehenden Struktur des Bebauungsplans von Hermann Herter orientiert. Dementsprechend wurde an der Lage und der Grosszügigkeit des heute zentralen Freiraums und dem Verlauf der Erschliessungsachsen Imfeld- und Rousseaustrasse jeweils festgehalten. In der Bestvariante «Strukturerhalt» wird für die Siedlung Wasserwerk I+II eine Nachverdichtung mittels Ersatzneubauten mit Erhalt der Struktur aufgezeigt. Parallel dazu wurde bis zum Abschluss der Testplanung auch die Variante «Substanzerhalt» der Siedlung Wasserwerk I+II und die Übergänge zu den Siedlungen nördlich der Imfeldstrasse untersucht.



Modellfoto Bestvariante «Strukturerhalt» (Foto: Michael Sonderegger)

Die Schulanlage auf dem Plateau zwischen Imfeldstrasse und Rousseaustrasse besteht aus drei aneinandergereihten Baukörpern unterschiedlicher Höhe und Fläche, welche im Untergeschoss miteinander verbunden sind. Der Hauptzugang erfolgt über die Imfeldstrasse, zu der sich auch der Pausenplatz orientiert. Auf dem Dach der Sporthalle an der Rousseaustrasse befindet sich der Allwetterplatz.



Situationsplan Bestvariante «Strukturerhalt» (Originalmassstab 1:500)

Die Bestvariante orientiert sich an der zulässigen Ausnützung gemäss BZO. Der Vorschlag zeigt exemplarisch auf, wie die bestehenden BEP-Siedlungen durch Neubauten in einer analogen Struktur in einer quartierverträglichen Art und Weise ersetzt werden können. Das bestehende Hochhaus der Siedlung Letten 8 bleibt stehen und wird entlang der Bahnlinie in Richtung Norden durch drei neue Hochhäuser ergänzt. Insgesamt sieben neue Längsbauten mit einer gegen den Strassenraum jeweils abgestuften Höhe fassen den mittigen Freiraum auf dem Lettenplateau und tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild entlang der Quartierstrassen und gegenüber dem Freiraum im Zentrum bei, ohne Durchlässigkeit und Zugänglichkeit zu schmälern. Die sechs Ersatzneubauten für die Zeilen der Wasserwerkhäuser sind in der Höhe weniger stark abgestuft als die Neigung des Hanges. Dies führt dazu, dass die Zeilen an der Imfeldstrasse niedriger in Erscheinung treten als an der Wasserwerkstrasse. Dadurch wird auch gegenüber der Wasserwerkstrasse das «Gesicht» gezeigt, der Strassenraum besser gefasst und durch die Differenzierung der Freiräume deren Qualität und Nutzbarkeit aufgewertet. Der vorgeschlagene neue Kopfbau an der Nordbrücke auf dem SBB-Grundstück setzt einen angemessenen städtebaulichen Akzent. Gleichzeitig können die beiden Bahnwärterhäuser erhalten werden. Die Verdichtungsschwerpunkte werden am Rand des Quartiers gesetzt (Hochhäuser am Gleis, hohes Haus an der Nordbrücke, 7 Geschosse an der Wasserwerkstrasse, dadurch kann das Quartier im Zentrum entlastet werden und die Bebauung um die Lettenwiese sich besser ins Quartier integrieren.

Der zentrale Freiraum nimmt sowohl Nutzungen der Schule als auch der umliegenden BEP-Wohnsiedlungen auf. Eine wichtige Bedeutung kommt den Vorzonen der Gebäude zu; mittels Baumbestand und spezifischer Nutzung werden diese Flächen einer Filterfunktion zugeführt. Der Kern wird als eher offene Fläche verstanden, welche auch einen Wert für das gesamte Quartier im Sinne einer «Stadtwiese» aufweist. Mit der Idee des «Gleisparks» beinhaltet der Vorschlag einen weiteren für die Öffentlichkeit zugänglichen und ökologisch potenziell wertvollen Freiraum zwischen Rousseaustrasse und Wasserwerkstrasse, welcher als Teil des städtischen Freiraumsystems, also über den Planungssperimeter hinaus, von Bedeutung sein kann und seiner Funktion als ökologischer Vernetzungskorridor gerecht wird.

Würdigung

Die mit hoher Sorgfalt erarbeitete und schliesslich einfache Struktur des Vorschlags überzeugt. Der «Herterplan» sowie der Charakter des Quartiers können mit den vorgeschlagenen Baufeldern in ihrer Grundidee weiterentwickelt und transformiert werden. Die Bestvariante fügt sich gut in den ortsbaulichen Kontext ein und überzeugt durch eine städtebaulich und stadträumlich sorgfältige Situierung der Wohnbauten, der Schulanlage und des Freiraums. Es handelt sich um ein einfaches, robustes, entwicklungsfähiges und genügend interpretationsoffenes Grundgerüst, das für das weitere Vorgehen und als Grundlage für zukünftige Planungsschritte im BEP-Lettenquartier genutzt werden kann. Mittels weniger Regeln können die wichtigsten Parameter zur Umsetzung der Grundidee sichergestellt werden (siehe Ergebnisskizze auf Seite 7). Die vorgeschlagene Verdichtung entlang der Bahnlinie mit den, das bestehende Hochhaus der Siedlung Letten 8 ergänzenden, drei turmartigen Hochhäu-

ern erscheint städtebaulich nicht zwingend. Hier sollen auch andere dichte Wohnkonzepte, welche nicht auf Hochhauslösungen beruhen, für innovatives gemeinschaftliches Wohnen geprüft werden.

Untervariante «Substanzerhalt»



Modellfoto Variante «Substanzerhalt» (Foto: Michael Sonderegger)

6 Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde von allen Mitgliedern des Begleitgremiums im März 2023 im Zirkularverfahren genehmigt.

Beilage: Kennziffern Testplanung

- Strukturert (gemäss Team Loeliger Strub)
- Substanzerhalt (gemäss Team Loeliger Strub)

Weiterentwicklung BEP-Lettenquartier

Kennziffern Testplanung: Strukturerehalt

Zürich, 8. März 2023

Entwicklungsfeld Testplanung	Parzelle Kat.-Nr.	Grundstücksfläche		Ausnützung gemäss § 255 PBG		Flächen nach SIA Ordnung 416			Prognose Anzahl Wohnungen Annahme: ø 90 m ² HNF pro Wohnung ⁵⁾	Potenzial für zusätzliche Wohnungen	
		GSF ¹⁾ [m ²]	BZF ²⁾ [m ²]	AZ %	aGF ³⁾ [m ²]	GF Total [m ²]	GF Erhalt [m ²]	GF Neubauen [m ²]			Nutzfläche Total ⁴⁾ [m ²]
<i>Rot/Kursiv: Bestehende Siedlungen</i>											
Entwicklungsfeld A											
Grundstücke BEP		13'710 m²	13'710 m²	158%	21'641 m²	24'592 m²	0 m²	24'592 m²	18'444 m²	205	38
Grundstück IMMO		11'369 m²	11'070 m²	76%	8'442 m²	9'593 m²	0 m²	9'593 m²	7'195 m²	-	-
Total		25'079 m²	24'780 m²	124%	30'083 m²	34'185 m²	0 m²	34'185 m²	25'639 m²	205	-
BEP Bestand		13'710 m²	13'710 m²	90%	12'302 m²	13'979 m²	-	-	10'333 m²	167	-
BEP-Siedlung Letten 5	WP4582	5'140 m ²	5'140 m ²	93%	4'765 m ²	5'415 m ²	-	-	3'742 m ²	61	-
BEP-Siedlung Letten 6	WP4583	1'546 m ²	1'546 m ²	94%	1'457 m ²	1'656 m ²	-	-	2'823 m ²	48	-
BEP-Siedlung Letten 6	WP3542	2'203 m ²	2'203 m ²	102%	2'257 m ²	2'565 m ²	-	-	-	-	-
BEP-Siedlung Letten 7	WP4108	3'309 m ²	3'309 m ²	97%	3'223 m ²	3'663 m ²	-	-	2'512 m ²	40	-
BEP-Siedlung Letten 9	div.	-	-	-	-	-	-	-	746 m ²	18	-
BEP-Geschäftsstelle und Kindergarten	WP4109	1'512 m ²	1'512 m ²	40%	598 m ²	680 m ²	-	-	510 m ²	0	-
Stadt Zürich; Lettenwiese	WP3855	11'369 m ²	11'070 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
Entwicklungsfeld B											
BEP; Entwicklungsfeld B		16'528 m²	16'528 m²	145%	23'955 m²	27'222 m²	0 m²	27'222 m²	20'417 m²	227	85
BEP Bestand		16'528 m²	16'528 m²	61%	10'098 m²	11'475 m²	-	-	8'780 m²	142	-
Wassenwerk I	WP4115	8'324 m ²	8'324 m ²	59%	4'873 m ²	5'538 m ²	-	-	4'202 m ²	70	-
Wassenwerk II	WP4118	8'204 m ²	8'204 m ²	64%	5'225 m ²	5'937 m ²	-	-	4'578 m ²	72	-
Entwicklungsfeld C											
Grundstücke BEP		5'226 m²	5'226 m²	218%	11'372 m²	12'923 m²	3'032 m²	9'891 m²	9'692 m²	108	37
Grundstücke SBB		4'257 m²	3'729 m²	105%	3'899 m²	4'430 m²	254 m²	4'176 m²	3'323 m²	37	35
Total		9'483 m²	8'955 m²	-	15'271 m²	17'353 m²	3'286 m²	14'067 m²	13'015 m²	145	-
BEP Bestand		5'226 m²	5'226 m²	108%	5'635 m²	6'403 m²	0 m²	0 m²	4'649 m²	71	-
BEP-Siedlung Letten 8	WP5070	4'663 m ²	4'663 m ²	119%	5'540 m ²	6'295 m ²	-	-	4'568 m ²	71	-
BEP-Chalet	WP4485	563 m ²	563 m ²	17%	95 m ²	108 m ²	-	-	81 m ²	0	-
SBB Bestand		4'257 m²	3'729 m²	6%	224 m²	254 m²	0 m²	0 m²	191 m²	2	-
SBB-Nordbrücke	WP3469	962 m ²	920 m ²	0%	0 m ²	0 m ²	-	-	-	-	-
SBB-Bahnwärterhäuser	WP5131	3'295 m ²	2'809 m ²	8%	224 m ²	254 m ²	-	-	191 m ²	2	-
Entwicklungsfelder A, B und C											
Total BEP		35'464 m²	35'464 m²	161%	56'969 m²	64'737 m²	3'032 m²	61'705 m²	48'553 m²	539	159
BEP Bestand; Total		35'464 m²	35'464 m²	79%	28'035 m²	31'857 m²	-	-	23'762 m²	380	-

1) Grundstücksfläche (GSF):

Quelle: Amtliche Vermessung

2) Bauzonenfläche (BZF):

Quelle: Katasterauskunft der Stadt Zürich

3) Anrechenbare Geschossfläche (aGF):

- Quelle der aGF Testplanung: Loeliger Strub Architekten

- Berechnung der aGF für die bestehenden Siedlungen und Gebäude: Gebäudegrundfläche * Anzahl Vollgeschosse; abzgl. nicht anrechenbare Aussenkonstruktion (Annahme: 12%)

4) Nutzfläche:

- Berechnung HNF Testplanung: GF * 0.75

- Bestehende BEP-Siedlungen: Vermietete Flächen gemäss Quellen BEP

5) Anzahl Wohnungen:

- Hauptnutzfläche / 90 m² (Durchschnittliche Grösse einer Wohnung in Neubauten)

- Bestehende BEP-Siedlungen: Anzahl Wohnungen gemäss Quellen BEP

Weiterentwicklung BEP-Lettenquartier

Kennziffern Testplanung: Strukturerehalt

Zürich, 8. März 2023

Entwicklungsfeld Testplanung	Parzelle Kat.-Nr.	Grundstücksfläche		Ausnützung gemäss § 255 PBG		Flächen nach SIA Ordnung 416			Prognose Anzahl Wohnungen Annahme: ø 90 m ² HNF pro Wohnung ⁵⁾	Potenzial für zusätzliche Wohnungen	
		GSF ¹⁾ [m ²]	BZF ²⁾ [m ²]	AZ %	aGF ³⁾ [m ²]	GF Total [m ²]	GF Erhalt [m ²]	GF Neubauen [m ²]			Nutzfläche Total ⁴⁾ [m ²]
<i>Rot/Kursiv: Bestehende Siedlungen</i>											
Entwicklungsfeld A											
Grundstücke BEP		13'710 m²	13'710 m²	187%	25'573 m²	29'060 m²	0 m²	29'060 m²	21'795 m²	242	75
Grundstück IMMO		11'369 m²	11'070 m²	76%	8'442 m²	9'593 m²	0 m²	9'593 m²	7'195 m²	-	-
Total		25'079 m²	24'780 m²	137%	34'015 m²	38'653 m²	0 m²	38'653 m²	28'990 m²	242	
BEP Bestand		13'710 m²	13'710 m²	90%	12'302 m²	13'979 m²	-	-	10'333 m²	167	
BEP-Siedlung Letten 5	WP4582	5'140 m ²	5'140 m ²	93%	4'765 m ²	5'415 m ²	-	-	3'742 m ²	61	
BEP-Siedlung Letten 6	WP4583	1'546 m ²	1'546 m ²	94%	1'457 m ²	1'656 m ²	-	-	2'823 m ²	48	
BEP-Siedlung Letten 6	WP3542	2'203 m ²	2'203 m ²	102%	2'257 m ²	2'565 m ²	-	-	-	-	
BEP-Siedlung Letten 7	WP4108	3'309 m ²	3'309 m ²	97%	3'223 m ²	3'663 m ²	-	-	2'512 m ²	40	
BEP-Siedlung Letten 9	div.	-	-	-	-	-	-	-	746 m ²	18	
BEP-Geschäftsstelle und Kindergarten	WP4109	1'512 m ²	1'512 m ²	40%	598 m ²	680 m ²	-	-	510 m ²	0	
Stadt Zürich; Lettenwiese	WP3855	11'369 m ²	11'070 m ²	-	-	-	-	-	-	-	
Entwicklungsfeld B											
BEP; Entwicklungsfeld B		16'528 m²	16'528 m²	61%	10'098 m²	11'475 m²	11'475 m²	0 m²	8'780 m²	142	0
BEP Bestand		16'528 m²	16'528 m²	61%	10'098 m²	11'475 m²	-	-	8'780 m²	142	
Wassenwerk I	WP4115	8'324 m ²	8'324 m ²	59%	4'873 m ²	5'538 m ²	-	-	4'202 m ²	70	
Wassenwerk II	WP4116	8'204 m ²	8'204 m ²	64%	5'225 m ²	5'937 m ²	-	-	4'578 m ²	72	
Entwicklungsfeld C											
Grundstücke BEP		5'226 m²	5'226 m²	218%	11'372 m²	12'923 m²	3'032 m²	9'891 m²	9'692 m²	108	37
Grundstücke SBB		4'257 m²	3'729 m²	105%	3'899 m²	4'430 m²	254 m²	4'176 m²	3'323 m²	37	35
Total		9'483 m²	8'955 m²		15'271 m²	17'353 m²	3'286 m²	14'067 m²	13'015 m²	145	
BEP Bestand		5'226 m²	5'226 m²	108%	5'635 m²	6'403 m²	0 m²	0 m²	4'649 m²	71	
BEP-Siedlung Letten 8	WP5070	4'663 m ²	4'663 m ²	119%	5'540 m ²	6'295 m ²	-	-	4'568 m ²	71	
BEP-Chalet	WP4485	563 m ²	563 m ²	17%	95 m ²	108 m ²	-	-	81 m ²	0	
SBB Bestand		4'257 m²	3'729 m²	6%	224 m²	254 m²	0 m²	0 m²	191 m²	2	
SBB-Nordbrücke	WP3469	962 m ²	920 m ²	0%	0 m ²	0 m ²	-	-	-	-	
SBB-Bahnwärterhäuser	WP5131	3'295 m ²	2'809 m ²	8%	224 m ²	254 m ²	-	-	191 m ²	2	
Entwicklungsfelder A, B und C											
Total BEP		35'464 m²	35'464 m²	133%	47'043 m²	53'458 m²	14'507 m²	38'951 m²	40'267 m²	492	112
BEP Bestand; Total		35'464 m²	35'464 m²	79%	28'035 m²	31'857 m²	-	-	23'762 m²	380	

1) Grundstücksfläche (GSF):

Quelle: Amtliche Vermessung

2) Bauzonenfläche (BZF):

Quelle: Katasterauskunft der Stadt Zürich

3) Anrechenbare Geschossfläche (aGF):

- Quelle der aGF Testplanung: Loeliger Strub Architekten

- Berechnung der aGF für die bestehenden Siedlungen und Gebäude: Gebäudegrundfläche * Anzahl Vollgeschosse; abzgl. nicht anrechenbare Aussenkonstruktion (Annahme: 12%)

4) Nutzfläche:

- Berechnung HNF Testplanung: GF * 0.75

- Bestehende BEP-Siedlungen: Vermietete Flächen gemäss Quellen BEP

5) Anzahl Wohnungen:

- Hauptnutzfläche / 90 m² (Durchschnittliche Grösse einer Wohnung in Neubauten)

- Bestehende BEP-Siedlungen: Anzahl Wohnungen gemäss Quellen BEP