

# WOHNEN

10 Sanieren unter  
Denkmalschutz

14 Vom Spätbarock  
in die Moderne

26 Arbeitersiedlung  
Zelgliacker wird 40



THEMA  
**RENOVATION**

WOHNEN extra  
Ab aufs Dach



Die 13 Mehrfamilienhäuser der Siedlung Letten 4 präsentieren sich von aussen wieder wie zur Entstehungszeit 1925. Sie haben auch wieder ihre ursprüngliche Farbgebung erhalten.

Die BEP saniert eine weitere Etappe ihrer Siedlung Letten in Zürich Wipkingen

## In alter Frische

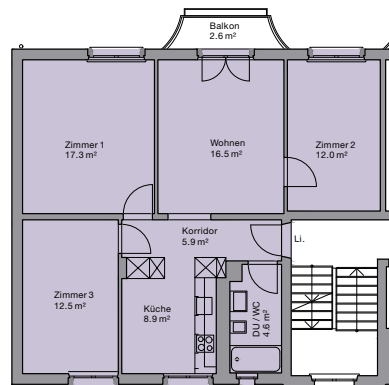
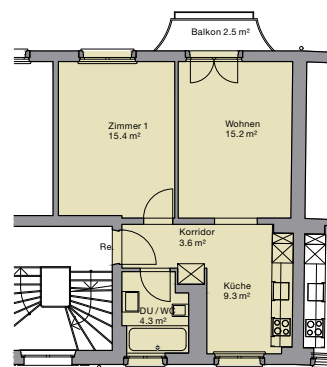
Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals in Zürich (BEP) hat ihre Siedlung Letten 4 in Zürich Wipkingen instand gesetzt. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurden die schützenswerten, rund hundert Jahre alten Mehrfamilienhäuser äusserlich wieder in ihren Originalzustand zurückversetzt.

Von Béatrice Koch



In Zürich Wipkingen besitzt die BEP insgesamt 560 Wohnungen. Die sanierten Häuser der Siedlung Letten 4 sind zwischen Lettenwiese (Bildmitte) und Schulhaus Letten (hinten links) zu erkennen. Zur Weiterentwicklung des ganzen Quartiers läuft eine Testplanung.

Mit ihrem rosafarbenen Anstrich, den graugrünen Fensterläden, dem schmucken Mansardendach und den geschwungenen Balkonen präsentieren sich die 13 Mehrfamilienhäuser der Siedlung Letten 4 rein äusserlich wieder im Zustand ihrer Entstehungszeit im Jahr 1925. «Heute sind die Häuser wieder näher an ihrem Originalzustand als vor der Instandsetzung», bestätigt Marc Bänziger, Leiter Bau bei der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP), der die Siedlung gehört. Im Innern der Wohngebäude hat freilich die Moderne Einzug gehalten: Sämtliche Bäder und Küchen wurden erneuert, die Gebäudehülle, das Dach und die Kellerdecken gedämmt, dreifach verglaste Fenster eingebaut, die elektronischen und sanitären Installationen ersetzt.



**Küchen und Bäder vorher/nachher. Mit der Sanierung wurde der Wohnkomfort erhöht. Einbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum und dienen als Raumtrenner zwischen Eingangsbereich und Küche.**

**Für heutige Verhältnisse sind die Wohnungen eher bescheiden dimensioniert (4-Zimmer-Wohnung: 78 Quadratmeter). Wegen den denkmalpflegerischen Auflagen wurde die Struktur der Wohnungen kaum verändert.**

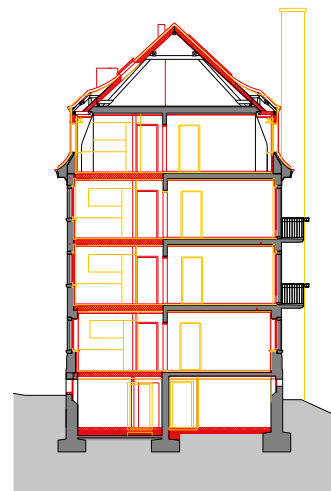
Um den Schall zu reduzieren, wurde ein Teil der alten Decken- beziehungsweise Bodenaufbauten bis auf die Rohkonstruktion zurückgebaut und neu gedämmt. Heute sei der Schallschutz zwar viel besser als vor der Instandsetzung, sagt Bänziger, mit einem Neubau sei er dennoch nicht vergleichbar: «Das gehört zu den typischen Mankos von Altbauwohnungen.» Weitergehende Massnahmen waren nicht möglich, da die Siedlung im Inventar der kommunalen Denkmalpflege aufgelistet ist und das bestehende Tragwerk als erhaltenswert gilt. Aufgrund des Schutzvertrags, der vor der Gesamtinstandsetzung zwischen der BEP und der Stadt Zürich abgeschlossen werden musste, konnten auch keine zusätzlichen Balkone angebracht werden; nach wie vor verfügt nur rund ein Drittel der Wohnungen über einen eigenen privaten Aussenraum. Alle Wohnungen altersgerecht anzupassen und mit Aufzügen zu ergänzen, war ebenfalls nicht möglich.

### Sanierung in unbewohntem Zustand

Die in der Nähe des Bahnhofs Zürich Wipkingen gelegene Siedlung Letten 4 wurde letztmals vor knapp fünfzig Jahren umfassend erneuert, entsprechend gross war der Renovationsbedarf. Die baulichen Massnahmen waren so umfangreich, dass die Instandsetzung in unbewohntem Zustand durchgeführt werden musste. Die BEP konnte allen Mieterinnen und

Mietern frühzeitig Alternativwohnungen in anderen Genossenschaftssiedlungen inner- und ausserhalb des Quartiers anbieten und hat für alle eine Lösung gefunden. Die Bauarbeiten und die Neuvermietung erfolgten in Etappen, zwischenzeitlich wurden die leerstehenden Räumlichkeiten an das Jugendwohnnetz vermietet. Seit Mitte 2020 sind alle Wohnungen wieder bewohnt. «Etwa zwanzig Prozent der Bewohnenden sind Rückkehrer», sagt Bänziger. Insgesamt hat sich die Mieterschaft im Letten 4 verjüngt: Lebten vor der Erneuerung viele ältere Menschen in der Siedlung, ist heute ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner zwischen 25 und 35 Jahre alt.

Als Folge der denkmalpflegerischen Auflagen wurde die Struktur der hundert Wohnungen kaum verändert. Für Grundrissoptimierungen wurden lediglich einzelne nichttragende Wände verschoben, neue Einbauschränke schaffen zusätzlichen Stauraum. Sie dienen gleichzeitig als Raumtrenner zwischen Eingangsbereich und Küche. Auch der Wohnungsmix blieb weitgehend gleich: Nach wie vor besteht die Siedlung Letten 4 aus kleinen Zweieinhalb- bis Vierzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von rund vierzig bis achtzig Quadratmetern. Waren die grösseren Wohnungen einst für kinderreiche Familien gebaut worden, sind sie für die heutigen Bedürfnisse deutlich zu klein. Im Schnitt leben heute in den Vierzimmerwohnungen drei bis vier Personen. ➔



**Die baulichen Massnahmen waren so umfangreich, dass die Instandsetzung in unbewohntem Zustand erfolgte. Teils mussten Böden und Decken bis auf die Rohkonstruktionen zurückgebaut werden.**



**Auch der Hofbereich wurde neu gestaltet. Er lehnt sich an die ursprüngliche Situation an. Durch eine neue unterirdische Velogarage gewann man mehr Aussenraum. Im Untergeschoss wurde zudem ein neuer Gemeinschaftsraum geschaffen.**



**Die gestalterischen Details der Lettenhäuser kommen wieder gut zur Geltung, auch dank dem ursprünglichen Farbkonzept.**



**Saniertes Zimmer im Dachgeschoss. Die Böden und die Decken in den Häusern sind neu gedämmt und bieten besseren Schallschutz als früher, allerdings nicht auf Neubauniveau.**

### Aus Fehlern gelernt

Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege sei gut und pragmatisch verlaufen, sagt Bänziger. Profitiert hat die Baugenossenschaft hier auch von den Erfahrungen, die sie bei der Instandsetzung der Siedlungen Industrie 1 und 2 beim Röntgenplatz gemacht hat, wo ähnliche Bedingungen herrschten. Mit dem Architekten Rolf Schaffner und der MMT AG als Bauprojektmanagement hat die BEP dasselbe Team engagiert. Bänziger: «Wir konnten auf dieses Know-how zurückgreifen und haben aus früheren Bauprojekten gelernt.» Musste die Baugenossenschaft beim Instandsetzungsprojekt im Kreis 5 beispielsweise noch einen Nachtragskredit einholen, ging beim Projekt Letten 4 alles nach Plan. So legte die Denkmalpflege unter anderem grossen Wert auf die Erhaltung der Dachkonstruktion und die Gestaltung der Lukarnen – ein Markenzeichen der Letten-4-Häuser. Diese mussten wegen Feuchtigkeitsansammlungen allesamt erneuert werden, und das detailgetreu. Auch die Isolation der Gebäudehülle erwies sich als Knackpunkt: Eine Aussendämmung war aufgrund der denkmalpflegerischen Auflagen nicht möglich, so dass die Dämmung von innen mittels Aerogel erfolgte.

Durch die umfassende Sanierung unter Denkmalschutzauflagen bewegten sich die Investitionskosten pro Wohnung auf Neubauniveau. Die Mieten der sanierten Wohnungen werden gemäss dem Zürcher Kostenmieten-

## Weiterentwicklung des Lettenquartiers

In den Siedlungen Letten 1 bis 9 sowie Wasserwerk 1 und 2 verfügt die BEP in Zürich Wipkingen über rund 560 Wohnungen. Die Siedlungen Letten 1 bis 4 wurden in den vergangenen zehn Jahren instand gesetzt. Auch in den übrigen Wohnhäusern Letten 5 bis 9 und Wasserwerk 1 und 2 stehen in den kommenden Jahrzehnten bauliche Massnahmen an. Viele der bestehenden Wohnungen sind klein, nicht barrierefrei und entsprechen nicht den heutigen Wohnanforderungen. Die BEP strebt ein vielfältigeres Wohnungsangebot an, das sowohl von Familien als auch älteren Menschen genutzt werden kann. Ebenso braucht das Quartier in absehbarer Zeit eine

neue Schulanlage; bereits jetzt steht auf der Lettenwiese ein Schulprovisorium. Um die Möglichkeiten im Lettenquartier abzuklären, hat sich die BEP mit den SBB und der Stadt Zürich als weiteren Grundeigentümerinnen zusammengetan und im Frühling 2021 eine Testplanung für das Quartier gestartet. Dabei will man unter Einbezug der Anwohnerinnen und Anwohner die Qualitäten und Mängel benennen und langfristige Lösungen suchen. Erste Ergebnisse sollen im ersten Quartal 2022 präsentiert werden. Die Realisierung der Bauprojekte erfolgt etappenweise. [www.bep-lettenquartier.ch](http://www.bep-lettenquartier.ch)



**Die Denkmalpflege legte grossen Wert auf den Erhalt der Dachkonstruktion und die Gestaltung der Lukarnen. Diese mussten allesamt detailgetreu erneuert werden.**

modell berechnet und bewegen sich dank des tiefen Landwerts in den Büchern weiterhin auf vergleichsweise moderatem Niveau.

Im Rahmen der Gesamterneuerung wurde in zwei Häusern je eine Liftanlage eingebaut; insgesamt sind nun 16 Wohnungen sowie das Untergeschoss, in dem sich der neue, allen Bewohnenden zugängliche Gemeinschaftsraum befindet, hindernisfreier erreichbar. In den Kellern wurden Waschsalois eingerichtet. Auch der Innenhof wurde neu gestaltet. Er lehnt sich ebenfalls stark an die ursprüngliche Situation an, die man von alten Plänen und Fotos her kannte. Der Innenhof soll den Bewohnenden mehr Raum zum Spielen und für gemeinsame Aktivitäten wie Grillfeste oder Gartenarbeiten bieten – mit dem Ziel, dass sich in der Siedlung ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben entwickelt. Mehr Aussenraum gewann man auch dadurch, dass man einen Grossteil der Veloabstellplätze zusammen mit der Technikanlage in den Untergrund verlegt hat. Selbstverständlich wurde auch die Energiegewinnung modernisiert: Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Wärmepumpe via Fernwärmenetz des EWZ, Energiespitzen werden mit Erdgas abgedeckt. Eine Photovoltaikanlage versorgt die Heizzentrale. Die Wasserversorgung wird dezentral in jedem Gebäude der Siedlung organisiert.

### **Bauliches Ensemble**

Die Siedlung Letten 4 bildet zusammen mit den angrenzenden BEP-Siedlungen Letten 1 bis 9 und dem Schulhaus Letten ein bauliches Ensemble, das scherenförmig entlang der Imfeld- und der Rousseustrasse angeordnet ist und das einstige «Tor zu Wipkingen» darstellt; das Atelierhaus an der Ecke Spielweg/Rousseustrasse gehört der Stadt Zürich. Letten 4 besteht aus elf teilweise aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern, die als offene Hofrandbebauung strassenparallel errichtet worden sind. Zwei weitere Wohngebäude stehen im Innenhof. Die Wohnsiedlung geht zurück auf einen

## **Baudaten**

### **Bauträger:**

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Zürich

### **Generalplanung:**

GP Generalplaner AG, Zürich

### **Bauprojektmanagement:**

MMT AG, Zürich

### **Architektur:**

Rolf Schaffner, Zürich

### **Umgebung:**

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich

### **Umfang:**

Sanierung von 100 Wohnungen in 13 Mehrfamilienhäusern, Ersatz der Haustechnik, neuer Gemeinschaftsraum,

165 Veloabstellplätze, davon 114 in neuer unterirdischer Velogarage

### **Baukosten BKP 1–5 (ohne Parkierung):**

37,5 Mio. Franken  
6447 Franken/m<sup>2</sup> HNF

### **Mietzinsbeispiele:**

*2 ½-Zimmer-Wohnung, 47 m<sup>2</sup>:*

alt: CHF 607 bis CHF 632 netto

neu: CHF 737 bis 857 plus CHF 183 NK

*4-Zimmer-Wohnung, 78 m<sup>2</sup>:*

alt: CHF 747 bis CHF 846 netto

neu: CHF 1313 bis 1339 CHF plus CHF 218 NK

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis pro Jahr über alle Wohnungen: CHF 198

einheitlichen Überbauungsplan des Stadtbau-meisters Hermann Herter und wurde 1925 nach dem Entwurf des Zürcher Architekten Peter Giumini fertiggestellt. Während die Häuser der Siedlungen Letten 1 bis 3 zwischen 2010 und 2013 saniert wurden, bildet die Instandsetzung der Siedlung Letten 4 von 2018 bis 2020 den vorläufigen Schlusspunkt der Sanierungen der BEP im Lettenquartier. ■