

## Dichte zu reduzierten Kosten

**Das gemeinnützige Wohnen steht hoch in der Agenda der Stadt Zürich. Die ab Herbst 2025 bezogene Wohnsiedlung Letzi bietet das sozusagen im Multipack. Sie kombiniert räumliche Dichte mit einem grosszügigen Aussenraumkonzept, welches die Siedlung ins Quartier einbindet. Die Stadt Zürich lud Fachjournalistinnen und -journalisten zu einer Besichtigung ein.**

Von Manuel Pestalozzi\*



01\_MPestalozzi\_WSLetzi – Die Wohnsiedlung Letzi steht direkt am Gleisfeld. Sie wird eingefasst von den Überbauungen Letzibach, rechts im Vordergrund, und dem Letziturm, links, am Ende der Reihe. Auch sie wird durch ein Hochhaus akzentuiert.

Letzi ist eine Ableitung vom althochdeutschen und mittelhochdeutschen Verb *letzen*, was soviel heisst wie hemmen, aufhalten, hindern. In Zürich taucht dieser Begriff in den Namen verschiedener Areale, Bauwerke, Strassen und Haltestellen des öV auf. Er erinnert an eine spätmittelalterliche Verteidigungsanlage, die sich westlich der historischen Stadt quer durchs Limmattal zog. Am häufigsten findet sich das Wort südlich des Gleisfelds zwischen dem Hauptbahnhof und dem Vorortsbahnhof Altstetten. Verwendet wird er auch für die drei neuen Wohnsiedlungen zwischen dem Gleisfeld und der Hohlstrasse, die parallel zu ihm verläuft. Der ebene Geländestreifen diente lange den SBB, unter anderem für seine Werkstätten. Die Wohnsiedlung Letzi füllt die Lücke zwischen den früher erstellten Nachbarprojekten, die im Auftrag der SBB entstanden. Die Stadt kaufte das mittlere Grundstück den Bundesbahnen ab, mit dem Ziel, gemeinnützigen Wohnraum zu schaffen. Entwickelt

und umgesetzt wurde das Projekt von der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), der Stiftung Familienwohnungen (SFW) und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Sie vertreten unterschiedliche Gruppen, welche Anspruch auf gemeinnützige Wohnungen haben. Die gemeinsame Entwicklung eines Projekts gilt als Pioniertat und verspricht eine gute Durchmischung der Siedlung.

Im Jahr 2016 schrieb die Stadt einen Architekturwettbewerb aus, den Gutschoep Architekten und Neuland ArchitekturLandschaft, beide aus Zürich, für sich entschieden. Der Entwurf besteht aus einem rund 222 Meter langen, mäandernden Baukörper. Den Auftakt bildet im Osten ein 24-geschossiges Hochhaus mit den 131 Alterswohnungen am Gleisfeld. Der anschliessende achtgeschossige Baukörper nimmt Gewerberäume im Sockelbereich und darüber 134 Wohnungen auf. Er fasst zuerst den Rosa Luxemburg-Platz an der Hohlstrasse ein, anschliessend einen ausgedehnten Hofraum, der nach Norden, in Richtung Bahn und die Hügelkette des Hönningerbergs, orientiert ist. Den «Schwanz» bildet ein Wohntrakt mit einem Doppelkindergarten im Erdgeschoss, der den westlichen Teil des Hofraums nutzt. Zwischen dem Platz und dem Hof besteht eine grosse Durchfahrt. Durch sie verläuft ein altes Industriegleis, welches das Gleisfeld bis heute mit den Werkstätten der Verkehrsbetriebe der Stadt Zürich (VBZ) verbindet und sporadisch genutzt wird. Das Gleis führt bei der Wohnsiedlung durch eine Parklandschaft mit unterschiedlichen Sickerflächen, auf der nun zwischen noch jungen Bäumen am Boden und in Pflanztrögen eine erste Ansaat spriesst. An die Durchfahrt wurde einer der beiden Gemeinschaftsräume der Überbauung platziert.



02\_MPestalozzi\_WSLetzi – Ein altes Industriegleis führt von der Flurstrasse über die Hohlstrasse und den neuen Rosa Luxemburg-Platz unter dem Hochhaus. Anschliessend durchquert es die Siedlung und den Hofraum und mündet dann ins Gleisfeld des Bahnhofs.

Die Architekten Daniel Gut und Philipp Bollier von Gutschoep Architekten erzählten während der Führung von ihrem Umgang mit dem engen Kostenrahmen, der auch zu

architektonischen Anpassungen führte. So wurde beispielsweise eine erst angedachte Klinkerfassade mit Betonfertigelementen ausgeführt. Diese bilden ein plastisches Raster, in dem grün gestrichene Fensterrahmen einen dezenten Farbakzent setzen. Die Raumbooberflächen im Innern wurden auf einfache, aber robuste und sinnliche Materialien reduziert. Auch Viereinhalbzimmer-Wohnungen für kinderreiche Familien erhielten nur *ein* Badezimmer. Der Kostenrahmen und die Anforderungen des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG) liess sich einhalten. «Spardruck erzeugt Stolz», lautete dazu das Fazit von Architekt Bollier. Es gelang dem Entwurfsteam auch, die strengen Vorgaben bezüglich Lärmbelastung an diesem anspruchsvollen Standort zu erfüllen.



03\_MPestalozzi\_WSLetzi – Eine breite Durchfahrt verbindet den Platz an der Hohlstrasse mit dem Hof am Gleisfeld, an dem eine dereinst durchgehende «Uferpromenade» für Velos entlangführt.

Die Zusammenarbeit mit drei verschiedenen Bauherrschaften bezeichneten die Beteiligten als eine Herausforderung. Eine grundsätzlich vom Planungsteam angestrebte Durchmischung der verschiedenen Gruppen von Nutzerinnen und Nutzern liess sich leider nicht durchführen, auch aus Kostengründen. Die Wohnungen sind eng geschnitten, bieten aber eine räumliche Vielfalt. Dies bestätigte nach dem Studium der Pläne auch ein Rundgang. Zwei Mietparteien gewährten den Presseleuten einen Einblick. In beiden Wohnungen ermöglicht ein zentral angeordneter Sanitärblock einen Umlauf, was trotz recht kleiner Fläche für Abwechslung und eine gewisse Weitläufigkeit sorgt. Bei einer Station auf der Besuchstour wurde evident, dass nicht alle die Rohbetondecken schätzen und

beherzt einen «Mieterausbau» in Angriff nehmen. Erwähnenswert ist auch die Aussicht, vor allem jene in den Hof, der sich auf das Gleisfeld ausdehnt. Auch ein Highlight der Siedlung wurde den Gästen nicht vorenthalten: Die gemeinsame Waschküche im obersten Geschoss des Hochhauses, die als Treffpunkt ausgestattet ist und wie die Wohnungen über einen loggiaartigen Balkon verfügt.

Nach dem Rundgang lässt sich sagen, dass das Projekt die Qualitäten des Standorts gut nutzt und gleichzeitig optimiert. Die Architektur bringt die Pragmatik, welche das Programm und der Kostenrahmen forderten, mit Flair zum Ausdruck. Sie gibt jeder der in der Grossform vereinten Hauspartie eine eigene Adresse. Die Wohnsiedlung hat das Potenzial gut und mit Würde zu altern. Wenn ihr alle Sorge tragen.



04\_MPestalozzi\_WSLetzi – Die Waschküche im obersten Geschoss des Hochhauses verfügt über einen loggiaartigen Balkon mit Blick auf den Rosa Luxemburg-Platz und den Uetliberg.

\* Manuel Pestalozzi, dipl. Arch. ETHZ und Journalist BR SFJ, betreibt die Einzelfirma Bau-Auslese Manuel Pestalozzi (<http://bau-auslese.ch>)