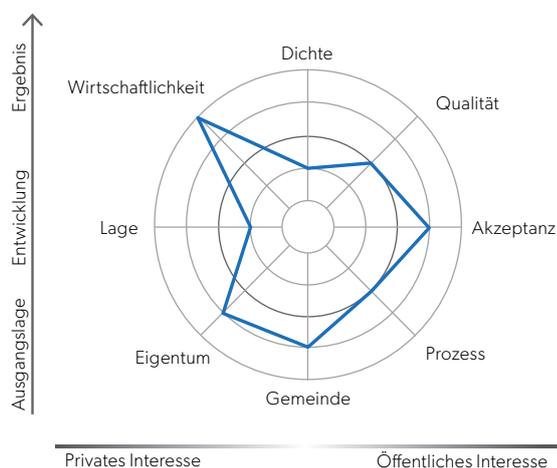


densipedia.ch\_Brütten ZH

# Harossen-Ost – verdichtete Einfamilienhäuser im ländlichen Raum

Die Wohnsiedlung Harossen-Ost ist eine dichte Einfamilienhaussiedlung am Siedlungsrand der Gemeinde Brütten. 2008 beantragte der Brüttener Gemeinderat der Gemeindeversammlung, die gemeindeeigene Parzelle zu verkaufen. Mit einem Architekturwettbewerb sollte die Grundlage für eine familienfreundliche und qualitativ hochstehende Wohnsiedlung geschaffen werden. Die Gemeindeversammlung stimmte dem Verkauf zu und bewilligte den Kredit für einen Wettbewerb. Heute stehen 16 Reiheneinfamilienhäuser mit einem gemeinsamen Innenhof auf der 6'650 Quadratmeter grossen Parzelle. Der Gemeinderat investierte einen Teil des Ertrags aus dem Landverkauf in den Erhalt des Dorfladens und leistete mit seiner aktiven Bodenpolitik einen Beitrag an die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.



Impuls Innenentwicklung  
Impulsion Développer vers l'intérieur  
Impulso Sviluppo centripeto



Die Siedlung erinnert an Reiheneinfamilienhäuser aus den 1930er-Jahren. Die Bewohnerinnen und Bewohner treten vom Hauseingang direkt auf die Gasse. Foto: M.

Schlatter, HSR

# Ausgangslage

Die ländliche Gemeinde Brütten ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und zählte Ende 2017 rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die gemäss Gemeindeleitbild angestrebte Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung will Brütten mit seiner Bau- und Zonenordnung umsetzen. Ein wichtiger Baustein dieser Entwicklung war die gemeindeeigene Parzelle im Quartier Harossen. In der zweigeschossigen Wohnzone wollte die Gemeinde Wohneigentum für Familien mit Kindern schaffen. Der Gemeinderat entschied sich dazu, das Areal selbst zu entwickeln und es erst mit dem ausgearbeiteten Projekt zu veräussern. Mit diesem Vorgehen waren auch die Stimmberechtigten einverstanden. Sie stimmten dem Kredit für einen zweistufigen Architekturwettbewerb zu. Das Siegerprojekt wurde nach dem Verkauf des Areals vom Investor umgesetzt.

# Bewertung

## Lage

Brütten liegt zwischen Zürich und Winterthur und ist mit dem öffentlichen Verkehr nur mittelmässig erschlossen. Busse fahren im Halbstundentakt nach Winterthur und Kloten. Die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Wohnsiedlung Harossen-Ost liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Brütten. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im Dorfzentrum, etwa 600 Meter vom Quartier Harossen entfernt, bieten ein Volg sowie eine Bäckerei Güter des täglichen Bedarfs an. Auch die Gemeindeverwaltung, die Primar- und Oberstufenschule sowie der Kindergarten befinden sich im Zentrum.

## Gemeinde

Die Gemeinde Brütten verfolgt keine spezielle Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen. Die in der Bau- und Zonenordnung festgelegten Ausnutzungsziffern fallen für die verschiedenen Wohnzonen mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0,6 eher tief aus. Der Gemeinderat betreibt aber eine aktive Bodenpolitik, und seit

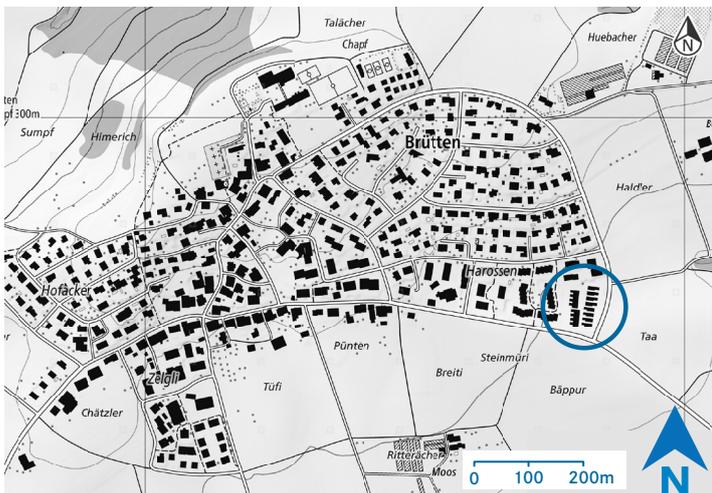
einigen Jahren laufen Bestrebungen, das Dorfzentrum zu verdichten. Auf dem gemeindeeigenen, nicht überbauten Harossen-Areal wollte der Gemeinderat eine familienfreundliche Wohnsiedlung entwickeln, um der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Die Gemeinde gab vor, welche Entwicklungsmöglichkeiten sie vorsah. Erst als diese Leitplanken festgelegt waren, wurde das Grundstück verkauft. Ein Teil des Verkaufserlöses kam direkt der Bevölkerung zugute: Im Dorfzentrum erwarb die Gemeinde die Liegenschaft mit dem Volg, sodass der Laden erhalten werden konnte.



Die Detailerschliessung dient zugleich als gemeinsamer Aussenraum und verbreitert sich zu einem kleinen Platz. Quelle: [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

## Kennziffern

- Einwohnerzahl: 2'016
- Wohneinheiten: 16 Reiheneinfamilienhäuser
- Arealgrösse: 6'650 m<sup>2</sup>
- Ausnutzungsziffer (AZ): 0,4
- Geschossfläche: rund 205 m<sup>2</sup> pro Reiheneinfamilienhaus  
Anrechenbare Geschossfläche: 23'400 m<sup>2</sup>
- Investitionskosten: 12,35 Mio. Franken
- ÖV-Güteklasse: C (mittelmässige Erschliessung)
- Parkplatzkoeffizient: 2 PP/WE
- Gemeindetyp BFS: Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte



Lageplan Harossen-Ost. Quelle: Bundesamt für Landestopographie swisstopo



Jede Partei hat auf der Rückseite des Hauses ihren privaten, durch Hecken abgegrenzten Garten. Foto: M.Schlatter, HSR

## Eigentum

Nach dem Architekturwettbewerb kaufte ein Investor das Grundstück der Gemeinde zu einem marktüblichen Preis ab und setzte das Siegerprojekt um. Damit war immer nur ein Grundeigentümer Ansprechpartner für die Arealentwicklung. Erst nach dem Bau wurden die Grundstücke der 16 Reiheneinfamilienhäuser abparzelliert und zum Verkauf ausgeschrieben. Bis zur Abparzellierung mussten somit weder weitere Eigentümer in die Entscheidungsfindung einbezogen noch unterschiedliche Interessen koordiniert werden.

## Prozess

Vor der Gemeindeversammlung vom Dezember 2008 informierte der Gemeinderat die Bevölkerung über seine Absichten, das Areal Harossen-Ost zu entwickeln. Die Bevölkerung konnte mit ihrem Entscheid an der Gemeindeversammlung die Entwicklung direkt beeinflussen. Nur dank ihrem «Ja» zur Kreditvorlage konnte ein Architekturwettbewerb durchgeführt und die angestrebte hohe Qualität sichergestellt werden. Das ursprüngliche Ziel des Gemeinderats, hochwertige Wohnungen für Familien mit Kindern zu erstellen, wurde erreicht. Das zeugt von einem gut strukturierten und zielgerichteten Prozess, der eine relativ rasche Umsetzung des Vorhabens ermöglichte. Da es nur einen Investor gab, war es nicht nötig, viele Kräfte zu bündeln.

## Akzeptanz

Bei der Konzeption der zweistöckigen Wohnsiedlung Harossen-Ost wurde auf die umliegenden Liegenschaften in der zweigeschossigen Wohnzone Rücksicht genommen. Mit den Reiheneinfamilienhäusern fanden die Planer einen Mittelweg zwischen einem flächenintensiven Einfamilienhausquartier und einer kompakten Mehrfamilienhaussiedlung. Jedes Haus verfügt über einen rückwärtigen privaten Garten, ist aber auch Teil einer Siedlung, die sich einen Hof teilt. Durch den Erhalt des Dorfladens investierte der Gemeinderat auch in das Ortszentrum und schuf damit einen Mehrwert für die gesamte Bevölkerung.

## Dichte

Die Bebauung Harossen-Ost wurde auf der letzten grossen Baulandreserve der Gemeinde in der zweigeschossigen Wohnzone (W2) am Rande des Siedlungsgebietes erstellt. Die Ausnutzungsziffer beträgt hier gemäss Bauordnung 0,4. Im Gegensatz zu früher überbauten und oft unternutzten Parzellen wird in der Siedlung Harossen-Ost die Ausnutzung maximal ausgeschöpft. Die bauliche Dichte erscheint denn auch auf die Hofseite hin hoch zu sein. Aufgrund der grosszügigen, rückseitigen Gärten übersteigt die Ausnutzungsziffer die Vorgaben aus der Bauordnung aber nicht. Die Dichte liegt im Bereich einer Einfamilienhaussiedlung. Mit einer Anpassung der Bauordnung oder über einen Gestaltungsplan hätte diese Dichte noch erhöht werden können.

## Qualität

Die 16 Reiheneinfamilienhäuser mit Satteldach überzeugen durch ihr einheitliches Erscheinungsbild, das den Dorfeingang prägt und einen klaren Siedlungsrand bildet. Die Bebauungsstruktur ist auf das bestehende Quartier Harossen abgestimmt. Die Siedlung lehnt sich an Wohnhaustypen der 1930er-Jahre an, entwickelt das Reihenhäuser aber zeitgemäss weiter. So wurde mit den Farbtönen, der Ausgestaltung der Dachrinnen und dem Fassadenverputz eine eigene Identität geschaffen.

Die Reihenhäuser mit 6,5 Zimmern weisen eine Wohnfläche von durchschnittlich 205 Quadratmetern auf. Die Häuser sind auf der Vorderseite zur gemeinsamen und autofreien Gasse hin ausgerichtet, die der Erschliessung dient. Diese Gasse verbreitert sich zu einem halbprivaten Platz, der mit einer langen Bank, einem Brunnen und etwas Grün bescheiden möbliert ist. Er bietet Raum für nachbarschaftlichen Austausch. Auf der Rückseite besitzt jedes Haus einen eigenen, mit Buchenhecken abgetrennten Garten.

## Wirtschaftlichkeit

Die Gemeinde verkaufte das Grundstück für 950 Franken pro Quadratmeter zu einem damals marktüblichen Preis. Die Wohnsiedlung wurde in einem Zuge erstellt. Damit kamen 16 Häuser gleichzeitig auf den Markt. Innert kurzer Zeit wurden sie zu einem Preis zwischen 1,1 und 1,3 Millionen Franken verkauft. Daraus lässt sich schliessen, dass das Angebot markttauglich und wirtschaftlich war, aber auch, dass in Brütten ein Bedarf an Familienwohnraum bestand. Der Verzicht auf eine Etappierung der Überbauung drängte sich unter anderem auch deshalb auf, weil die Häuser über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen.

## Weiterführende Informationen

2009. Bau- und Zonenordnung Brütten.

2012. Leitbild der Gemeinde Brütten.

2012. «Auf die Reihe bringen», in: Hochparterre, Ausgabe 2012/08.

2014. Das ideale Heim, Magazin für Architektur, Design und Wohnkultur, Ausgabe Nr. 11 vom November 2014.

# Zusammenfassung

Die Wohnsiedlung Harossen-Ost in Brütten zeigt, dass in ländlichen Räumen dichtere Wohnformen mit gemeinsamen Aussenräumen möglich sind. Die Reihenhaussiedlung ordnet sich sehr gut in die bestehende Siedlungsstruktur ein und schafft einen gelungenen Übergang zur Landschaft. Die Stärken des Projekts liegen in der baulichen Qualität und Ausgestaltung der Häuser. Zweifelsohne ist dies dem zweistufigen Architekturwettbewerb zu verdanken, den der Gemeinderat vorgeschlagen hatte. Obwohl die Gemeinde Brütten 2008 noch nicht über eine explizite Strategie zur Innenentwicklung verfügte, konnte sie dank des gemeindeeigenen Landes und der aktiven Bodenpolitik einen Prozess auslösen und die Entwicklung im Interesse der Gemeinde steuern. Hilfreich war auch, dass die Anzahl der Akteure klein war. Nachbarn und die Bevölkerung konnten frühzeitig überzeugt und an Bord geholt werden.

---

## Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Dem Gemeinderat gelang durch Eigeninitiative und Engagement ein durchdachtes Projekt, das der Umgebung Rechnung trägt und das Siedlungsgebiet im Osten des Dorfes qualitativ abschliesst.
- Die Überbauung nutzt die letzte unbebaute Bauparzelle auf dem Gemeindegebiet maximal aus und schafft Wohnraum für Familien.
- Der Gemeinderat verkaufte das Land erst mit einem Projekt, das ihn und die Bevölkerung überzeugte.
- Einen Teil des Erlöses investierte er in den Erhalt des Dorfladens bzw. in die Versorgung der Bevölkerung mit Alltagsgütern.