

Informations-Broschüre

Generationen-Projekt Hof Breitlen, 8634 Hombrechtikon



Inhalt:

Ausgangslage

Die Personen

Hauptnutzer / Partner

Die Eckdaten über das Projekt

Planungsvorgaben

Projektbescrieb

Adressen und Links

Ausgangslage

Der landwirtschaftlich geführte Hof Breitlen wurde in den 1960 Jahren durch Emil Meier bekannt, welcher ein Pionier der biologisch-dynamischen Landwirtschaft war. Auch als «Kulturmeier» machte er sich einen Namen. So war er Förderer von Konzerten und Ausstellungen, zum Teil auf dem Hof, zum Teil als ideologische Triebfeder, wie zum Beispiel als Mitgründer der Bibliothek in Hombrechtikon. 1982 erhielt er und seine Frau Alice Meier-Vetterli vom Kanton Zürich die Ehrenmedaille für kulturelle Verdienste.

Der Hof Breitlen in Hombrechtikon ist ein historisches Ensemble, das als grüne Insel mitten im Dorf eingebettet liegt. Es umfasst eine Gesamtfläche von 13'371 m². Die Gebäude sind im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten aufgeführt. Der Hof „Gibretila“ wird in einer lateinischen Urkunde vom 4. März 1269 erstmals erwähnt. Heute gehören der Flarzhausteil aus dem 17. Jahrhundert, das ehemalige Gasthaus „Zum weissen Löwen“ von 1769, die Scheune/Trotte von 1850 sowie das Alte Schützenhaus von 1822 zur markanten Häusergruppe.

Mit einem ausgewogenen Nutzungsmix ist der Hof heute ein lebendiger Ort: Neben sieben Wohneinheiten, davon im alten Bauernhaus zwei grosse Wohnungen und drei kleinere für ältere Menschen, beleben eine Drechslereiwerkstatt, ein Flechtatelier, ein Hofladen sowie die Betriebsflächen der biologisch-dynamischen Gemüsegiertnerei Jürgen Käfer mit Rüsterei, Garderobe, Lager, etc. das Ensemble. Enten, Hühner und Katzen bewegen sich frei auf dem Gelände, Zwergziegen und Hasen haben ihr eigenes Gehege. Und von Zeit zu Zeit grasen Schafe auf den umliegenden Weiden.

Ursula und Thomas Meier-Vogt, derzeitige Besitzer des Hofes und der Umgebung, haben zusammen mit ihren Kindern Kaspar und Verena nach Möglichkeiten gesucht, den Hof, welcher in der Bauzone liegt, zu erhalten und trotzdem für die nächsten Generationen tragbar zu machen. Dabei wurden verschieden Szenarien studiert. Entstanden ist ein Generationenprojekt auf zwei Ebenen. Einerseits die Familie Meier, welche so für den Hof mit seinen historischen und ideellen Werten eine ganz spezielle Lösung innerhalb des Dorfes Hombrechtikon schafft. Andererseits wird mit den neu entstehenden Gebäuden, in denen eine KITA und eine Pflegewohngruppe Platz finden werden, der Generationengedanke unterstrichen, da sich diese Menschen im Hof und dem bedürfnisgerechten, gestalltem Gartenraum begegnen können.

Der neu entstehende Innenhof wird aber auch Begegnungsraum sein für viele Passanten, Kunden, Besucher und den Eltern, welche ihre Kinder in die KITA bringen und holen. Auf der alten Seite wird der Hofraum durch den Demeter Hofladen und auf der anderen, neuen Seite durch das Hof Kafi eingerahmt.

Auf der Westseite bleibt die Wiese mit seinen Obstbäumen erhalten und gibt dem Hof genügend Grünraum und freie Flächen.

In der Zusammenarbeit mit den Architekten Vetter Schmid GmbH soll dieses Projekt nun in die Realität umgesetzt werden.

Die Personen



Thomas Meier, aufgewachsen auf dem Hof Breitlen, der jüngste von drei Geschwistern eröffnete 1979 im alten Teil der Scheune seine eigene Drechslei. Die Selbstständigkeit fusste zu Beginn auf der Übernahme des Stickrahmenprogrammes mit schweizweiter Kundschaft und wurde über all die Jahre in seiner Professionalität, der Fähigkeit, auf ganz spezielle Kundenwünsche eingehen zu können und der Liebe zum Werkstoff Holz zu einer bekannten Adresse im Gewerbe. Er bildete seit 1991 viele junge Menschen aus und ist als Fachlehrer tätig. Er hat die Ausbildung der Drechsler/innen aktiv mitgestaltet und weiterentwickelt.

Ursula Meier-Vogt ist gelernte Buchhändlerin, arbeitete einige Jahre in Skandinavien, besuchte die Schule für Soziale Arbeit in Zürich und arbeitete als Sozialpädagogin in verschiedenen Institutionen. Als Familienfrau half sie auf dem Hof mit, arbeitete in der Dorf-Bibliothek und dem Claro Laden. Sie kümmert sich mit viel Engagement um das Wohl von Menschen und Tier.



Kaspar Meier, nach 12 Jahren an der Steiner-Schule in Wetzikon, zog es in die Welt hinaus. Er verbrachte ein Jahr in einem Camphill in Wales, um danach die Ausbildung zum Sozialpädagogen in Dornach zu absolvieren und einige Jahre auf diesem Gebiet zu arbeiten. 2015 schloss er die Ausbildung zum biologisch-dynamischen Landwirt ab und arbeitet heute in einer Institution als Arbeitsagoge und Landwirt. Er wird sein Pensum reduzieren, um die anfallenden Umgebungsarbeiten zu gestalten und koordinieren. Er lebt auf dem Hof Breitlen.



Verena Meier besuchte die Steiner-Schule in Wetzikon 10 Jahre, schloss danach die Lehre als Betriebspraktikerin ab, absolvierte die RS und ging auf Weltreise. Sie war Mitglied der Feuerwehr, war einige Jahre selbstständig als Medizinische Masseurin (abgeschlossene Ausbildung) mit eigener Praxis in Hombrechtikon, bildete sich weiter zur Technischen Kauffrau und schloss den Master in BGM (Betriebliches Gesundheitsmanagement) ab. Zurzeit arbeitet sie als stellvertretende Leiterin Facility Management in einer weltmarktführenden Unternehmung und kann, die gelernte Theorie vom Studium in die Praxis transferieren. Nebenbei bildet sie sich im Gastrobereich, mit der Ausbildung zum Wirte-Patent, weiter. Damit sie mit fundiertem Wissen ihr neues Herzens Projekt, das Hof Kafi, realisieren kann.

Hauptnutzer / Partner

Das Projekt gibt diesen Nutzern und Partnern ein neues Zuhause. Sie stellen sich hier kurz vor:

KITA plus

Privat geführte Kindertagesstätte. Die Grundlage unserer Tätigkeit ist das Wohlfühlen des Kindes. Damit dies gelingt gilt, dass wir das Kind mit seiner Persönlichkeit und seiner Individualität annehmen und respektieren und bestmöglich auf seine Bedürfnisse eingehen.

In der ersten Lebensphase bildet das Kleinkind das Fundament für seinen weiteren Lebensweg. Das Kind in dieser elementaren Phase seines Lebens zu begleiten, sehen wir als verantwortungsvolle Aufgabe, der wir uns mit Freude, Einfühlungsvermögen, Zeit, Geduld und Muse widmen. Der natürliche Drang die Umwelt zu erforschen, ist dem Kind als ursprüngliche Lernlust und Lernfähigkeit mitgegeben. Mit unserer pädagogischen Arbeit fördern wir Sinneserfahrungen, denn sie sind die Basis für die Vorstellungswelt und Begriffsbildung des Kindes.

Verein Pflegewohnungen Rüti – Bubikon

In unseren Pflegewohnungen begleiten wir vor allem ältere Menschen, die trotz Pflegebedürftigkeit in einer familiären Umgebung leben möchten, zu Hause aber nicht mehr optimal betreut werden können. Wir bieten ein möglichst familiäres Umfeld, in dem sich die BewohnerInnen an der Normalität des Lebens orientieren können und dadurch Vertrautheit und Geborgenheit erfahren. Wir respektieren ihre Individualität und das Recht auf Selbstbestimmung. Ihre Realität hat Gültigkeit.

Uns ist wichtig, dass die Pflegewohnungen sich an zentraler Lage in einem Wohnquartier befinden und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Demeter-Hof Breitlen Jürgen Käfer

Unsere diversen Gemüse-Sorten bauen wir an verschiedenen Standorten an, sie sind eher auf den Flächen direkt am Hof beheimatet. In den Folientunneln arbeiten wir sehr intensiv das ganze Jahr hindurch (ohne Heizung) an dem feinen Frischgemüse. Für das Lagergemüse haben wir Freilandflächen in Feldbach. Diese Kulturen benötigen eine nicht ganz so intensive Betreuung. In Fläche ausgedrückt sind das gesamt 2.2 ha Freiland und 2500m² Folientunnel. Diese vielfältigen Aufgaben bieten Arbeit für 6 (Winter) bis 12 (Sommer) Mitarbeiter.

Wir lieben es, viele verschiedene Kulturen anzubauen. Spezielles, Besonderes, fast vergessene Gemüse und Salate. Dafür ziehen wir die Setzlinge selber an, testen die Anbaueignung und üben uns in der richtigen Kulturführung. Die Setzlinge dürfen in der hofeigenen selbstgemischten Erde wachsen.

Damit die Pflanzen sich ganz nach ihrer Art entfalten können, brauchen sie einen gesunden, lebendigen Boden, ein schönes Umfeld und die liebevolle Zuwendung der Menschen. Den Prozess der Kompostierung unterstützen wir mit der Anwendung der biologisch-dynamischen Präparate. Nach etwa einem $\frac{3}{4}$ Jahr ist der Kompost reif und wird vor dem Pflanzen ausgebracht. Die Gestaltung der Umgebung, der Wechsel der Kulturen im Anbau und das liebevolle Zuwenden gehört ebenso zu unseren Aufgaben, letzteres hört bei uns auch nicht auf, sondern darf bei den Konsumenten auch fortgeführt werden.



Hof Kafi

Das Hof Kafi wird von der Quereinsteigerin und Hof Bewohnerin Verena Meier geführt werden. Nach der erfolgreichen Hof Kafi GmbH Gründung im Winter 2022, hat sie die G1 Gastroausbildung (Wirten patent) abgeschlossen. Der Schwerpunkt des Hof Kafis ist eine selbstgemachte, saisonale und einfache Kulinarik. Die Atmosphäre welche puristisch, begrünt und hölzernen gestaltet ist, lädt zum Verweilen ein. Dabei spielen Werte der lokalen Verankerung, Qualität, Persönlichkeit und dem Gesamterlebnis ebenfalls eine wichtige Rolle. Der Gast soll sich im generationenübergreifenden Kaffee Willkommen fühlen. Es wird grosser Wert auf eine produkteorientierte, saisonale und nachhaltige Küche gelegt. Wenn immer möglich werden die Produkte vom eigenen Hof und den direkt involvierten Partnern bezogen. Wo dies nicht möglich ist, wird auf kurze Lieferwege, regelmässige Anlieferung und höchste Qualität (BIO, Demeter) Wert gelegt. Der persönliche Kontakt und somit der Einblick in die Philosophie und Arbeitsprozesse der Zulieferer ist ein zentraler Bestandteil unserer Einkaufspolitik

Es leben verschiedene Tiere auf dem Hof. Enten, Hühner und Katzen bewegen sich frei auf dem Gelände, die Zwergziegen und die Hasen haben ihr eigenes Gehege.



Die Eckdaten über das Projekt

Grundstücksgrösse	13'371 m ²
Bauzone	W2/35
Ausnützung	35% + 10% Arealbonus = 38.5%
Überbauungsziffer	30%
Empfindlichkeitsstufe	ESII
Gewerbeanteil	nicht definiert
Gewerbeerlaubnis	in allen Wohnzonen ist nicht störendes Gewebe erlaubt
Vollgeschosszahl	2 + 1 bei Arealüberbauung = 3
Anrechenbare Untergeschosse	1
Anrechenbare Dachgeschosse	1





Planungsvorgaben:

Der Hof soll im östlichen Grundstücksteil mit zwei Neubauten ergänzt werden. Gemeinsam mit dem Bestand bilden diese eine Arealüberbauung. Eine weiterführende Entwicklung im westlichen Grundstücksteil ist in absehbarer Zeit nicht geplant. Für das anstehende Projekt standen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Ortbaulich respektiert die bauliche Weiterentwicklung den gewachsenen Bestand und bildet mit diesem zusammen ein neues Ganzes. Der Hof Breitlen soll auch in Zukunft als heterogenes, aber eigenständiges Ensemble (Hofgruppe) innerhalb der Dorfstruktur erlebbar bleiben.
- Die Weiterentwicklung ist nicht nur ökonomisch nachhaltig, sondern auch ökologisch und sozial.
- Der bestehende Nutzungsmix wird mit dem Fokus auf gemeinschaftliche und generationenübergreifende Aspekte weiterentwickelt.
- Der neu entstehende Hofraum ist ein gemeinschaftlicher Ort und dient zur Vernetzung innerhalb des Ensembles wie auch zwischen Hof und dem umliegenden Quartier (Hofladen, Hof Kafi, KITA, Pflegewohngruppe, Gewerbe).

Unter diesen Voraussetzungen wurde folgender Nutzungsmix für die neue Überbauung entwickelt:

- 12 Wohnungen von 2.5 Zi – 4.5 Zi.
- Pflegewohngruppe mit neun Betreuungsplätzen
- Kindertagesstätte mit zwei Betreuungsgruppen
- Hof Kafi
- Garderobe und Aufenthaltsfläche für den Gärtnereibetrieb
- Kleine Atelier-/Gewerbeflächen
- Neuer zusätzlicher unterirdischer Lagerraum als Anbau an die bestehende Scheune für den Gärtnereibetrieb.
- Carport

Mit der Ergänzung der bestehenden Nutzungen um die Pflegewohnung, die KITA und das Hof Kafi leistet der Hof Breitlen in Zukunft einen verstärkten Beitrag an die öffentliche Versorgung und die Belebung des Quartiers.



Projektbeschreibung

Situation und Ortbau

Die Qualität der bestehenden Hofgruppe mit dichter Gebäudestellung, unterschiedlichen Gebäudetypen sowie wohlproportionierten und gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen bildet die Grundlage des Projekts. Die Weiterentwicklung des heterogenen Ensembles als selbstverständliches Miteinander von alten und neuen Häusern ist zentral und beabsichtigt. Innerhalb der Dorfstruktur soll der Hof auch nach weiteren baulichen Entwicklungen seine Eigenständigkeit bewahren. Mit der Setzung zweier einfacher Gebäudekörper wird der heute schon bestehende Platz östlich der Scheune räumlich gefasst. Dabei bezieht sich die Gebäudestellung auf die vorhandene Grundgeometrie und weist eine angemessene und ortstypische Dichte auf.

Die Gliederung und typologische Ausgestaltung der Neubauten folgt, ebenso wie der Ortbau, der Logik des Vorhandenen. Es wird an der Pluralität der offenen Gehöfte als Gemeinschaft unterschiedlicher Häuser angeknüpft und die Neubauten als zwei unterschiedliche Gebäudetypen entwickelt:



Das Punkthaus, Hof Breitlen 7

Dieser Gebäudetyp bezieht sich auf das bäuerische Wohnhaus und bildet das Pendant zum ehemaligen Gasthaus „Zum weisen Löwen“. Das einfach gehaltene Volumen gliedert sich dank Rücksprüngen im Grundriss und einer Gebäudehöhe von lediglich ca. 8 Metern in die Massstäblichkeit des Hofensembles ein. Um typenfremde auskragende Elemente zu vermeiden, werden die individuellen Aussenräume der Wohnungen als Loggien in das Volumen eingeschnitten. Die Grundrisstruktur leitet sich vom Kammersystem historischer Referenzen ab, die Erschliessung erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus.

Das Langhaus, Hof Breitlen 9

Das Langhaus ist das Pendant zur bestehenden Scheune und bezieht sich in Stellung, Massstäblichkeit sowie Gebäude- und Erschliessungstypologie auf landwirtschaftliche Nutzbauten. Die Grundrisstruktur basiert auf einem Schotenprinzip und die Längsfassaden werden von einer Laubenschicht begleitet. Hofseitig nimmt diese die privaten Aussenräume der Wohnungen auf, rückwärtig dient die Laube der Erschliessung.



Dächer

Beide Häuser werden mit ortsüblichen Satteldächern gedeckt. Die Firstrichtungen sind gemäss den Grundriss Geometrien und der Gebäudestellungen aber unterschiedlich. Somit gliedern sich die Neubauten in die bestehende Abfolge unterschiedlicher Firstausrichtungen ein und die Ensemblewirkung wird gestärkt.

Konstruktion

Die Gebäude sind ab der Decke über dem 1. Untergeschoss als Holzbauten konstruiert. Die Treppenhäuser werden aufgrund des Brandschutzes und der Erdbebensicherheit über die gesamte Gebäudehöhe in Massivbauweise erstellt. Durch den Holzbau wird ein gutes Wohnklima erreicht. Der Werkstoff Holz wird ins Zentrum gerückt, was als ein weiterer Bestandteil des Generationenprojektes verstanden werden kann.

Gebäudetechnik

Da die jetzige Heizung der bestehenden Gebäude einen grossen Erneuerungsbedarf aufweist, wird daher im Langhaus eine neue Heizzentrale für das gesamte Areal erstellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine moderne Schnittzelheizung, ergänzt mit einer Solarthermie auf dem Dach des Langhauses. Dadurch gelingt es, für die Altbauten wie auch die zeitgemäss gedämmten Neubauten eine nachwachsende und lokal vorhandene Energie zu nutzen.

Grundsätzlich wird auf eine kontrollierte Lüftung verzichtet, respektive nur dort eingesetzt, wo gefangene Räume belüftet werden müssen. Die Küchen sind mit einem Umluft-Dampfabzug ausgerüstet.

Das Grauwasser wird über eine Regenwasser-Retention gespeichert und dient als Umgebungsbewässerung und Vorwaschen in der Rüsterei der Gemüsegiesserei.

Das Dach des Carports wird mit einer PV-Anlage eingedeckt. So steht für die Tagesaktiven Betriebe eigener Strom zur Verfügung. Auch die Elektromobilität kann so unterstützt werden.

Für die Reduktion der Strahlenbelastung werden in allen neuen Gebäuden abgeschirmte Strom-Kabel verlegt.

Erschliessung und Parkierung

Aufgrund von betrieblichen und ökologischen Überlegungen wurde der Parkplatzbedarf gegenüber der geltenden Bau-Zonen-Ordnung reduziert und angepasst. Das Mobilitätskonzept wurde von der Gemeinde gutgeheissen, da eine Vielzahl an Veloparkplätzen zur Verfügung stehen. Der Hof ist innert drei Gehminuten sehr gut an den ÖV angebunden. (Tagsüber 15 Minuten Takt nach Zürich). Die Parkierung der Mieter-Autos wird mittels Carports oberirdisch gelöst.

Baubewilligung

Das Projekt wurde am 05. April 2022 von der Gemeinde Hombrechtikon bewilligt und die planerischen Auflagen, insbesondere der Umgebung, am 19. September 2022 nachgereicht. Auch das ganze Brandschutz Dossier sowie Wärmedämmnachweis usw. konnten bereits der Bau Behörde abgegeben werden.

Adressen und Links

Familie Meier, Hof Breitlen 3, 8634 Hombrechtikon, 055 244 25 57, thomas.meier@hof-breitlen.ch

Vetter Schmid Architekten GmbH

Langstrasse 14
8004 Zürich
kontakt@vetterschmid.ch
www.vetterschmid.ch

Verein Pflegewohnungen Rüti-Bubikon

Spitalstrasse 13
8630 Rüti
info@pwg-rb.ch
www.pwg-rb.ch

Jürgen Käfer Demeter-Hof Breitlen

Hof Breitlen 5
8634 Hombrechtikon
info@demeterhof.ch
www.demeterhof.ch

Hof Kafi

Verena Meier
Hof Breitlen 1
8634 Hombrechtikon
verena@hof-kafi.ch

KITA plus

Lochrütistrasse 26
8633 Wolfhausen
info@kitaplus.ch
www.kitaplus.ch

Drechserei Thomas Meier

Hof Breitlen 3-5
8634 Hombrechtikon
meier@drechserei-meier.ch
www.drechserei-meier.ch