



**Richtlinien  
des Gemeinderates**

**Strukturerhaltungszone  
SEZ 8  
Hirschweid**

2018



## Richtlinien für die Strukturerhaltungszone Hirschweid (SEZ 8)

Der Gemeinderat erlässt nach Art. 10 des Baureglements der Einwohnergemeinde Rubigen folgende Richtlinien:

### 1. Grundlage

#### Art. 10 Baureglement: Strukturerhaltungszone (SEZ)

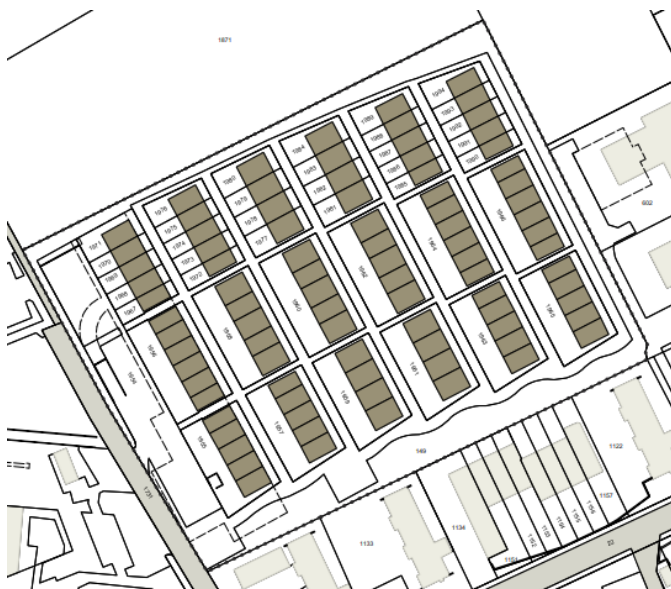
- <sup>1</sup> Die Überbauung wird durch die bestehenden Gebäude bestimmt. Es sind eingeschossige An- und Kleinbauten zusätzlich möglich, wenn sie den bestehenden Nutzungen als gemeinsame Anlage dienen. Im Bereich der Fassaden, Balkone, Zugänge und Grünflächen sind bauliche Veränderungen möglich, wenn sie die Wohnqualität verbessern und nach einer vom Gemeinderat beschlossenen Richtlinie durchgeführt werden, die sich als Veränderungsprinzip für die ganze Zone, mindestens aber für das betreffende Gebäude eignet.
- <sup>2</sup> Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend. Die Geschossfläche oberirdisch darf um max. 10 % pro bestehendes Gebäudevergrössert werden.
- <sup>3</sup> Die Gebiete sind dem Wohnen, ruhigen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten, wobei 10 Arbeitsplätze pro Betrieb nicht überschritten werden dürfen.
- <sup>4</sup> Für die SEZ 1 bis 6 gelten die Vorschriften der ES III.
- <sup>5</sup> Für die SEZ 7 und 8 gelten die Vorschriften der ES II.



### 2. Einleitung

Die Siedlung Hirschweid liegt nördlich der Worbstrasse an leichter Hanglage direkt oberhalb der Schulanlage Sunnmatt.

Gebaut wurde die Siedlung auf Basis einer 1995 genehmigten Überbauungsordnung durch die Burckhardt + Partner AG im Auftrag der Helvetia Patria Versicherungen. Ab 1997 waren die ersten als reine Holzbauten konstruierten Reihenhäuser bezugsbereit.



## Situationsdaten

Arealfläche:	15'504 m <sup>2</sup>
Gebäudegrundfläche:	ca. 4'170 m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche UeO:	max. 9'300m <sup>2</sup> / min. 8'400m <sup>2</sup>
Bruttogeschossfläche gebaut:	ca. 9'120m <sup>2</sup>
Geschossflächenziffer (GFZo):	ca. 0.58

Insgesamt wurden 89 Einheiten erstellt. 61 Einheiten werden durch die Investorin vermietet, 28 Häuser am nördlichen Rand der Überbauung wurden an die Bewohnerinnen und Bewohner verkauft.

Die Wohnsiedlung besteht aus sechs Reihen mit jeweils drei Reihenhausgruppen. Die vier unteren Gebäudereihen sind als zweigeschossige Bauten mit flach geneigtem Pultdach ausgestaltet. Die zwei obersten wurden zusätzlich mit einem Attikageschoss ausgestattet, das ebenfalls mit einem flach geneigten Pultdach gedeckt ist.

Die Parkierung ist entlang der Hirschweidstrasse organisiert. Die Erschliessung Innerhalb der Siedlung ist dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Eine Einstellhalle befindet sich unter der westlichen Häuserzeile. Die Einfahrt erfolgt von der Hirschweidstrasse.

Durch die geradlinige Anordnung der Bauten und die rasterförmige Anlage der individuellen Aussenräume wirkt die Siedlung dicht und kompakt. Die Platzierung der gegenüber den Hauseingängen liegenden Kleinbauten (Abstellräume) sowie die bauliche Ausgestaltung des Eingangsvorbereichs sind bei allen Bauten einheitlich.

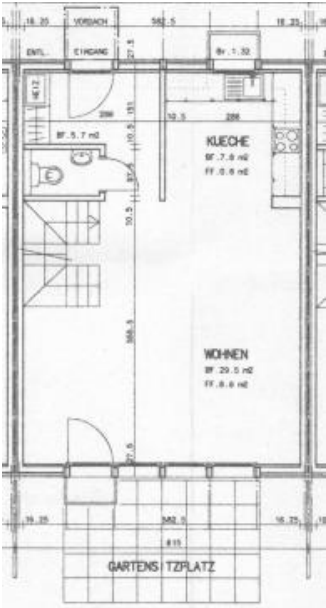
Die Baukörper sind einfach, kompakt und mit einem Pultdach versehen. Einzige vorspringende Bauteile sind die Dachvorsprünge sowie die Vordächer über den Eingängen. Die Fassaden sind einheitlich mit Lamellen und Platten in einem hellen blaugrauen Farbton verschalt.

Einzelne Haustypen variieren in der Hausbreite und werden in abwechselnder Reihenfolge über alle sechs Reihen wiederholt. Zusammen mit der Differenzierung in der Geschossigkeit ergeben sich verschiedene Wohnungstypen.

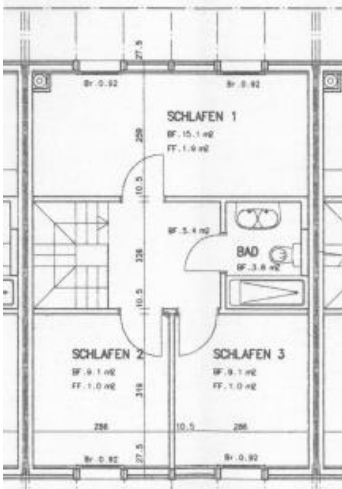


Grundriss Wohnbaute Zweigeschosse

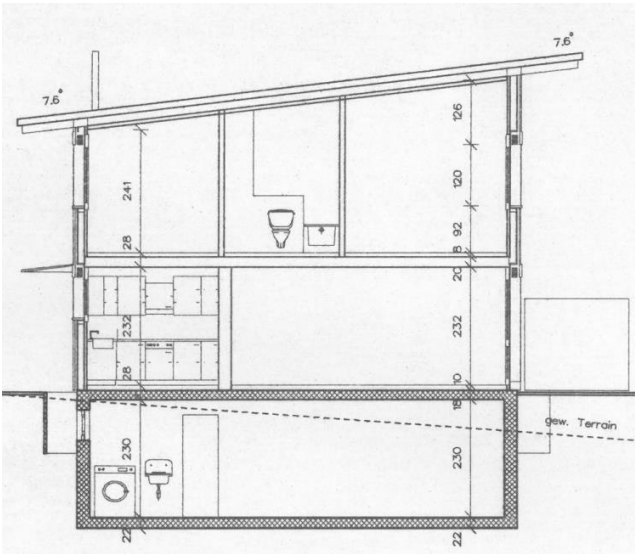
Erdgeschoss



Obergeschoss

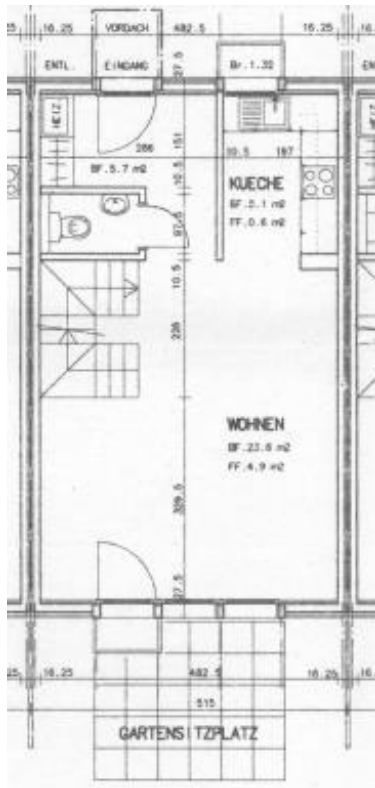


Schnitt Wohnbaute Zweigeschosse

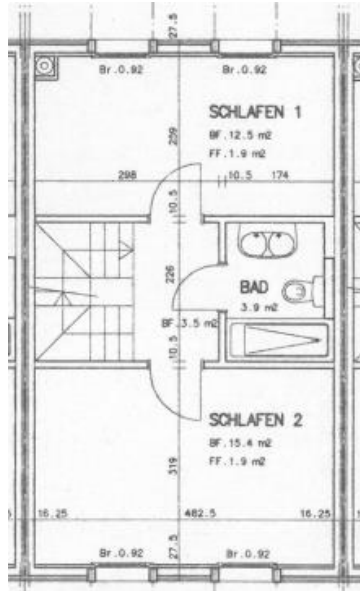


# Grundrisse Wohnbaute Dreigeschosse

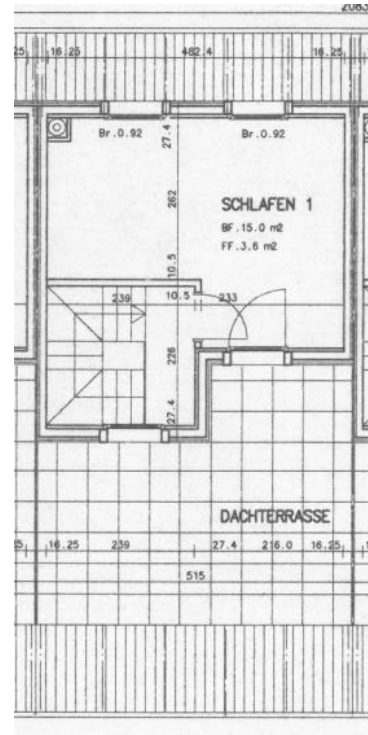
*Erdgeschoss*



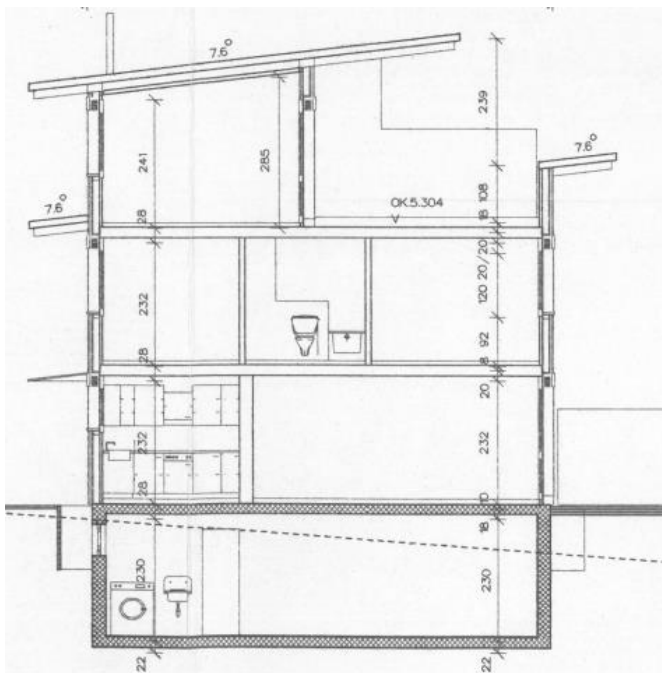
*Obergeschoss*



*Dachgeschoss*



## Schnitt Wohnbaute Dreigeschosse



## Fassadengestaltung und Baukörper.

Die Baukörper sind unter den auskragenden Vordächern ohne vorspringende Bauteile kompakt geschnitten. So weisen die zweigeschossigen Typen keine Balkone auf. Bei den dreigeschossigen Bauten wird ein Attikageschoss mit Dachterrasse in das flach geneigte Pultdach eingeschnitten, wodurch die zweigeschossige Volumetrie des Grundtyps ablesbar bleibt.

Die Gestaltung der Fassaden aller Gebäude ist einheitlich aufeinander abgestimmt. Sie bestehen aus teils flächigen teils lamellierten Verschalungen in heller blaugrauer Farbgebung, wobei die Tragkonstruktion aus Holz in den Längsfassaden ablesbar bleibt.



## Aussenraum

Die Ausgestaltung des abfallenden Terrains erfolgt innerhalb der Siedlung teilweise mit Böschungsmauern und teilweise mit bepflanzten Böschungen. Räumlich rhythmisiert werden die Hauszugangsbereiche durch die gegenüber den Hauseingängen platzierten Abstellräume.

Entlang der geschwungenen Fusswegerschliessung im Osten ist der Spielplatz angeordnet. Auf der Höhe der zweituntersten Baureihe dient ein Pavillon als überdachter Aufenthaltsbereich. Die Fusswege im Quartier sind asphaltiert und generell hindernisfrei ausgestaltet. Zwischen den einzelnen Baugruppen verbinden Treppen die verschiedenen Niveaus.

### 3. Richtlinien für die Erneuerung

Zu erhalten sind:

- Die Baukörper in ihrer Form, Materialstruktur und Fassadengliederung, sowie die Dachformen
- Die Parkierung an ihrer zentralen Lage, die Fusswegerschliessung der Siedlung und die gemeinsam genutzten Aussenräume und Spielflächen

#### Gestaltung

Die Bauten sind in ihrer Einheitlichkeit bezüglich Bauvolumen, Dachgestaltung sowie Material- und Farbwahl aufeinander abzustimmen und zu erhalten. Solaranlagen zur Energiegewinnung sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

Die Gebäudehöhe sowie die Dachgestaltung richten sich nach dem Bestand. Wobei der Dachvorsprung max. 1.2m betragen darf.

#### Aussenraum und Gemeinschaftsanlagen

Die halböffentlichen Erschliessungs-, Grün- und Spielbereiche sowie der gemeinschaftliche Pavillon in der Peripherie der Überbauung sind als solche zu erhalten und zu unterhalten.

Der Übergang in die Landwirtschaftszone im Norden sowie im Nordosten ist mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen zu bepflanzen.

Die Abfallentsorgung ist an zentraler Lage beizubehalten. Kompostplätze können bei jeder Wohneinheit erstellt werden.

Die Erschliessung der Siedlung erfolgt über die Worbstrasse. Die hindernisfreie Ausgestaltung der Feinerschliessung (Fusswege) ist beizubehalten



#### Ausbaubereich

Folgende Bauten sind im Ausbaubereich gestattet:

- Bis zu einer Tiefe von 1.5m (von der Fassade gemessen): Balkone, Veranden, Wintergärten und Windfänge
- Bis zu einer Tiefe von 3.0m (von der Fassade gemessen): Allseitig offene Gartenlauben und Pergolen

#### Private unbewohnte Kleinbauten

Im Bereich für private unbewohnte Kleinbauten ist die Erstellung von Kleinbauten (Schopf, Velounterstand, Holzlager, Gartengeräte, Kleintierstall etc.) zulässig.

Die Masse dürfen in der Tiefe 1.5m nicht unterschreiten und 2.1m nicht überschreiten. Die Höhe darf dabei eine Gesamthöhe von 2.5m nicht überschreiten. Die Bauten dürfen max. 1/3 des Bereichs für Kleinbauten bedecken.





**Plan mit Bereichen für:**

- Ausbauten
- private unbewohnte Kleinbauten





## 4. Beschluss

Die Richtlinien des Gemeinderates Strukturerhaltungszone Hirschweid wurden an der Sitzung vom \_\_\_\_\_ genehmigt.

Gemeinderat Rubigen

sig. Renato Krähenbühl  
Präsident

sig. Roland Schüpbach  
Sekretär

