



**Richtlinien
des Gemeinderates**

**Strukturerhaltungszone
SEZ 5
Dorfeingang West**

2018



Richtlinien für die Strukturerhaltungszone Dorfeingang West (SEZ 5)

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

1. Grundlage

Art. 10 Baureglement: Strukturerhaltungszonen (SEZ)

- ¹ 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.
- ² Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend. Die Geschossfläche oberirdisch darf um max. 10 % pro bestehendes Gebäudevergrössert werden.
- ³ Die Gebiete sind dem Wohnen, ruhigen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten, wobei 10 Arbeitsplätze pro Betrieb nicht überschritten werden dürfen.
- ⁴ Für die SEZ 1 bis 6 gelten die Vorschriften der ES III.
- ⁵ Für die SEZ 7 und 8 gelten die Vorschriften der ES II.



2. Einleitung

Die Überbauung Dorfeingang West liegt am „Worbstrassenkreisel“, dem Knotenpunkt von Bern-, Thun- und Worbstrasse unweit von Bahnhof und Dorfzentrum.

Erstellt wurde die Wohnüberbauung mit hoher Dichte auf Basis einer 2005 genehmigten Überbauungsordnung durch das Architekturbüro Schubnell Architekten AG.



| | |
|-------------------------------|---|
| Arealfläche: | 5'944 m ² |
| Gebäudegrundfläche: | ca. 1'850m ² |
| Bruttogeschossfläche UeO: | max. 5'900m ² / min. 4'800m ² |
| Bruttogeschossfläche gebaut: | ca. 5'960 m ² |
| Geschossflächenziffer (GFZo): | ca. 1.0 |

Die Überbauung besteht aus neun Mehrfamilienhäusern mit mehrheitlich Geschosswohnungen, die zu insgesamt fünf Gebäuden zusammengefasst sind. Entlang der Thun- und Bernstrasse treten die dreigeschossigen Bauten mit auf die Rückfassade gesetztem Attika mehrheitlich viergeschossig in Erscheinung. Die südwestlichen Bauten sind aufgrund der Topografie etwa ein Geschoss tiefer gesetzt. Sie werden von ausserhalb der Überbauung als dreigeschossig mit Attika wahrgenommen, obwohl die Sockelgeschosse keine Wohnnutzung beinhalten. Alle Bauten sind mit einem Flachdach ausgestaltet. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine Einstellhalle.

Durch die grosszügige Freifläche zwischen der östlichen und der westlichen Gebäudezeile wirkt die Überbauung offen. Eine gute Besonnung aller Erdgeschosswohnungen konnte erreicht werden.

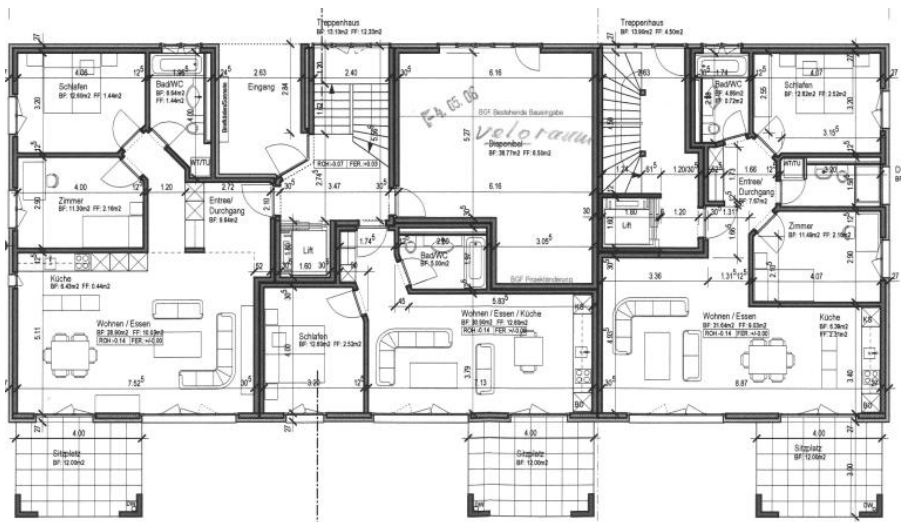
Die östliche und die westliche Gebäudezeile unterscheiden sich in ihrer Grundrisstruktur, bilden aber durch ihre Fassadengestaltung eine formale Einheit. Die Baukörper sind einfach und kompakt.



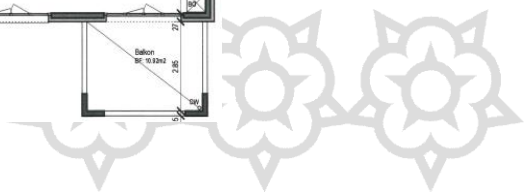
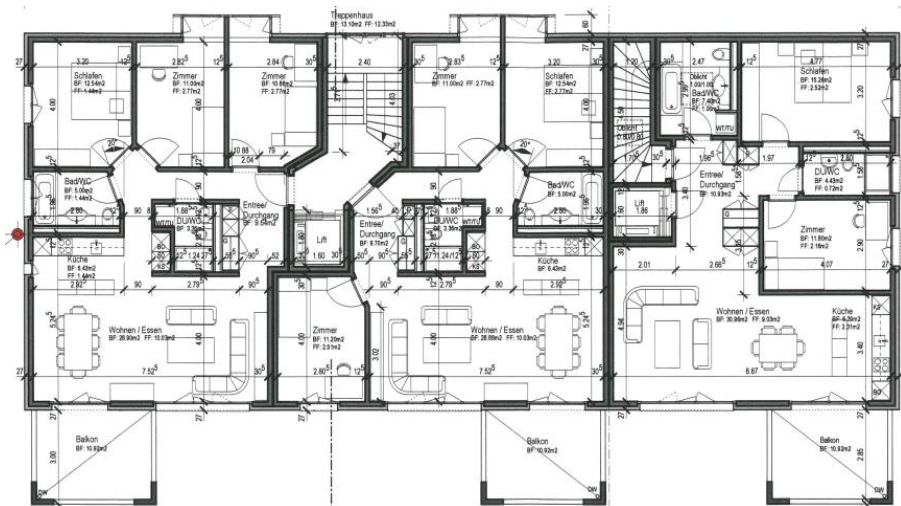
Grundrisse:



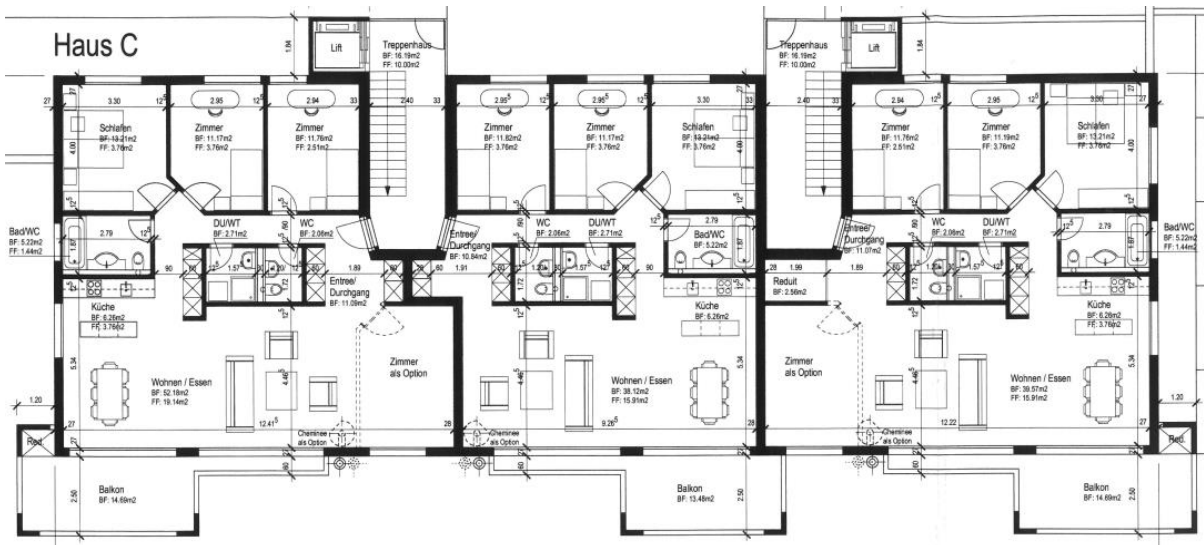
Haus A + B (Erdgeschoss)



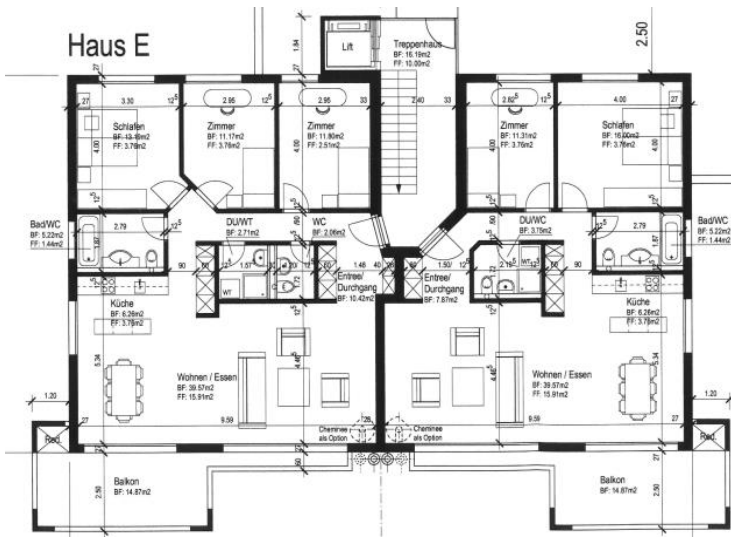
Haus A + B (Obergeschoss)



Haus C (Erdgeschoss)



Haus D und E (Erdgeschoss)



Fassadengestaltung und Baukörper



Die Gebäude sind als Massivbauten mit aussenliegender verputzter Wärmedämmung ausgeführt und in verschiedenen Rot-, Gelb-, Beige- und Grautönen gestrichen. Die skulptural vor die Fassaden gestellten Balkone sind aus Betonelementen gefügt und verfügen wie die Attikaterassen über offene Brüstungen aus Staketengeländern. Im Bereich der Vertikalerschliessung sind die Gebäude grosszügig verglast. Durch die Farbgebung und die kompakte Form werden die Bauten als eine Einheit wahrgenommen.

Aussenraum

Die Bebauung wird durch ein einheitliches Wegsystem intern erschlossen. Die hindernisfreien Wege sind mit Betonsteinen gepflastert und teilweise mit Stellriemen von den Grünflächen getrennt. Die Bäume im Innenhof über der Einstellhalle wachsen in Betontöpfen. Rasenflächen sind im Norden der Überbauung im Anschluss an die Einstellhalle und über der Einstellhalle platziert. Die erste Bautiefe ist durch eine dichte Bepflanzung von der Strasse abgegrenzt. Die zentrale Kehrachtsammelstelle ist entlang der Thunstrasse platziert. Gegenüber der seitlichen Feinerschliessung tritt die Einstellhalleneinfahrt sowie deren Betonmauern als prägendes Bauteil hervor. Die Besucherparkplätze sind im Anschluss an die Einstellhalleneinfahrt platziert. Eine schmale Treppe führt von den Besucherparkplätzen auf den Hofbereich hinauf.



3. Richtlinien für die Erneuerung

Zu erhalten sind:

- Die Baukörper in ihrer Form, Materialstruktur und Fassadengliederung, sowie die Dachformen
- Die Ausgestaltung der Wegführung zur Erschliessung der Bauten in der zweiten Bautiefe und die gemeinschaftlichen Grünbereiche

Lärm

An den strassenseitigen sowie den seitlichen Fassaden ist die Schalldämmung der Fassaden und Fenster entsprechend der Lärmbelastung auszuführen. Die Lüftung ist auf der strassenabgewandten Seite sicherzustellen.

Hauptbauten

Die Hauptbauten sind in ihrer Form und Volumetrie zu erhalten. Dachvorsprünge und strassenseitige Lärmschutzbedingte Erker dürfen max. 0.60 m über die Fassadenlinie hinausragen. Aussenliegende Treppen mit offenen Geländern sowie aussen liegende Kamine dürfen maximal um 1.20m über die Fassadenlinie hinausragen.

Die Sockelgeschosse der zweiten Bautiefe können zur Erweiterung der Bruttogeschossfläche genutzt werden. Dadurch kann die Fläche zur Wohnnutzung ausgebaut werden. Die Vorschriften gemäss Art. 62 ff BauV gelten als Voraussetzung.

Balkone

Die Balkonbrüstungen sind offen zu erhalten. Eine permanente vollständige Verglasung des Balkons ist nicht zulässig.

Aussenraum

Die einheitliche Gestaltung der Wegführung sowie die Bepflanzung des Innenhofs sind zu pflegen und zu erhalten.

Die Bepflanzung entlang der Bern- und Thunstrasse ist zu pflegen und zu erhalten, insbesondere die Linde am Dorfeingang.

Im Hofbereich über der Einstellhalle ist ein gedeckter Aufenthalts- und Spielbereich (Pergola) zugelassen.

Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt über die Thunstrasse. Die Parkierung ist, mit Ausnahme von einigen Kurzzeitparkplätzen, unterirdisch angeordnet. Eine Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlagen ist nicht zulässig.

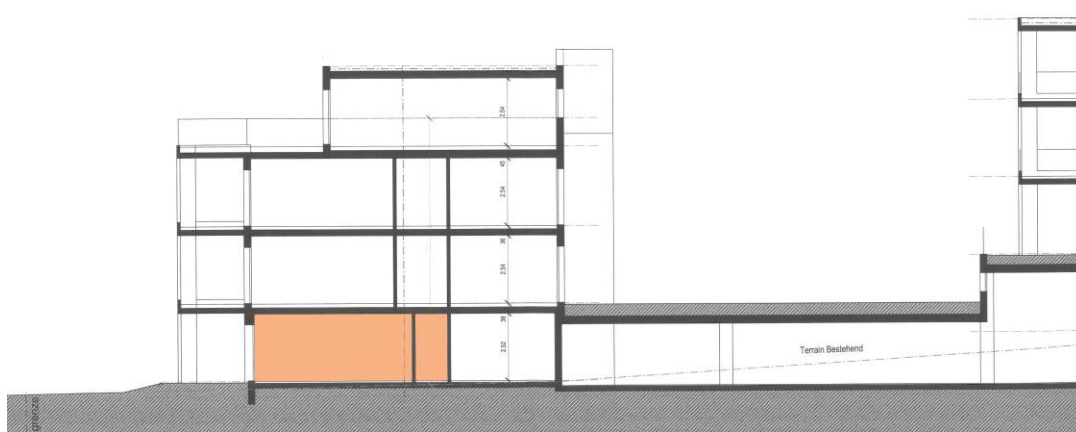


Schnitt mit Bereichen für Nutzungserweiterung

Bauten in der zweiten Bautiefe

Möglich Wohnnutzungserweiterung im Sockelgeschoss

→ Erweiterung der Bruttogeschossfläche



■ Erweiterung der Bruttogeschossfläche als Wohnnutzung zugelassen.

Bereich für mögliche Wohnenerweiterung in der Situation

Legende

- Perimeter Richtlinie
- ▨ Mögliche Wohnenerweiterung



4. Beschluss

Die Richtlinien des Gemeinderates Strukturerhaltungszone Dorfeingang West wurden an der Sitzung vom _____ genehmigt.

Gemeinderat Rubigen

sig. Renato Krähenbühl
Präsident

sig. Roland Schüpbach
Sekretär

