



**Richtlinien
des Gemeinderates
Strukturerhaltungszone
Bahnhofmatte**

2011



Richtlinien für die Strukturerhaltungszone Bahnhofmatte

Der Gemeinderat erlässt nach Art. 31 des Baureglements der Einwohnergemeinde Rubigen folgende Richtlinien:

1. Grundlage

Art. 31 Baureglement :

Strukturerhaltungszone

¹ Die Überbauung wird durch die bestehenden Gebäude bestimmt. Es sind eingeschossige An- und Nebenbauten 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 Die anrechenbare Bruttogeschossfläche darf dabei um max. 10 % pro bestehendes Gebäude vergrössert werden.

³ Die Zone ist dem Wohnen, ruhigen Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten, wobei 10 Arbeitsplätze pro Betrieb nicht überschritten werden dürfen.

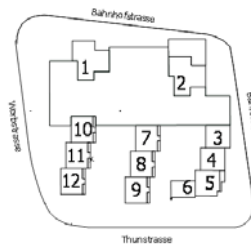
⁴ Die Empfindlichkeitsstufe ist II (vgl. Art. 12 Gemeindebaureglement).

2. Einleitung

Die Bahnhofmatte Rubigen liegt im Dorfzentrum an der Abzweigung der Worbstrasse von der Thun-/Bernstrasse. Die Überbauung umfasst zwei 8-geschossige Punkthäuser und drei Reihen von je drei zusammengebauten 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Zusätzlich ist im Haus 5 im Untergeschoss die Post untergebracht. Zwischen den Mehrfamilienhäusern befinden sich eine unterirdische Einstellhalle und ein Feuerwehrmagazin der Gemeinde.

Bahnhofmatte	1+2	Baujahr 1974
	3 -6	Baujahr 1976
	7 -9	Baujahr 1980
	10-12	Baujahr 1981

Erbaut durch die damalige Architektengemeinschaft Abbühl, Hafner, Stämpfli + Knapp



Das Areal umfasst 14013 m².

Überbaute Bruttogeschossfläche: 11950 m²

Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.85.

Die Überbauung besticht durch ihre grosszügige Aussenanlage. Durch den Bau der beiden 8-geschossigen Punkthäuser konnte die Ausnutzungsziffer ausgeschöpft werden und dennoch blieb eine grosszügige Aussenfläche erhalten. Eine gute Besonnung der Erdgeschosswohnungen konnte erreicht werden.

Die Gebäudetypen sind zwar unterschiedlich in ihrer Form bilden aber eine Einheit durch ihre einheitliche Fassadengestaltung. Die Baukörper sind einfach und kompakt.

Die Bahnhofmatte liegt zwischen zwei Hauptstrassen und der Bahnlinie.



Grundrisse (schematische Darstellung)

Die Wohnungen sind geräumig. Die Besonnung ist bei den 8-geschossigen Wohngebäuden nicht überall gleich gut.



Bahnhofmatte 1 und 2

Punkthaus

8 Wohngeschosse

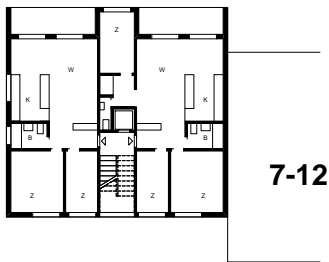
pro Geschoss

1 1 Zimmer Studio

2 3 ½ Zimmer Wohnung

1 4 Zimmer Wohnung

Die Balkone sind der Fassade vor-
gehängt



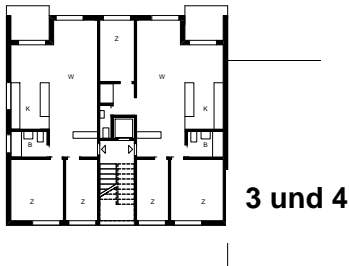
Bahnhofmatte 3, 4 und 7-12

pro Geschoss und Eingang

1 3 ½ Zimmer Wohnung

1 4 ½ Zimmer Wohnung

Die Balkone sind in die Fassade einge-
bunden, bei den Häusern 3 und 4 sind die
Balkone vorspringend.



Bahnhofmatte 5, 6

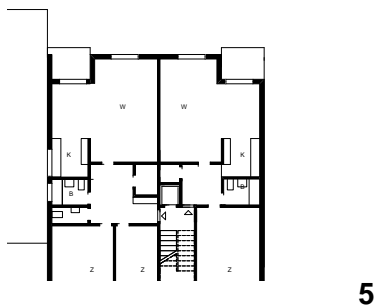
Wohnungen Arztpraxen und Post

Wohnungen pro Geschoss und Eingang

1 3 ½ Zimmer Wohnung

1 4 ½ Zimmer Wohnung

Die Balkone sind vorspringen zur Fassa-
de



Fassaden / Baukörper

Die unterschiedlichen Baukörper wirken durch ihre Materialisierung als Einheit.

Die Gebäude sind in Massivbauweise erstellt mit Aussenputz.

Horizontale Fensterbänder sind mit Waschbetonbrüstungen abgesetzt zur verputzten Fassade.

Die Balkone bei den Punkthäusern und den Gebäuden 3 bis 5 sind vorspringend, bei den übrigen Bauten sind die Balkonbrüstungen flächig zur Fassade. Die Balkonbrüstungen bestehen aus Waschbetonelementen, die für diese Zeit typisch sind.

Die Bepflanzung ist auf den einzelnen Grundstücken unterschiedlich. Zum Teil sind Abgrenzungen durch Hecken vorhanden.



3. Richtlinien für die Erneuerung

Zu erhalten sind

- Die Baukörper in ihrer Form Materialstruktur und Fassadengliederung
- Die Grünflächen und Freiflächen zwischen den Gebäuden

Die Punkthochhäuser sind in ihren Proportionen ausgeglichen und sind zu belassen.

Die 4-geschossigen Mehrfamilienhausriegel können durch ein Attikageschoss aufgestockt werden.

Balkone

Eine Erweiterung der Balkone ist bei den Häusern 7 bis 12 um maximal 1 m gestattet.

Die Balkonbrüstungen müssen als Betonelemente und geschlossen ausgeführt werden, die Architektur der Siedlung soll übernommen werden und als Einheit bestehen bleiben.

Balkonverglasungen sind gestattet, wenn sie gesamthaft pro Gebäude ausgeführt werden. Es dürfen aber keine beheizten Wintergärten errichtet werden.

Balkonverglasungen müssen flächig und zurückhaltend ausgeführt werden, die Balkonbrüstungen sind zu belassen.

Fassadenveränderungen

Der Dachabschluss muss auch bei Aufstockung wieder als Band sichtbar bleiben.

Die Fenstergrößen und Fensterreihen sollen belassen werden.

Fassadenverkleidungen müssen als Fläche wirken, es dürfen keine kleinflächigen Platten verwendet werden.

Zusätzliche Vordächer sind nicht gestattet. Die überdeckten Wohnungseingänge sind zu belassen.

Die Farbgebung der verschiedenen Gebäude kann unterschiedlich gestaltet werden, sollte aber aufeinander abgestimmt werden. Grelle Farben sind nicht gestattet.

Erweiterungsbauten

Total maximal 1195 m² sind möglich.

Attikageschosse auf den 4-geschossigen Bauten sind möglich und müssen nach dem Baureglement der Gemeinde ausgeführt werden.

Attikageschosse sollen der Architektur der bestehenden Gebäude angepasst werden.

Zusätzliche eingeschossige Bauten sind möglich in den eingezeichneten Baufeldern.

Maximale Höhe der Bauten: 3.00 m ab Fertigterrain. Nutzung für Gemeinschaftsräume Ateliers oder Gewerberäume für stilles Gewerbe sind möglich.

Der öffentliche Durchgangsweg durch die Siedlung und der Kinderspielplatz müssen erhalten bleiben.

Die Bepflanzung der Siedlung soll möglichst locker gestaltet werden. Von Abgrenzungen durch Gebüsche ist abzusehen.



LEGENDE

- BAULINIEN
- BESTEHENDE BAUTEN 8 GESCHOSSE
- BESTEHENDE BAUTEN 4 GESCHOSSE
- POST 1. GESCHOSS
- WEGE PLÄTZE
- ATTIKAZIONE
- BAUFELDER
- BALKONZONE



Beschluss

Die Richtlinien der Strukturerhaltungszone Bahnhofmatte, wurden an der Sitzung vom 15. März 2011 durch den Gemeinderat genehmigt. Sie ersetzen die Richtlinien vom 03. Juni 2008.

Gemeinderat Rubigen

Renato Krähenbühl
Präsident

Roland Schüpbach
Sekretär

