RUBIGEN
Genial im Aaretal

Richtlinien für die Strukturerhaltungszone Dorfeingang West (SEZ 5)

vom 16. Mai 2023 (Stand 16.05.2023)

Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 12 Gemeindebaureglement, beschliesst:

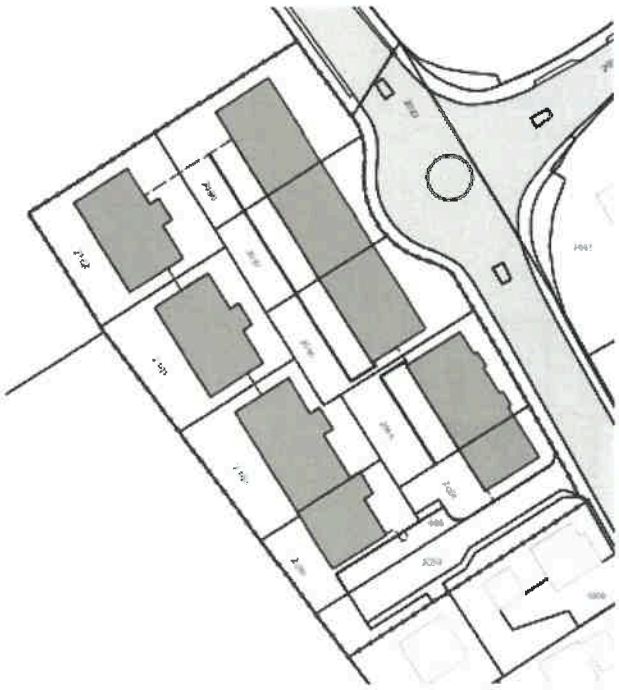
1. Grundlage

Art. 12 Baureglement: Strukturerhaltungszonen (SEZ)
[1] Die Strukturerhaltungszonen bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.
[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.
[4] Für die SEZ 1 bis 6 gelten die Vorschriften der ES III.
[5] Für die SEZ 7gelten 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 m²
Gebäudegrundfläche: ca. 1'850m²
Bruttogeschossfläche UeO: max. 5'900m² / min. 4'800m²

Bruttogeschossfläche gebaut: ca. 5‘960 m^2
Geschossflächenziffer (GFZo): ca. 1.0

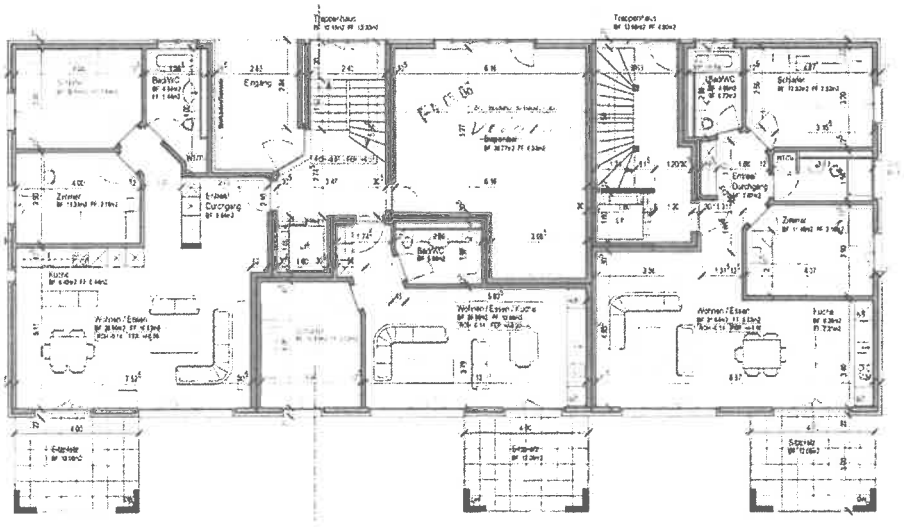
Die Überbauung besteht aus neun Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 48 Wohnungen. Es handelt sich mehrheitlich um Geschosswohnungen, die zu insgesamt fünf Gebäuden zusammengefasst sind. Entlang der Thun- und Bernstrasse treten die dreigeschossigen Bauten mit auf die Rückfassade gesetztem Attika mehrheitlich 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.

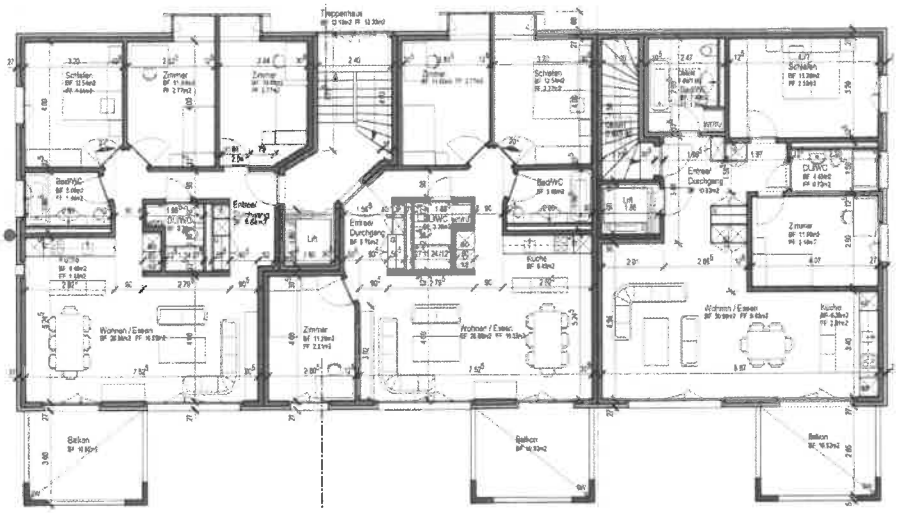
Die östliche und die westliche Gebäudezeile unterscheiden sich in ihrer Grundrissstruktur, bilden aber durch ihre Fassadengestaltung eine formale Einheit. Die Baukörper sind einfach und kompakt.

Grundrisse:

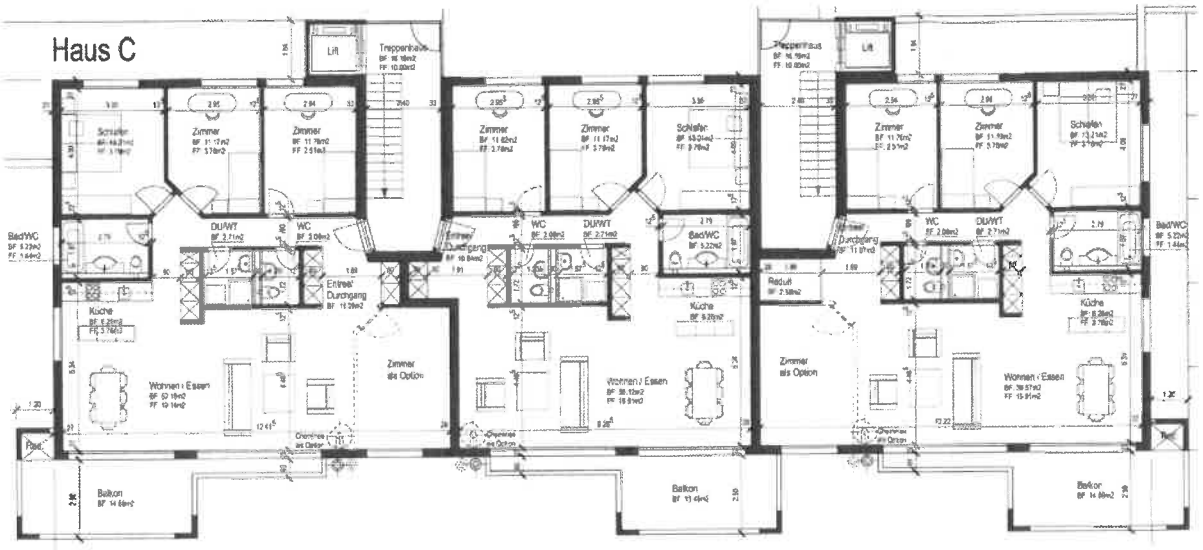
Haus A + B (Erdgeschoss)



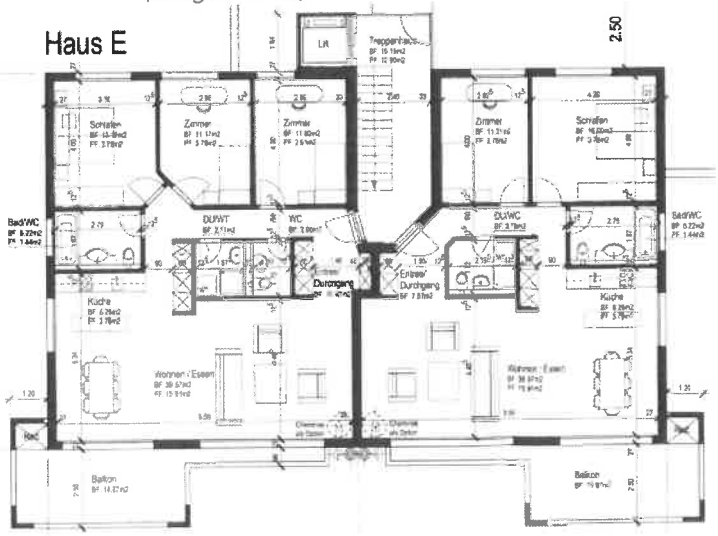
Haus A + B (Obergeschoss)



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 Attikaterrassen 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 gepflästert 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 Kehrichtsammelstelle 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 Strukturerhaltungszone

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 Lärmempfindlichkeitsstufe III auszuführen. Die Lüftung ist auf der strassenabgewandten Seite sicherzustellen.

Hauptbauten
Die Hauptbauten sind in ihrer Form und Volumetrie zu erhalten. Eine Erweiterung der oberirdischen Geschossfläche ist nicht zulässig. Dachvorsprünge und strassenseitige Lärmschutzbedingte Erker dürfen max. 0.60m über die Fassadenlinie hinausragen. Aussenliegende Treppen mit offenen Geländern sowie aussenliegende Kamine dürfen maximal um 1.20m über die Fassadenlinie hinausragen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie richten sich nach den kantonalen Vorgaben.

Balkone
Die Balkonbrüstungen sind transparent 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.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien an Fassaden und Geländern
Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien an Fassaden und Geländern sind grundsätzlich möglich und richten sich nach den kantonalen Vorgaben. Sie sind gestalterisch sorgfältig in die Architektur der Siedlung einzufügen. Für die Beurteilung kann die Hochbaukommission die Fachberatung beiziehen.

4. Beschluss

Die Richtlinien des Gemeinderates Strukturerhaltungszone Dorfeingang West wurden an der Sitzung vom 16. Mai 2023 genehmigt.

Gemeinderat Rubigen

Daniel Ott Fröhlicher	Roland Schupbach
Präsident	Sekretär

Änderungstabelle – nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung
16.05.2023	16.05.2023	Erlass	Erstfassung

Änderungstabelle – nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung
Erlass	16.05.2023	16.05.2023	Erstfassung