RUBIGEN
Genial im Aaretal

Richtlinien für die Strukturerhaltungszone Dorfmatte (SEZ 6)

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

Entstehung

Die 1993 genehmigte Überbauungsordnung Dorfmatte wurde durch das Architekturbüro Rudolf Rast erstellt. Der Perimeter umfasst das damals unbebaute Gebiet, das westlich durch den Schwarzbach und die Bebauung an der Moosstrasse und dorfseitig durch die Bebauungen am Weidweg und am Dorfmattweg begrenzt wird. Als Eigentümerin der südlich gelegenen Parzellen strebte die Einwohnergemeinde Rubigen eine verdichtete Bebauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität an, die sich gut in die bestehende Orts- und Quartierstruktur einfügen sollte.

Die bauliche Umsetzung erfolgte ab 1994 in Etappen. Zuerst wurde nach Plänen des Architekturbüros Rudolf Rast auf den an die Moosstrasse angrenzenden gemeindeeigenen Parzellen der Hof 4 realisiert. In einer zweiten Etappe entstanden nördlich des Dorfmattwegs unter der Federführung des Büros Würgler die Hofetappen 8 bis 12.
Nach der Realisierung der Hälfte des Hof 5 geriet die Umsetzung auf den Parzellen der Gemeinde mehrere Jahre ins Stocken, worauf die Überbauungsordnung durch Ramseier + Stucki Architekten für die noch nicht realisierten Bereiche grundlegend überarbeitet wurde. Unter dem Namen „Wohnen im Dorf“ wurden die Hofetappen 1 bis 3 und 7 ab 2004 mit einer anderen Gebäudetypologie realisiert, der Hof 5 wurde in Anlehnung an das ursprüngliche Konzept fertig gestellt.

Aufgrund der heute sichtbaren unterschiedlichen Bebauungsmuster werden für die Bereiche „Dorfmatte Süd, Hof 4 und 5“, „Dorfmatte Nord, Höfe 8 bis 12“ und „Wohnen im Dorf, Höfe 1 bis 3 und 7“ spezifische Richtlinien definiert.

3. Gebiet „Dorfmatte Nord“, Höfe 8 bis 12

3.1. Beschreibung „Dorfmatte Nord“

Situationsdaten

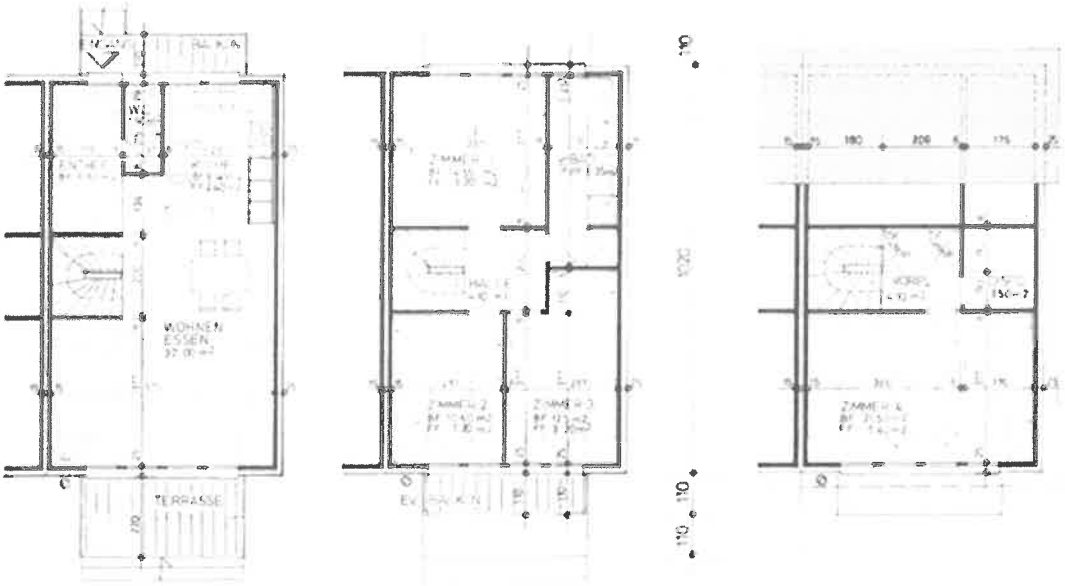
Arealfläche:	16‘958 m^2
Gebäudegrundfläche:	ca. 3470m^2
Bruttogeschossfläche:	ca. 8675 m^2
Geschossflächenziffer (GFZo):	ca.0.5

Die Wohnsiedlung besteht aus insgesamt 54 2 ½-geschossigen Pultdachbauten, welche in 8 Reihenhauszeilen, 8 Doppelhäusern und einem freistehenden Einzelhaus organisiert sind.

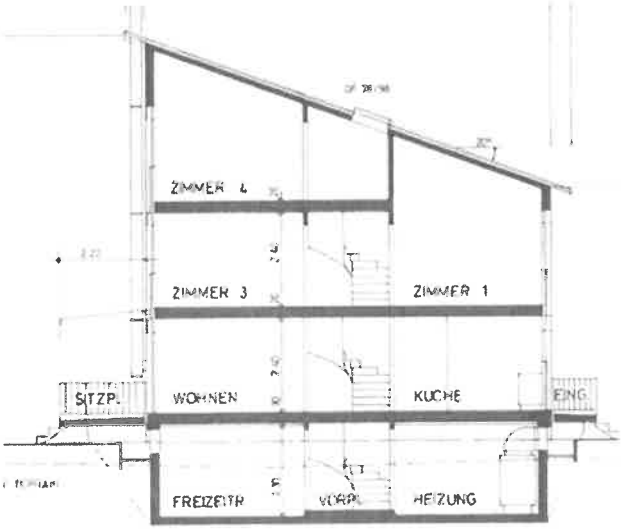
Auf dem Areal befinden sich vier Parkierungsflächen mit gedeckten Unterständen, eine Parkfläche mit vier offenen Parkplätzen, eine offene Parkfläche mit 10 Besucherparkplätzen sowie eine zentrale Einstellhalle.

Grundrisse Wohneinheit

Erdgeschoss *Obergeschoss* *Dachgeschoss*



Schnitt Wohneinheit



Fassadengestaltung und Baukörper

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit hellgrau verputzter Aussenwärmedämmung erstellt. Im Bereich der Fensteröffnungen sind die Brüstungen mit weiss gestrichenen Holzplatten verkleidet. Die Pultdächer sind mit grauen Dachziegeln eingedeckt. Die Gestaltung der Fassaden aller Gebäude ist aufeinander abgestimmt. Balkone sind als Betonplatten mit offenen Brüstungen aus vertikalen Gitterstäben ausgeführt.

Die Gebäude wirken durch ihre Materialisierung als Einheit. Durch die Pultdächer treten sie je nach Ausrichtung zwei- oder dreigeschossig in Erscheinung.

Aussenräume

Die Stellung der Bauten definiert teilweise Hofsituationen, welche als Aufenthalts-, Spiel- oder Parkierungsfläche dienen. Die privaten Gärten werden durch ein in weiss gehaltenes Holzspalier in ihrer Länge begrenzt. Hauseingänge und Gartensitzplätze sind als verandaartige vom Terrain abgesetzte Betonplatten ausgestaltet.

3.2. Richtlinien für die Strukturerhaltungszone „Dorfmatte Nord“

Zu erhalten sind:

- Die Baukörper der Hauptbauten in ihrer Form, Geschosszahl, Materialisierung und Fassadengliederung, sowie die Dachformen
- Die Einfriedungen der Privatgärten sowie die halböffentlichen Hof- und Grünbereiche

Nutzung

Die Überbauung ist der Wohnnutzung zugeordnet. Max 15% der Nutzung kann für ruhiges Gewerbe/Dienstleistung genutzt werden.

Hauptbauten

Die Hauptbauten sind in ihrer Form und Volumetrie zu erhalten. Treppen und Balkone mit offenen Geländern sowie aussenliegende Kamine dürfen um 1.20m über die Fassadenlinie hinausragen. Aufstockungen und Veränderungen der Dachform sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung mit grauen Ziegeln ist beizubehalten. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie richten sich nach den kantonalen Vorgaben. Materialisierung und Farbgebung der Fassaden sind in ihrer aufeinander abgestimmten einheitlichen Form beizubehalten.

An- und Ausbauten

Innerhalb des Bereichs für An- und Ausbauten können Veranden, Terrassen, Wintergärten, erkerartige Wohn- und Arbeitsräume sowie Laubengänge erstellt werden.

Je Wohneinheit ist eine Erweiterung der ursprünglichen Bruttogeschossfläche um 10% innerhalb des Bereichs für An- und Ausbauten zulässig. Die ursprüngliche Bruttogeschossfläche ist die Bruttogeschossfläche des Hauptvolumens der bestehenden Bauten, bereits ausgeführte An- und Ausbauten zählen nicht zur ursprünglichen Bruttogeschossfläche.

Private unbewohnte An- und Kleinbauten

Die Bereiche für unbewohnte An- und Kleinbauten dürfen eingeschossig bebaut werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3 Meter.

Aussenraum

Die Einfriedungen der Gärten sind in ihrer Art und Materialisierung beizubehalten. Der Grad von offen und geschlossen ist frei bestimmbar. Halböffentliche Hof- Grünbereiche sind in ihrer Ausdehnung zu erhalten. Das bestehende Spielfeld muss beibehalten und unterhalten werden. Die Bepflanzung der öffentlichen sowie halböffentlichen Räume ist in ihrer Art mit standortheimischen Laubgehölzen zu erhalten. Fahrzeuge dürfen nur an bezeichneten Stellen oder auf privaten Flächen abgestellt werden.

Erschliessung und Parkplätze

Die Erschliessung erfolgt über die Moosstrasse und die Wohnstrasse Dorfmatte (Begegnungszone). Eine Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge ist nicht zulässig. Die öffentliche Wohnstrasse (Begegnungszone) wird durch die Gemeinde unterhalten (Reinigung Schneeräumung).

Abfallentsorgung

Der Hauskehricht ist je Hof zentralisiert via Container zu entsorgen.

Plan mit Bereichen für:

- An- und Ausbauten
- Private unbewohnte An- und Kleinbauten

4. Gebiet Wohnen im Dorf, Höfe 1-3 und 7

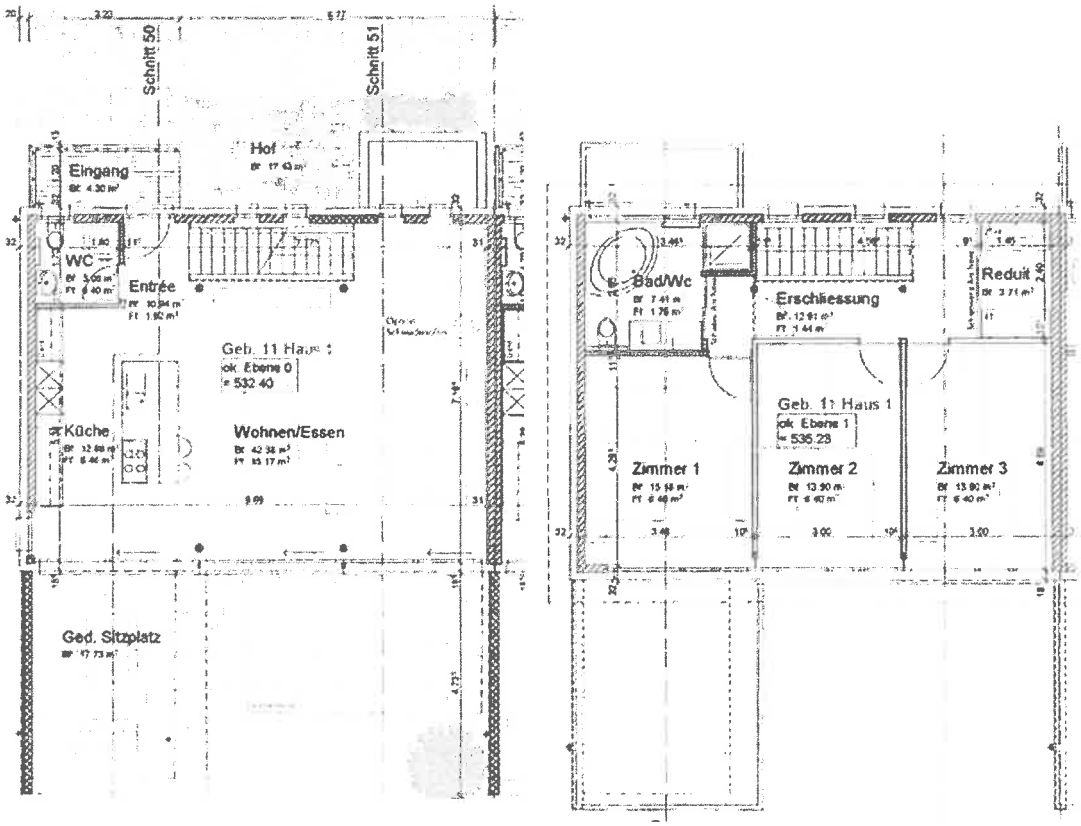
4.1. Beschreibung „Wohnen im Dorf“

Situationsdaten

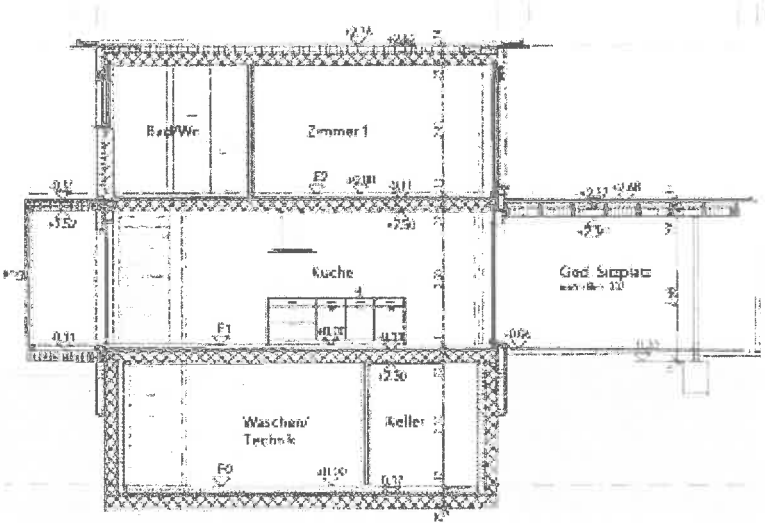
Arealfläche:	11‘365m^2
Gebäudegrundfläche:	2‘058m^2
Bruttogeschossfläche gebaut:	4116 m^2
Geschossflächenziffer (GFZo):	ca. 0.4

Die Siedlung „Wohnen im Dorf“ besteht aus 25 Wohneinheiten, welche in 11 Reihenbauten zu zwei oder drei Einheiten gleicher Typologie erstellt wurden. Die Parkierung wird auf zwei oberirdische Parkierungsflächen sowie auf zwei Tiefgaragen verteilt.

Grundrisse Wohneinheit, Erdgeschoss und Obergeschoss



Schnitt Wohneinheit



Fassadengestaltung und Baukörper

Die zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach sind in Massivbauweise mit hellgrau verputzter Aussenwärmedämmung erstellt. Die Gestaltung der Fassaden aller Gebäude ist aufeinander abgestimmt. Die Gebäude wirken durch ihre Materialisierung und ihre einfachen kompakten Formen als Einheit. Die Hauptbauten weisen eine maximale Gesamthöhe von 7.0m auf. Die Fensteröffnungen an Eingangs- und Seitenfassaden sind als Schlitz-, im OG als Lochfenster ausgestaltet, gartenseitig im EG als Fensterwände und im OG als Bandfenster.

Die Eingangsbereiche sind mit einem Flachdach aus Beton und einem Wetterschutz aus Holzlamellen ausgeführt. Gartenseitig wurden ebenfalls flach gedeckte Sitzplätze erstellt, die teilweise als Wintergärten verglast wurden.

Die Flachdächer sind extensiv begrünt und mit einem Dachvorsprung von max. 50cm versehen.

Aussenräume

Die Garteneinfriedungen sind je Baueinheit allseitig mit einer punktuell bis zu 3m hohen Betonmauer mit Öffnungen für Spaliergerüste aus verzinkten Stahlprofilen ausgestaltet.

Die Wohnstrasse (Begegnungszone) dient als verkehrsberuhigte Erschliessung. Die Feinerschliessung besteht aus halböffentlichen, hindernisfrei ausgebauten Wegen. Spielbereiche sind punktuell entlang dieser Wege platziert.

4.2. Richtlinien für die Strukturerhaltungszone „Wohnen im Dorf“

Zu erhalten sind:

- Die Baukörper der Hauptbauten in ihrer Form, Geschosszahl, Materialisierung und Fassadengliederung, sowie die Dachformen
- Die Einfriedungen der Privatgärten sowie die halböffentlichen Grünbereiche

Nutzung

Die Überbauung ist der Wohnnutzung zugeordnet. Max 15% der Nutzung kann für ruhiges Gewerbe/Dienstleitung genutzt werden.

Hauptbauten

Die Hauptbauten sind in ihrer Form und Volumetrie zu erhalten. Aufstockungen und Veränderungen der Dachform sind nicht zulässig. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie richten sich nach den kantonalen Vorgaben. Materialisierung und Farbgebung der Fassaden sind in ihrer aufeinander abgestimmten einheitlichen Form beizubehalten.

An- und Ausbauten

Innerhalb des Bereichs für An- und Ausbauten können Veranden, Terrassen, Wintergärten, erkerartige Wohn- und Arbeitsräume sowie Laubengänge erstellt werden.

Je Wohneinheit ist eine Erweiterung der ursprünglichen Bruttogeschossfläche um 10% innerhalb des Bereichs für An- und Ausbauten zulässig. Die ursprüngliche Bruttogeschossfläche ist die Bruttogeschossfläche des Hauptvolumens der bestehenden Bauten, bereits ausgeführte An- und Ausbauten zählen nicht zur ursprünglichen Bruttogeschossfläche.

Private unbewohnte An- und Kleinbauten

Die Bereiche für unbewohnte An- und Kleinbauten dürfen eingeschossig bebaut werden. Die Bauten sind mit Flachdach auszuführen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3 Meter.

Aussenraum

Die Einfriedungen der Gärten sind in ihrer Art und Materialisierung beizubehalten. Der Grad von offen und geschlossen ist frei bestimmbar. Halböffentliche Aussen- und Grünbereiche sind in ihrer Ausdehnung zu erhalten. Das bestehende, gemeinsam mit der Überbauung Dorfmatte Hof 4 und 5 genutzte Spielfeld muss beibehalten und unterhalten werden. Die Bepflanzung der öffentlichen sowie halböffentlichen Räume ist in ihrer Art mit standortheimischen Laubgehölzen zu erhalten. Fahrzeuge dürfen nur an bezeichneten Stellen oder auf privaten Flächen abgestellt werden.

Erschliessung und Parkplätze

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Moosstrasse und die Wohnstrasse Dorfmatte (Begegnungszone). Eine Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge ist nicht zulässig. Die Besucherparkplätze werden gemeinsam mit der Überbauung Dorfmatte Hof 4 und 5 genutzt. Die öffentliche Wohnstrasse (Begegnungszone) wird durch die Gemeinde unterhalten (Reinigung Schneeräumung).

Heizung und Abfallentsorgung

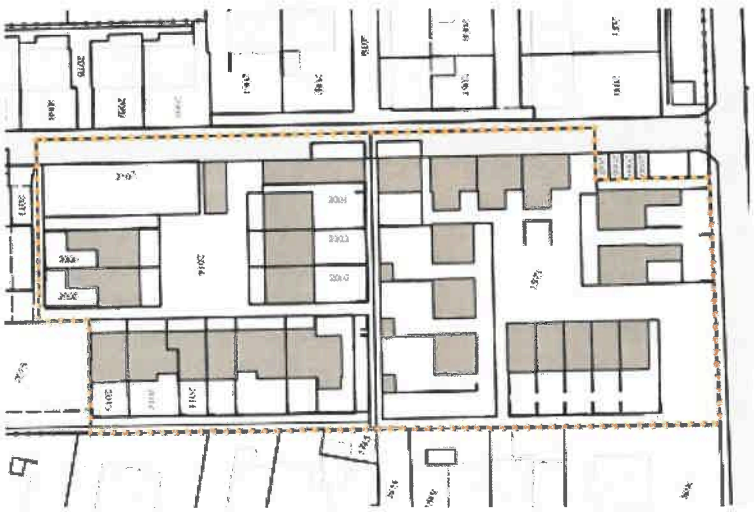
Die Heizung der Gebäude erfolgt gemeinsam mit der Überbauung Dorfmatte Hof 4 und 5 über einen Nahwärmeverbund. Der Hauskehricht ist via die zentrale Containeranlage zu entsorgen.

Plan mit Bereichen für:

- An- und Ausbauten
- Private unbewohnte An- und Kleinbauten

5. Gebiet Dorfmatte Süd, Hof 4 und 5

5.1. Beschreibung „Dorfmatte Süd“



Situationsdaten

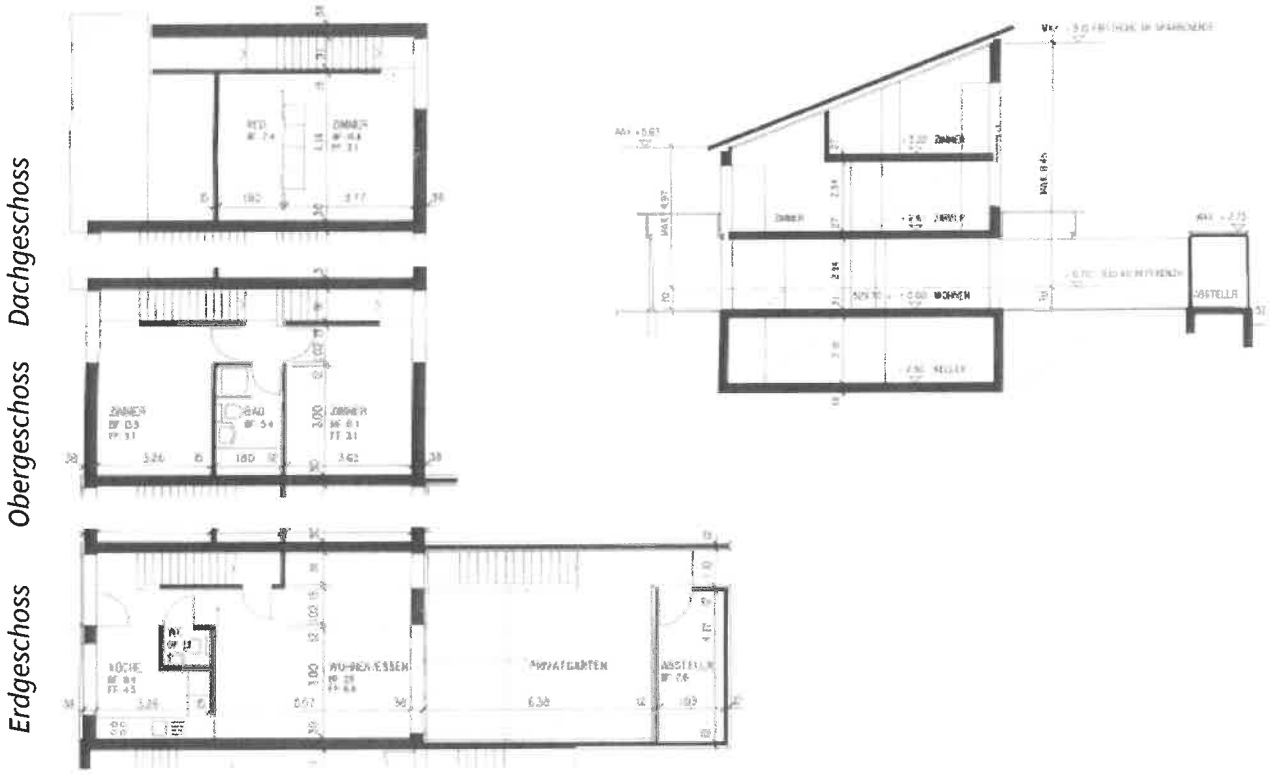
Arealfläche:	7152m^2
Gebäudegrundfläche:	1900m^2
Bruttogeschossfläche gebaut:	4750 m^2
Geschossflächenziffer (GFZo):	ca. 0.7

Die Höfe 4 und 5 bestehen aus insgesamt 26 Wohneinheiten, welche in total 10 Reihenhaus- und Solitärbauten zusammengefasst sind. Die 2 ½-geschossigen Pultdachbauten sind so um die beiden Siedlungshöfe herum organisiert, dass sie hofseitig zweigeschossig, gegenüber der Wohnstrasse und den Nachbarparzellen dreigeschossig in Erscheinung treten. Die autofreien Höfe dienen als gemeinsame halböffentliche Zugangs- und Aufenthaltsräume. Gegenüber den Nachbarparzellen sind private umfriedete Gärten angeordnet. Die Parkierung erfolgt in zwei offenen Autounterständen sowie unter dem als „Terrassenhäuser“ bezeichneten Gebäudetyp des Hof 4.

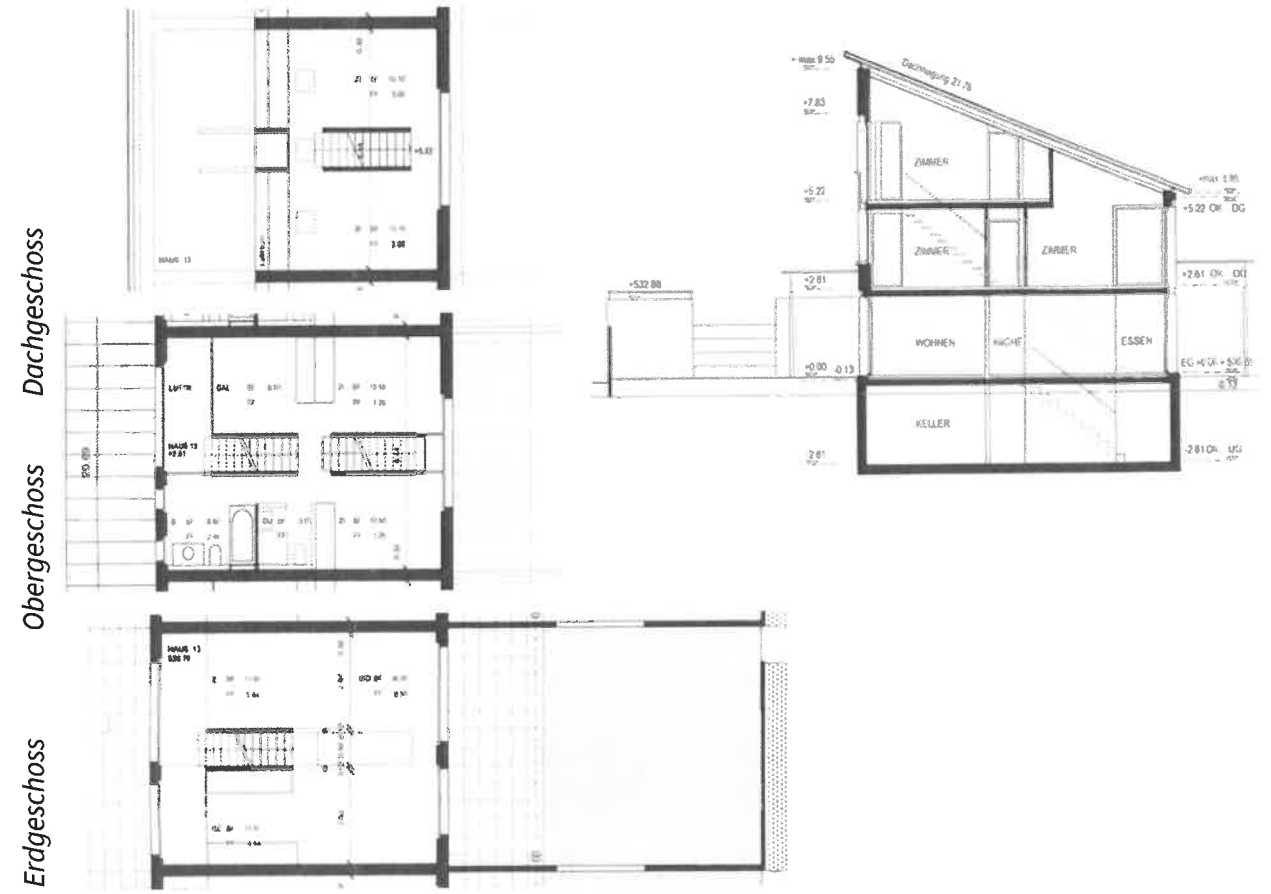
Die Siedlung umfasst verschiedene unterschiedliche Gebäudetypen:

- Zwei freistehende Bauten mit je zwei Geschosswohnungen (nur Hof 4)
- Drei freistehende Einzelbauten als Einfamilienhäuser (nur Hof 4)
- Drei „Terrassenhäuser“ (nur Hof 4)
- Mehrere Reihenhaustypen verschiedener Ausprägung in beiden Höfen

Grundrisse und Schnitt Reihenhaus Hof 4



Grundriss und Schnitt Reihenhaus Hof 5

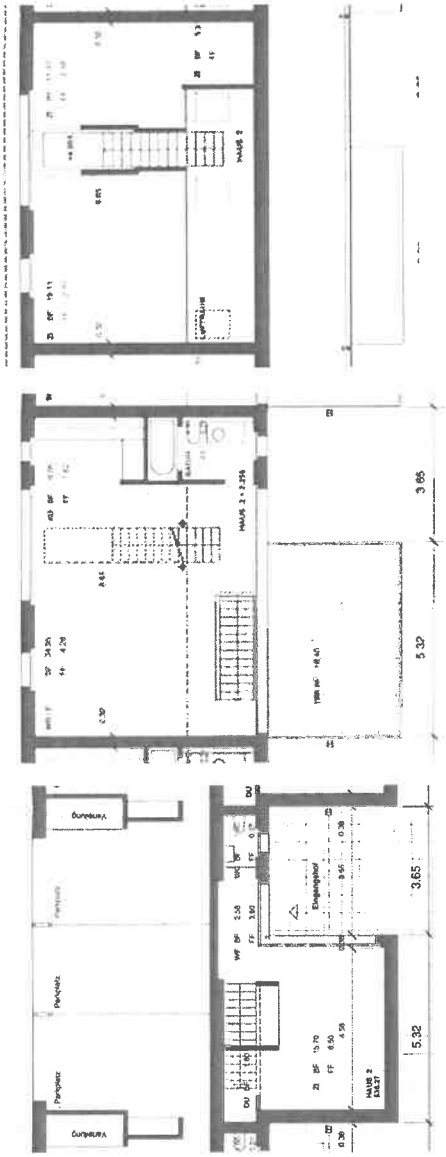


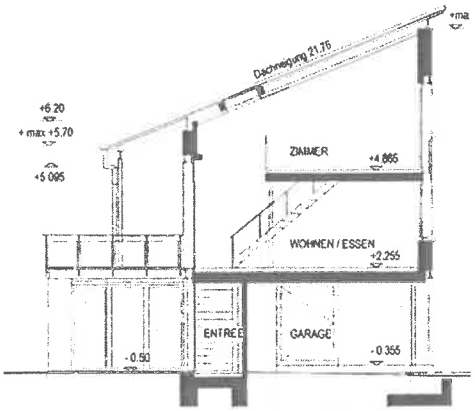
Grundriss und Schnitt Terrassenhaus Hof 4

Dachgeschoss

Obergeschoss

Erdgeschoss





Fassadengestaltung und Baukörper

Die Gebäude sind einheitlich in Massivbauweise mit Sichtmauerwerk aus Kalksandstein ausgeführt, die Dächer mit grauen Faserzementschieferplatten eingedeckt. Fensterstürze und Tragstrukturen von Vordächern und Pergolen sowie Brüstungen sind aus verzinkten Stahlprofilen konstruiert.

Die Gebäude wirken durch ihre Materialisierung und ihre einfachen kompakten Formen als gestalterische Einheit. Sie treten hofseitig zweigeschossig, gegenüber den Nachbarparzellen dreigeschossig in Erscheinung.

Aussenräume

Die Stellung der Bauten definiert die beiden Hofsituationen als halböffentliche Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche. Alle Hauszugänge führen jeweils über den halböffentlichen Hof. Parkierungsflächen werden am Rand der Überbauung bereitgestellt. Die Hauszugänge sind offen gestaltet.

Die Privatgärten werden räumlich definiert durch gemauerte Einfriedungen, welche analog zu den Gebäuden einheitlich materialisiert sind.

5.2. Richtlinien für die Strukturerhaltungszone „Dorfmatte Süd“

Zu erhalten sind:

- Die Baukörper der Hauptbauten in ihrer Form, Geschosszahl, Materialisierung und Fassadengliederung, sowie die Dachformen
- Die Art und Materialisierung der Einfriedungen der Privatgärten sowie die halböffentlichen Hof- und Grünbereiche

Nutzung

Die Überbauung ist der Wohnnutzung zugeordnet. Max 15% der Nutzung kann für ruhiges Gewerbe/Dienstleitung genutzt werden.

Hauptbauten

Die Hauptbauten sind in ihrer Form und Volumetrie zu erhalten. Treppen und Balkone mit offenen Geländern sowie aussenliegende Kamine dürfen um 1.20m über die Fassadenlinie hinausragen. Aufstockungen und Veränderungen der Dachform sind nicht zulässig. Die Materialisierung in Kalksandstein mit verzinkten Stahlelementen und die Dacheindeckung in Faserzementschieferplatten ist beizubehalten. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie richten sich nach den kantonalen Vorgaben.

An- und Ausbauten

Innerhalb des Bereichs für An- und Ausbauten können Veranden, Terrassen, Wintergärten, erkerartige Wohn- und Arbeitsräume sowie Laubengänge erstellt werden.

Je Wohneinheit ist eine Erweiterung der ursprünglichen Bruttogeschossfläche um 10% innerhalb des Bereichs für An- und Ausbauten zulässig. Die ursprüngliche Bruttogeschossfläche ist die Bruttogeschossfläche des Hauptvolumens der bestehenden Bauten, bereits ausgeführte An- und Ausbauten zählen nicht zur ursprünglichen Bruttogeschossfläche.

Private unbewohnte An- und Kleinbauten

Die Bereiche für unbewohnte An- und Kleinbauten dürfen eingeschossig bebaut werden. Die Bauten sind mit Flachdach auszuführen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3 Meter.

Aussenraum

Die Einfriedungen der Gärten sind in ihrer Art und Materialisierung beizubehalten. Der Grad von offen und geschlossen ist frei bestimmbar. Halböffentliche Hof- und Grünbereiche sind in ihrer Ausdehnung zu erhalten. Die Hauszugänge haben über den halböffentlichen Hof zu erfolgen. Fahrzeuge dürfen nur an bezeichneten Stellen oder auf privaten Flächen abgestellt werden. Die Bepflanzung der öffentlichen sowie halböffentlichen Räume ist in ihrer Art mit standortheimischen Laubgehölzen zu erhalten.

Erschliessung und Parkplätze

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Moosstrasse und die Wohnstrasse Dorfmatte (Begegnungszone). Eine Erweiterung der bestehenden Parkierungsanlagen für Motorfahrzeuge ist nicht zulässig. Die Besucherparkplätze werden gemeinsam mit „Wohnen im Dorf“ genutzt. Es sind genügend Veloabstellplätze sicherzustellen. Die öffentliche Wohnstrasse (Begegnungszone) wird durch die Gemeinde unterhalten (Reinigung Schneeräumung).

Heizung und Abfallentsorgung

Die Heizung der Gebäude erfolgt gemeinsam mit der Überbauung „Wohnen im Dorf“ über einen Nahwärmeverbund.

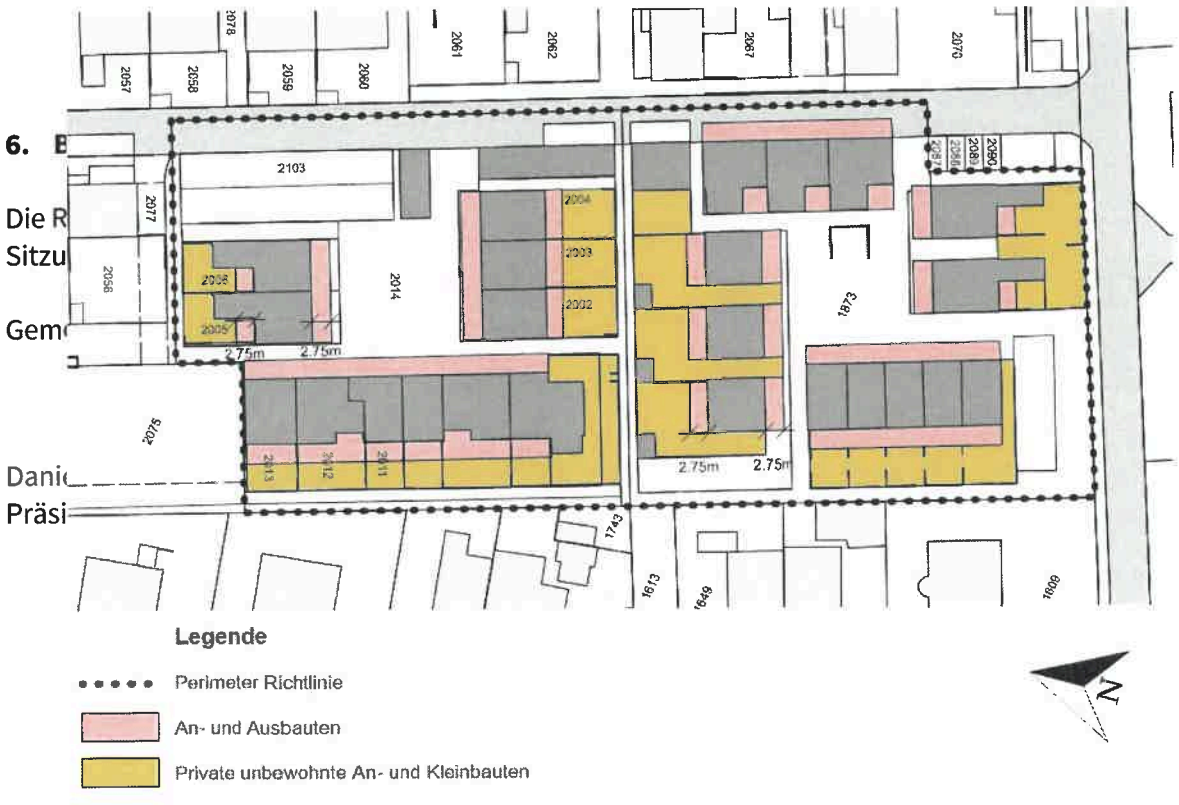
Der Hauskehricht ist je Hof zentral via Container zu entsorgen.

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.

Plan mit Bereichen für:

- An- und Ausbauten
- private unbewohnte An- und Kleinbauten



7. Beschluss

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

Gemeinderat Rubigen

Daniel Ott Fröhlicher	Roland Schüpbach
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