



**Richtlinien
des Gemeinderates
Strukturerhaltungszone
Hölzliacker**

2008



Richtlinien für die Strukturerhaltungszone Hölzliacker

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

Das Gebiet der Siedlung Hölzliacker liegt an der Bernstrasse am Schwarzbach, ausserhalb der Kernzone.

Gebaut wurde die Siedlung durch die Architekten Röthlisberger und Michel

Hölzliacker 37, 39, 41 Baujahr 1967

33 und 35 Baujahr 1968

31 Baujahr 1969

Das Areal umfasst 7266 m²

Bruttogeschossfläche gebaut 4140 m²

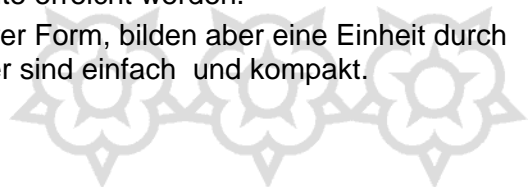
Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.57

Die Wohnsiedlung besteht aus einem 5-geschossigen Flachdachbau, einem 3-geschossigen Mehrfamilienhaus und zwei Riegel zu je 2 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern.

Zwischen den Gebäuden befindet sich eine unterirdische Einstellhalle. Durch die Einstellhalle wird die Terraindifferenz aufgenommen. Die Bauten am Schwarzbach und an der Bernstrasse liegen tiefer.

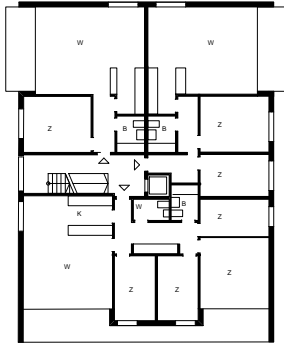
Durch die grosszügige Freifläche zwischen den einzelnen Gebäuden wirkt die Überbauung offen und locker. Durch den Bau des 5-geschossigen Punkthauses konnte die Ausnutzungsziffer ausgeschöpft werden und dennoch blieb eine grosszügige Aussenfläche erhalten. Eine gute Besonnung aller Erdgeschosswohnungen konnte erreicht werden.

Die 2 Gebäudetypen sind zwar unterschiedlich in ihrer Form, bilden aber eine Einheit durch ihre einheitliche Fassadengestaltung. Die Baukörper sind einfach und kompakt.

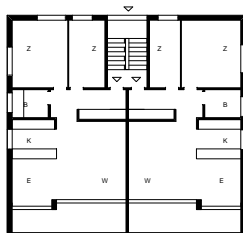


Grundrisse (schematische Darstellung)

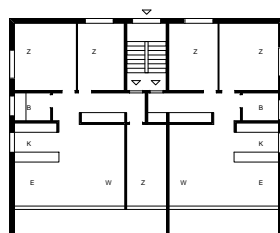
Die Wohnungen sind geräumig und klar konzipiert.



Hölzliacker 31
Punkthaus
5 Wohngeschosse
pro Geschoss
1 2 ½ Zimmer Wohnung
1 3 ½ Zimmer Wohnung
1 5 ½ Zimmer Wohnung
Die Balkone sind in die Fassade eingebunden.



Hölzliacker 33
pro Geschoss und Eingang
2 3 ½ Zimmer Wohnung
Die Balkone sind in die Fassade eingebunden.



Hölzliacker 35, 37, 39, 41
pro Geschoss und Eingang
1 3 ½ Zimmer Wohnung
1 4 ½ Zimmer Wohnung
Die Balkone sind in die Fassade eingebunden.

Total Wohnungen

5	2 ½ Zimmer Wohnungen
23	3 ½ Zimmer Wohnungen
12	4 ½ Zimmer Wohnungen
5	5 ½ Zimmer Wohnungen



Fassaden / Baukörper.

Die Gebäude sind in Massivbauweise erstellt mit Aussenputz. Nach einer Fassadensanierung wurden sie aussen isoliert und mit kleinflächigen Fassadenplattenplatten verkleidet. Die Gestaltung der Fassaden aller Gebäude ist aufeinander abgestimmt.

Die Balkonbrüstungen sind geschlossen und aus Betonelementen.

Die Gebäude wirken durch ihre Materialisierung und ihre einfachen kompakten Formen als Einheit.

Die Bepflanzung entlang der Bernstrasse grenzt den Aussenraum vom Strassenraum ab. Die Freifläche zwischen den Häusern ist offen gelassen, einzelne Büsche und Bäume sind vorhanden.



3. Richtlinien für die Erneuerung

Zu erhalten sind:

- Die Baukörper in ihrer Form, Materialstruktur und Fassadengliederung, sowie die Dachformen
- Die Freifläche zwischen den Gebäuden und die Grünfläche entlang der Bernstrasse

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

Fassadenveränderungen:

Die Balkonbrüstungen müssen als Betonelemente und geschlossen ausgeführt werden.

Die Satteldächer der 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser müssen unverändert bleiben.

Balkonverglasungen müssen flächig und zurückhaltend ausgeführt werden.

Zusätzliche Vordächer sind nicht gestattet.

Erweiterungsbauten:

Total 414 m² BGF sind möglich.

Das 5-geschossige Flachdachhaus kann auf 6 Geschosse und ein Attikageschoss aufgestockt werden.

Die Aufstockung muss die Architektur des bestehenden Gebäudes übernehmen. Die Geschosshöhen sind zu übernehmen. Fenstergrößen und Balkone sind zu übernehmen. Das Attikageschoss muss nach dem Baureglement der Gemeinde ausgeführt werden. (maximal 60% der Dachfläche) Die gesamte Aufstockung darf die 414 m² BGF nicht überschreiten.

Maximale Höhe des Attikageschosses: Oberkant Dachrand Attikageschoss maximal 3.00 m ab Oberkant Dachrand des obersten Vollgeschosses.

Zusätzliche sind eingeschossige Bauten als Nebengebäude gestattet, wie gedeckte Unterstände, bis 2-seitig geschlossene überdeckte Gartenhallen, Geräteräume, Pergolen bis 40 m² Grundfläche und einer maximalen Höhe von 3.00 m.

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





4. Beschluss

Die Richtlinien des Gemeinderates Strukturerhaltungszone Hölzliacker wurden an der Sitzung vom 26. August 2008 genehmigt.

Gemeinderat Rubigen

Renato Krähenbühl
Präsident

Ernst Wüthrich
Sekretär

