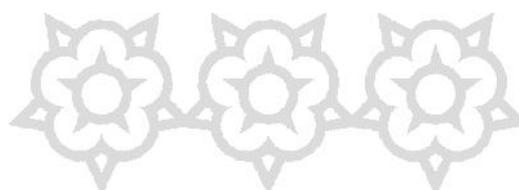




**Richtlinien
des Gemeinderates
Strukturerhaltungszone
Worbstrasse 62 - 88**

2007



Richtlinien für die Strukturerhaltungszone Worbstrasse 62 - 88

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 der Strukturerhaltungszone zugewiesenen Häuser der Siedlung Worbstrasse 62 bis 88 sind zum Teil noch in der ursprünglichen Form erhalten.

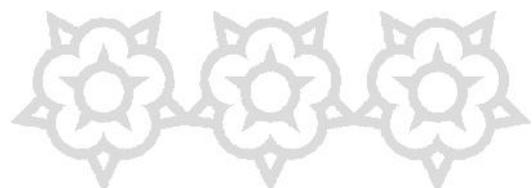
Die Siedlung von 14 Wohneinheiten liegt am Dorfeingang entlang der Worbstrasse. Die Häuserreihe besteht aus zweigeschossigen Wohnhäusern, in Gruppen von 2-4 zusammengebauten Gebäuden. Die Häuserreihe wird durch eingeschossige Garagebauten unterteilt. In der Mitte der Reihe führt ein Durchgang auf einen Gemeinschaftsplatz. Die Zufahrten werden parallel zur Worbstrasse den Häusern entlang geführt. Gebaut wurde die Häuserreihe 1965 vom Architekten Poul Elnegaard aus Bern.

Die Qualität der Siedlung wird durch die Einpassung der Baukörper ins Gelände, die einfachen ruhigen Kuben der Gebäude und der ausgewogenen Fassadengliederung bestimmt. Wichtig ist auch die Auflockerung der Reihe durch die eingeschossigen Zwischenbauten.

Teilweise sind Anbauten südseitig, Gartenmauern und Vordächer bei den Eingängen angebaut worden. Die Anbauten sind von unterschiedlicher Qualität. Südseitig sind zum Teil Vordächer und bei einem Haus ein Wintergarten erstellt worden.

Bei einem Haus wurde die Grünzone südseitig durch Mauern abgetrennt.

Zudem wurden teilweise Fensterbrüstungen im Obergeschoss Südseitig und Nordseitig erhöht, was das Fassadenbild erheblich verändert

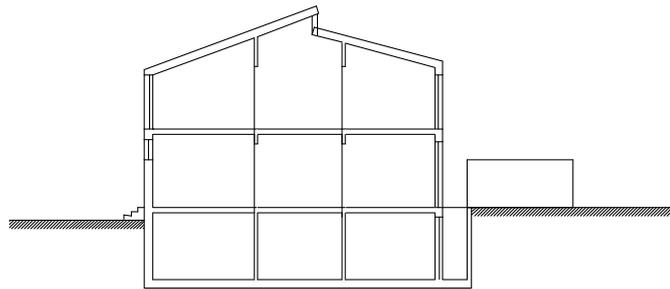


3. Baukörper

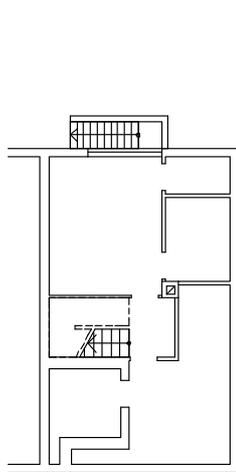
Die Grundrisse sind typische Reihenhausgrundrisse mit Nord – Süd Ausrichtung.

Durch die Versetzung der Pultdächer entstand ein Dachoblicht, das das Licht von Süden in den Mittelteil des Hauses bringt.

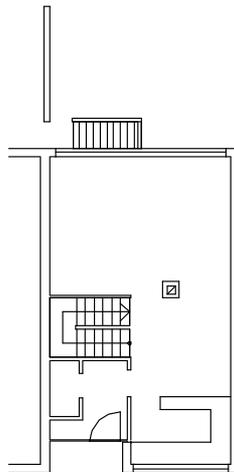
Der private Aussenraum besteht aus kleinen Vorgärten beim Eingang und einem Grüngürtel auf der Südseite. Die einzelnen Häuser werden durch kurze Gartenmauern getrennt.



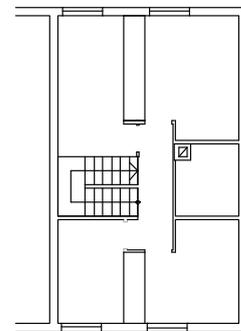
SCHNITT



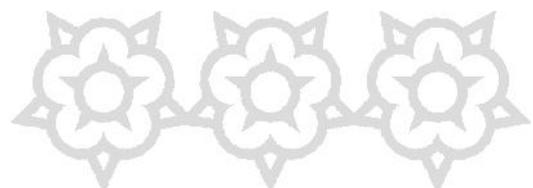
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



4. Fassadengestaltung

Die Giebelfassade wird als geschlossene Brandmauer hochgeführt. Die Fassade ist verputzt.

Strassenfassade:

Die Eingänge sind zurück-, das Küchenfenster als liegendes Längsfenster eingesetzt.

Im Obergeschoss sind zwei raumhohe Fenster, dazwischen glatte flächige Fassadenplatten. Die Storenkästen sind nicht sichtbar.



Südseite:

Im Erdgeschossbereich ist die ganze Frontseite verglast

Im Obergeschoss ist die Ausgestaltung wie bei der Strassenfassade.

Die Geschosdecke wird als Riegel in der Fassade gezeigt.



5. Richtlinien für die Erneuerung

Zu erhalten sind

- die Gliederung der Häuserreihe und die Unterteilung durch die eingeschossigen Zwischenbauten
- der nicht bebaute Raum südseitig
- die Fassadengliederung und Materialisierung.
- die nordseitigen Vorgärten

Eingeschossige Vorbauten wie Vordächer und Wintergärten sind südseitig möglich und sorgfältig zu planen. Maximale Höhe Unterkante Fenster Obergeschoss. Der grosse Grenzabstand ist einzuhalten (8m). Pergola und Vordächer dürfen max. 1.5 m in den Grenzabstand hineinreichen. Möglich sind Vorbauten im Bereich der Häuser auf der Gartenseite. Vor den Garagen dürfen Pergola oder überdachte Sitzplätze erstellt werden. Die Anbauten sind so zu gestalten, dass sie als Anbauten ablesbar und möglichst transparent sind. Nordseitig sind im Eingangsbereich einfache Vordächer möglich.

Die kubische Form des Gebäudes und die Fassadengliederung sollten erhalten bleiben.

Um ein einheitliches Fassadenbild beizubehalten, muss die Gliederung der Fassade mit Aufteilung der verschiedenen Flächen und Materialien erhalten bleiben. Aussenisolationen sind möglich, die Fassadenstruktur sollte aber beibehalten werden, d.h. die verputzten Fassadenteile Giebelwand, Erdgeschosswand und Brandmauern sind wieder als solche zu gestalten und von den übrigen Flächen abzugrenzen. Die Fassadenplatten im Obergeschoss zwischen den Fenstern sollen grossflächig erhalten bleiben. Es dürfen keine kleinstrukturierten Platten zu Anwendung kommen. Die Fenstergrössen sollen wieder gleich in Erscheinung treten, Wenn die Fensterbrüstung erhöht wird, muss sie differenziert zur Fassade gestaltet werden d.h. die Fensterleibungslinien sollen wie bisher sichtbar bleiben. Die Farbgebung muss an die Fassadenfarbe angepasst werden.

Die Fassadenfarbe soll als einheitliches Bild der Siedlung erhalten bleiben. Kleine Farbunterschiede der einzelnen Blöcke sind gestattet. Es dürfen keine grellen Farben verwendet werden.

Giebelfassaden sind als ganze verputzte Fläche zu belassen. Möglich sind Fenstereinbauten im Erdgeschossbereich von max. 1 m².

Der Durchgang zum Siedlungsplatz und der Gemeinschaftsplatz sollen erhalten bleiben.

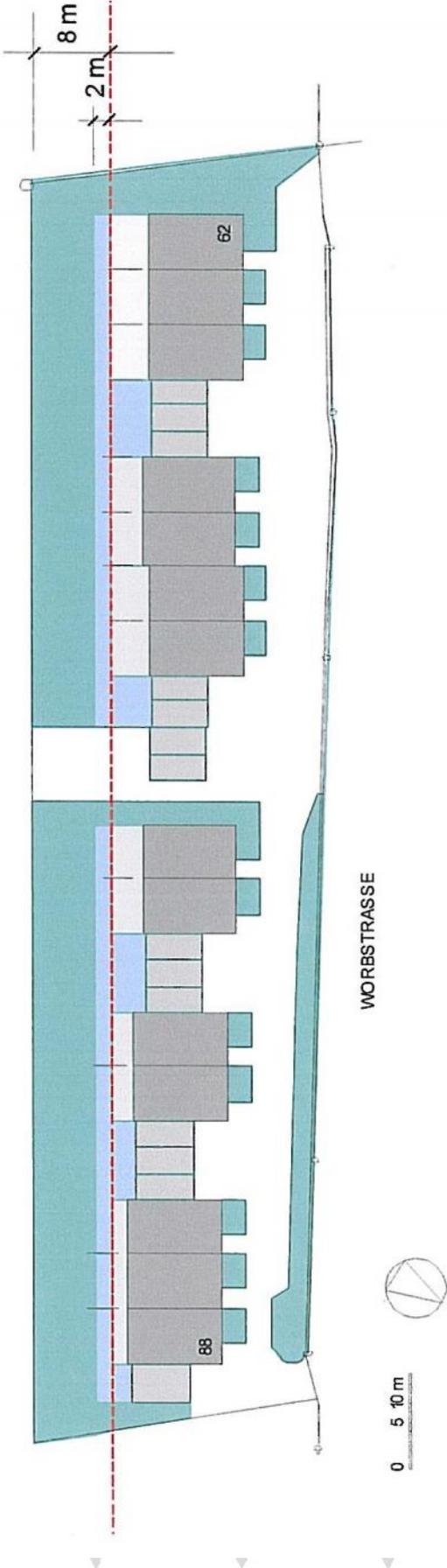
Der nicht bebaute Raum südseitig der Häuser soll belassen werden, Unterteilungen dürfen nur durch Pflanzen oder niedrige Gartenzäune (wie bisher) erfolgen. Gartenzäune sollten einheitlichen Charakter aufweisen.



6. Konzept

LEGENDE

- - - BAUINIE
- BESTEHENDE WOHNBAUTEN
- BESTEHENDE NEBENBAUTEN GARAGEN
- MÖGLICHE ANBAUTEN
- MÖGLICHE ÜBERDECKTE SITZPLATZE / PERGOLAS
- NICHT BEBAUTER RAUM ZU ERHALTEN
- ERSCHLIESSUNG UND GEMEINSCHAFTSPLATZ



7. Beschluss

Die Richtlinien für die Strukturerhaltungszone Worbstrasse 62 – 88 wurden an der Gemeinderatssitzung vom 28. August 2007 beschlossen.

Rubigen, 28. August.2007

Der Gemeinderat

Renato Krähenbühl
Präsident

Ernst Wüthrich
Sekretär

