

Gemeinderätliche Richtlinien

Erneuert am 18. September 2017

Grundlagen zur Erneuerung waren:

- **die bestehenden Gemeinderätlichen Richtlinien von 2000 und 2004**
- **Gemeinderatsbeschlüsse, die bereits im Vorfeld der gesamtheitlichen Erneuerung zu Anpassungen der Richtlinien geführt haben sowie**
- **die Begehungen und Beschlüsse des Ausschusses der Planungskommission im Zeitraum von August bis Dezember 2016.**

**Ziel der Erneuerung ist eine Vereinheitlichung und Verbesserung der Richtlinien.
Die Gemeinderätlichen Richtlinien sind auf der Homepage abruf- und einsehbar.**

Die Richtlinien dienen dem Fachausschuss zur Formulierung von Empfehlungen an die Baubewilligungsbehörde.

1 Einführung in das Konzept zu den Erhaltungszonen

1.1 Ausgangslage

Im Gemeindebaureglement der Gemeinde Worb werden verschiedene Wohnsiedlungen einer Struktur-erhaltungszone zugeteilt. Diese Zone wurde geschaffen, um Siedlungen, die bezüglich Ausrichtung, Form und Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes eine hohe Gestaltungsqualität aufweisen, erhalten zu können. Dabei handelt sich oft auch um Bauten, die bedeutende Zeugen aus ihrer Zeit darstellen. In diesem Sinn beabsichtigt die Struktur-erhaltungszone die Bewahrung der entsprechenden Ausdrucksform. Die Erhaltungszone ist in vier Kategorien (E1 bis E4) unterteilt. In jeder Kategorie sind die Erhaltungsziele unterschiedlich.

1.2 Aufgabenstellung

Mit den vorliegenden Richtlinien soll ein verbindlicher Rahmen aufgezeigt werden, innerhalb dessen sich die - mit der Zeit auch durchaus notwendigen - Erneuerungen der Gebäude abspielen dürfen. Es wird ein Weg aufgezeigt, wie sich die Wohnsiedlungen aufgrund der wechselnden Anforderungen entsprechend verändern dürfen, ohne ihre Qualitäten zu verwischen oder gar zu zerstören. Diese Richtlinien geben den Rahmen für Baugesuche innerhalb der Struktur-erhaltungszone und dienen zur Beurteilung von Baugesuchen für Erneuerungen und Erweiterungen.

1.3 Aufbau der Richtlinien

Nach einem allgemeinen Vorspann werden die Siedlungen in ihrem Charakter und in ihren prägenden Elementen beschrieben. In den Beschreibungen der Siedlungen werden nur diejenigen Elemente genannt, die für die jeweilige Siedlung charakteristisch sind. Danach wird aufgezeigt, was bei der Erneuerung und Veränderung der Bauten und somit auch bei der Beurteilung von Baugesuchen zu beachten ist.

2 Zum Begriff der Struktur

2.1 Allgemeines

Eine Siedlung, eine Überbauung oder ein Quartier setzen sich aus verschiedenen Elementen zusammen. Diese geben der Siedlung, in vielfältigen Kombinationsmöglichkeiten, einen eigenen, spezifischen Charakter. Um diesen Charakter herauszuschälen, muss das Typische der Siedlung festgestellt werden.

Die prägenden Elemente sind die folgenden:

- Stellung der Gebäude im Gelände und zueinander
- Art und Nutzung der Gebäude
- Gestaltung der Baukörper
- Gestaltung des Aussenraumes

Strukturerhaltungszone
Siehe Gemeindebaureglement Art. 5 Abs.1-3

Siehe Gemeindebaureglement Art. 5 Abs. 5
E1 Mehrfamilien- und Reihenhaus

Diese Siedlungen haben einen sehr unterschiedlichen Charakter - sie wurden aber alle in den 1960er und 1970er Jahren erbaut.

Die Zone umfasst die in Arealbauweise erstellten Mehrfamilien- und Reihenhaussiedlungen sowie die in verdichteter Bauweise erstellten Siedlungen.

(a) Wohnsiedlung Scheyenholzstrasse (ersetzt die Richtlinien zur Bächimattstrasse)

Beschrieb der Siedlung

Die Siedlung besteht aus Wohnblöcken mit Geschosswohnungen und betrifft die Parzellen Nr. 2560-2568, 766, 2569 und 584 (Scheyenholzstrasse 1-23).

Die zeittypische Siedlung erstreckt sich über eine grosse Fläche mit grosszügigem Aussenraum und kann als eigenständiges Quartier bezeichnet werden. Die Wohnblöcke bilden mit ihrer rechtwinkligen Stellung (E-Form) eine Einheit und die liegend, stehende Bauweise wiederholt sich.

Spielraum für Erneuerungen

Die Stellung der Gebäude sowie die Flachdächer sollen als durchgehende Merkmale belassen werden.

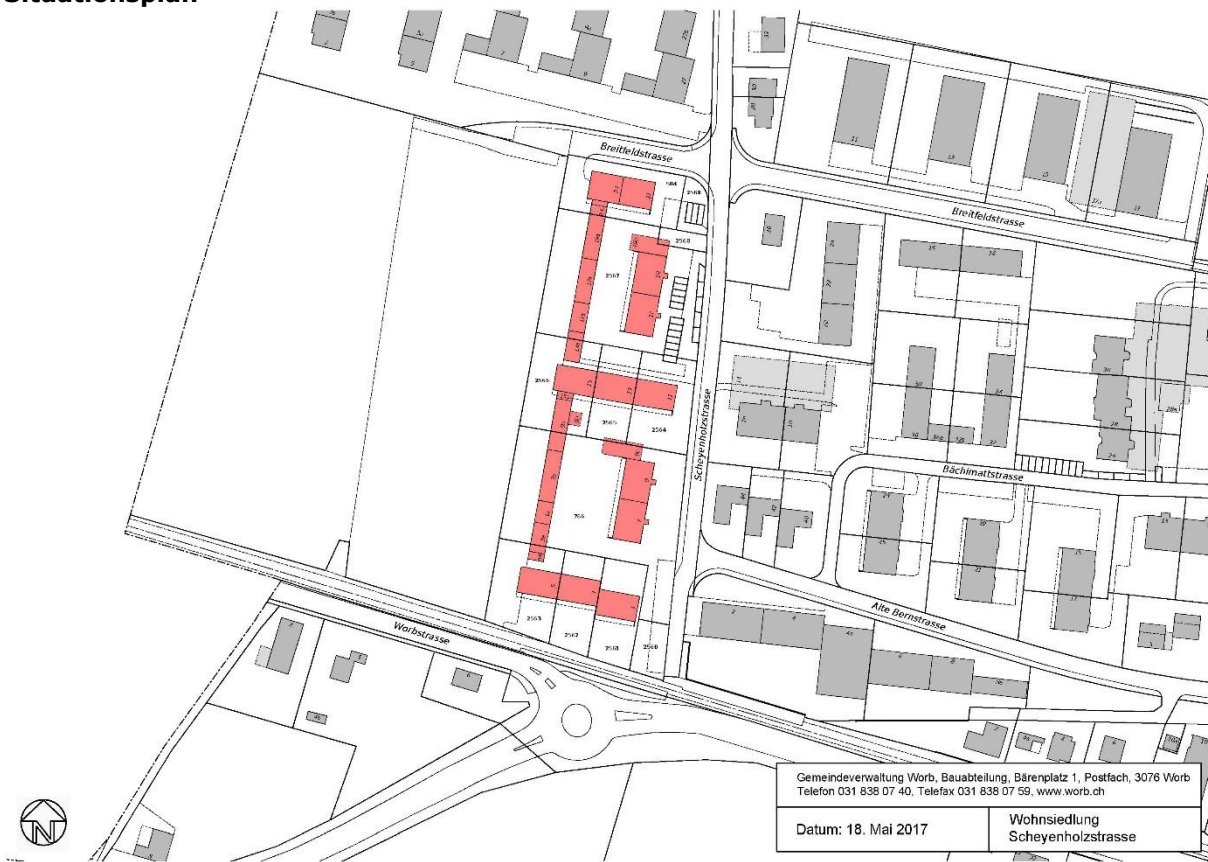
Folgende Änderungen haben einheitlich über ein gesamtes Gebäude zu erfolgen:

Eine Erweiterung der Balkone ist möglich, die Bandreihen auf der Vor- und Rückseite müssen klar ablesbar bleiben.

Bei den Hochhäusern (Parzellen 766 Scheyenholzstrasse 7 + 9, 2567 Scheyenholzstrasse 17 + 19) können auf den Schmalseiten zusätzliche Fenster eingebaut werden.

- Der Vorsprung der äussersten vertikalen Wandscheiben ist auch bei einer Aussendämmung beizubehalten.
- Der bestehende grosszügige Aussenraum ist zu erhalten.

Situationsplan



Fotodokumentation



(b) Wohnsiedlung Sonnhalde, Egghalden-/Eggwaldstrasse

Beschrieb der Siedlung

Die Wohnsiedlung Sonnhalde wurde in den 1960er Jahren von den Helfer Architekten erbaut. Sie besteht überwiegend aus Reiheneinfamilienhäusern sowie aus einem grossen Mehrfamilienhaus.

Die Reihenhäuser stehen konsequent parallel zum Hang, so dass hangseitig nach Osten die Eingangsbereiche und talseitig nach Westen die Gärten orientiert sind. Im Gegensatz dazu steht der mehrgeschossige Wohnblock quer zum Hang mit der Hauptausrichtung der Wohnungen nach Süden.

Die Reihenhäuser treten hangseitig zweigeschossig und talseitig dreigeschossig in Erscheinung. Beidseitig sind den Wohneinheiten private Aussenräume zugeteilt: Beim Eingangsbereich als Vorplatz, Abstellfläche und Sitzplatz, talseitig als private und durch Bepflanzungen sichtgeschützte Garten. Typisch ist die klare Schichtung der Bauten von Vorgarten (Aussenraum) - Eingangsbereich (Zwischenzone) - kubischer und massiver Wohnbau (Innenraum) - vorgehängte Balkone (Zwischenzone) - privater Garten (Aussenraum).

Die Balkone des Erdgeschosses sind mit feinen Gitterbrüstungen gestaltet, die Balkonbrüstungen des 1. Obergeschosses bestehen aus massiveren, aber ebenfalls gitterartigen Betonelementen. Sie erinnern an das

Gestaltungsvokabular des schottischen Architekten Macintosh aus der Jahrhundertwende, wie auch an das Berner Architekturbüro Atelier 5.

An den Fassaden lässt sich die Konstruktionsweise der Bauten gut nachvollziehen: Sie gliedern sich in horizontale (Bodenkonstruktion) und vertikale (Tragkonstruktion) Strukturen. Durch die grosszügige Verglasung der Westfassaden wirkt die Siedlung talseitig sehr transparent.

Die Eingangsbereiche sind mit einem kleinen Vordach und einer schmalen, halbhoher Brüstung vor Wind und Wetter abgeschirmt. Sie stehen unter hohem Veränderungsdruck.

Der Aussenraum der Siedlung wird fast ausschliesslich privaten Gärten zugeteilt. Ausnahmen bilden die gemeinschaftliche Anlage des Mehrfamilienhauses und die Erschliessungsflächen. Der gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereich bildet das Zentrum des Quartiers.

Spielraum für Erneuerungen

Balkone

Der Vorplatz beim Gartenzimmer (Gartengeschoss) darf als Wohnraumerweiterung bis zur Fassadenflucht ausgebaut werden.

Im Zusammenhang mit Anpassungen an die Normen der Beratungsstelle für Unfallverhütung kann ein Handlauf auf das bestehende Geländer montiert werden.

Die Balkone im Erd- und 1. Obergeschoss dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Die gitterartigen Balkonbetonbrüstungen im 1. Obergeschoss sind beizubehalten.

Beim Balkonausbau ist zusätzlich auf die folgenden Aspekte Rücksicht zu nehmen:

- Die vertikalen Betonwände sind beizubehalten bzw. sollen erkennbar bleiben.
- Die Betondecken müssen als solches erkennbar bleiben und die leichte Rückversetzung gegenüber den vertikalen Betonwänden ist beizubehalten. Diesem Aspekt ist bei einer Wohnraumerweiterung für die Fassadengestaltung Rechnung zu tragen. Ein Sonnenschutz ist unter die Betondecken bzw. an die Rahmenverbreiterungen zu montieren.
- Die angesetzten Balkonelemente sollen als Vorbauten sichtbar bleiben, der Versatz zwischen Balkon und Wohnhaus ist beizubehalten. Bei den Eckhäusern dürfen die äusseren Balkonwände nicht dieselbe Farbe und das gleiche Material wie die Gebäudefassaden aufweisen.
- Eine Materialauffüllung von Balkondach bis Dachkante ist nicht erlaubt. Der Absatz muss weiterhin erkennbar bleiben.

Fassaden und Dächer

Gestalterische wie auch energietechnische Erneuerungen der Fassaden und der Flachdächer sind möglich. Dabei ist darauf zu achten, dass die horizontalen und vertikalen Strukturen der Fassaden weiterhin sichtbar und die Dachform erhalten bleiben. Aufstockungen hingegen sind nicht möglich, da die unterschiedlichen Höhen der Bauten das Erscheinungsbild der Siedlung beeinträchtigen würden. Bei Erneuerungen der Aussenhülle sind mit den Grundeigentümern der betroffenen Häuserreihe Farb- und Materialkonzepte zu definieren. Diese Konzepte sind pro Hausreihe durchzuziehen. Bei nachträglicher Wärmedämmung ist wieder eine einheitliche Höhe des Dachrandes pro Hausreihe anzustreben. Der Dachrand soll mit dem Spenglerabschluss optimal kaschiert werden.

Struktur auf Seite Hauseingang:

- Die Vierteiligkeit pro Geschoss ist zu erhalten sowie die Strukturierung über die zwei Bänder, welche die Geschosse unterteilen.
- Unterkante Fenstersturz muss auf der unteren Linie des Bandes zu liegen kommen.
- Erdgeschoss Hauseingang (von links nach rechts): 1+2 Element lichtdurchlässig (Fenster-front) möglich, 3. Element zwingend lichtundurchlässig, 4. Element Eingangstüre.
- Farbstruktur: Die Elemente sowie die Bandstrukturen sind jeweils einheitlich gefärbt, wobei die Bänder sich deutlich durch eine dunklere Farbwahl abheben.

Eingangsbereiche

Bei der Umgestaltung der Eingangsbereiche sollen die klare Schichtung der Bauten sowie die ursprüngliche Gestaltung mit Vordach und halbhoher Brüstung erhalten und nachvollziehbar bleiben. Die Erweiterung darf denn auch nur innerhalb der durch das Vordach und die Brüstung definierten Mantellinie stattfinden.

Der Versatz bei den Eckhäusern, Vordach-Gebäudeecke, ist zu erhalten: d.h. bei der Montage einer Fassadendämmung sollen Fassade und Aussenkante Windfangverglasung zwei Ebenen bilden.

Das bestehende Betonvordach kann im Zuge einer wärmetechnischen Sanierung abgebrochen und in der gleichen Grösse, aber mit einem anderen Material, wieder montiert werden. Das Vordach muss in derselben horizontalen Linie wie das Dach des Windfangs liegen. Eine angewinkelte Konstruktion ist nicht erlaubt. Ein Abbruch ohne Ersatz ist nicht gestattet.

Eine Erweiterung als Windfang ist wie folgt möglich:

- Die Breite des Windfangs umfasst das 3. und 4. Element.
- Für den Windfang ist als Material Glas zu verwenden. Für die Realisierung ist eine filigrane Konstruktion zu wählen.

Aussenraum




Da der überwiegende Teil des Aussenraumes privat ist, soll hier die individuelle Gestaltung entsprechend zum Ausdruck kommen dürfen.

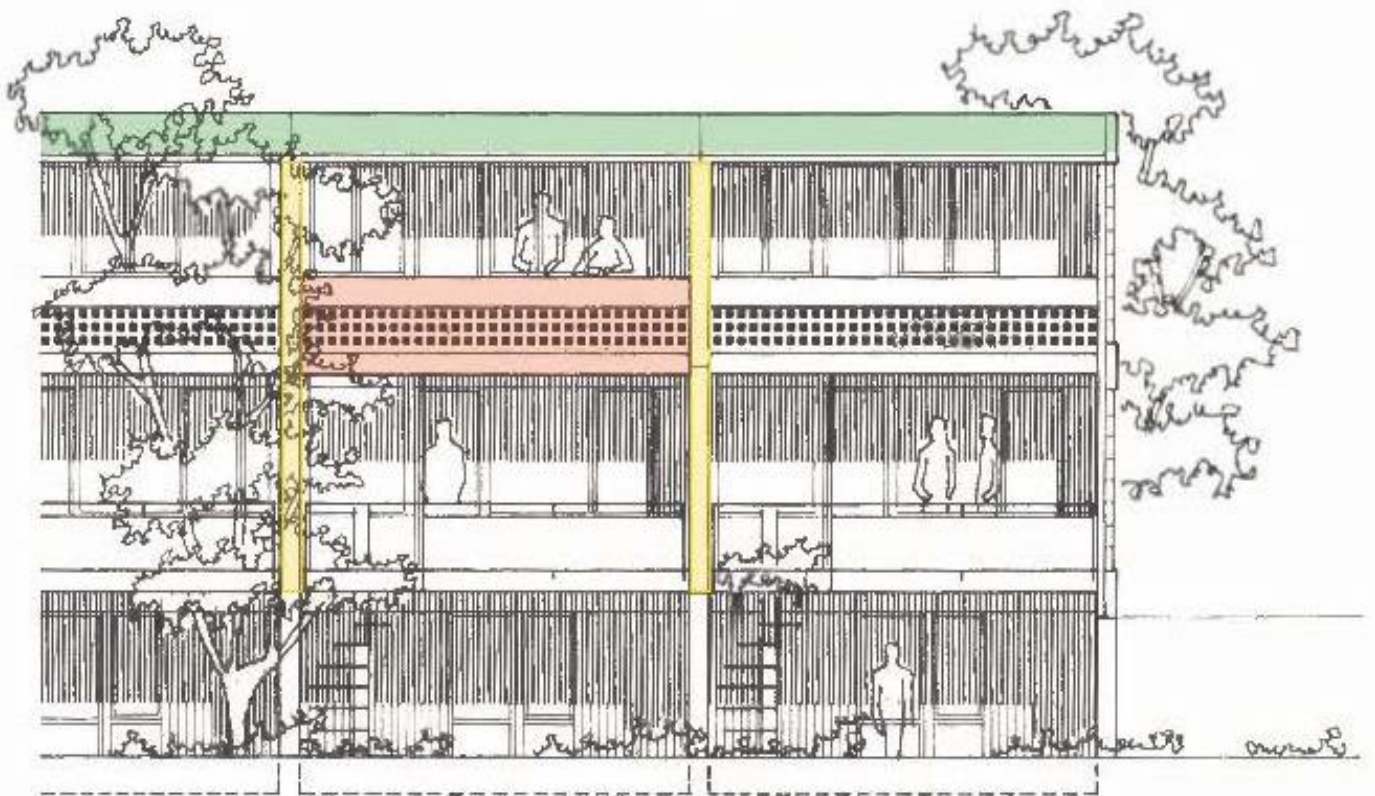
Situationsplan



Schnitt- und Fassadenpläne

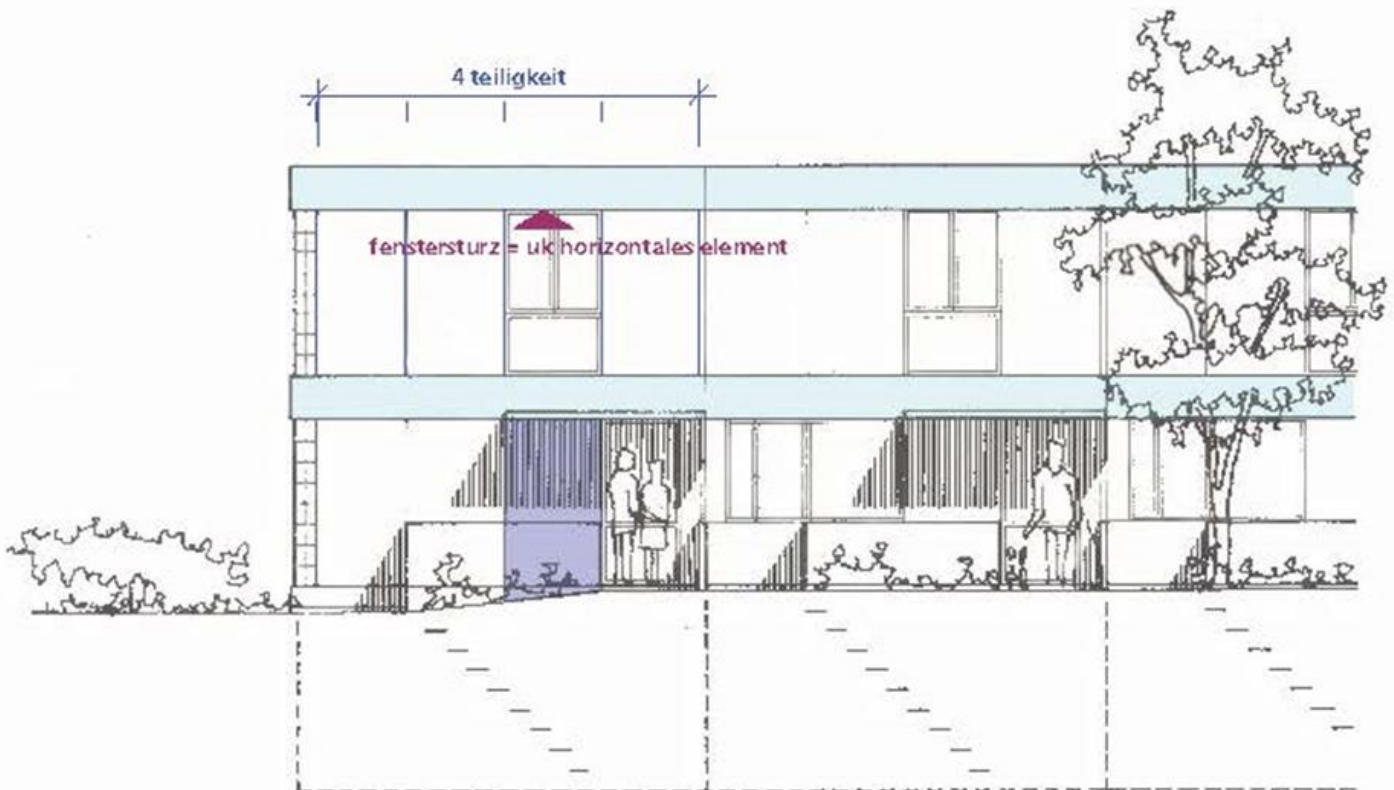
West Fassade

-  ablesbare höhenversatz
-  ablesbare schotten
-  ablesbar als balkon / geländer

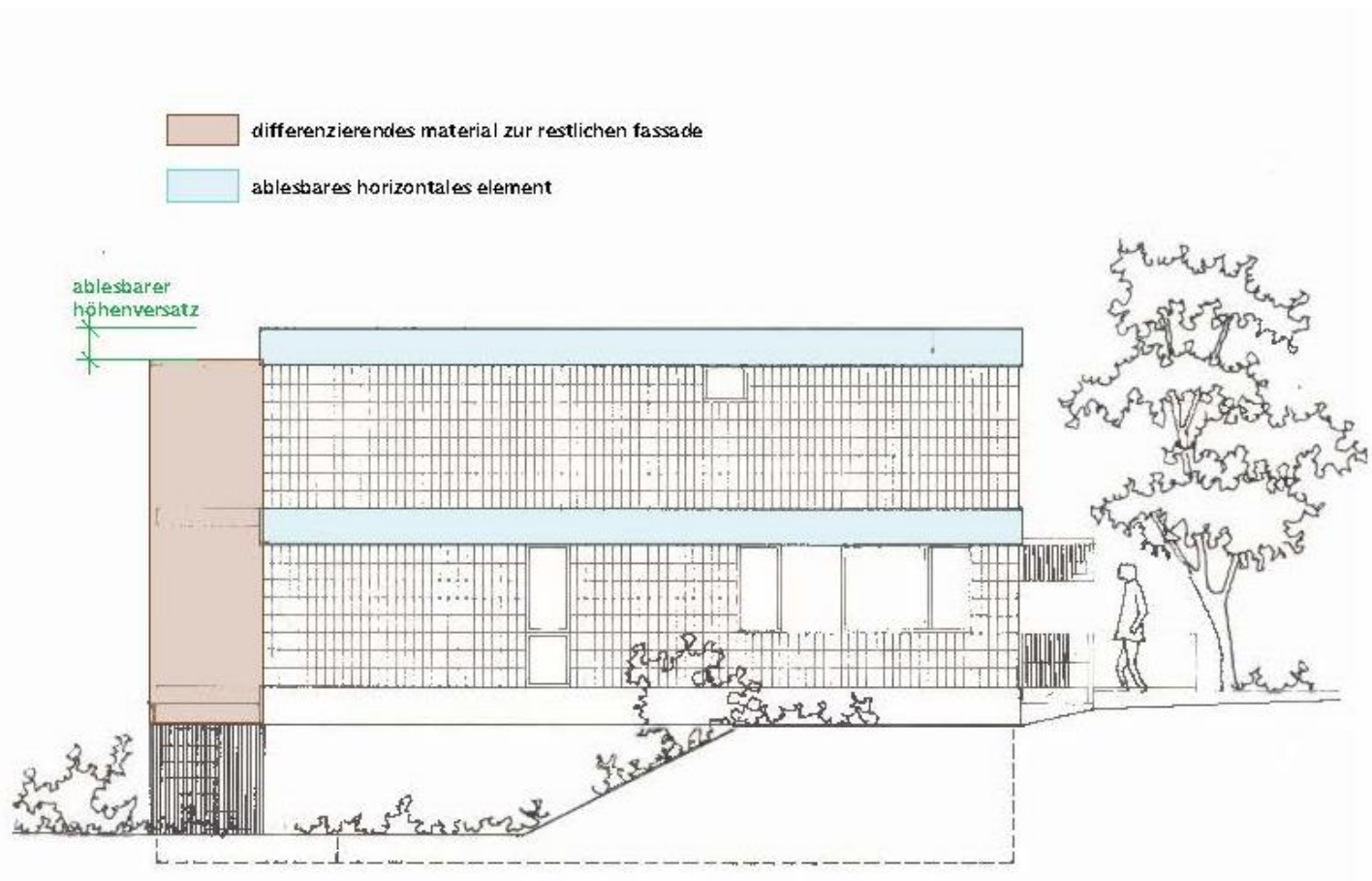


Ost Fassade

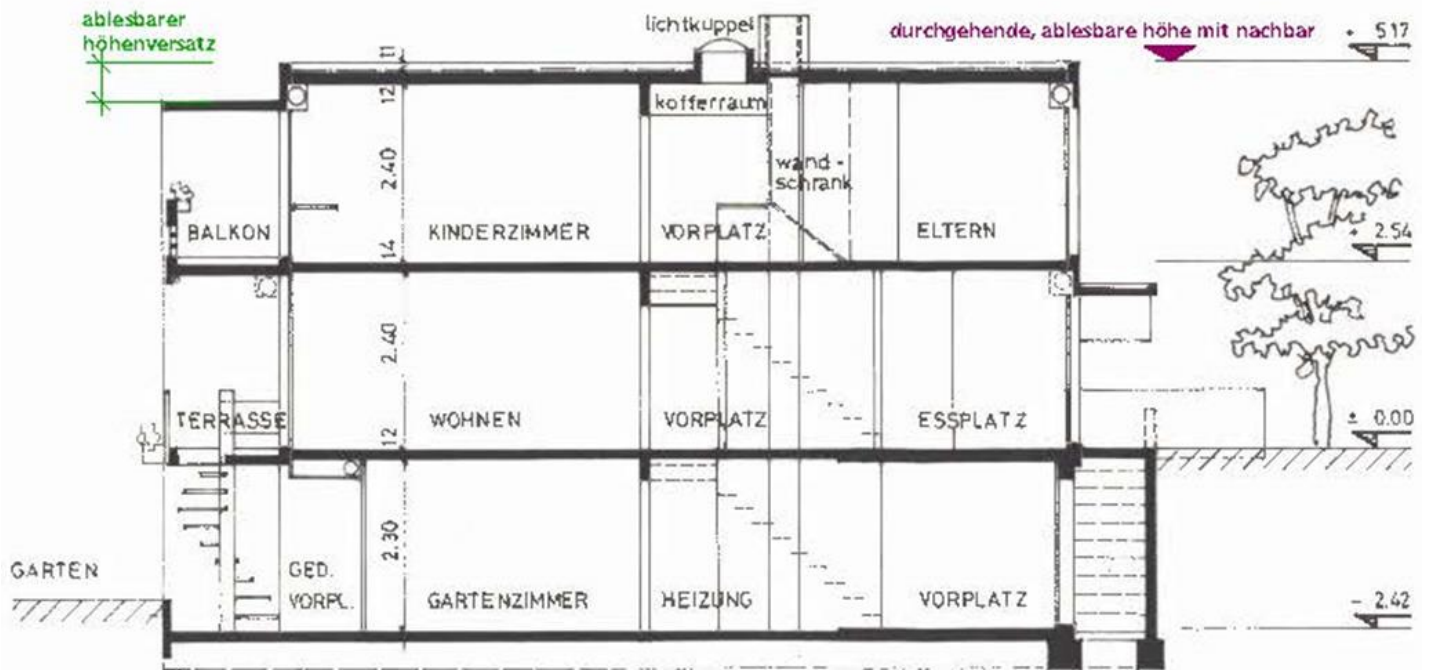
- geschlossenes / gefülltes element
- ablesbares horizontales element



Süd Fassade



Schnitt



Fotodokumentation

Ostfassade



Ostfassade



Westfassade



Westfassade



Südfassade



Südfassade



(c) Mehrfamilienhäuser Vechigenstrasse

Beschrieb der Siedlung

Es handelt sich um drei rechteckige, längsgezogene Wohnblöcke aus den 1970er Jahren, die parallel zum Hang angeordnet sind und den Abschluss zur Wohnsiedlung Sonnhalde bilden.

Spielraum für Erneuerungen

Zukünftige Renovierungen der zwei Mehrfamilienhäuser (Parzelle 2455 bzw. Vechigenstrasse 46, 48, 50 und 52 sowie Parzelle 2459 bzw. Vechigenstrasse 30, 32, 34 und 36) sollen sich am äusseren Gesamterscheinungsbild der bereits sanierten Balkonverlängerungen des Mehrfamilienhauses (Parzelle 2457 bzw. Vechigenstrasse 38 – 44) orientieren.

Situationsplan



Fotodokumentation



(d) Reihenhäuser Vechigenstrasse

Beschrieb der Siedlung

Die Reihenhäuser stammen aus den 1960er Jahren, ebenfalls von den Helfer Architekten erbaut.

Die Häuserreihe steht konsequent parallel zum Hang, so dass hangseitig nach Osten die Eingangsbereiche und talseitig nach Westen die Grünbereiche orientiert sind.

An den Fassaden lässt sich die Konstruktionsweise der Bauten gut nachvollziehen: Sie gliedern sich in horizontale (Dachkonstruktion) und vertikale (Tragkonstruktion) Betonscheiben.

Spielraum für Erneuerungen

Bei Ausgestaltung der Geschosse müssen die Unterkanten der Fensterstürze auf der unteren Seite der horizontalen Konstruktionen zu liegen kommen.

Bei Erneuerungen der Aussenhülle sind mit den Grundeigentümern der Häuserreihe Farb- und Materialkonzepte zu definieren. Das Konzept ist durchzuziehen. Bei nachträglicher Wärmedämmung ist wieder eine einheitliche Höhe des Dachrandes für die Hausreihe einzuhalten.

Situationsplan



Fotodokumentation



(e) Terrassensiedlung Vechigenstrasse 19 – 21d

Beschrieb der Siedlung

Es handelt sich um einen achsensymmetrisch konzipierten Terrassenbau in Sichtbeton aus dem Baujahr 1967/68. Die Anlage besteht aus hoch- und querrrechteckigen Bauvolumen, die spannungsreich miteinander verflochten sind. Die Strassenfassade wirkt kühl mit ihren Garagentoren. Die Fassaden zeichnen sich aus durch scharfkantige Elemente von unterschiedlicher Grösse, Form, Struktur und Farbe: heller Beton, dunkler Verputz, grüngraue Fensterbandeinfassungen.

Spielraum für Erneuerungen

Fassade

Eine Aussendämmung wird als schwierig erachtet, wenn die Struktur der Siedlung erhalten bleiben soll. Eine energetische Sanierung hat primär über eine Innendämmung zu erfolgen.

- Die Rückseite der Terrassensiedlung ist zu belassen (Farbton / Material / Fenster).
- Bei der seitlichen Fassaden sind die bestehenden Flächen mit ihren zwei Materialien (Sichtbeton und Abrieb) sowie die Fläche und Platzierung der Befensterung beizubehalten. Die Fenstereinteilung der horizontalen Fensterbänder kann frei bestimmt werden.

Terrassenstruktur

Die vordere Trogstruktur mit ihren Bepflanzungen ist zu belassen.

Windfang

Bei den Hauseingängen ist die Montage eines unbeheizten Windfangs möglich. Dieser ist zur Fassadenflucht leicht rückversetzt zu montieren. Es ist ein maximaler Glasanteil mit filigranen Profilen zu wählen.

Verweise:

Im Übrigen gelten die Vorgaben/ Richtlinien wie das Farb- und Materialkonzept Terrassenhäuser Vechigenstrasse 19+21 vom 24. August 2015, der Dienstbarkeitsvertrag (Urschrift Nr. 1077, 24. Dezember 1972) sowie das Nutzungs- und Verwaltungsreglement vom 27. Juni 1975. Werden gestalterische und bauliche Änderungen beschlossen, so sind diese von der Gemeinde zu bewilligen.

Situationsplan



Gemeindeverwaltung Worb, Bauabteilung, Bärenplatz 1, Postfach, 3076 Worb
 Telefon 031 836 07 40, Telefax 031 836 07 59, www.worb.ch

Datum: 18. Mai 2017

Terrassenhäuser
 Vechigenstrasse

Fotodokumentation



(f) Terrassensiedlung Eggweidli

Beschrieb der Siedlung

Es handelt sich um einen symmetrisch konzipierten Terrassenbau mit zentraler Erschliessung und mittigen Schrägdächern. Die Anlage besteht aus seitlichen, markanten vorgelagerten Terrassentrogstrukturen in Waschbeton. Die Fassaden zeichnen sich aus durch Treppenstrukturen, die Flächen setzen sich zusammen aus verputzten Fassaden und Holzschalungen.

Spielraum für Erneuerungen

Dach

Ein Dachziegelaustausch muss in einem einheitlich, braunen Farbton erfolgen.

Die Standorte der Kamine dürfen nicht verändert werden (Flucht) und haben eine eckige Form sowie einen einheitlichen Farbton aufzuweisen.

Fassade

Bei Erneuerungen ist darauf zu achten, die Flächen in Waschbeton, verputzten Fassaden und Holzschalungen beizubehalten.

Terrassen

Werden die Terrassen mit einem Geländer versehen, ist ein Staketengeländer zu wählen. Von Glasfüllungen ist abzusehen. Das Staketengeländer ist innen anzusetzen.

Die Waschbetontröge sind als besonderes Strukturmerkmal zwingend beizubehalten.

Wintergärten sind als filigrane, graue Metallkonstruktion auf den Terrassen möglich und dürfen maximal die Hälfte der Terrassenlänge einnehmen. Die Konstruktion ist höchstens auf der Flucht der inneren vertikalen Kante der Waschbetonelemente anzusetzen. Der Balkontrog und die Abschrägung müssen sichtbar bleiben.

Stützmauern

Die Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.50 m nicht überschreiten. Der Abschluss zur nächsten Ebene ist mit einer Böschung auszuführen. Werden im Bereich der Stützmauern überdachte Sitzplätze erstellt, haben diese sich der Umgebungssituation und den bestehenden Materialien anzupassen. Geschlossene Sitzplätze sind nicht gestattet.

Anpassungen des Aussenraums ab 50 m³ benötigen ein Baugesuch (auf Ebene GBR, Art. 5, Abs... festgehalten).

Verweise:

Im Übrigen gelten die weiteren Vorgaben/Richtlinien wie der Dienstbarkeitsvertrag Nr. 983 vom 2. April 1982 sowie das Nutzungs- und Verwaltungsreglement vom 2. April 1982.

Werden gestalterische und bauliche Änderungen beschlossen, so sind diese von der Gemeinde zu bewilligen.

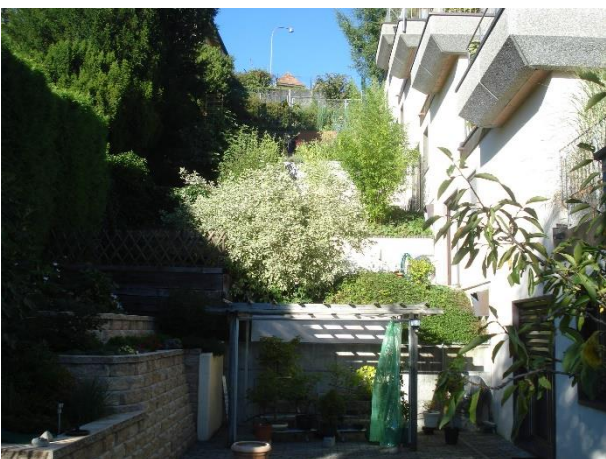
Situationsplan



Gemeindeverwaltung Worb, Bauabteilung, Bärenplatz 1, Postfach, 3076 Worb
Telefon 031 836 07 40, Telefax 031 836 07 59, www.worb.ch

Datum: 18. Mai 2017	Terrassensiedlung Eggweidli
---------------------	-----------------------------

Fotodokumentation



(g) Schlossgraben

Beschrieb der Siedlung

Es handelt sich um eine Reihenhaussiedlung, die längs zum Hang liegt und in den 1980er Jahren erstellt wurde. Die Siedlung besteht aus verputztem Fassadenmauerwerk, Sichtholzkonstruktionen sowie Eingangstreppe aus Sichtbackstein. Das Erscheinungsbild mit seiner Gasse ähnelt einer Feriensiedlung.

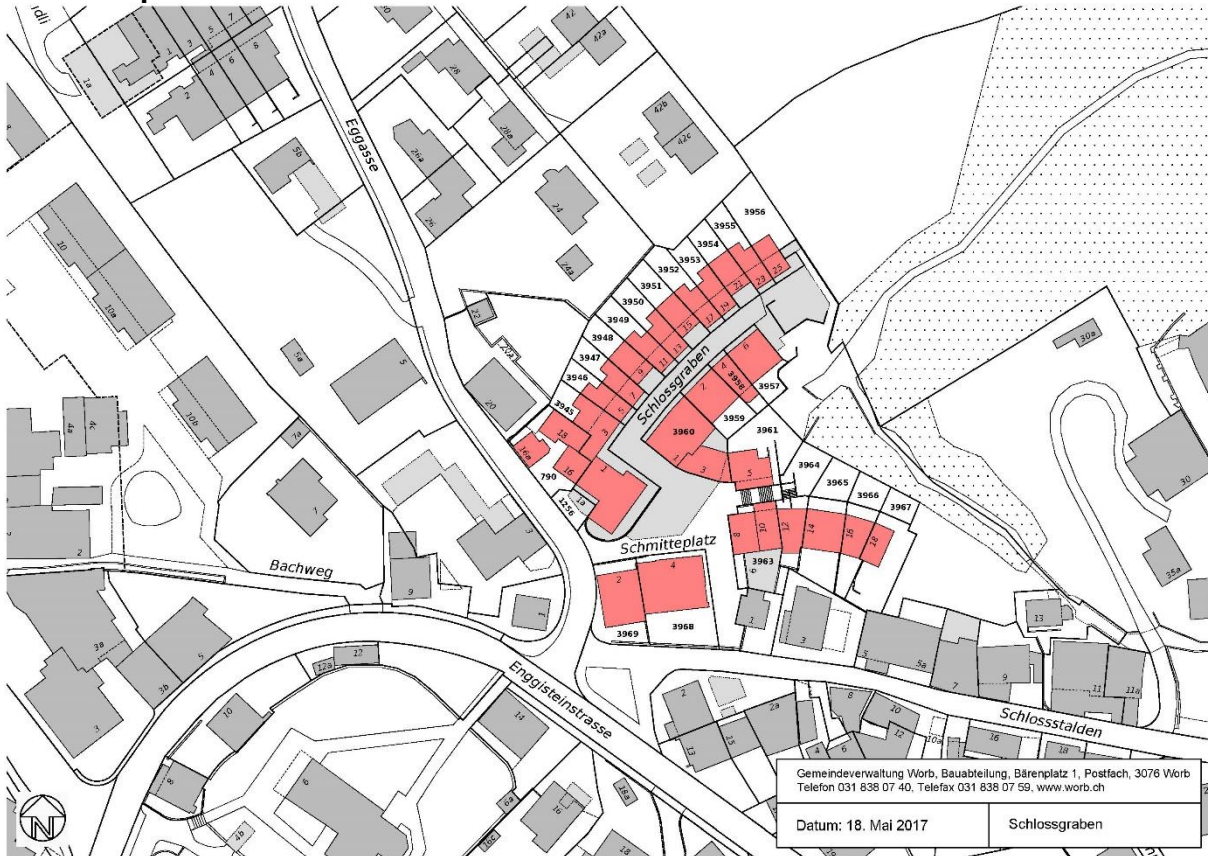
Spielraum für Erneuerungen

Der öffentliche Bereich bzw. die Gassenstruktur mit seinen Sichtbacksteinstrukturen ist zu erhalten.

Im Übrigen gelten die weiteren Vorgaben/Richtlinien wie die Nutzungs- und Verwaltungsordnung vom 11. Juli 1989 sowie die Staldeninfos vom 2. Oktober 2013 (bauliche Veränderungen und Farbprotokoll) sowie vom 12. Oktober 2012 (Balkonstoren).

Werden gestalterische und bauliche Änderungen beschlossen, so sind diese von der Gemeinde zu bewilligen.

Situationsplan



Fotodokumentation



(h) Wohnsiedlung Trimsteinstrasse

Beschrieb der Siedlung

Die Siedlung an der Trimsteinstrasse liegt südlich von Worb Dorf. Sie besteht aus drei punktförmigen Hochhäusern im östlichen und aus drei scheibenförmigen Bauten im westlichen Teil des Areals. Einer der Scheibenbauten orientiert sich nach Süden, die beiden anderen nach Westen. In den Bauten sind Miet- und Eigentumswohnungen untergebracht.

Die Flachdachbauten sind klar geschnitten, ohne Anbauten oder vorgehängten Elementen. Die Fassaden wirken ruhig und flächig, ohne vorherrschende horizontale oder vertikale Strukturen.

Der Aussenraum ist mit sparsam gesetzter Bepflanzung, einer ruhigen Topographie sowie einer gradlinigen Führung der Fusswege klar strukturiert und vermittelt eine wohlthuende Weite. Dies erlaubt Sichtbezüge quer durch die Siedlung in die umgebende Landschaft. Die umgebende Landschaft wiederum fliesst in die Siedlung hinein. Das Hochparterre aller Bauten weist keinen direkten Zugang zum Aussenraum auf. Private Gärten gibt es keine. Die umgebenden Flächen können als gemeinschaftlicher Aussenraum genutzt werden.

Spielraum für Erneuerungen

An- und Ausbauten

Der murale Charakter der Bauten und die klar geschnittenen Kuben sollen erhalten bleiben.

Die drei Hochhäuser und die zwei Scheibenbauten sind als Einheiten zu wahren. Anbauten und Auskragungen jeglicher Art würden diese Struktur zerstören.

Balkone

Die innen liegenden Balkone können zur Erweiterung des Wohnraumes verglast werden.

Erweiterungsmöglichkeiten der Balkone haben einheitlich über das gesamte Gebäude zu erfolgen.

Die Balkone sind bei den Scheibenbauten sowie den Hochhäusern (betrifft bei Letzteren die Frontseite West/Ost) um 1 - 1.5 m ausbaubar.

Das halbgeschlossene, zweiteilige Geländer ist in Anlehnung an heute als charakteristisches Merkmal beizubehalten.

Fassaden und Dächer

Die Dachform soll auch bei energiebedingten Sanierungen beibehalten werden. Bei der Erneuerung der Fassaden ist auf die Erhaltung der flächigen Wirkung zu achten.

Verbesserungen der Fassadendämmwerte haben über eine Aussenwärmedämmung zu erfolgen.

Bei den Hochhäusern ist der murale Charakter mit den vier Fensterreihen beizubehalten. Von einer Strukturierung mit vertikalen oder horizontalen Gestaltungselementen ist abzusehen.

Bei den Scheibenbauten, insbesondere bei den Schmalseiten, sind die Fassadenöffnungen zu erhalten.

Fotodokumentation



Siehe Gemeindebaureglement Art. 5, Abs. 6

E2 Eisenbahnersiedlung

Die der Strukturhaltungszone E2 zugewiesenen Bauten weisen keine homogene durchgehende Struktur auf. Von ihrem gestalterischen Ausdruck, der Platzierung im Terrain und ihrer konstruktiven Ausführung her unterscheiden sich Teile der Eisenbahnersiedlung stark.

Folgende Gliederung ist ablesbar:

- 12 Einfamilienhäuser nördlich und südlich der Schulhausstrasse

Beschrieb der Eisenbahnersiedlungen

Die Entstehungszeit der beiden Eisenbahnersiedlungen ist eng verknüpft mit den stetig weiter ausgebauten Eisenbahnliniendurchs Worblental und über Gümligen. Die Eisenbahner wohnten als selbstbewusste Berufsgruppe in einer eigenen Siedlung. Die Bauten und ihre Stellung im Terrain lehnen sich ganz stark an die Idee der Gartenstadt an. Das Konzept für Gartenstädte wurde in England im 19. Jahrhundert entwickelt. Das Wohnen im eigenen Haus auf einem eigenen Stück Land, rundum umgeben von Grünraum und mit einem Nutzgarten einen Teil seiner täglichen Lebensmittelversorgung sicherzustellen, wurde hier auf eine beispielhafte Art verwirklicht. Trotz dem starken Bestreben nach individueller Lebensgestaltung, treten die Siedlungen gegen aussen als Einheit auf. Besonders stark tritt dieser Aspekt beim grösseren der beiden Teile, der Siedlung beidseitig der Schulhausstrasse hervor.

Der in sich abgeschlossene und einheitliche Charakter der beiden Siedlungen ist heute in ihren Volumen wie auch in der ganzen Detaillierung weitgehend im Original erhalten. Auch die umlaufenden Grünräume weisen immer noch einen Anteil an Nutzgarten auf.

Die Strukturhaltungszone umfasst nur die Schulhausstrasse 16, 18, 19-25, 27, 29, 31.

Die einzelnen Bauten wurden geschickt auf einem leicht geneigten Südhang platziert.

Die Bauten nördlich der Schulhausstrasse sind untereinander versetzt. Dies lässt einerseits die Wünsche nach einem möglichst grossen Freiraum rund um die einzelnen Häuser und andererseits nach einer möglichst optimalen Belichtung und Besonnung und Aussicht ins Grüne erkennen. Die Bauten werden durch schmale Erschliessungspartellen mit kleinen Stichsträsschen an den Strassenraum angeschlossen. Die flächenmässig ähnlich grossen Hauspartellen weisen heute immer noch einen hohen Anteil an Nutzgarten auf. Die übrige Bepflanzung besteht vorwiegend aus Buschwerk und einzelnen Bäumen.

Die Bauten südlich der Schulhausstrasse sind in einer Reihe an die Strasse gesetzt.

Die Siedlung ist durch eine kniehohe Mauer umschlossen, sie grenzt den Siedlungsbereich zum Strassenraum ab.

Beschrieb der Einzelbauten

Grundrisse

Massive 2-geschossige Bauten auf annähernd quadratischer Grundfläche mit steilem an der Traufe aufgeschobenem Satteldach.

Fassaden

Die symmetrisch gestalteten Giebelfassaden sind auf die Strasse gerichtet. Die Bauten wirken in ihrer Anlage und ihrer Platzierung im Terrain wie auch als Einzelbauten sehr repräsentativ. Die bewusst einfachen gestalteten Volumen und die sorgfältige Detaillierung der Bauten (Symmetrie, Fenster mit liegender Rechteckteilung, auskragender einfacher Balkon mit Metall-Geländer aus horizontal verlaufendem Geländerrohr, Linienfrieze an den Ecken, Verkleidung der Dachuntersicht traufseitig) verdichten sich in ihrer Gesamtheit zu einem ausgeglichenen Gesamtbild.

Spielraum für Erneuerungen

Die Siedlung muss weiterhin als Siedlung mit Einzelbauten im Grünen und mit Gartenstadtcharakter erhalten bleiben. Anzuregen ist, einen Teil der Grundstückfläche weiterhin als Nutzgarten zu gebrauchen. Die südliche Hauptfassade mit dem daran angrenzenden Grünraum sind wichtige Bestandteile des Gesamtbildes der Siedlungen.

Aufschüttungen und Terrainveränderungen, wie Terrassierungen und Abgrabungen sind nach Möglichkeit zu unterlassen. Der Aussenraum mit der durchlaufenden Topographie ist weitgehend zu erhalten. Bei der Gestaltung sind auf den Erhalt der vielfältigen Bepflanzungen und das Sichtbarhalten des gleichmässig leicht ansteigenden Terrains zu achten. So bleibt eine durchlaufende und durch verschiedene Arten von Nutzungen gegliederte Fläche mit hoher Qualität erhalten. Einheimische Pflanzen sind zu bevorzugen.

Grundvolumen, An- und Ausbauten

Das Grundvolumen der einzelnen Bauten sollte bei Umbauten oder Erweiterungen weiterhin als Ursprungsvolumen sichtbar bleiben. Veränderungen sollten als ablesbare, aus der heutigen Zeit stammende Erneuerungen erkannt werden können.

Generell gilt, dass ein seitlicher Anbau gegenüber der Hauptfassade nicht vorspringen darf.

Fassaden und Dächer

Die Südfassade als Giebelfassade ist ein wichtiger Teil der Identität der Siedlung. Sie ist möglichst im Sinn des Originals (Symmetrie, kleine Fensterformate, Fenster mit Sprosseneinteilung, einfache klare Detailausführungen) zu erhalten, neue Eingriffe (wie z.B. grössere Fenster) sollen in der Sprache einer neuzeitlichen Architektur von hoher Qualität und als Eingriff aus der heutiger Zeit ablesbar gemacht werden.

Die Fassaden mit ihren Elementen müssen erhalten bleiben. Die Wärmedämmung hat daher über eine Innendämmung zu erfolgen.

Die Fassadenfarbe soll als wichtiges Gestaltungselement in der ganzen Siedlung gleich gehalten werden.

Die Dächer sind nach Möglichkeit als ganze Fläche zu erhalten. Generell sind kleine Dachfenster erlaubt, diese sind entweder vertikal oder horizontal in einer Linie auszurichten.

Die Dachform, der Giebel, der Ziegeltyp sowie die Ziegelfarbe sind beizubehalten.

Eingangsbereiche

Die Fassade im Eingangsbereich kann nicht für Bruttogeschossfläche-anrechenbare Nutzungen durchbrochen werden. Gestattet sind jedoch Nebennutzungen wie Abstellräume und Windfänge. Dabei sollte das architektonische Erscheinungsbild möglichst zurückhaltend ausgebildet werden.

Beim Eingangsbereich ist von einem Vordach abzusehen.

Aussenraum

Der Aussenraum mit der durchlaufenden Topographie ist weitgehend zu erhalten. Bei der Gestaltung ist auf den Erhalt der vielfältigen Bepflanzungen und des Terrainverlaufs zu achten. So bleibt eine durchlaufende und doch gegliederte Fläche mit hoher Qualität als Nutzgarten oder zum Aufenthalt im Freien erhalten.

Erscheinungsbild Schulhausstrasse 19 - 31

Vorderfront

Die Vorderfront (strassenseitig) mit ihren zwei Fensterreihen (je zwei Fenster auf jedem Stockwerk) ist zu belassen. Von dieser Regelung ausgeschlossen sind Terrassenanbauten im Parterre.

Die bestehende Fensterart sowie die Fensterläden und Rollläden sind zu erhalten. Die Metallgeländer der Balkone sind zu belassen.

Terrassenanbau

Ein Terrassenanbau im Parterre ist wie folgt möglich: Anstelle eines Fensters kann eine Tür als Ausgang eingesetzt werden. Die Tür sowie das Fenster auf der 1. Etage müssen auf der gleichen Flucht liegen.

Der Terrassenanbau hat einen Treppenabsatz zur Folge, damit das Sockelgeschoss sichtbar bleibt.

Autoabstellplätze

Die Autounterstände entlang der Schulhausstrasse werden in einer offenen Konstruktion realisiert.

Umfassungs- respektive Gartenmauer der Siedlung

Sie ist als wichtiger Bestandteil der Abgrenzung der Siedlung zum Strassenraum sowie der umliegenden Umgebung zu erhalten. Somit können keine Vorplätze realisiert werden.

Erweiterungen mit zusätzlichen Volumen

Neue Volumen sind nur eingeschossig und an der Gebäudeseite möglich. Zurückhaltende Gestaltung und einfache kompakte Volumen sind anzustreben. Zusatzvolumen sind im Sinne einer Addition zum Bestehenden zu gestalten. Zu vermeiden sind Erweiterungen, die zu einer Asymmetrie innerhalb der Gestalt der Grundvolumen führen (z.B. Anfügen von Anbauten in den gleichen Materialien wie das Ursprungsgebäude ohne klare Fuge). Auf eine grelle Farbgebung ist zu verzichten.

Erscheinungsbild Schulhausstrasse 16 - 24

Vorderfront

Bei den fünf Fenstern der Frontseite müssen die Leibungen bestehen bleiben. Anbauten sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Erweiterungen mit zusätzlichen Volumen

Neue Volumen sind nur eingeschossig an der Gebäudeseite und der südlichen Giebelfassade möglich. Die maximale Grösse beträgt 4.70 x 7.60 m (max. Wohnhausbreite). Ein Vordach ist ausgeschlossen. Zurückhaltende Gestaltung und einfache kompakte Volumen sind anzustreben. Zusatzvolumen sind im Sinne einer Addition zum Bestehenden zu gestalten. Der Farbton muss sich vom Wohnhaus klar unterscheiden, damit der Anbau als neues Element erkennbar ist. Auf einen Verputz ist zu verzichten. Es sind Fenster ohne Sprossen einzubauen. Auf der Fläche des Anbaus ist eine Terrasse möglich, wobei die Terrasse allseitig um mindestens 1.00 m zurückzusetzen ist. Es ist ein Staketengeländer zu montieren. Der Seiteneingang kann mit einem Vordach realisiert werden, jedoch ohne seitliche Verglasungen.

Aussenraum und Bepflanzung

Bei einer Umgestaltung des strassenzugewandten Aussenraums ist mindestens 1 m Grünstreifen zu erhalten.

Situationsplan



Fotodokumentation



Siehe Gemeindebaureglement, Art. 5, Abs. 7
E3 Historische Ortskerne

Zu den historischen Ortskernen werden keine weiteren Richtlinien erlassen.

E3 Gewerblich historische Gebäudegruppe Schlosstalden

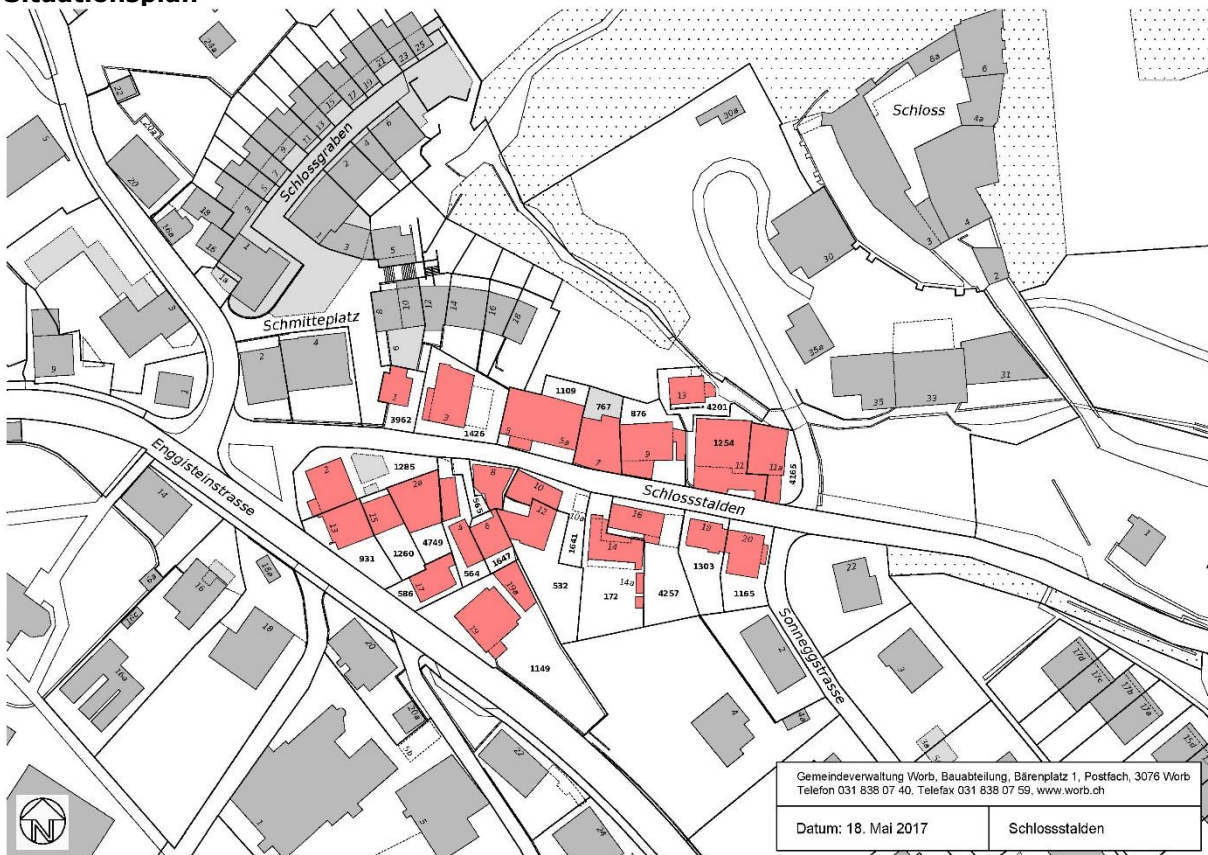
Beschrieb der Siedlung

Der Schlosstalden ist die Verbindung zwischen Dorf und Schloss und war die ehemalige Durchgangsachse gegen Enggiststein. Ab dem 14. Jahrhundert entwickelte er sich dank der künstlich zugeleiteten Wasserkraft zur wichtigsten Gewerbezone des Dorfes. Der Stalden zeichnet sich aus durch dichte und in sich geschlossene Bauweise beidseitig der Gasse. Die alten 2 – 3-geschossigen Bauten mit verschiedenartigen Dachformen bilden eine gestufte zusammenhängende Häuserzeile mit prägenden Vorbauten. Trotz baulichen Änderungen hat der Schlosstalden das Erscheinungsbild einer kleinräumigen Gewerbezone bewahrt.

Spielraum für Erneuerungen

Neue Hauptbauten, die zusätzliches Volumen schaffen, sind ausgeschlossen.
Bauvorhaben sind an die vorhandenen Baustrukturen anzupassen. Dabei ist besonders auf die Materialisierung und Farbgebung zu achten.
Flachdächer sind nicht erlaubt.

Situationsplan



Fotodokumentation

Es wird auf die Objektblätter Schlosstalden 2-12 des Bauinventars sowie die Baugruppe B (Schlosstalden) verwiesen.

**Siehe Gemeindebaureglement Art. 5, Abs. 8
E4 Bleiche**

Beschrieb der Siedlung

Die Wohnsiedlung Bleich wurde 1978-81 erbaut und besteht aus 37 Hauseinheiten. Die Hauseinheiten sind in sieben Gruppen eingeteilt.

Die Aussen- und Haustrennwände der Häuserreihen bestehen aus sichtbaren Betonschalungsteinen mit Dachkonstruktionen aus Holz, mit Abdeckung aus Welleternit. Die Vordächer stehen auf gemauerten Pfeilern.

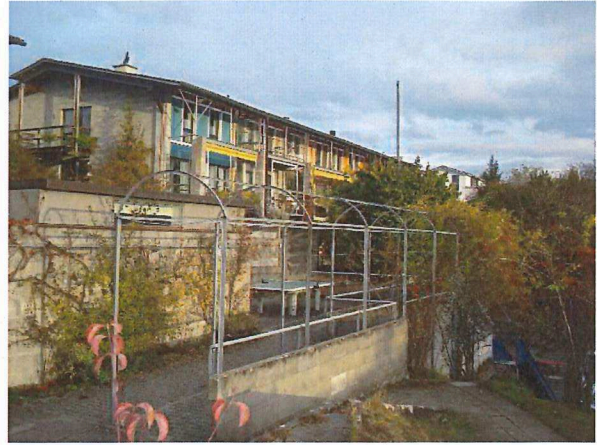
Verweise

Es gelten die weiteren Vorgaben/Richtlinien wie die Sondervorschriften, das Siedlungsreglement, Reglement für die „Ästhetische Kommission“ sowie der dazugehörige Leitfaden verwiesen. Werden gestalterische und bauliche Änderungen beschlossen, so sind diese von der Gemeinde zu bewilligen.

Situationsplan (Farbstrasse 25-37c)



Fotodokumentation



Vom Gemeinderat genehmigt am 18. September 2017.

Niklaus Gfeller
Gemeindepräsident

Christian Reusser
Gemeindeschreiber