



Gemeinde Ittigen
Fachberatung Strukturerhaltungsgebiete

Bericht

25. August 2014

Aufträge / 495 / 04 / 495_Ber_140825_Strukturerhaltungsgebiete.docx / 21.11.14 / Lo / fi / mü / Di

Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung
2. Strukturerhaltungsgebiet S I Altikofen
3. Strukturerhaltungsgebiet S II Untereyfeldweg
4. Strukturerhaltungsgebiet S III Neuhausweg
5. Strukturerhaltungsgebiet S IV Badhausstrasse
6. Strukturerhaltungsgebiet S V Sonnenrain
7. Strukturerhaltungsgebiet S VI Gerbelacker
8. Strukturerhaltungsgebiet S VII Längfeld-/Kappelisackerstrasse

Fachberatung

- Donat Senn, dipl. Architekt FH SIA Reg. A, Bern
- Barbara Schudel, dipl. Architektin ETH SIA, Bern
- Claude Rykart, dipl. Architekt HTL SIA Planer NDS HTL, Bern
- H. Kasimir Lohner, dipl. Architekt ETH SIA, Raumplaner FSU, Thun (Redaktion)

Begleitung

- Kurt Zbinden, Leiter Abteilung Bau, Ittigen
- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU, Lohner + Partner, Thun, Ortsplaner

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Ausgangslage

Die Gebäude des Strukturerhaltungsgebiets S VII Längfeld-/Kappelisackerstrasse (Art. 512.2. BR) sind im Bauinventar der Gemeinde Ittigen als erhaltenswert eingestuft, bilden die Baugruppen I bzw. J und sind entsprechend K-Objekte im Sinne von Art. 10c Abs. 1 BauG.

Ausgelöst durch die dadurch notwendige Beurteilung eines Gesuchs für eine Fassaden- und Fenstererneuerung, hat die kantonale Denkmalpflege vorgeschlagen, in allen Strukturerhaltungsgebieten die zwingend zu erhaltenden Merkmale und Elemente durch die Fachberatung (Art. 421 BR) feststellen zu lassen.

Baurecht

Nicht alle Strukturerhaltungsgebiete sind mit dem Gebiet S VII rechtlich vergleichbar; sie unterscheiden sich bezüglich der Einstufung der Bauobjekte im Bauinventar:

Art. 512 BR	Bauinventar	
S I Altikofen:	nicht inventarisiert	keine K-Objekte
S II Untereyfeldweg:	e-Objekte	keine K-Objekte
S III Neuhausweg:	e-Objekte + Baugruppe C	= K-Objekte
S IV Badhausstrasse:	e-Objekte	keine K-Objekte
S V Sonnenrain:	e-Objekte + 1 s-Objekt + Baugruppe E	= K-Objekte
S VI Gerbelacker:	nicht inventarisiert	keine K-Objekte
S VII Längfeld/ Kappelisackerstrasse:	e-Objekte + Baugruppen I und J	= K-Objekte

e = erhaltenswertes Objekt
s = schützenswertes Objekt

K = Objekt des kantonalen
Inventars = Einbezug
Denkmalpflege

Prioritäten

Für die Analyse der Strukturerhaltungsgebiete durch die Fachberatung können demnach die folgenden Prioritäten festgehalten werden:

1. Priorität: S III, S V und S VII
(mit K-Objekten, Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege)
2. Priorität: S II, S IV
(mit e-Objekten, Beurteilung auf Gemeindeebene – Fachberatung)
3. Priorität: S I, S VI
(im Bauinventar nicht eingestuft, Fachberatung nach Bedarf)

Aufgabenstellung

Das Baureglement (Art. 512 BR) nennt für alle Strukturerhaltungsgebiete die strukturbildenden **Merkmale**, welche für die einzelnen Gebiete **prägend** sind.

In Ergänzung dazu sollen für die Gebiete der 1. und 2. Priorität, d.h. mit erhaltenswerten Objekten, diejenigen **Elemente** bezeichnet werden, welche **zu erhalten und/- oder zu beachten** sind.

Für die Gebiete der 3. Priorität – welche keine erhaltenswerten Objekte umfassen – sollen Hinweise formuliert werden, welche in der Bau- und Aussenraumgestaltung **zu beachten** sind.

Bericht

Die Ergänzungen der Fachberatung zu den Gebieten der 1. und 2. Priorität sind anlässlich von zwei Begehungen am 2. und 7. November 2012 erarbeitet, am 14. Dezember 2012 gemeinsam bereinigt und von der kantonalen Denkmalpflege in positivem Sinne zur Kenntnis genommen worden.

Die Gebiete S I Altikofen und S VI Gerbelacker sind nachträglich, d.h. am 21. Februar 2014 begangen und bis am 26. Mai 2014 auf dem Korrespondenzweg bereinigt worden.

Anwendung

Der Bericht dient sowohl der Denkmalpflege als auch der Fachberatung als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen in Strukturerhaltungsgebieten. Einzelbeurteilungen und entsprechende Stellungnahmen der Fachberatung gemäss Art. 421 Abs. 2 werden weiterhin eingeholt.

2. Strukturerhaltungsgebiet S I Altikofen

Prägende Merkmale
(gem. Art. 512.2 S I BR)

- verdichtete, Doppel- und Reiheneinfamilienhaus-Bauweise
- zwei- bis dreigeschossig mit Dachausbau
- mit einem dichten Wegnetz



Abb. 1: Strukturerhaltungsgebiet S I Altikofen (Massstab 1:3'500)

Ergänzungen
Fachberatung

Altikofenstrasse 9 – 261 (ungerade Nrn.) **und 82 – 200** (gerade Nrn. ohne 180 – 188), Wohnsiedlung mit vorwiegend Reiheneinfamilienhäusern in Dreier- bis Zehner-Gruppen sowie wenigen Einzel- und Doppel- und Doppel- und Doppel-einfamilienhäusern, erbaut 1981 – 87 durch U. Schluep AG, Busswil.

Die Siedlung lässt ein klar geordnetes und einheitliches Siedlungsmuster erkennen, welches es auch bei zukünftigen baulichen Eingriffen zu bewahren oder zu verstärken gilt.

Die Dachlandschaft besteht seit Beginn und in der Regel aus flach geneigten Satteldächern, was bis heute unverändert geblieben ist. Die ursprünglichen kleinen Flachdächer der Hauszugänge aus Beton wurden grossmehrheitlich baulich verändert.

Die Ausrichtung der Gärten ist, je nach Lage des Hauses an der ringförmigen Altikofenstrasse, vor, neben oder hinter dem Haus. Die Parkierung ist teilweise in unterirdischer Form und teilweise in mehreren oberirdischen Parkplätzen zu je ca. 10 Parkierungsflächen massvoll verteilt.

Es handelt sich in der Regel um eher kleinere Wohneinheiten. Die zunehmenden Raumbedürfnisse im Innen- als auch im Aussenraum haben sich bei sehr vielen Häusern bereits deutlich manifestiert. Die meisten Häuser wurden sowohl auf der Zugangsseite als auch auf der Gartenseite mit einem grösseren Vordach und oder einer Erweiterung des Wohnraumes ergänzt. In der gleichen Vielfalt ist eine stattliche Anzahl, teilweise sehr unterschiedlich konstruierter und materialisierter Nebenbauten anzutreffen.

Im Allgemeinen sind die später erbauten An- und Nebenbauten von angemessener Grösse und beeinträchtigen die Ablesbarkeit der Siedlungsstruktur nur wenig. Im Weiteren sind keine Dachaufbauten anzutreffen. Die Hauptbaukörper sind stets erkennbar, was durch deren einheitliche Materialisierung und Farbgebung unterstützt wird.

Um den angemessenen Gesamteindruck der Siedlung auch bei weiterer baulicher Verdichtung zu erhalten, werden folgende Regeln für zukünftige Baugesuche durch die Fachberatung empfohlen:

- Es dürfen auf zwei Seiten eines Hauses, innerhalb der gesetzlich zulässigen Abstände, eingeschossige Anbauten errichtet werden.
- Die An- und Nebenbauten sollen in Leichtbauweise erstellt werden und sich gestalterisch von den Hauptbaukörpern abheben. Die Wirkung der Wände soll weitgehend transparent sein. Die Dachflächen sind nicht begehbar und entweder transparent zu halten oder extensiv zu begrünen.



Abb. 2a und 2b: Strukturerhaltungsgebiet S I Altikofen

3. Strukturerhaltungsgebiet S II Untereyfeldweg

Grundlage

Bauinventar: Untereyfeldweg 9, 11, 15, 17, 19: erhaltenswert (Nrn. 1/3 und 5/7 nicht eingestuft)

Prägende Merkmale (gem. Art. 512.2 S II BR)

- Reihe von fünf identischen spätklassizistischen Wohnhäusern
- ergänzt durch zwei höhere Doppelwohnhäuser auf gleicher Bauflucht
- alle mit tiefen Gärten auf der Nordseite, welche zu Gunsten der markanten Lage an der Hangkante am Rand des Eyfeldquartiers freigehalten werden sollen

-  Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO a-aa
-  schützenswerter Bau (Bauinventar)
-  erhaltenswerter Bau (Bauinventar)
-  Baugruppe (Bauinventar)
-  Strukturerhaltungsgebiete S I – VII
-  vollnumerischer Grundbuchplan (Stand April 2008)



Abb.3: Strukturerhaltungsgebiet S II Untereyfeldweg (Masstab 1:2'500)

Ergänzungen Fachberatung

Untereyfeldweg 9, 11, 15, 17, 19

5 Wohnhäuser erbaut 1908/10 (Doppelhäuser Nrn. 1/3 und 5/7 nicht beurteilt)

Die fünf ursprünglich identischen Häuser bilden ein Ensemble. Die auch heute noch einheitlich wirkende Überbauung soll in ihrer Qualität erhalten bleiben. Der Strassenraum wird durch die Abfolge der Baukörper mit den vorgelagerten Balkonen und den tiefergelegten Vorgärten mit den typischen Einfriedungen geprägt. Die Gebäude bilden auf ihrer Nordseite einen präzisen Abschluss der Hangkante. Folgende strukturerhaltende Elemente sind zu beachten:



Abb. 4: Strukturerhaltungsgebiet S II Untereyfeldweg

- Die Abfolge der Volumen unter den prägenden Satteldächern mit Querfirsten sollen erhalten bleiben. Die Aufreihung der Baukörper und ihre Körnung ist ein Merkmal der Quartierstruktur. Die vorhandene Einheitlichkeit der Wohnhäuser und ihre Materialisierung und Gestaltung sollen bewahrt werden.
- Die präzise Setzung der Baukörper definiert den Strassenraum. Die Flucht soll eingehalten werden. Die vorgelagerten Balkone und die Vorgärten schaffen dabei den Übergang zum öffentlichen Raum. Zusätzlich weisen die Strassenfassaden eine reiche, detailliertere Gestaltung auf. Bauliche Massnahmen sollen darauf Rücksicht nehmen.
- Auf der Nordseite bilden eingeschossige Anbauten den Abschluss gegenüber den tiefen Parzellen. Hier sind Ausbauten und eingeschossige Erweiterungen denkbar. Der Hang bleibt dabei frei.
- Die Häuser sind in Gärten eingebettet, welche wesentlich zur Qualität der Siedlung beitragen.



Abb. 5a und 5b: Strukturerhaltungsgebiet S II Untereyfeldweg

4. Strukturerhaltungsgebiet S III Neuhausweg

Grundlagen

Bauinventar:

- Neuhausweg 8 – 16 und Hinterer Schermen 48/50: erhaltenswert
- Baugruppe C: Neuhausweg 22 – 48 und Untere Zollgasse 115 – 125: erhaltenswert

Überbauungsordnung UeO Nr. 315.7 «Neuhausweg 22 – 28/Untere Zollgasse 115 – 125»

Prägende Merkmale (gem. Art. 512.2 S III BR)

- drei einheitlich gestaltete zweigeschossige Doppel-Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus unter befensterten Mansarddächern (Neuhausweg 8 – 16 und Hinterer Schermen 48/50)
- sechs einheitlich gestaltete zweigeschossige Doppel-Einfamilienhäuser ohne Dachausbau mit Sockelgeschoss (Untere Zollgasse 115 – 125)
- 14 einheitlich gestaltete zweigeschossige Reihen-Einfamilienhäuser ohne Dachausbau, horizontal und vertikal gestaffelt (Neuhausweg 22 – 48)
- alle mit tiefen Privatgärten
- eingeschossige Anbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche, welche nach einem gemeinsamen Konzept zu erstellen sind

-  Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO a-aa
-  schützenswerter Bau (Bauinventar)
-  erhaltenswerter Bau (Bauinventar)
-  Baugruppe (Bauinventar)
-  Strukturerhaltungsgebiete S I – VII
-  vollnumerischer Grundbuchplan (Stand April 2008)

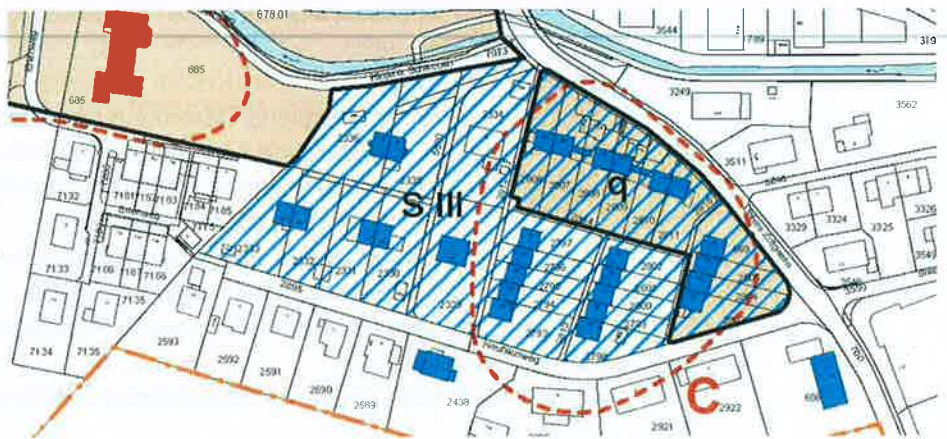


Abb.6: Strukturerhaltungsgebiet S III Neuhausweg (Massstab 1:2'500)

Ergänzungen Fachberatung

Neuhausweg 8 – 16 und Hinterer Schermen 48/50

3 Doppel-Einfamilienhäuser und ein Zweifamilienhaus, erbaut 1927

Die schlichten Wohnbauten sind Teil der 1920-40 am Schermenhang entstandenen Überbauung. Die Gebäude werden umrahmt von Gärten und sind geprägt durch eine ähnliche Architektursprache. Befensterte Mansar-

dendächer, teils freiliegende Kellergeschosse und der Oberbau bilden dabei die Gemeinsamkeit. Einzelne Gebäude verfügen über eingeschossige, offene Anbauten (Witterungsschutz).



Abb.7: Strukturerhaltungsgebiet S III Neuhausweg – Neuhausweg 8 – 16 und Hinterer Schermen 48/50

- Eine nachträgliche Dämmung der Fassaden ist denkbar. Schon heute sind die Gebäude verputzt, nur ein Oberbau weist noch eine Riegkonstruktion aus. Helle und farblich zurückhaltende Putzoberflächen sollen die schlichte Erscheinung prägen.
- Eingeschossige, ausgebaute Anbauten sind an den Stirnseiten vorstellbar. Die Längsseiten sollen frei bleiben, können aber durch leichte, offene und einheitlich über beide Hausteile gestaltete Vordächer ergänzt werden.
- Dachausbauten und zusätzliche Befensterungen im Dach sind denkbar.



Abb. 8a und 8b: Strukturerhaltungsgebiet S III Neuhausweg – Neuhausweg 8 – 16 und Hinterer Schermen 48/50

Neuhausweg 22 – 48 und Untere Zollgasse 115 – 125

14 Reihenhäuser und 3 Doppel-Einfamilienhäuser, erbaut 1947-48
(Meyer & Helfer Architekten, Bern)

Die Reihenhäuser der Baugruppe C sind Teil einer genossenschaftlichen Siedlung mit 20 Einheiten. Die Qualität und die Einheitlichkeit ist über die gesamte Baugruppe durchgehend zu erhalten. Eine sorgfältige Erarbeitung und Prüfung aller baulichen Massnahmen, insbesondere in Bezug auf die Gesamterscheinung der Siedlung und der gestalterischen Besonderheiten der Bauten, ist zu gewährleisten.



Abb.9: Strukturerhaltungsgebiet S III Neuhausweg – Neuhausweg 22 – 48 und Untere Zollgasse 115 – 125

- Eine energetische Sanierung im Sinne einer aussenliegenden Fassadenisolation ist kaum denkbar. Strukturputze, Steinleibungen, Kastenfenster, Fensterläden und Schindelverkleidungen strukturieren die einfachen Bauten. Diese Merkmale sind zu erhalten. Notwendige Dämmungen sind im Bereich der Dächer und Keller sowie bei den Fenstern anzustreben, wobei dort auch ein Materialwechsel möglich ist.
- Die einzelnen Wohneinheiten sind für heutige Bedürfnisse relativ klein (80m² NF). Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gesamtkonzeptes realisierbar. Analog der Überbauungsordnung Neuhausweg 22-28 sind eingeschossige Anbauten im Osten oder an den Eckbauten vorstellbar.
- Die Qualität der tiefen Gärten ist zu erhalten.

Im Übrigen gilt die UeO Nr. 315.7 «Neuhausweg 22 – 28/Untere Zollgasse 115 – 125» für die übrigen Teile des Strukturerhaltungsgebiets begleitend.



Abb.10a und 10b: Strukturerhaltungsgebiet S III Neuhausweg – Neuhausweg 22 – 48 und Untere Zollgasse 115 – 125

5. Strukturerhaltungsgebiet S IV Badhausstrasse

Grundlage

Prägende Merkmale
(gem. Art. 512.2 S IV
BR)

-  Zonen mit besonderen
baurechtlichen
Ordnungen ZBO a-aa
-  schützenswerter Bau
(Bauinventar)
-  erhaltenswerter Bau
(Bauinventar)
-  Baugruppe
(Bauinventar)
-  Strukturerhaltungs-
gebiete S I – VII
-  vollnumerischer
Grundbuchplan
(Stand April 2008)

Bauinventar: Badhausstrasse 2 – 28 und Sonnhalde 11 – 19: erhaltenswert

- 1 Doppel-Einfamilienhaus und 17 einheitlich gestaltete Reihen-Einfamilienhäuser ohne Dachausbau, z.T. mit Sockelgeschoss
- alle mit längsseitigen Terrassen, kleinem Garten und Vorgarten



Abb. 11: Strukturerhaltungsgebiet S IV Badhausstrasse (Massstab 1:2'500)

Ergänzungen Fachbe- ratung

S IV Badhausstrasse 2 – 28, Sonnhalde 1 – 19

19 Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser, erbaut 1955/56 (E. Langel & F. Rumpf Architekten, Bern)

Die Baugruppe besteht aus vier Gruppen mit einmal fünf und dreimal vier Reihenhäusern sowie einem Doppelhaus. Einige der am Ende einer Gruppe liegenden zweigeschossigen Reihenhäuser verfügen über einen eingeschossig angebauten Atelierbau und weisen entsprechend mehr Grundstücksfläche auf. Die Siedlung wirkt als gestalterische Einheit, weil keine störenden Einzeleingriffe wie Anbauten, Dachaufbauten und dergleichen das Bild beeinträchtigen. Die rückseitigen Hauseingänge sind massvoll individuell und dem Gesamtbild nicht abträglich.



Abb. 12: Strukturerhaltungsgebiet S IV Badhausstrasse

- Die durch die Baukuben, die Stirnwände in Sichtbackstein sowie die hellen und farblich zurückhaltenden Putzoberflächen geprägte schlichte Gestaltung ist zu erhalten.
- Entsprechend können die flachgeneigten Satteldächer nicht durch Steildächer und Dachausbauten ersetzt werden.
- Eine energetische Sanierung im Sinne einer aussenliegenden Fassadensanierung ist kaum denkbar. Notwendige Dämmungen sind im Bereich von Keller- und Estrichboden sowie der Befensterung möglich, wobei nicht individuelle, sondern zumindest über eine Gebäudegruppe gemeinsame Lösungen anzustreben sind. Bei einem Fensterersatz ist ein Materialwechsel möglich.
- Das individuelle Ergänzen der Reihenhäuser durch Wintergärten und dergleichen ist aussenräumlich und gestalterisch für die eher bescheidenen Häuser und Gärten nicht vorteilhaft. Falls Wintergärten erwünscht sind, sollte sich eine Reihenhäusergruppe für ein Gestaltungskonzept zusammenschließen.



Abb. 13a und 13b: Strukturerhaltungsgebiet S IV Badhausstrasse

6. Strukturerhaltungsgebiet S V Sonnenrain

Grundlage

Bauinventar: Baugruppe E:

- Sonnenrain 15: schützenswert
- Sonnenrain 4, 5, 6, 7, 8, 11, 17, 19 und 21: erhaltenswert
- Sonnenrain 9: nicht eingestuft

Prägende Merkmale
(gem. Art. 512.2 S V BR)

- Repräsentativ und individuell gestaltete Villen
- i.d.R. zweigeschossige, kubusförmige Baukörper mit quadratnahe Grundriss, mit ausgebautem Dachgeschoss unter geknicktem Vollwalm-, Teilwalm- oder Satteldach
- je umrahmt mit prächtigen baumbestandenen Gartenanlagen
- zusammengefasst durch intakte, dem Strassenraum einen geschlossenen Charakter verleihenden Einfriedungen

-  Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO a-aa
-  schützenswerter Bau (Bauinventar)
-  erhaltenswerter Bau (Bauinventar)
-  Baugruppe (Bauinventar)
-  Strukturerhaltungsgebiete S I – VII
-  vollnummerischer Grundbuchplan (Stand April 2008)

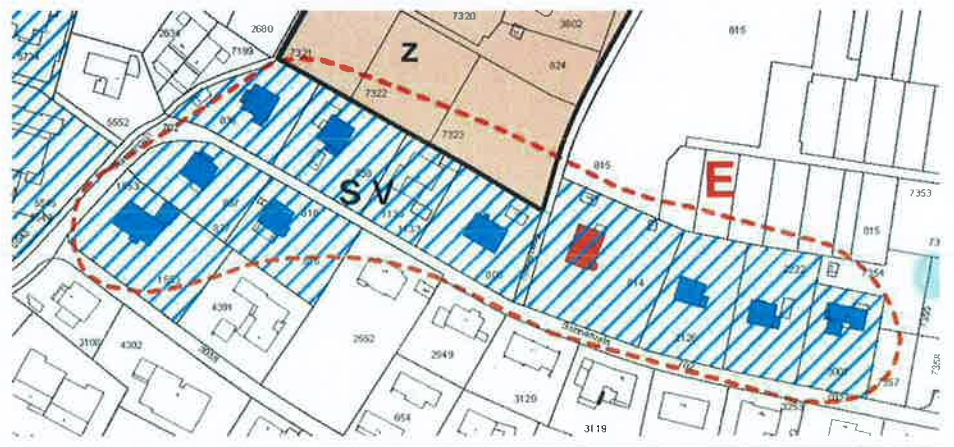


Abb.14: Strukturerhaltungsgebiet S V Sonnenrain (Massstab 1:2'500)

Ergänzungen Fachbe-
ratung

S V Sonnenrain 4 – 9, 11, 15, 17, 19, 21

11 Einfamilienhäuser, erbaut zwischen 1910 und 1952

Die Häuser der Baugruppe E bilden eine Reihe von repräsentativen und individuell gestalteten Villen. Oberhalb der Strasse prägt die gegenüber der Strassenlinie weit zurückversetzte Lage das Siedlungsbild. Es bleibt genügend Um- und Vorland, um trotz der stark zeichnenden Einfriedungen eine räumliche Grosszügigkeit gegenüber der engen Strasse zu bewirken.



Abb. 15: Strukturerhaltungsgebiet S V Sonnenrain, Nr. 15

- Einzelne Gebäude könnten erweitert oder durch einen grösseren Neubau ersetzt werden, ohne die vorhandene Körnigkeit zu beeinträchtigen.
- Dabei ist – oberhalb der Strasse – die weit zurückliegende gemeinsame Gebäudeflucht einzuhalten.
- Die den Strassenraum definierenden getreppten Stütz- und Einfriedungsmauern mit aufgesetzten Mauerpfosten und Holzzäunen sind zu erhalten oder entsprechend zu erneuern.
- Diese – und der prächtige Baumbestand – verhindern wohl auch in Zukunft unterirdische Parkieranlagen und solche entlang der engen Strasse.



Abb. 16a und 16b: Strukturerhaltungsgebiet S V Sonnenrain, rechts Nr. 6

7. Strukturerhaltungsgebiet S VI Gerbelacker

Prägende Merkmale
(gem. Art. 512.2 S VI
BR)

- z.T. 3-geschossige, z.T. zweigeschossige einheitlich gestaltete Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern
- ohne Attikageschosse
- mit grosszügigen, gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen

-  Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO a-aa
-  schützenswerter Bau (Bauinventar)
-  erhaltenswerter Bau (Bauinventar)
-  Baugruppe (Bauinventar)
-  Strukturerhaltungsgebiete S I – VII
-  vollnummerischer Grundbuchplan (Stand April 2008)

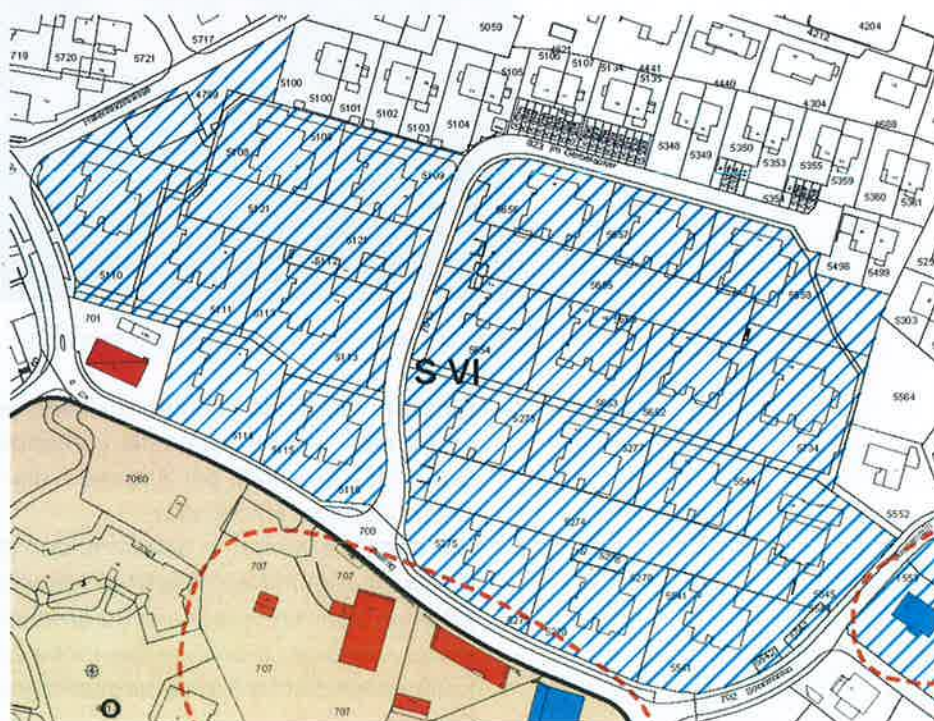


Abb. 17 : Strukturerhaltungsgebiet S VI Gerbelacker (Massstab 1:2'500)

Ergänzungen
Fachberatung

Im Gerbelacker 1, 3, 7 – 11, 19, 21 (ungerade Nrn.) und 2 – 6, 12 – 18, 28 – 34, 40 – 44 (gerade Nrn.) Wohnsiedlung mit 21 Mehrfamilienhäusern, erbaut 1974 – 79 durch Eduard Helfer/Helfer Architekten AG, Bern.

Die Siedlung besteht aus zwei Typen von Hochparterrebauten. Die 14 südlich und westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser sind gekennzeichnet durch die halbrunden Sichtbetonpflanztröge, die den äusseren Abschluss der Balkone bilden. Die nördlich gelegenen 7 Mehrfamilienhäuser sind geprägt durch die plastische Gestaltung und vertikale Gliederung.

Die einheitlich beige- sandfarbig gestalteten verputzten Fassaden bilden mit dem grosszügigen Aussenraum eine wohltuende Einheit.

Zum Erhalt der robusten architektonischen Qualität sind bei Sanierungen folgende strukturerhaltenden Elemente bzw. Gestaltungshinweise zu beachten:

- Die Fassadengliederung ist zu erhalten.
- Die halbrunden Balkonelemente in Sichtbeton dürfen nicht entfernt werden, Balkonverglasungen sind profillos auszuführen.
- Neue Absturzsicherungen sind auch als Staketengeländer in filigraner Metallkonstruktion realisierbar.
- Bei einem Fensterersatz sind Materialwechsel erlaubt.
- Die dezenten beige- sandfarbenen Anstriche sind beizubehalten. Bunte und kontrastreiche Farben sind nicht erlaubt.



Abb. 18a und 18b: Strukturerhaltungsgebiet S VI Gerbelacker

8. Strukturerhaltungsgebiet S VII Längfeld-/Kappelisackerstrasse

Grundlage

Bauinventar:

- Baugruppe I: Längfeldstrasse 14 – 42 und 48 – 70: alle erhaltenswert
- Baugruppe J: Kappelisackerstrasse 77, 79 – 89, 93 – 103, 107 – 117, 119, 121 und Fuchshubelstrasse 19 – 31: alle erhaltenswert

Prägende Merkmale (gem. Art. 512.2 S VII BR)

- zwei je einheitlich gestaltete Wohnsiedlungen
- mehrteilige, 4- bis 8-geschossige Mehrfamilienhäuser
- Orthogonal angeordnete Baukörper mit Flachdächern
- Abwechslungsreich strukturierte Fassaden, z T. mit längsseitigen Rasterfassaden und rhythmisierten Balkonfronten
- Prägende Silhouette am Ortsrand
- Eingeschossige Infrastrukturbauten als Teil des Ensembles
- Durchgrünte Aussenräume

-  Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen ZBO a-aa
-  schützenswerter Bau (Bauinventar)
-  erhaltenswerter Bau (Bauinventar)
-  Baugruppe (Bauinventar)
-  Strukturerhaltungsgebiete S I – VII
-  vollnummerischer Grundbuchplan (Stand April 2009)

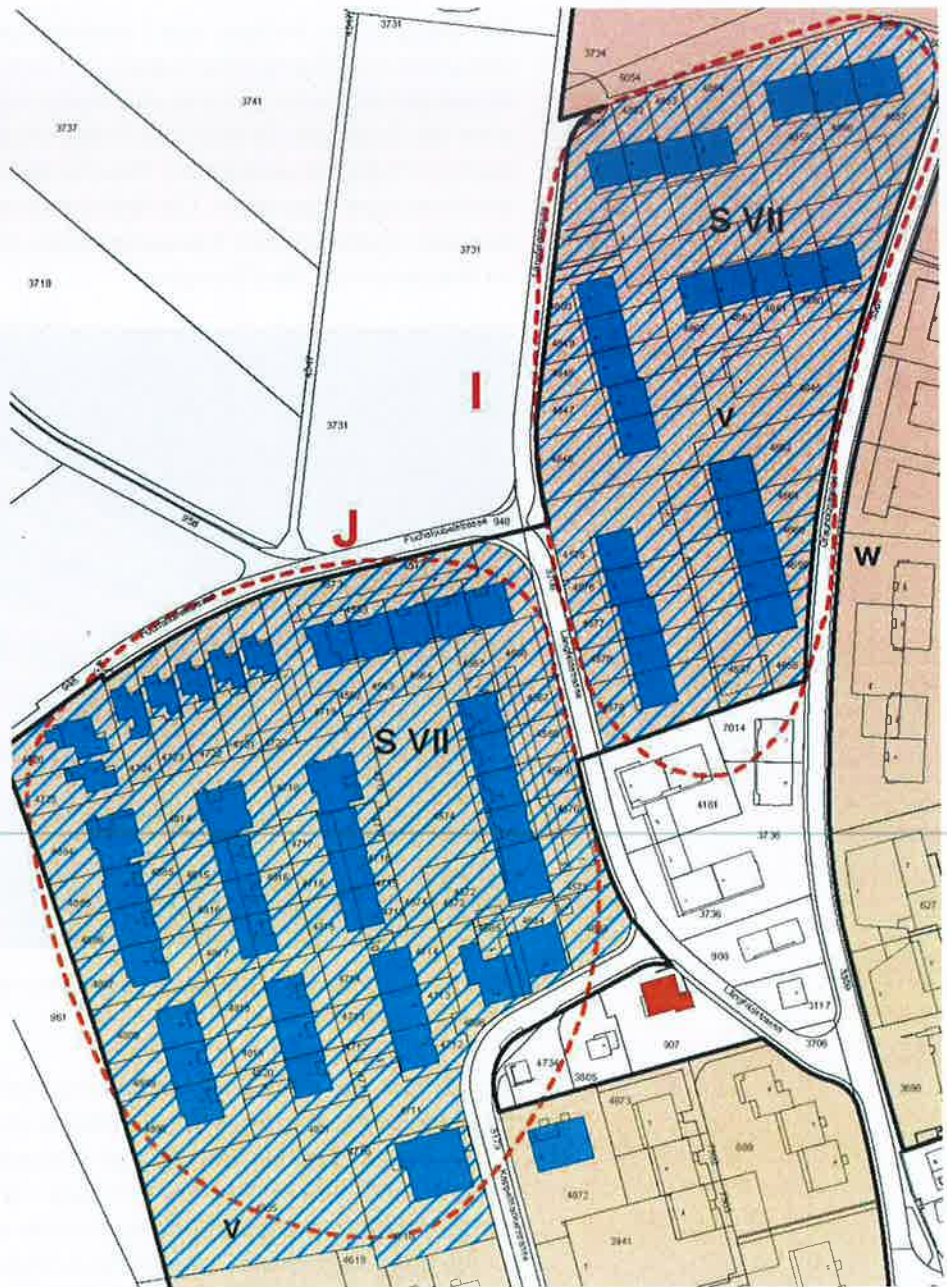


Abb. 19: Strukturerhaltungsgebiet S VII Längfeld-/Kappelisackerstrasse (Massstab 1:2'500)

Ergänzungen Fachbe-
ratung

Baugruppe I: Längfeldstrasse 14 – 42 und 48 – 70

6 Mehrfamilienhäuser, erbaut 1969 – 1975 (Architekt Ernst Rikart – Petitjean, Bern)

Die Baugruppe I besteht aus 6 mehrteiligen Mehrfamilienhäusern in charakteristischer Elementbauweise und unterschiedlicher Materialisierung. Waschbetonbänder betonen die Horizontale. Vertikale Betonpfosten gliedern die Gebäude vertikal. Die Treppenhausverglasungen sind geschosshoch in Profilglas ausgeführt. Die Fensterelemente mit Eternitbrüstungen sind braungrau gehalten. Die Balkonfassaden bestehen aus einem vorgehängten rhythmisierten Fassadenraster mit Lochbrüstungen in Beton z.T. im Wechsel mit Glasfüllungen.



Abb. 20: Strukturerhaltungsgebiet S VII Längfeld-/Kappelisackerstrasse – Längfeldstrasse 14 – 42 und 48 – 70

Zum Erhalt der robusten architektonischen Qualität sind bei Sanierungen folgende strukturerhaltenden Elemente zu beachten:

- die rasterartige Gliederung der Fassaden mit den vertikalen Betonschotten und den horizontalen Waschbetonbändern,
- die dunkel gehaltenen Fensterfronten und Eternitbrüstungen,
- die geschosshohen Treppenhausverglasungen,
- das Wechselspiel von Lochbrüstungen und Glasfüllungen bei den Balkonen (Balkonverglasungen dürfen nur profillos ausgeführt werden),
- die naturbelassenen Oberflächen der Betonbauteile sowie eine hellgrau verputzte Dämmung der ehemals in Sichtbeton ausgeführten Stirnfassaden.
- Bei einem Fensterersatz ist ein Materialwechsel möglich.
- Bei Flachdachsanierungen ist das Dachrandelement als durchlaufendes Band analog dem ursprünglichen Bestand zu gestalten.



Abb. 21a bis 21d: Strukturerhaltungsgebiet S VII Längfeld-/Kappelisackerstrasse – Längfeldstrasse 14 – 42 und 48 – 70

Baugruppe J: Kappelisackerstrasse 77 – 133 und Fuchshubelstrasse 1 – 31

8 Mehrfamilienhäuser, 7 Einfamilienhäuser und 2 Infrastrukturbauten, erbaut 1971 – 1974 (Architekt Eduard Helfer, Bern)

Die Baugruppe J besteht aus 8 mehrteiligen Mehrfamilienhäusern, 7 Einfamilienhäusern, dem Chappelemärit mit Restaurant und Quartierladen sowie dem Hallenbad. Die Siedlung ist klar strukturiert und von hoher städtebaulicher Qualität. Die Aussenräume sind gepflegt und gut proportioniert.



Abb. 22: Strukturerhaltungsgebiet S VII Längfeld-/Kappelisackerstrasse – Kappelisackerstrasse 77 – 133 und Fuchshubelstrasse 1 – 31

Zum Erhalt der robusten architektonischen Qualität sind bei Sanierungen, folgende strukturerhaltenden Elemente zu beachten:

- die rasterartige Gliederung der Fassaden mit den Wandteilen in Sichtbackstein, den horizontalen Betonbändern, den sandgestrahlten Brüstungselemente, den vertikalen Betonbrettern,
- die Gliederung der Balkone bestehend aus Betonschotten sandgestrahlten Betonbrüstungen und dem vertikalen Gitterelement. Balkonverglasungen dürfen nur profillos ausgeführt werden,
- die naturbelassenen Oberflächen der Betonbauteile und des Sichtbacksteins sowie die vorherrschende neutrale Farbgebung der übrigen Fassadenbauteile.
- Beim Fensterersatz ist darauf zu achten, dass Rollladenkästen und Rollläden / Lamellenstoren farblich zurückhaltend gestaltet werden (mittelgrau). Die Robustheit der Fassadengliederung erlaubt unterschiedliche Fenstersysteme sowie die Anordnung des Rollladenkastens direkt unter dem Betonband.
- Bei einem Fensterersatz sind Materialwechsel erlaubt.
- Bei Flachdachsanierungen ist das Dachrandelement als durchlaufendes Band analog dem ursprünglichen Bestand zu gestalten.



Abb. 23a bis 23d: Strukturerhaltungsgebiet S VII Längfeld-/Kappelisackerstrasse – Kappelisackerstrasse 77 – 133 und Fuchshubelstrasse 1 – 31

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. August 2014

Der Gemeindepräsident

Beat Giaouque

Die Gemeindeschreiberin

Annamarie Dick