

Genossenschaft Buchseeweg, Köniz; Anhang als integrierender Bestandteil des Reglements.

Anhang : „Gestaltungsgrundsätze“

Die Gestaltungsgrundsätze sind dem öffentlichen Recht, insbesondere Art 10, Abs.2 Überbauungsvorschriften, nachgeordnet:

„Die neu zu erstellenden Anlagen der Neubauetappen sind als Gesamtkonzept und bauliche Einheit zu gestalten. Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamtwirkung, Massstäblichkeit, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Aussenräume sowie anderer, wichtiger Einzelheiten sorgfältig konzeptionell zu entwickeln, zu detaillieren und aufeinander abzustimmen.“

Die nachfolgenden Gestaltungsgrundsätze präzisieren die obenstehenden Vorschriften nach Bauvollendung. Zugunsten aller Eigentümer stellen die Grundsätze die gestalterische Siedlungsqualität sicher.

Um notwendige oder wünschbare Entwicklungen zu ermöglichen, wird zwischen primären und sekundären Gestaltungselementen unterschieden:

1. Primäre Gestaltungselemente

Sie sind für die Gestaltung grundlegend und darum nicht veränderbar. Was als primäre Gestaltungselemente gilt, und in welcher Qualität sie geschützt sind, ist nachfolgend beschrieben:

- 1.2 Die massiven Teile der Hauptgebäude (Fassadenmauerwerk, aussenliegende Treppenanlagen als Wohnungerschliessungen, Vordächer und deren Stützen) in ihren Abmessungen, der Oberflächenbeschaffenheit und Farbe sowie von allfälligen Abdeckungen wie Fensterbänken und Brüstungsabdeckungen.
- 1.3 Die Hauptdächer in Ihrer Abmessung, Form, Material und der Dachrandausbildung (Gesamtdetail) inkl. der an Fassaden sichtbaren Entwässerungsanlagen.
- 1.4 Die massiven Stützmauern und Garteneinfriedungen in ihrer Höhe, Material und Farbe.
- 1.5 Bestehende Fensteröffnungen und Fensterteilungen sowie die Stärke der Fensterprofile. (vorbehalten bleibt die Regelung betreffend eingeschossige Anbauschichten).

- 1.6 Zusätzliche Fensteröffnungen an Hauptfassaden (Berg- und Talseiten) sind nicht gestattet. An Seiten- oder Kopffassaden können kleinere zusätzliche Öffnungen erlaubt werden. Vorbehalten bleibt eine gute Proportionierung innerhalb der Gesamtfassade.
- 1.7 Die unbewohnten Nebenbauten (Velounterstände etc.) in der Gestaltung der massiven Teile sowie der Dächer und Stützen.
- 1.8 Ort und Einheitlichkeit der festen Beläge auf der Gemeinschaftsparzelle.
- 1.9 Das Gestaltungsprinzip der privaten Gärten und Vorzonen in Bezug auf die Möglichkeit der gegenseitigen Abgrenzung. Unbewohnte An- und Nebenbauten (Schöpfe etc.) sind in diesen Bereichen nicht gestattet.
- 1.10 Die Hochstammbäume auf der Gemeinschaftsparzelle in ihrer Lage (öffentlich-rechtlich)

2. **Sekundäre Gestaltungselemente**

Sie sind innerhalb der konzeptionellen Gestaltungsordnung variierbar bzw. veränderbar. Was als sekundäre Gestaltungselemente gilt, und wie deren konzeptionelle Ordnung zu verstehen ist, wird nachfolgend beschrieben. Wo für Veränderungen Einheitlichkeit oder ein Gesamtkonzept gefordert, entscheidet die Generalversammlung mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

- 2.1 Die Oberflächenbehandlung von Fenstern und geschlossenen Flächen wie Füllungen und Leichtbau-Umwandlungen der Wendeltreppe. Ein Wechsel im Helligkeitswert ist nicht gestattet. Für alle Fenster und ihre geschlossenen Teile gilt einheitliche Farbgebung. Die Treppentonnen sind nach einem übergeordneten Farb-Konzept zu behandeln. Heute gilt:
Eine Farbe pro Zeile, wobei die Farben der verschiedenen Zeilen in Helligkeit und Intensität der selben Farbfamilie angehören.
- 2.2 Filigranteile wie Balkone, Geländer, Blickschutzgitter, Gestängekonstruktionen und Rankdrähte sind metallfarbig zu halten. Die verwendeten Profiltypen und Konstruktionsprinzipien sind in Ihrer Art bzw. Stärke je nach Bauteil zu wiederholen. Für Balkone sind geschlossene Brüstungen nicht zulässig. Als Blickschutz- oder Wetterschutzgitter ist der vorhandene Typ zu wiederholen. Der Wechsel von Gittern und Geländern an den Hauptfassaden ist als Prinzip zu respektieren.
- 2.3 Die eingeschossigen Anbauschichten bergseits der Reihenhäuser dürfen nicht ausgebaut werden, wohl aber die in heutiger Abmessung vorhandenen Vordach-Schichten an den

Kopffassaden zum Buchseeweg. Das Betonvordach muss die Fassade jeweils allseitig um mind. 20 cm überragen. Die Fassade ist als Fensterfront zu behandeln. Der bereits vorhandene Ausbau (Zeile 2) bleibt richtungsweisend. Der Dachrand muss in seiner Erscheinung erhalten bleiben, Spenglerbleche sind nicht gestattet.

- 2.4 Innerhalb der 2-geschossigen Ausbauschicht talseits der Reihenhäuser sind offene Filigrankonstruktionen wie Balkone, Sonnenschutz- und Blickschutzanlagen, Berankungshilfen usw. gestattet. Zusätzliche, zu den bereits bestehenden Elemente, sind mit sorgfältigster Zurückhaltung als tertiäre Variationen zu gestalten. Sie dürfen die additive Gesamtgestaltung nicht aufbrechen. Das Betonvordach muss die Konstruktionen um mind. 20 cm überragen. Die bestehenden Treppentonnen sind in Ihrer Gestaltungsart, Lage und Grösse unveränderbar (siehe 2.1)
- 2.5 Eingeschossige Loggias der Reihenhäuser sind unbeheizt und dürfen teilweise oder ganz verglast werden. Die Fassadenfenster sind analog den Bandfenstern zu gestalten, die Rahmen sind grau zu halten. Glasdächer müssen optisch die über die ganze Reihenhausezeile durchlaufende helle Raumschicht gewährleisten. Die Glasdächer dürfen den Hauptkörper nicht überragen und sind in einheitlicher Konstruktion auszuführen. Die Dachentwässerung hat über das bestehende Entwässerungssystem der Loggien (keine Ausspeier) zu erfolgen. Tragprofile und Randabschlüsse sind auf das technisch notwendige Mass zu minimieren. Es darf nur Klarglas verwendet werden. Der Sonnen- und Sichtschutz ist innen anzubringen und in einheitlicher und unbunter Farbgebung zu halten.
- 2.6 Für die eingeschossige Loggias des Mehrfamilienhauses (oberste Zeile) gilt die gleiche Regelung wie für die Loggias der Reiheneinfamilienhäuser (Ziffer 2.5). Die Grundfläche von geschlossenen, unbeheizten Wintergärten darf den mittleren Fassadenrahmen in südlicher Richtung nicht überragen. Offene Glasdächer bleiben auf den 1-geschossigen Bereich limitiert. Für die 2-geschossige Loggia talseits sind keinerlei Einbauten zulässig. Die talseitig einsehbaren Verglasungen sind analog den übrigen Fensterfronten bzw. analog den offenen Dachverglasungen zu gestalten.
- 2.7 Eingeschossige Loggias der Punkthäuser bzw. die 2-geschossige der Gartenwohnungen dürfen ausgebaut (beheizt) werden. Die Fensterteilung muss der dahinterliegenden Front entsprechen. Wird die eingeschossige Loggia nur überdacht, kann dieses Glasdach auch als

zweidimensionale, leicht geneigte Ebene vom Hauptkörper abgehoben werden. Mass und Gestaltung richtet sich nach Punkthaus 1.

- 2.8 Pergolen, Gestängekonstruktionen, Berankungsdrähte sind in Lage und Ausmass frei. Sie dürfen mit Sichtschutz- und Beschattungsgittern, Glasdächern und Sonnenschutzsegeln bestückt werden.
- 2.9 Verschlüsse wie Lamellenstoren und Sonnenschutzanlagen sind nach Typ und Farbe einheitlich zu halten. Es sind nur unbunte (weiss/grau) Anlagen gestattet.
- 2.10 Die extensive Begrünung der nicht begehbaren Dächer ist zu erhalten. (öffentlich-rechtlich)

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen gehen den Gestaltungsgrundsätzen vor und bleiben vorbehalten!

Öffentlich-rechtlicher Hinweis: Alle Änderungen gemäss Gestaltungsgrundsätzen sind mit dem Bauinspektorat abzusprechen betreffend der Bewilligungspflicht/-freiheit. Alle Änderungen an beheizten Räumen unterstehen der Baubewilligungspflicht und sind bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer zu berücksichtigen.

Die Ausnutzungsziffer der Überbauung (ZPP 5/2, Sektor A) ist bereits voll konsumiert.

18. Oktober 2002 / 14. Mai 2003

Die vorstehenden Gestaltungsgrundsätze sind an den Genossenschafterversammlungen der Genossenschaft Buchseeweg Köniz vom 16. Oktober 2002 und 14. Mai 2003 genehmigt worden und treten ab sofort in Kraft.

Genossenschaft Buchseeweg Köniz