SCHÄR BURI
ARCHITEKTEN BSA SIA

OSTERMUNDIGENSTRASSE 73 CH-3006 BERN
T +41 (0)31 357 53 88
INFO@SCHAERBURI.CH

HÄNGGI
Planung+Beratung
BEUNDENFELDSTRASSE 45, 3013 BERN
031/311 12 10, info@haenggiplanung.ch



Einwohnergemeinde Frauenkappelen

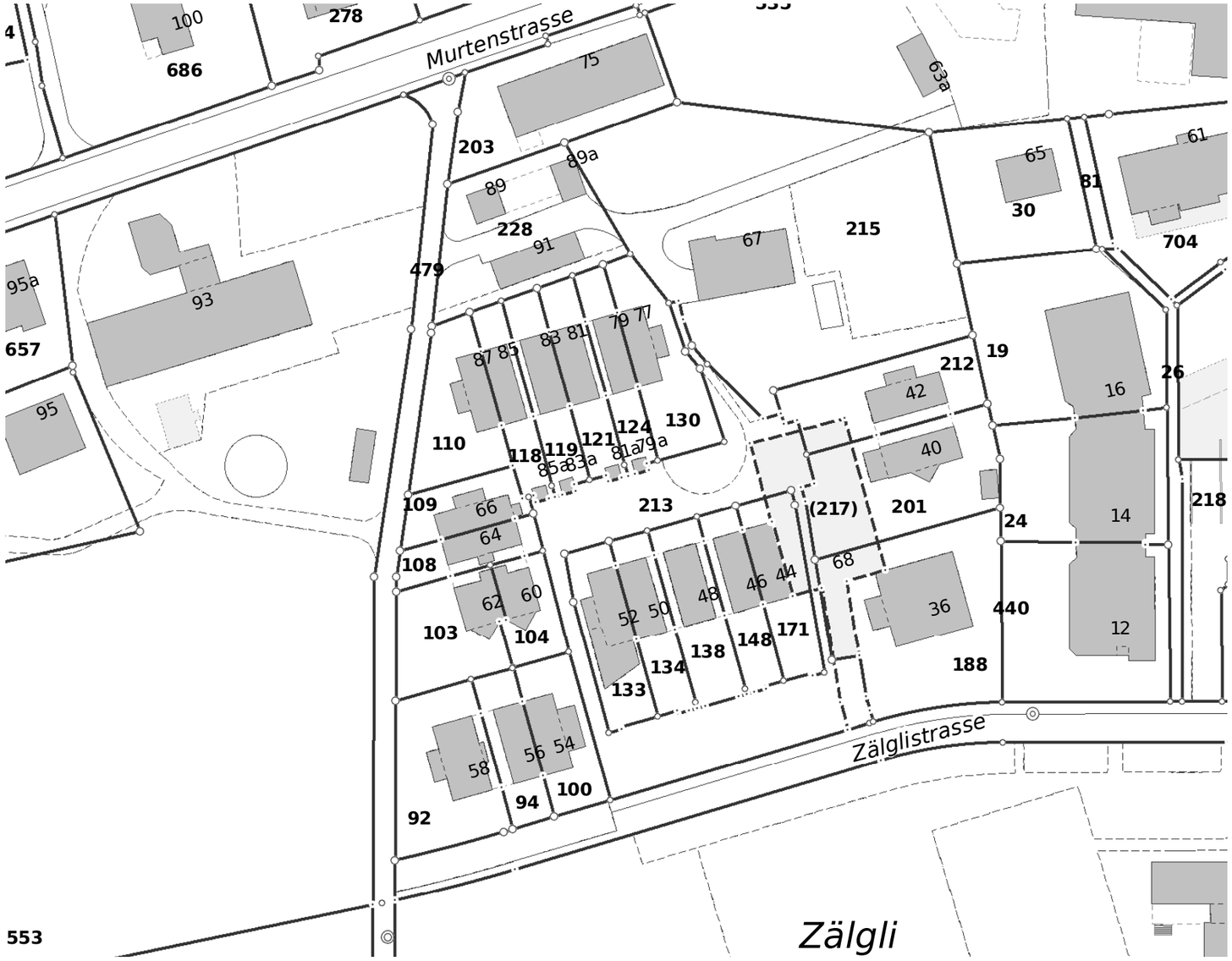
GESTALTUNGSHANDBUCH

Zur Sonderbauzone Zälglimatte

01. Mai 2026

Inhalt

AUSGANGSLAGE 3
VERBINDLICHKEIT 5
BEGRIFFE UND DEFINITIONEN 5
RICHTLINIEN 6
1. Aussenraum 6
1.1 Gärten 6
1.2 Unbewohnte Nebenbauten 7
2. Gebäudehülle 8
2.1 Fassade 8
2.1.1 Struktur und Farbe 8
2.1.2 Wärmedämmung 9
2.1.3 Energiegewinnung 10
2.2 Fenster 11
2.2.1 Farbe und Teilungen 11
2.2.2 Zusätzliche Fenster 12
2.2.3 Storen 13
2.3 Dach 14
2.3.1 Dachgestaltung 14
2.3.2 Dacheindeckung 15
2.3.3 Photovoltaikanlagen 16
2.3.4 Dämmungen 17
2.3.5 Lukarnen 18
2.3.6 Dachflächenfenster 19
2.4 Balkone 20
2.4.1 Abmessungen 20
2.4.2 Konstruktion und Farbe 21
2.5 Bewohnte Anbauten 22
2.5.1 Dachformen 22
2.5.2 Materialisierung und Farbe 23
2.5.3 Bewohnte Untergeschossräume 24
ANHANG 25



Situation Überbauung Zälglimatte
Gemeinde Frauenkappelen
Geoportal des Kantons Bern

AUSGANGSLAGE

Ausgangslage

Mitte der 80er-Jahre wurde die auf Grundlage von Sonderbauvorschriften geplante Wohnüberbauung Zälglimatte in der Gemeinde Frauenkappelen gebaut. Sie basiert auf einem Überbauungsplan, einem Gestaltungsplan und einem Projekt von Rudolf Rast, dipl. Arch. ETH/SIA. Der Gestaltungsplan gibt zusammen mit den Sonderbauvorschriften relativ enge Grenzen für weitere An- und Umbauten mit Volumenvergrösserung vor. Heute präsentiert sich die Situation so, dass diverse bestehende, in den letzten Jahren erstellte Gebäudeteile diesen Vorgaben widersprechen. Diese Situation soll gemeinsam mit der Eigentümergemeinschaft Zälglimatte (EGZ) bereinigt werden mit dem Ziel, das Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten. Nur so kann künftig die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit aufgrund einer zuverlässigen Rechtsgrundlage und nicht anhand von Interpretationen aufgrund fehlender, bindender Grundlagen erfolgen.

Auftraggeber

Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde Frauenkappelen.

Auftragnehmer

Auftragnehmer sind gemeinsam die beiden nachfolgend aufgeführten Büros:

Hänggi Planung + Beratung GmbH
Beundenfeldstrasse 45
3013 Bern

Schär Buri Architekten BSA SIA
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

Grundlagen
- Sonderbauvorschriften vom 30. Oktober 1983
- Gestaltungsplan vom September 1983 (revidiert im März 1985)
- Überbauungsplan vom September 1983 (revidiert im März 1985)
- Diverse Baupläne aus dem Jahr 1985
- Diverse Begehungen
- Dokument „Vorgehensvorschlag“ vom 17. September 2019 von Schär Buri Architekten BSA SIA und Hänggi Planung und Beratung
- Schreiben „Anpassungsvorschläge der Siedlungsgemeinschaft Zälglimatte“ vom 20. Juni 2022

Vorgehen
Die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungshandbuches erfolgte in einem gemeinsamen Prozess mit einer Delegation der EGZ und der EG Frauenkappelen. Auf der Basis der „Anpassungsvorschläge der Siedlungsgemeinschaft vom 20. Juni 2022“ wurden in einem ersten Schritt die Anpassungsvorschläge den einzelnen, zu überarbeitenden Dokumenten (Sonderbauvorschriften, Überbauungs- und Gestaltungsplan sowie Gestaltungshandbuch) zugeordnet.
In der Folge wurden die einzelnen, für das Gestaltungshandbuch relevanten Anpassungsvorschläge in mehreren Diskussionen gemeinsam geprüft, eingeordnet und die Richtlinien formuliert.
Gestützt auf eine Auslegeordnung unter Abwägung von Vor- und Nachteilen ist beschlossen worden, nicht die Sonderbauvorschriften anzupassen, sondern an deren Stelle eine Sonderbauzone zu schaffen. Die Richtlinien des vorliegenden Gestaltungshandbuches konkretisieren die Vorschriften zur Sonderbauzone.

VERBINDLICHKEIT

Die im vorliegenden Gestaltungshandbuch definierten Richtlinien dienen als ergänzender Bestandteil der Vorschriften zur Sonderbauzone „Zälglimatte“.
Sie definieren die im Artikel 5 der Vorschriften erwähnten siedlungsprägenden Merkmale und sind für die Bewilligungsbehörden massgebend.

Für nach bisherigen Vorschriften und bisheriger Bewilligungspraxis erfolgte bewilligte oder bewilligungsfreie Eingriffe besteht eine Besitzstandsgarantie.

BEGRIFFE UND DEFINITIONEN

Hauptteil
Zur Einordnung und Auffindbarkeit der Bauteile werden die Richtlinien in zwei Hauptteile gegliedert:
- Aussenraum
- Gebäudehülle

Bauteil
In den jeweiligen Hauptteilen werden die einzelnen Bauteile systematisch aufgelistet und behandelt:
- Beschrieb
  Die Bauteile werden in ihrem derzeitigen Zustand beschrieben.
- Beurteilung
  Die Bauteile werden in ihrer Bedeutung in sich und im Kontext zum Ganzen beurteilt.
- Richtlinien
  Für die Bauteile werden Richtlinien für den kurz-, mittel- oder langfristigen Umgang aufgeführt.
- Fotos / Skizzen
  Die Bauteile werden mit Fotos dokumentiert. Festlegungen und Richtlinien werden mit Skizzen ergänzt.

Hauptteil
1. Aussenraum

Bauteil
1.1 Gärten
1.2 Unbewohnte Nebenbauten

Beschrieb
Die Siedlung weist eine grosszügige Durchgrünung auf. Sowohl die Privatgärten als auch die gemeinschaftlichen Bereiche weisen eine sorgfältige Bepflanzung auf.

Beurteilung
Die Durchgrünung in Kombination mit den vielfältigen Durch- und Ausblicken stellen die grösste Qualität der Siedlung dar.

Richtlinien
- Erhalt der Durchgrünung.
- Die auf allgemeinen Parzellen bestehenden Bäume sind zu erhalten und im Bedarfsfall zu ersetzen.
- Die Bepflanzung soll mit einheimischen und artgerechten Pflanzen erfolgen.
- Biodiversität soll gefördert werden.
- Grossflächige Stein- und Kiesflächen, sofern sie nicht als Wegerschliessung oder Sitzplatz dienen, sind in den Privatgärten zu vermeiden.


Erschliessung


Sicht zu den Gärten


Gärten

Hauptteil
1. Aussenraum

Bauteil
1.1 Gärten
1.2 Unbewohnte Nebenbauten

Beschrieb
Verschiedene Nebenbauten in und ausserhalb der Gärten. Nutzung meist als Geräteschuppen, Velounterstand o.ä.

Beurteilung
Gemäss den bisherigen Vorschriften sind unbewohnte An- und Nebenbauten auch ausserhalb der Baufelder gestattet gewesen. Angesichts des sich verändernden Mobilitätsverhaltens ist davon auszugehen, dass der Bedarf insbesondere für gedeckte Velo / E-Bike-Abstellplätze zunehmen wird.

Richtlinien
- Velounterstände für bis zu 6 Velos sind auf den Privatparzellen erlaubt und möglichst offen und filigran auszuführen.
- Geräteschuppen sollen sich in Gestaltung und Erscheinungsbild in die Siedlung integrieren.
- Grössere Unterstände sind möglichst zentral im nördlichen oder im südlichen Zugangsbereich der Siedlung vorzusehen.


Geräteschuppen


Velounterstand


Geräteschuppen

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.1.1 Struktur und Farbe
2.1.2 Wärmedämmung
2.1.3 Energiegewinnung

Beschrieb
Sichtmauerwerk aus Roba-Steinen. Die Häuser sind nach Farbkonzept des Architekten (1986) in den Farben Grau, Grau mit Gelb gebrochen und Grau mit Rot gebrochen gestrichen. Die Stirnfassaden wurden nachträglich aufgrund von Feuchtigkeitseinträgen deckend gestrichen. Die rückseitigen Trauffassaden sind je nach Haustyp mit leichten Rücksprüngen und damit einhergehenden Farbwechseln gegliedert (Gelb - Grau, Dunkelgrau - Hellgrau).

Beurteilung
Das Mauerwerk ist nach äusserlicher Beurteilung in gutem Zustand. Dem Alter entsprechend weisen die traufseitigen Fassaden aufgrund der porösen Steinstruktur eine leichte Verschmutzung auf.

Richtlinien
Bei Veränderungen der äusseren Fassadenschicht soll der mineralische Charakter beibehalten werden (Zementstein, allenfalls grobkörniger Putz, siehe 2.1.2). Farbgebung gemäss bestehendem Farbkonzept angleichen.







Hauptteil
2. Gebäudehülle

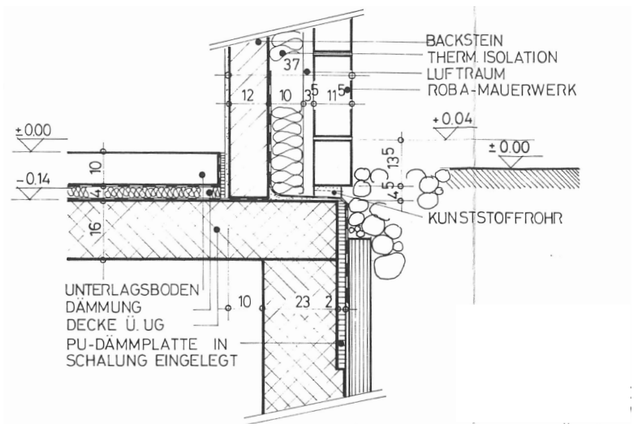
Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.1.1 Struktur und Farbe
2.1.2 Wärmedämmung
2.1.3 Energiegewinnung

Beschrieb
Doppelschalen-Mauerwerk gedämmt (Dämmstärke gemäss Plan 10cm) und hinterlüftet. Mit einem U-Wert von 0.2 - 0.25 [W/(m2K)] entspricht sie thermisch nicht mehr ganz den heutigen Anforderungen.

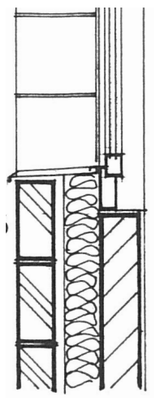
Beurteilung
Konstruktionsbedingt ist eine wirkungsvolle Nachdämmung des Zweischalenmauerwerks sehr schwierig zu realisieren. Eine zusätzliche Aussendämmung bedingt das Versiegeln der Hinterlüftungsebene. Dadurch entstehen unkontrollierbare Hohlräume, das Schadenpotential steigt. Zusätzlich müssen die Fensterleibungen gedämmt werden, was sich negativ auf die Fenstergrössen und -tiefen auswirkt.

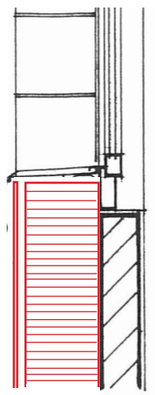
Richtlinien
Laut Untersuchung des Bauphysikers sind die durch Nachdämmung zu erwartenden Verbesserungen des U-Werts gering und stehen in keinem Verhältnis zum erforderlichen Aufwand. Energetisch sinnvoller ist die Verbesserung der Wärmeerzeugung (PVA / Wärmepumpe). Muss die Dämmung dennoch (aus Altersgründen) erneuert werden, bedingt dies den Abbruch des Sichtmauerwerks mit einem Wiederaufbau aus hinterlüfteten Putzträgerplatten oder als Kompaktfassade.



Detailschnitt Sockelübergang


Giebelfassade


Schnitt Zweischalenmauerwerk


Aussendämmung neu mit Putzträgerplatte

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.1.1 Struktur und Farbe
2.1.2 Wärmedämmung
2.1.3 Energiegewinnung

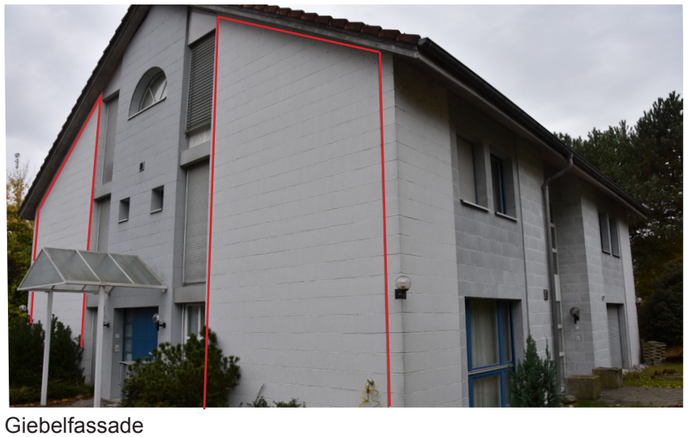
Beschrieb
Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie, beispielsweise Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen. Möglichkeit der Montage auf Dachflächen, an der Fassade oder freistehend.

Beurteilung
Solarpaneele sind auf Dachflächen bereits verschiedentlich installiert (siehe 2.3.3).
Andere Arten der Installation (freistehend oder an Fassaden) sind schwierig mit den siedlungsprägenden Merkmalen zu vereinbaren. Dies gilt für alle Alagen zur Energiegewinnung (z.B. Windanlagen o.ä.). Insbesondere freistehende Anlagen schmälern die Qualität der grosszügigen Siedlungsdurchgrünung.

Richtlinen
- Freistehende Anlagen zur Energiegewinnung aller Art (z.B. Windturbinen, PV, etc.) sind nicht gestattet.
- Anlagen zur Energiegewinnung aller Art (s.o.) an den Balkonkonstruktionen sind nicht gestattet.
- Im Aussenbereich sind keine Antennen gestattet.
- PV-Anlagen an Fassaden sind auf weitgehend fensterlose Wandstücke an den Giebelfassaden zu beschränken und als zusammenhängende, kompakte Fläche anzuordnen. Sie sind mit max. 20cm Abstand parallel zu den Fassadenkanten anzuordnen und dürfen diese nicht überragen. Schrägen im Giebelbereich sind mit Anpass- oder Blindstücken aufzunehmen. Die Elemente müssen reflexionsarm sowie in einheitlicher Farbgebung und Materialisierung der Fassadenfarbe angenähert sein.


Photovoltaikanlage


Siedlungsprägende Durchgrünung


Giebelfassade

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.2.1 Farbe und Teilungen
2.2.2 Zusätzliche Fenster
2.2.3 Storen

Beschrieb
Auf der Gartenseite raumhohe Fenster mit vertikaler Gliederung, auf der Eingangsseite im Erdgeschoss raumhohe Fenster mit Kämpfer auf Brüstungshöhe, in den Obergeschossen Lochfenster ohne Teilung. Auf den Stirnseiten Lochfenster oder vertikal durchlaufende Fensterbänder mit Blechverkleidungen im Brüstungs- und Deckenstirnenbereich. Farbe gemäss Farbkonzept brillantblau (RAL 5007), durchlaufende Bänder an Stirnfassaden weiss.

Beurteilung
Die Fensterteilungen sind für die Gesamterscheinung von untergeordneter Bedeutung.

Richtlinien
Bei Fensterersatz ist dem Farbkonzept entsprechend die Farbe Brillantblau oder Weiss zu wählen. Die Fensterteilungen sind frei.


Fenster Eingangsseite


Fenster geschosshoch Gartenseite


Vertikale Fensterbänder giebelseitig

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.2.1 Farbe und Teilungen
2.2.2 Zusätzliche Fenster
2.2.3 Storen

Beschrieb
Die Fenster auf Eingangsseite und Giebelseiten treten als Lochfenster im Mauerwerk in Erscheinung. Ihre Dimensionen sind auf die Steinmasse abgestimmt.

Beurteilung
Zusätzliche Fenster oder Veränderungen der Fenstergrössen sind denkbar. Der Charakter als quadratisches oder hochformatiges Lochfenster soll erhalten bleiben.

Richtlinien
Veränderungen der Fenstergrössen sind an den Steinmassen zu orientieren. Die Maximalgrösse wird durch die vorhandenen Zimmerfenster im OG bestimmt.
Zu vertikalen Vor- und Rücksprüngen in der Fassade ist ein Abstand von im Minimum 1/2 Steinmass einzuhalten. Zwischen zwei Fenstern ist ein Abstand von 1 bis 1.5 Steinmass einzuhalten. Dies gilt auch für neue Fenster.


Lochfenster Giebelfassade


Mögliche Grössenanpassung Fenster


Mögliche zusätzliche Fenster

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.2.1 Farbe und Teilungen
2.2.2 Zusätzliche Fenster
2.2.3 Storen

Beschrieb
Garten- und Eingangsseitig meist silbergraue Rollladen vor den Fenstern. Vereinzelt wurden sie duch Rafflamellen ersetzt.
In den giebelseitigen vertikalen Fensterbändern Storen (Rolladen oder Rafflamellen) geschossweise angeordnet.

Beurteilung
Die einheitliche Ausgestaltung der Verdunkelungsstoren an den Fenstern ergibt ein ruhiges Gesamtbild. Sowohl Rolladen als auch Lamellenstoren sind möglich.

Richtlinien
Bei Ersatz sind Verdunkelungsstoren als Lamellenstoren oder Rolladen gemäss Farbkonzept in Grau oder Silbergrau vorzusehen.
Bereits erfolgte, andere Ausführungen (z.B. Stoffstoren) sind bei anstehender Erneuerung gemäss obiger Empfehlung geschossweise in ursprünglicher Teilung auszuführen.


Rollladen rückwärtige Trauffassade


Rollladen Gartenseite


Ausführung als Rolladen


Ausführung als Lamellenstore

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.3.1 Dachgestaltung
2.3.2 Dacheindeckung
2.3.3 Photovoltaikanlagen
2.3.4 Dämmungen
2.3.5 Lukarnen
2.3.6 Dachflächenfenster

Beschrieb
Es werden jeweils mehrere Einheiten durch ein einheitliches, einfaches Schrägdach mit einem Winkel zwischen 30° und 38° zusammengefasst. Dieses steht allseitig zwischen 40 und 50cm vor und bildet so ein Vordach. Markanteste Gestaltungselemente sind die einheitlichen, halbrunden Lukarnen. Weitere, flächige Dacheinbauten wie Dachflächenfenster, Solarpaneele und Giebelverglasungen über den offenen Eingangsbereichen.

Beurteilung
Die Grossform der jeweils mehrere Einheiten überspannenden Dächer ist prägend für den Charakter der Siedlung. Das ruhige Erscheinungsbild soll möglichst beibehalten bleiben.

Richtlinien
- Die Dachschräge muss über die jeweils zusammengefassten Einheiten identisch sein.
- Dacheinschnitte (Terrassen o.ä.) sind nicht erlaubt.
- Bei allfälligen Veränderungen der Fassadenebene (Aussendämmung) muss die Ebene der Dachtraufe ohne Vor- und Rücksprünge über die gesamte Gebäudelänge beibehalten werden.
- Giebelseitig ist ein Dachvorsprung von min. 30cm beizubehalten


Schrägdach mit 30°-38° Neigung


Grossform Dach


Dachvorsprung giebelseitig

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.3.1 Dachgestaltung
2.3.2 Dacheindeckung
2.3.3 Photovoltaikanlagen
2.3.4 Dämmungen
2.3.5 Lukarnen
2.3.6 Dachflächenfenster

Beschrieb
Bestehende Dacheindeckung über alle Gebäude Tonziegel naturrot (Benennung im Farbkonzept: Rehbraun).

Beurteilung
Die einheitliche Eindeckung fasst die Häuser visuell zusammen.

Richtlinien
Ersatz mit Ziegeln gleicher Farbe (abstimmen mit Nachbarhäusern).
Ersatz der Ziegelschicht durch Indach-PV-Anlage ist möglich.


Ziegeleindeckung Bestand


Aufbauten PV-Module


Ersatz Ziegel durch PV indach (Symbolbild)

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.3.1 Dachgestaltung
2.3.2 Dacheindeckung
2.3.3 Photovoltaikanlagen
2.3.4 Dämmungen
2.3.5 Lukarnen
2.3.6 Dachflächenfenster

Beschrieb
Bestehende Photovoltaik und Solarthermieanlagen verschiedener Ausdehnung. Sowohl Aufdach- als auch Indachinstallation.

Beurteilung
Zeitgemässe Form der Energieerzeugung. Als Mittel zur Aufbesserung der Gebäude-Energiebilanz in Kombination mit einer Wärmepumpe effektiver als die Optimierung der Fassadendämmung.

Richtlinien
- Entspiegelte Module mit ruhiger, einfarbiger Oberfläche verwenden.
- Einfache, zusammenhängende Flächen bilden.
- Im Bedarfsfall Anpassstücke („Blindmodule“) für Anschlüsse an bestehende Dachauf- und einbauten verwenden.
- Ein koordiniertes Vorgehen über alle Einheiten eines Gebäudes (insbesondere bei Indachanlagen) empfiehlt sich.


Aufdach-Anlage



Partielle Indach-Anlagen


Koordinierte Aufdach-Anlage über Gesamtgebäude

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

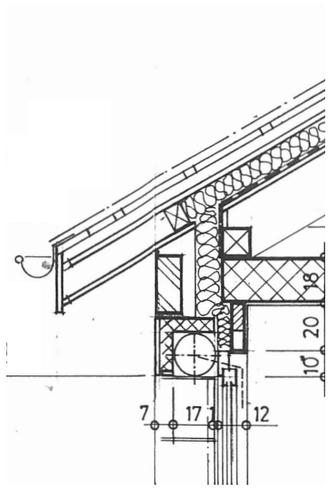
Untergruppe
2.3.1 Dachgestaltung
2.3.2 Dacheindeckung
2.3.3 Photovoltaikanlagen
2.3.4 Dämmungen
2.3.5 Lukarnen
2.3.6 Dachflächenfenster

Beschrieb
Die bestehenden Dächer sind grösstenteils mit einer Dämmung von 10cm Stärke isoliert. Die Dämmschicht liegt über den Sparren.

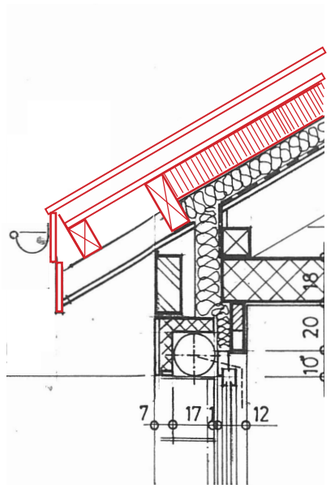
Beurteilung
Die Nachdämmung des Daches ist ein effektives Mittel zur Verbesserung der Gesamtenergiebilanz und ist vergleichsweise einfach realisierbar.
Das Aufdämmen der bestehenden Konstruktion hat eine Erhöhung der Dachebene zur Folge. Alternativ kann die Nachdämmung im Innenraum erfolgen.

Richtlinien
Bei äusserer Aufdämmung des Daches ist der Ausgestaltung der Dachränder Beachtung zu schenken:
- Übergang zum benachbarten Dach mit Ortziegeln ausbilden
- Blechanschlüsse und Regenrinnen in Farbe und Materialität an Nachbarhäuser angleichen
- Traufe mit geteiltem Ortbrett ausbilden

Nach Möglichkeit sind Dachdämmungen koordiniert über alle Einheiten eines Gebäudes zu realisieren.



Dachkonstruktion bestehend



Dach aussen mit geteiltem Ortbrett


Nachgedämmtes Dach mit versetzter Regenrinne und Ortziegeln


Nachgedämmtes Dach

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.3.1 Dachgestaltung
2.3.2 Dacheindeckung
2.3.3 Photovoltaikanlagen
2.3.4 Dämmungen
2.3.5 Lukarnen
2.3.6 Dachflächenfenster

Beschrieb
Blechverkleidete halbrunde Lukarnen, jeweils in den Mittelachsen der Wohneinheiten gesetzt. Fenstersprosse senkrecht mittig oder zwei Sprossen radial.
Farbe Brillantblau oder Weiss

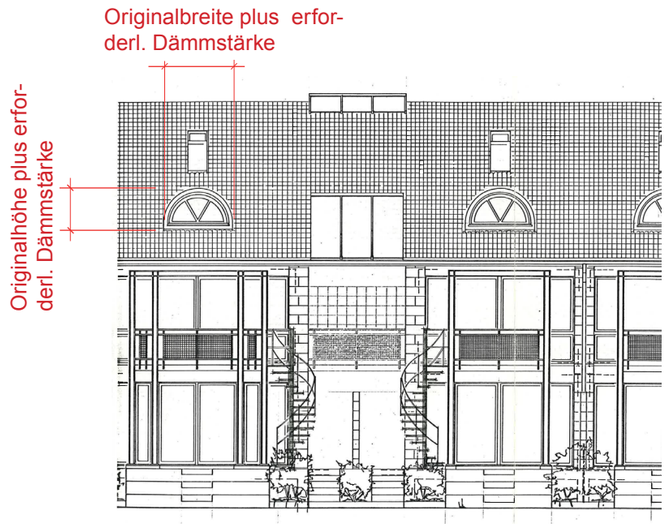
Beurteilung
Belichtung des Dachgeschosses, zentrales Merkmal der Dachgestaltung. Original-Lukarnen entsprechen wärmedämmtechnisch nicht mehr den aktuellen Anforderungen

xDurch verbesserte Dämmung veränderte Wandstärke möglich, die äusseren Abmessungen der Lukarne jedoch maximal wie Originalgrösse zuzüglich der erforderlichen Isolationsstärke.
Fensterfarbe Brillantblau oder Weiss gemäss Farbkonzept.



Lukarne vorher - Nacher


Nachgedämmte Lukarne



Maximale Abmessungen Lukarne

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.3.1 Dachgestaltung
2.3.2 Dacheindeckung
2.3.3 Photovoltaikanlagen
2.3.4 Dämmungen
2.3.5 Lukarnen
2.3.6 Dachflächenfenster

Beschrieb
Verschiedene vorhandene Dachflächenfenster, zum Teil nachträglich erstellt. Positionierung meist in Höhe der Lukarnen, vereinzelt in Höhe der Firstverglasung über den gemeinsamen Eingangsbereichen.

Beurteilung
Belichtung des Dachgeschosses.

Richtlinien
- Limitierung auf die zwei bewilligungsfrei möglichen Fenster von max. 0.8m2 je Einheit und Dachseite.
- Positionierung über Gesamtgebäude auf selber Höhe.
- Referenzhöhe untere Reihe: Oberkant Lukarne = Oberkant Dachflächenfenster.
- Referenzhöhe obere Reihe: Unterkant Firstverglasung Durchgangs = Unterkant Dachflächenfenster.
- Nur eine Höhenlage pro Gebäudeseite.


Dachflächenfenster auf Höhe Lukarne



Zwei verschiedene Höhenlagen


Oberkante Dachflächenfenster identisch

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.4.1 Abmessungen
2.4.2 Materialisierung und Farbe

Beschrieb
Zweigeschossige, der Fassade vorgestellte, offene Stahlkonstruktion. Im EG gedeckte Terrasse mit vorgehängter Ausstellmarkise, im OG Pergola-artiger Balkon. Die Vorbauten treten pro Hauseinheit als Einzelvolumen in Erscheinung. Ensprechend weisen sie beidseitig einen Abstand von jeweils einem Fensterflügel zur Hausgrenze auf. Die Tiefe beträgt einheitlich 2.4m

Beurteilung
Die Balkonkonstruktionen mit ihrer dem späten Postmodernismus angelehnten Formensprache sind ein prägendes Element der Siedlung. Für die Gesamtwirkung ist die Erscheinung als freistehende Volumen entscheidend.

Richtlinien
- Bei Umbau oder Ersatz darf die Balkonbreite das Fensterlicht nicht überschreiten.
- Die Tiefe beträgt max. 2.40 m
- Die Höhe ist von den benachbarten Konstruktionen zu übernehmen.
- Ausstellmarkisen sollen der Balkonbreite (resp. -tiefe, wenn seitlich angebracht) entsprechen.
- Die Konstruktion soll offen bleiben, ein Ausbau zu bewohntem und beheiztem Wohnraum ist nicht gestattet.
- Es sind keine Verglasungen gestattet.


Balkontyp schmal


Balkontyp breit


Ansicht Balkone


Ansicht maximal mögliche Breite (rot)

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.4.1 Abmessungen
2.4.2 Konstruktion und Farbe

Beschrieb
Rahmenkonstrukton aus H-Trägern einheitlicher Abmessung. In Abhängigkeit der Breite der Hauseinheit zwei oder vier Stützen frontseitig. Bei den Konstruktionen mit vier Frontstützen wurden im Erdgeschoss die inneren beiden Stützen meist nachträglich entfernt. Die Stahlkonstruktion wie auch die Geländer sind weiss gehalten. Im Obergeschoss über den Balkonen vereinzelt Verglasungen oder Horizontalmarkisen.

Beurteilung
Die einheitliche Konstruktion und Farbgebung prägen den Charakter der gartenseitigen Fassade.

Richtlinien
- Ein Ersatz der Konstruktion soll in Farbe und Konstruktionsart dem Bestand entsprechen (H-Profile).
- Dies gilt auch für Bestandesanpassungen an aktuelle Sicherheitsanforderungen (z.B. Geländerhöhen)
- Beim breiteren Haustyp sind vier Frontstützen im Erdgeschoss nicht zwingend.
- Die Materialisierung des Balkonbodens ist frei.


Ansicht Balkonkonstruktion mit charakteristischer Geländergestaltung


Schmaler Haustyp mit zwei Frontstützen


Breiter Haustyp mit vier Frontstützen

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.5.1 Dachformen
2.5.2 Materialisierung und Farbe
2.5.3 Bewohnte Untergeschossräume

Beschrieb
Ursprünglich als Erker und meist beheizte Wintergärten an den Giebelfassaden realisierte, eingeschossige Anbauten. Aufgrund bauphysikalischer und konstruktiver Mängel praktisch überall ersetzt durch neue Anbauten unterschiedlicher Qualität und Materialisierung.

Beurteilung
Die vorgefundene unterschiedliche Ausformulierung und Materialisierung der Anbauten ergeben ein sehr heterogenes Bild. Die Frage der Dachform (Schrägdach oder Flachdach) ist dabei von untergeordneter Bedeutung.

Richtlinien
- Sowohl Schräg- als auch Flachdächer sind realisierbar.
- Nur eingeschossige An- und Nebenbauten



Bewohnte Anbauten gemäss Sonderbauvorschriften


Später hinzugefügter Anbau mit Schrägdach


Später hinzugefügter Anbau mit Flachdach

Hauptteil
2. Gebäudehülle

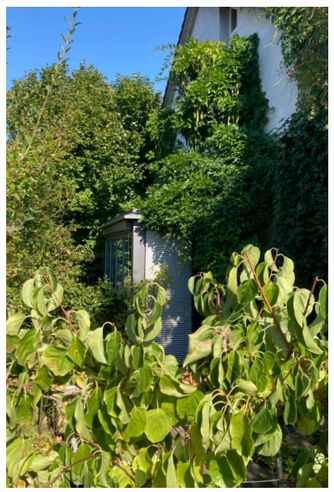
Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.5.1 Dachformen
2.5.2 Materialisierung und Farbe
2.5.3 Bewohnte Untergeschossräume

Beschrieb
Anbauten in verputztem Mauerwerk, Glas-Metall und Holzverschalung. Mit Ausnahme der Glas-Metall-Konstruktionen häufig mit geringem Öffnungsanteil.

Beurteilung
Die in postmodernistischer Architektursprache gestalteten Hauptbauten weisen mit ihren Fensterformaten und -Teilungen sowie der Fassadengliederung mit Vor- und Rücksprüngen eine vertikal gerichtete Struktur auf. Neue Annexbauten sollten sich diesen Gestaltungsmerkmalen annähern.

Richtlinien
- Fassaden der Annexbauten vertikal strukturieren.
- Hoher, vertikal gegliederter Fensteranteil.
- Realisierung als Leichtbau
- Zurückhaltende Farbgebung (weiss oder grau)
- Eingeschossige, dem Hauptbau untergeordnete, pavillonartige Erscheinung.



Vetikal gegliederte Annexbauten


Horizontal gegliederte Fassade


Pavillonartiger Anbau mit Flachdach und vertikal gerichteter Sruktur

Hauptteil
2. Gebäudehülle

Bauteil
2.1 Fassade
2.2 Fenster
2.3 Dach
2.4 Balkone
2.5 Bewohnte Anbauten

Untergruppe
2.5.1 Dachformen
2.5.2 Materialisierung und Farbe
2.5.3 Bewohnte Untergeschossräume

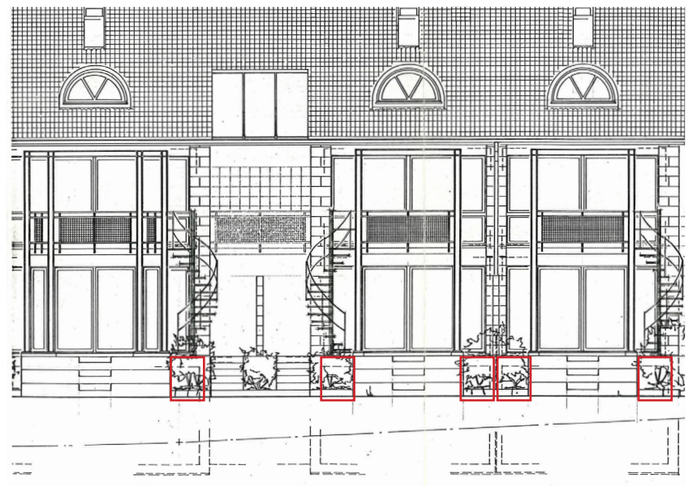
Beschrieb
Untergeschosse in einzelnen Einheiten für UG-Nutzung umgebaut. Teilweise unterirdische An- und Ausbauten für Untergeschossnutzung,

Beurteilung
Durch die Lage der Gebäude im Terrain stellt die Belichtung der Untergeschosse eine Herausforderung dar. Die prägenden Balkonvorbauten auf der Gartenseite sowie die Terrainverhältnisse auf der Eingangsseite lassen bei einem Grossteil der Einheiten keinen Spielraum für zusätzliche Untergeschossfenster.

Richtlinien
- Nach Möglichkeit Nutzung der bestehenden Fenster in Gartenfassade, ev. Vergrösserung über Lichtschacht.
- Keine grossflächigen Abgrabungen an Eingangs- oder Stirnfassaden. Die Abmessungen müssen den Charakter eines Lichtschachtes aufweisen.


Neuer Lichtschacht


Situation gartenseitig, teilweise vorhandene Lichtschächte in Terrassen


Bestehende / vorgesehene Kellerfenster / Lichtschächte gartenseitig

ANHANG

Farbkonzept R. Rast Architekten 1986

Architektur + Ortsplanung

Rudolf Rast
Dipl. Arch. ETH/SIA
Raumplaner BSP

Thunstrasse 41
3005 Bern
Tel. 031 44 88 75

An die
Baukommission der
Gemeinde Frauenkappelen

3202 Frauenkappelen

Bern, 17. September 1986 RRa/ea

Ueberbauung Zälglimatte, Frauenkappelen

Sehr geehrte Herren

Seitdem wir die Farbmuster bei den Garagen angebracht haben, ist eine heftige Diskussion um die Farbwahl entbrannt. Engagiert haben sich vor allem die Haus-Interessenten, die ihren Vertrag bereits unterschrieben haben, aber auch jene, die ein Haus kaufen möchten, sich aber noch nicht definitiv festgelegt haben.

Die einhellige Meinung, die sich bis heute klar herauskristallisiert hat, ist, dass von den 5 Grundfarben, die wir verwenden möchten, deren zwei nicht genehm sind. Es handelt sich dabei um die Anstriche auf dem Roba-Stein. Auf diesem Zementstein wird der braune und der gelbe Farbanstrich nicht verstanden und löst dementsprechend negative Haltungen aus.

Aus dieser Stimmung heraus haben wir einen Farbspezialisten beigezogen, der uns bereits bei der Einfamilienhaus-Ueberbauung Alchenfuhren und bei der Mehrfamilienhaus-Ueberbauung in Laupen beraten hat. Da die meisten Leute als bevorzugte Steinfassade für ihre Häuser warme Grautöne sehen, möchten wir Ihnen vorschlagen, von den 3 Grundfarben für die Steinfassade das Grau zu belassen, einen zweiten warmen Grauton, leicht mit Gelb gebrochen, einzuführen (anstelle des gelben Farbtones) und einen leicht mit Rot gebrochenen Grauton (anstelle des Brauntones) zu wählen.

Damit ergäbe sich folgendes Farbwahl-Bild:

Bauteile	Unverändert	Verändert
Stahlbauten: Balkone, Wintergarten, usw.:	weiss	
Metallabdeckungen: Traufe, Gauben:	silbergrau	
Fenster: Rahmen:	brillantblau	

Bauteile	Unverändert	Verändert
Dach: Ziegel	rehbraun	
Fassadenanstriche auf Zementstein: a] wie bereits bewilligt: b] anstatt gelb: c] anstatt braun:	grau	 grau, mit Gelb gebrochen grau, mit Rot gebrochen

Unsere vorgeschlagenen Abweichungen sind nur geringfügig. Nach mehrfachen Versuchen ist es erstmals gelungen, den Farbtönen ihre Aufdringlichkeit zu nehmen.

In der Beilage haben wir in einem Situationsplan die Maueranstriche, wie sie neu wären, farbig eingetragen. Die Verteilung der Farben würden wir unverändert beibehalten. Lediglich der gelbe Anstrich würde auf Grau mit Gelb gebrochen geändert; der braune Anstrich durch Grau mit Rot gebrochen ersetzt.

Damit nicht nochmals etwas in Frage gestellt wird, haben wir das neue Farbkonzept von der Bauherrschaft und den Interessenten absegnen lassen.

Mit freundlichen Grüssen

ARCHITEKTUR + ORTSPLANUNG
RUDOLF RAST

Beilage: erwähnt

Kopien an

- alle Mitglieder des Gemeinderates
- alle Mitglieder der Baukommission
- Herrn Arthur Lehmann

30.09.1986/sm