



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauungsordnung „Eichholzstrasse / Eigenheimstrasse“ Wabern Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 2 / 1

Erläuterungsbericht

Datum **Dezember 1999**

Der Gemeindeplaner

M. Liebmacher



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Entstehung und Entwicklung der Siedlung
3. Siedlungscharakter
4. Topographie
5. Aussenraumgestaltung
6. Strassen und Einfriedungen
7. Hauptbauten
8. Umbau und Anbau an Hauptbauten
9. Nebenbauten
10. Parkierung

Anhang

Haustypen

1. Allgemeines

Stellenwert der Erläuterungen

Die Erläuterungen zur Überbauungsordnung dienen dem Verständnis von Festlegungen in den Vorschriften. Sie basieren auf der Analyse von Bausubstanz und Aussenraum sowie der Geschichte und Entstehung des Gebietes Eichholzstrasse/ Eigenheimstrasse. Sie beschreiben die wesentlichen Elemente dieses Siedlungsgebietes, vermitteln für das Verständnis der Siedlung wissenswerte Informationen und formulieren Empfehlungen bezüglich der Entwicklungsziele. In Fällen, wo die Auslegung der Überbauungsordnung Interpretationsspielräume offen lässt, können sie im Baubewilligungsverfahren als Entscheidungs- und Argumentationshilfe beigezogen werden.

Verständigung, Vermittlung von Kompetenz, Beratung

Selbst ausführliche Erläuterungen können indes nur die Grundzüge und allgemeine Bemerkungen festhalten, die das Typische, Verallgemeinerbare festhalten. Im konkreten Einzelfall sind gegebenenfalls weitere Abklärungen und Variantenstudien nötig.

Wichtig ist eine frühzeitige, umfassende und kompetente Verständigung zwischen Bauherrschaft und Behörde, die Beratung durch diese unter allfälligem Beizug der kant. Denkmalpflege und/oder des Heimatschutzes sowie die Wahl eines qualifizierten Architekten.

2. Entstehung und Entwicklung der Siedlung

Gebiet um 1924

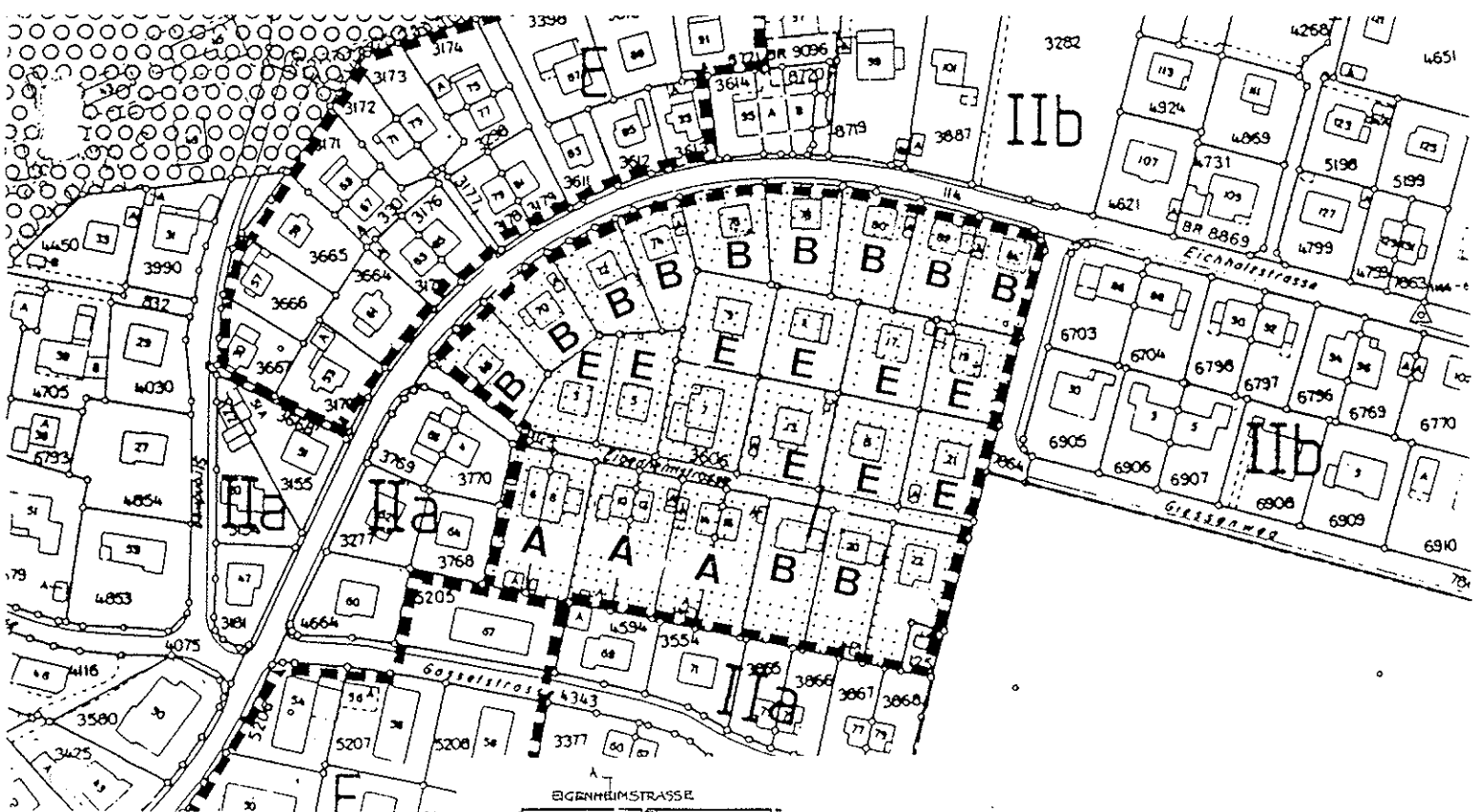
Aus Plänen von 1929 des Baugeschäftes E. und H. Merz, Gümligen, geht hervor, was eigentlich an Gebäuden geplant war. Der Zweck der Überbauung bestand offenbar darin, preisgünstige Haustypen auf grösseren Parzellen anzubieten, damit Familien ein eigenes Haus beziehen konnten. Nicht zu vergessen sind die Krisenjahre, die damals herrschten. Die grossen Nutzgärten dienten grösstenteils zur Selbstversorgung.

Offenbar war schon damals das freistehende Einfamilienhaus beliebter, wurden doch entlang der Eichholzstrasse und ebenfalls im hinteren Teil der Eigenheimstrasse nur Einfamilienhäuser erstellt anstatt der geplanten Doppelhäuser. Ebenfalls der Mittelteil erfuhr gewaltige Planänderungen: Anstatt Doppelhäuser in einer Reihe wurden zwei Reihen mit Einfamilienhäusern erstellt. Doppelhäuser wurden insgesamt nur drei tatsächlich gebaut.

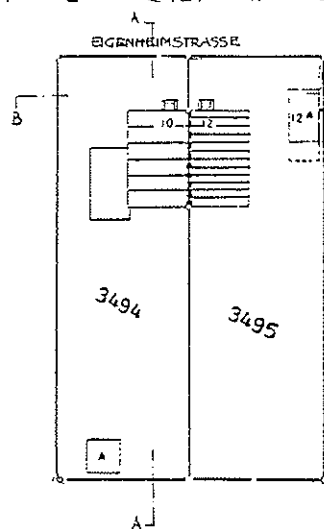
Heutiger Zustand

Die einfachen Haustypen erfuhren mit der Zeit durch sukzessive Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten der Eigentümer beträchtliche qualitative Verbesserungen, so dass heute die überwiegende Mehrheit der Häuser einem akzeptablen Wohnstandard entspricht. Auch wurden Erweiterungs- und Verdichtungsmöglichkeiten wahrgenommen, die das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche bekunden.

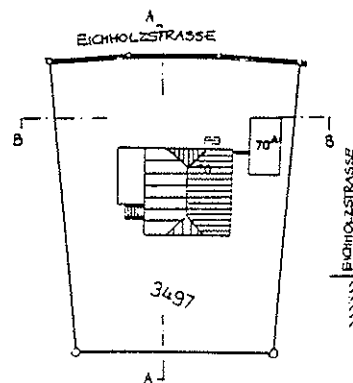
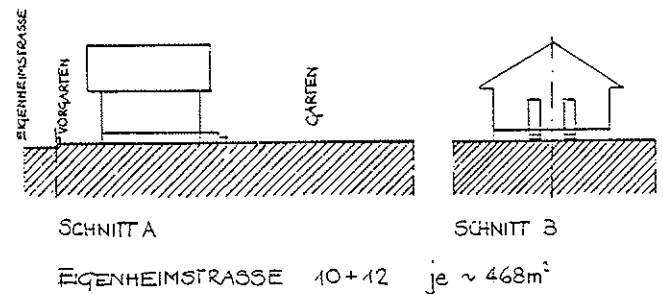
Das Gebiet Eichholzstrasse/Eigenheimstrasse stellt bis heute ein homogenes Einfamilienhausquartier der Gemeinde dar, und ist zugleich ein wichtiger Zeuge des Wohnungsbaus in der Zwischenkriegszeit.



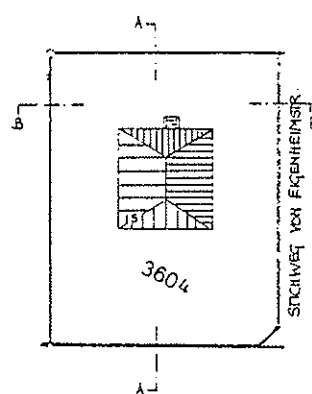
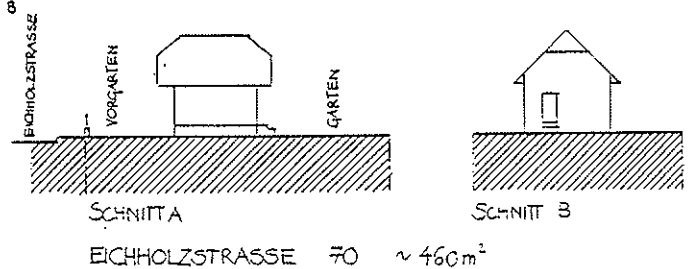
Grundtyp A
Grundtyp B
Grundtyp E



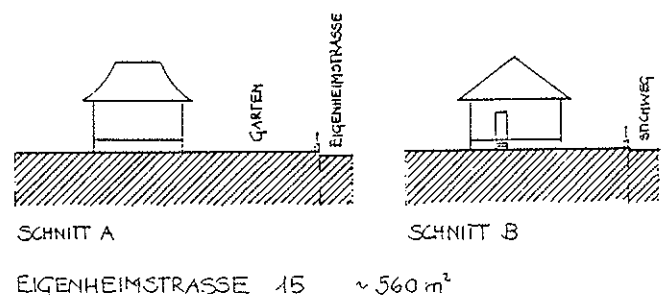
Grundtyp A



Grundtyp B



Grundtyp E



Parzellentypologie

Parzellentypologie und Erschliessung

Die Parzellen des Gebietes weisen Flächen zwischen 500 m² bis 700m² auf. Sie sind praktisch alle rechteckig, ausser am Anfang des Mittelteils infolge der Strassenführung der Eichholzstrasse. Der Eindruck grosser Einheitlichkeit ergibt sich nicht nur aus den ähnlichen drei Bauvolumen, sondern auch oder vorallem aus der übereinstimmenden Stellung der Bauten. Die strassenseitige Bauflucht wird überall respektiert, ebenso die Firstrichtungen. Das Schutzgebiet bildet praktisch ein Kreissegment (Rundung Eichholzstrasse).

Parzellen und Bebauung

Die ursprüngliche noch heute ablesbare Struktur und Dichte der Bebauung entstand in Abhängigkeit der Parzellengrösse. Pro Parzelle wurde in der Regel ein Hauptbau errichtet, anzutreffen sind auch auf der Parzellengrenze zusammengebaute Doppelhäuser. Mit wenigen Ausnahmen stehen die Bauten im Norden der Parzelle.

3. Siedlungscharakter

Gesamterscheinung, Bauungsmuster, Haustypologie

Der spezifische Siedlungscharakter des Siedlungsgebietes zeigt sich in der Idee der Gartenstadtbewegung und günstigem Wohnraum zu schaffen. Einfamilien- und Zweifamilienhäuser reihen sich entlang den Erschliessungswegen auf, mit grossflächiger Durchgrünung aufgelockert.

Die Bauten stehen mit ihrer Stirnseite parallel zur Strasse, folgen an der Eichholzstrasse dem Schwung der Strasse und springen leicht vor und zurück. Die Gebäude stehen den Strassen entlang dicht beieinander und strahlen eine grosse Behaglichkeit aus. Die Formensprache der von einem Baumeister hergestellten Häuser verrät ein Gemisch von spätem Jugendstil und Heimatstil.

Die bescheidenen Bautypen (A, B und E) wenden ihre Schau-fassade, die meist axialsymmetrisch aufgebaut ist, dem öffentlichen Raum zu. Die Gebäudeproportionen dieser Baumeisterhäuser wie auch die Proportionen der ursprünglich erhalten gebliebenen Lukarnen sind erstaunlich ausgewogen. Für den architektonischen Ausdruck wesentlich sind die geordneten Lochfassaden mit Türen und Fenstern, gerahmt von Kunststeingewänden, Klappläden, eine durch Putzwechsel ausgebildete, klar ablesbare Sockelzone, Profilierung an Dachrand und Lukarnen. Auch im Inneren zeigen die Gebäude einen klaren Raumaufbau. Die Grundrisse sind ausser bei den Doppelhäusern annähernd quadratisch. All diese Elemente tragen zu einer ausgewogenen Gesamterscheinung bei.

Freiflächen, Durchblicke

Die stark durchgrünte Umgebung dient als Gliederungselement im Siedlungsteppich und erlangt als grüne Lunge besondere Bedeutung. Die überall gegenwärtigen, doch noch vorhandenen Durchblicke zwischen den Bauten ins Innere der Siedlung tragen zum "ländlichen", gartenmässig angelegten Charakter bei.

4. Topographie und Aussenraumgestaltung

Die privilegierte Lage auf dem unteren Talsockel des Aarehangs, gute Südorientierung, günstige Bodenpreise und die stadtnahe Lage waren wohl die wichtigsten Faktoren zur Standortwahl. Die Gegebenheiten des Geländes wurden bei der Bebauung und Aussenraumgestaltung respektiert. Die Siedlung umfasst 28 Wohneinheiten, sowohl als Einfamilien- oder Doppelhäuser ausgebildet.

Die regelmässige Parzellierung sowie die Existenz von drei einheitlichen Bautypen lassen den Willen der damaligen Bauherrschaft erkennen, ein Wohnquartier zu schaffen, das für bescheidene Einkommen erschwinglich war, aber trotzdem durch eine gewisse Individualität und ein gefälliges Aussehen bestechen konnte. Es handelt sich um ein ruhiges, zentral gelegenes, vom öffentlichen Verkehr nicht zu weit abgelegenes Quartier. Trotz der relativ engen Bebauung besteht genügend individueller Umschwung mit grossem Anteil an Grünfläche.

5. Gärten

Selbstversorgung, Lebensstil,
Ökologie

Die Siedlung Eichholzstrasse/Eigenheimstrasse verdankt ihre Existenz zu einem grossen Teil der Umsetzung der Selbstversorgungsidee. Die Kombination von Obst- und Ziergärten charakterisiert zum Teil noch heute die Siedlung. Auch wenn die Nutzung der Gärten nicht mehr primär der Selbstversorgung dient, die Beziehung zwischen Haus und Garten nicht mehr überall so intensiv ist wie in den Krisenjahren, empfiehlt sich die Pflege der Gärten im ursprünglichen Sinn aus ästhetischen und ökologischen Gründen. Die Lebensqualität spiegelt sich in den grossen und vielfältigen Gärten.

6. Strassen und Einfriedungen

Räumliche Qualität und
Öffentlichkeit

Die Strassen, vorallem die Eigenheimstrasse, dienen in der Siedlung nicht nur der Erschliessung, sondern auch als Ort der Begegnung. Die Grenzen zwischen den privaten Gärten und dem öffentlichen Strassenraum sind durch Einfriedungen und Vorplätze definiert. Sie sind nicht nur als Trennungen zu verstehen, sondern tragen als gebaute Grenzen wesentlich zur räumlichen Qualität der Siedlung bei.

Gestaltungselemente von
Einfriedungen

Die Elemente einer Einfriedung sind: Pfosten, Sockelmauern, Zäune und Hecken. Die Pfosten markieren Eckpunkte, rahmen Öffnungen (Gartentore, Einfahrten) und unterteilen in regelmässigen Abständen längere Abschnitte der Einfriedung. Pfosten und Sockel sind in Massivbauweise erstellt, häufig verputzt, die Füllungen bestehen in der Regel aus Lattenzäunen.

7. Hauptbauten

Haustypen und Nutzung	Seit der ersten Planung bestehen in der Siedlung eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser z.T. mit Dachausbauten.
Klare Hauptbaukörper, Anbauten	In der Siedlung sind einfache Baumeisterbauten mit drei Typen (A, B, E) vertreten. Die Fassaden sind häufig symmetrisch gegliedert und solgfältig gestaltet. Die Grundrisse sind rechteckig oder fast quadratisch, die Volumen sind klar definiert. Anbauten waren in der Bauphase nicht vorgesehen.
Konstruktion, Material und Gestaltung	Die Konstruktion der Hauptbauten ist einfach. Trotz der verschiedenen 3 Haustypen entsteht eine Einheit durch gleiche Material- und Formensprache.

8. Umbau und Anbau an Hauptbauten

Volumetrie	Anbauten, die über die Fluchten oder über die Silhouette eines bestehenden Hauses vorragen, beeinträchtigen volumetrisch den kompakten Hauptbaukörper, dasselbe gilt für Rücksprünge, Staffelungen und Einschnitte.
Alt und Neu	Umbauten und Gebäudeerweiterungen können die gestalterische und volumetrische Ausstrahlung eines bestehenden Gebäudes beeinträchtigen. Am sensibelsten reagieren die Hauptfassade und die Silhouette eines Baukörpers auf Eingriffe. Deshalb ist es sinnvoll, Anbauten nicht an einer exponierten Hauptfassade, sondern an Nebenfassaden zu erstellen. Die anzustrebende Unterscheidbarkeit von bestehenden und neuen Gebäudeteilen ist mit der nötigen gestalterischen Sorgfalt zu realisieren (Materialien, Farbe, Konstruktion).

9. Nebenbauten

Schöpfe, Gartenhallen, Garagen, Velounterstände u.s.w.	Schöpfe, Gartenhäuser, Kleintierställe u.s.w. sind immer wieder Elemente, die schon in der Anfangszeit der Siedlung vorkommen. Zusätzlich mit Zunahme des Autoverkehrs kamen Garagen hinzu, die z.T. massgeblich zur Veränderung des Erscheinungsbildes der Siedlung beigetragen haben. Der Strassenraum wurde durch Einfahrten, Abstellplätze u.s.w. aufgebrochen und die Durchblicke in die Gärten durch Garagen verändert. Mangelnde bauliche Qualität vieler Garagen können eine Siedlung räumlich wie auch architektonisch und gestalterisch abwerten. Allgemein reagiert die Siedlung Eichholzstrasse/Eigenheimstrasse empfindlich auf solche Eingriffe.
--	--

10. Parkierung

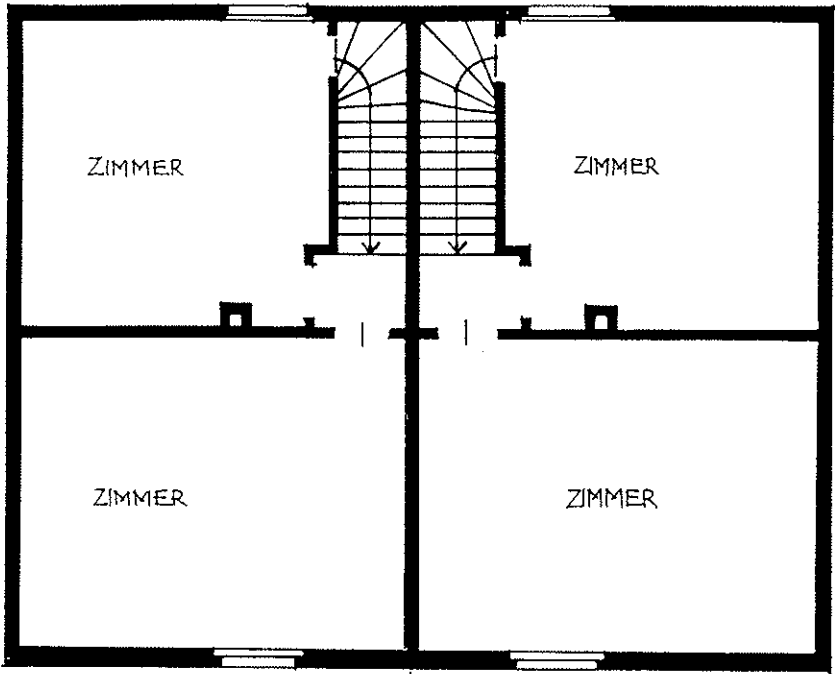
Eine Siedlung kann in ihrem Erscheinungsbild durch Einschnitte in den Strassenraum empfindlich gestört werden. Deshalb sind Abstellplätze sorgfältig in den Aussenraum einzupassen und mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Anhang

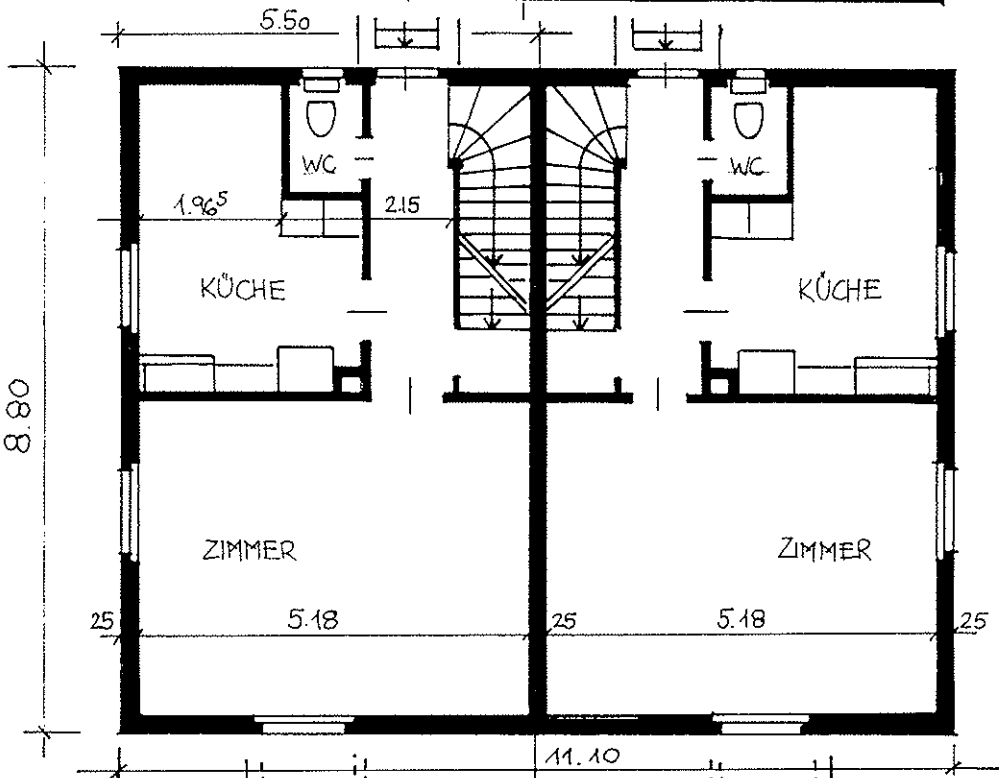
Haustypen

Grundtyp A

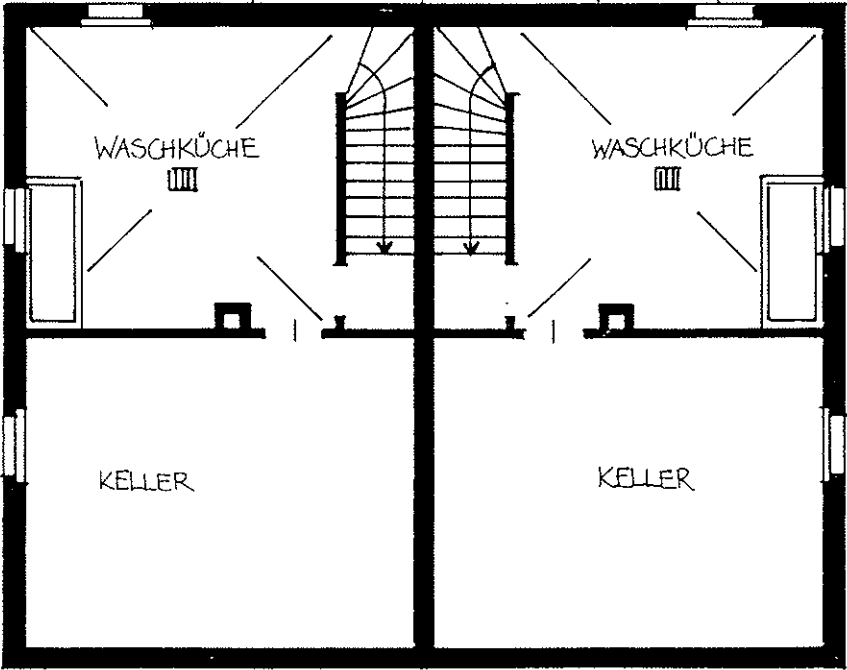
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLER



Grundtyp A

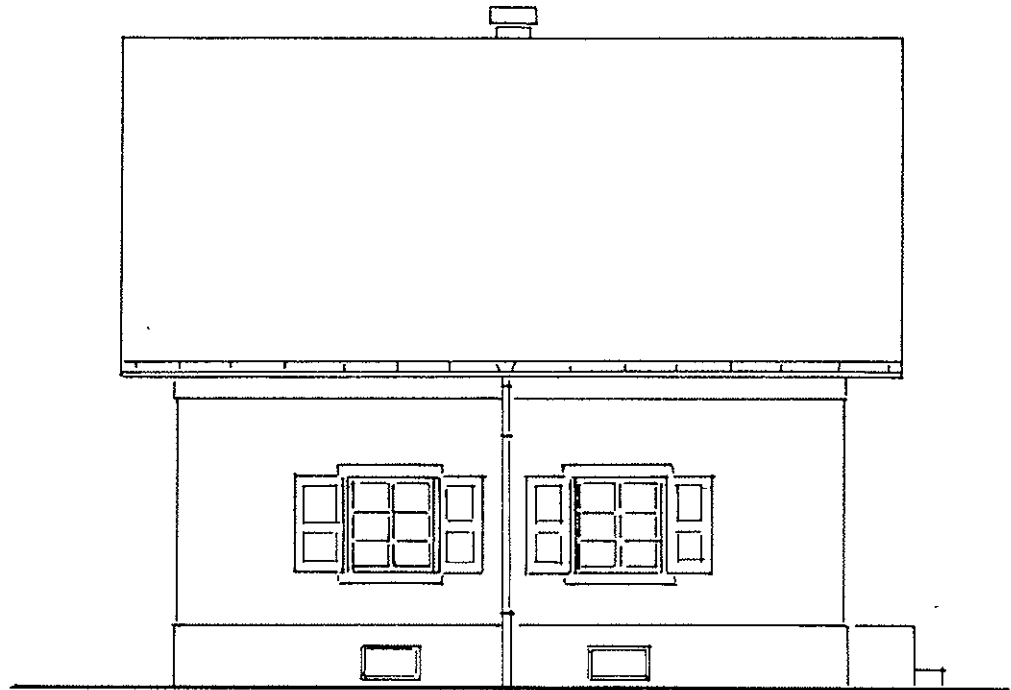


NORDFASSADE



SÜDFASSADE

Grundtyp A



SEITENFASSADE OST + WEST

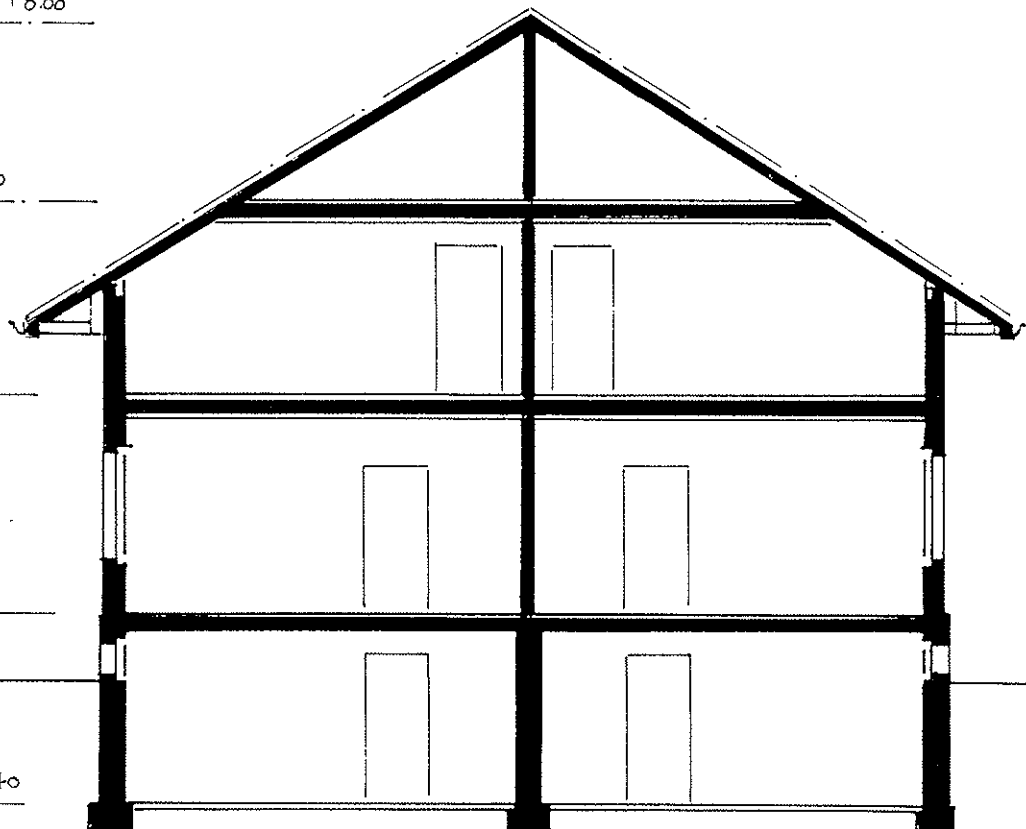
OK FIRSTPFETTE +8.00

OK ESTRICH +5.40

OK DG +2.70

OK EG ±0.00

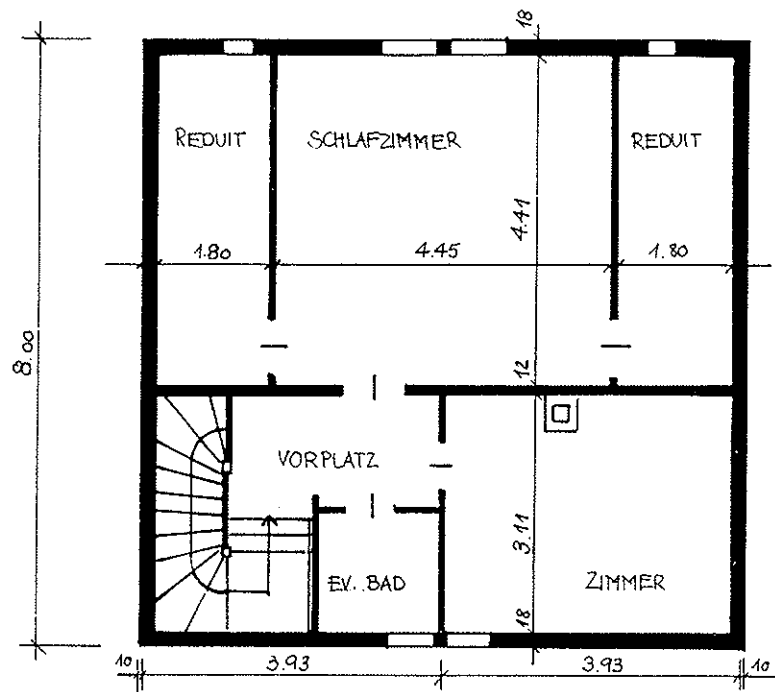
OK KELLER -2.40



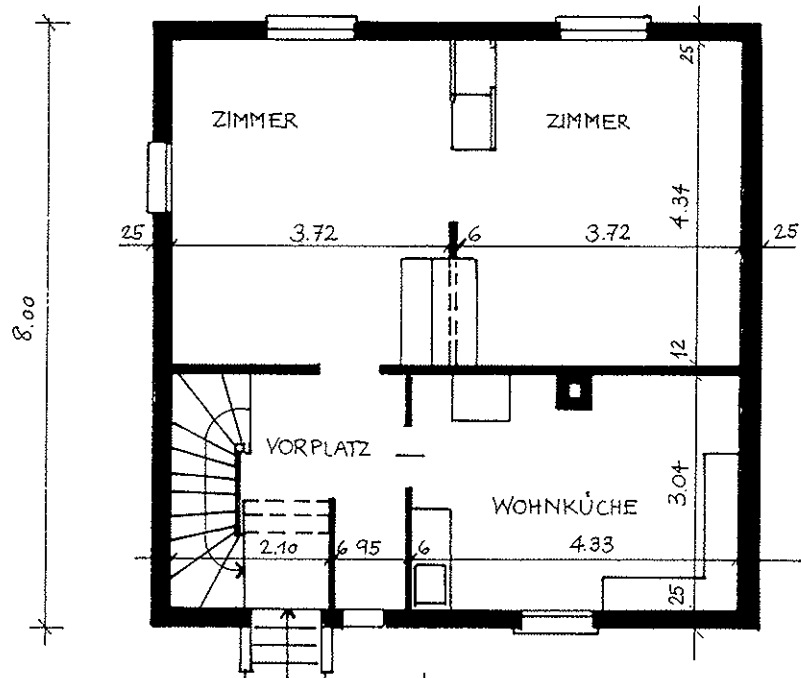
QUERSCHNITT

Grundtyp B

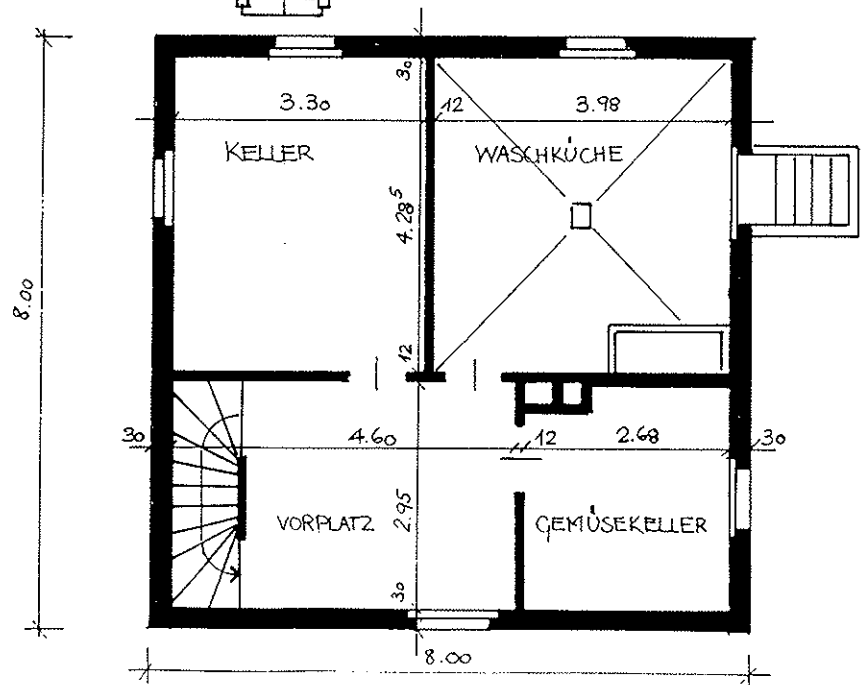
OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



KELLER



Grundtyp B

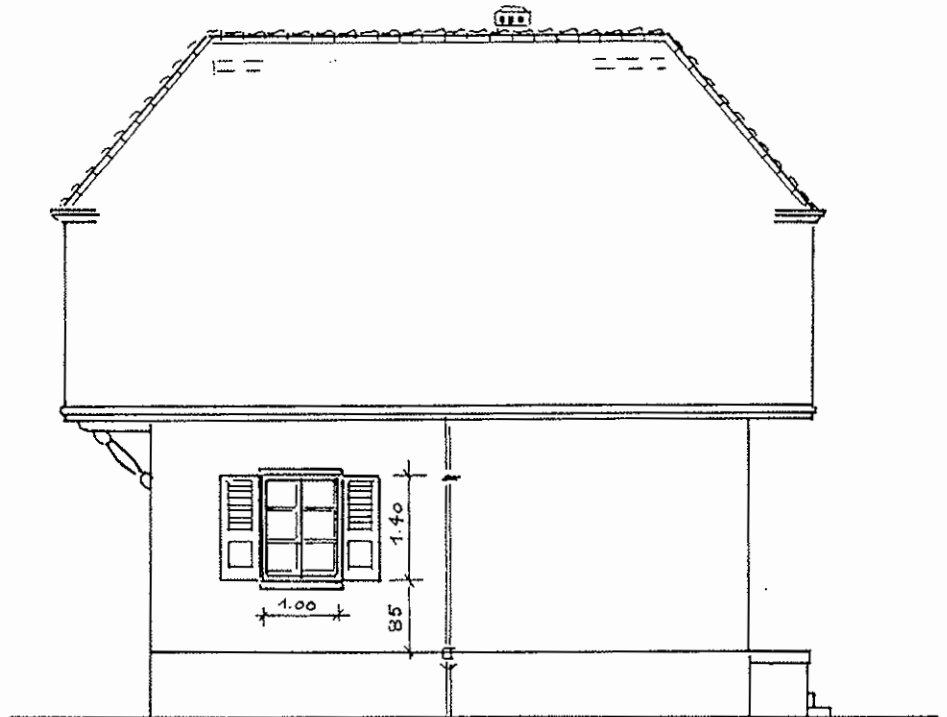


NORDFASSADE



SÜDFASSADE

Grundtyp B



OSTFASADE

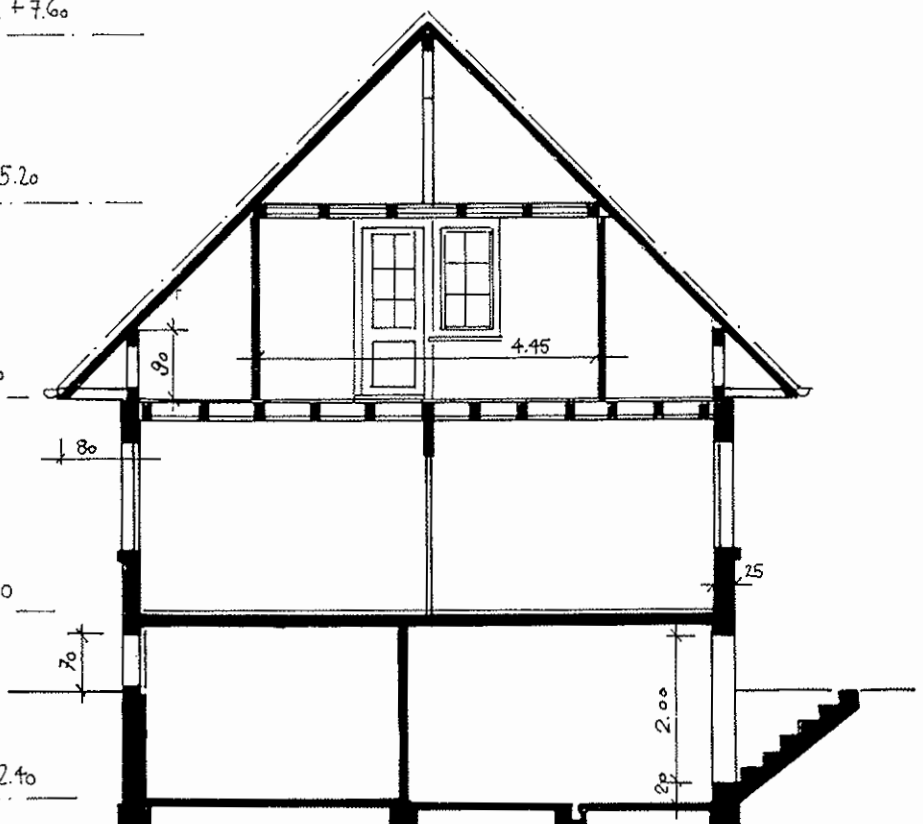
OK FIRSTPFETTE +7.60

OK ESTRICH +5.20

OK DACH +2.80

OK EG ± 0.00

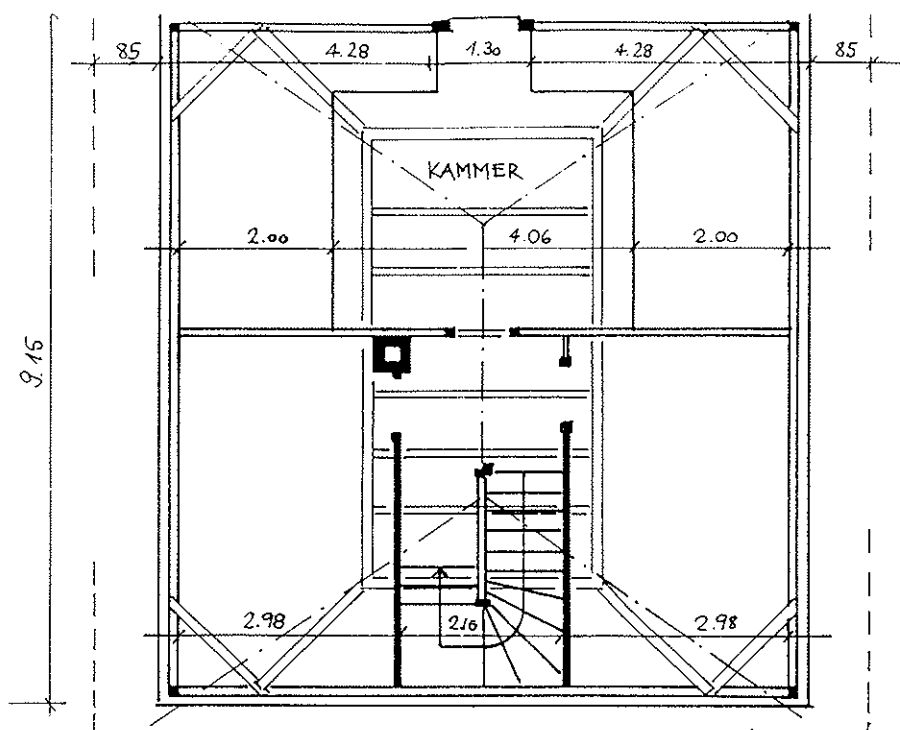
OK KELLER -2.40



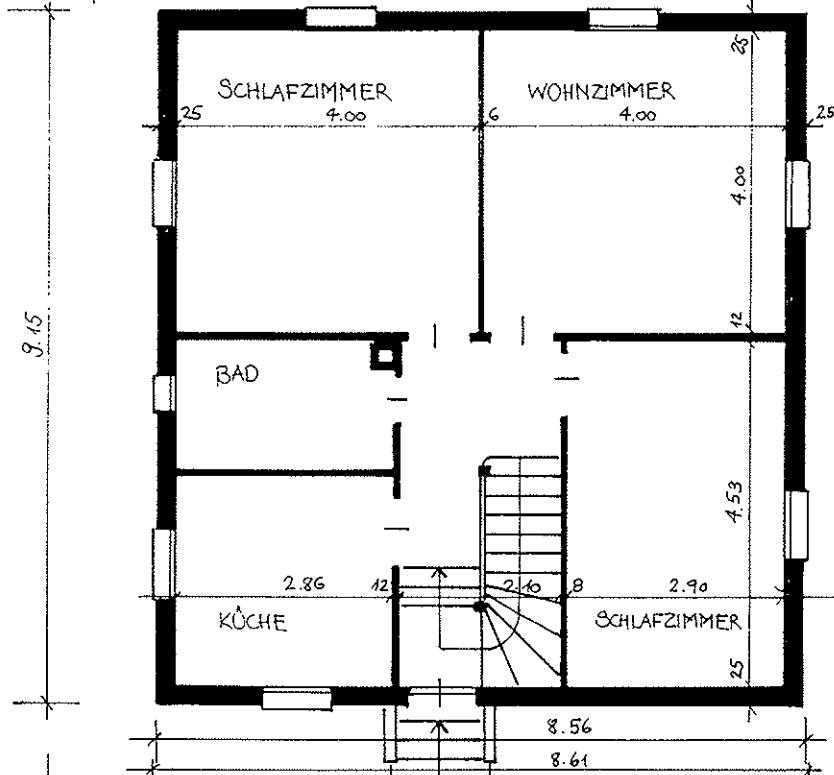
QUERSCHNITT

Grundtyp E

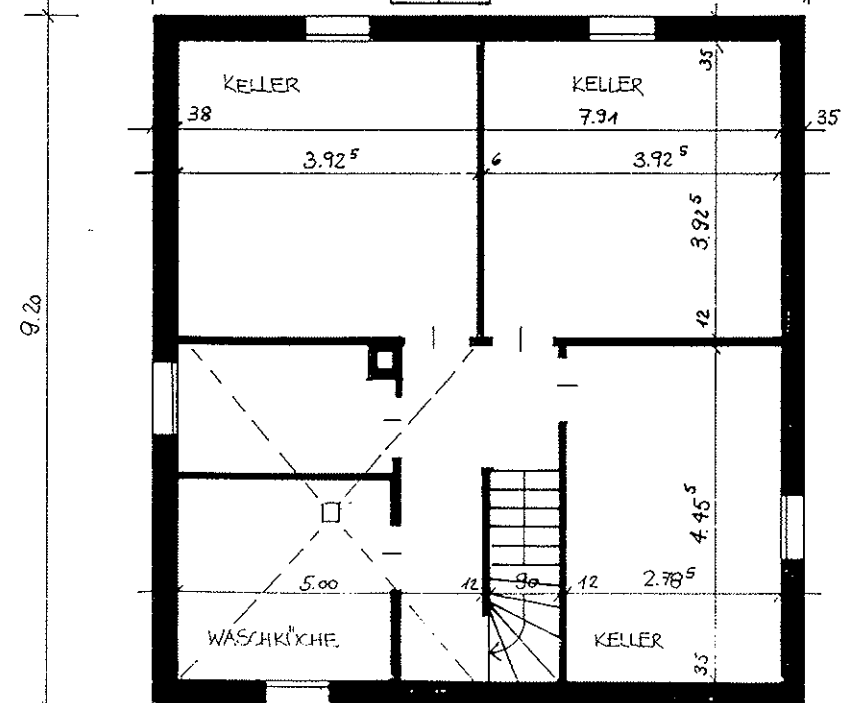
DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS



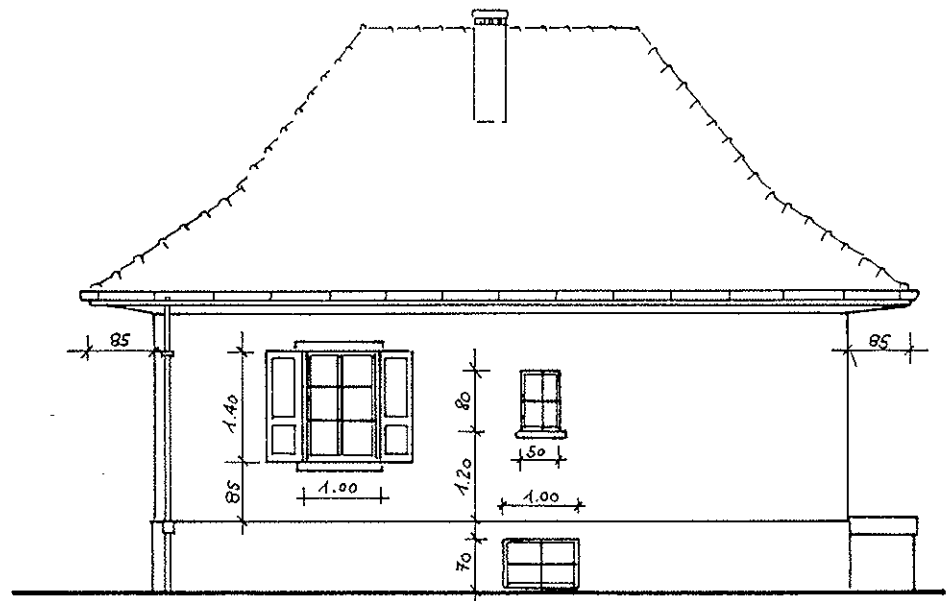
KELLER



Grundtyp E



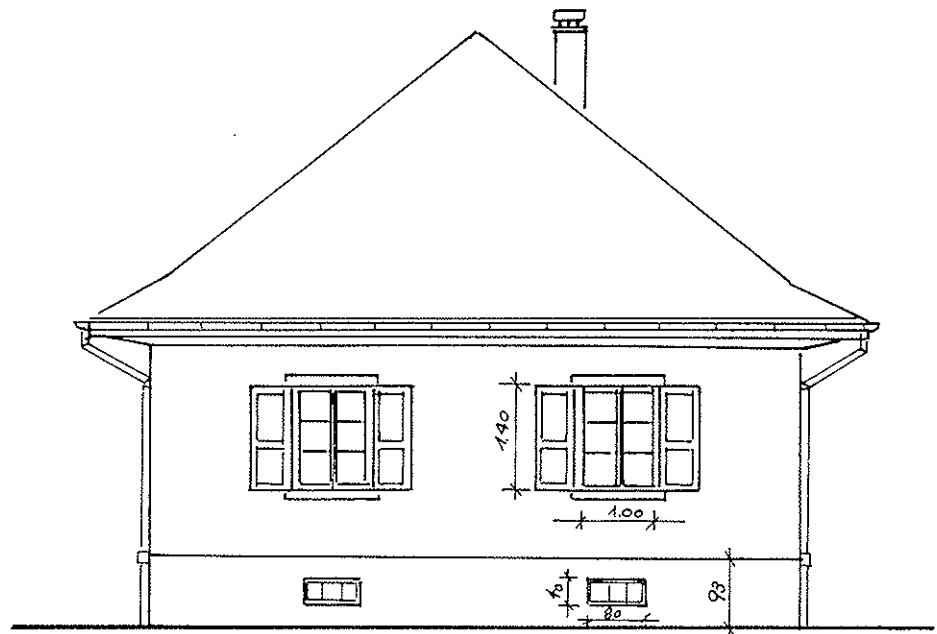
NORDFASSADE



SEITENFASSADE OST

Grundtyp 2

SEITENFASADE WEST



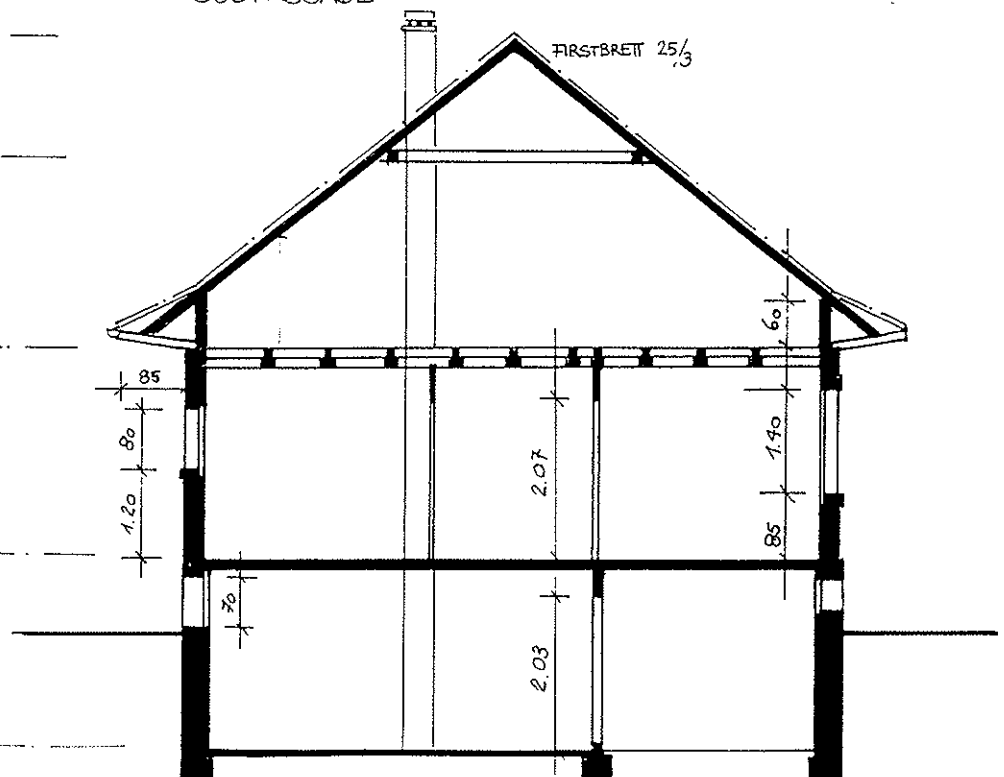
OK FIRST + 6.85

UK ESTRICH + 5.25

OK DG + 2.80

OK EG ± 0.00

OK KELLER -2.40



QUERSCHNITT

EINGANG
EICHHOLZSTRASSE



EINFRIEDUNG
EICHHOLZSTRASSE



EINFRIEDUNG
EIGENHEIMSTRASSE



ABSTELLPLATZ
EIGENHEIMSTRASSE



GARAGE
EICHHOLZSTRASSE



AUSSENRAUM
EIGENHEIMSTRASSE



AUSSENRAUM
EIGENHEIMSTRASSE



STICHWEG
EIGENHEIMSTRASSE





AUSSENRAUM
EICHHOLZSTR. 68-74



AUSSENRAUM
EIGENHEIMSTRASSE



AUSSENRAUM
EIGENHEIMSTRASSE