



Planungsabteilung

# Überbauungsordnung „Gartenstadt“ Liebefeld Siedlungsschutzgebiet ZPP Nr. 5 / 5

## Erläuterungen

Datum: 10. Oktober 2001

Der Gemeindeplaner

# Erläuterungen

| Inhaltsverzeichnis                                  | Seite    |
|-----------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Einführung</b>                                | <b>3</b> |
| Zur Anwendung des Erläuterungsberichts              | 3        |
| Verständigung, Beratung                             | 3        |
| <b>2. Der Bestand</b>                               | <b>3</b> |
| Planungsgeschichte                                  | 3        |
| <b>3. Situation und Topographie</b>                 | <b>3</b> |
| Standortfaktoren                                    | 3        |
| Topographie, Hangfluss                              | 4        |
| Hangneigung und Terrassierungen                     | 4        |
| <b>4. Quartierplan und Parzellierung</b>            | <b>4</b> |
| Quartierplan                                        | 4        |
| Parzellentypologie und Erschliessung                | 4        |
| Parzellen und Bebauung                              | 4        |
| Veränderungen der Parzellierung                     | 4        |
| <b>5. Siedlungscharakter und Aussenraumstruktur</b> | <b>5</b> |
| Strassenraum, Gärten und Häuser                     | 5        |
| Solitäre und Grünflächen, Durchblicke               | 5        |
| <b>6. Hauptbauten</b>                               | <b>5</b> |
| Haustypen und Nutzungsmass                          | 5        |
| Kompakte Einzelbauten                               | 5        |
| Bauliche Vielfalt                                   | 5        |
| Dachformen                                          | 5        |
| Hauptfassaden und Rückfassaden                      | 5        |
| <b>7. Anbauten</b>                                  | <b>6</b> |
| Gestalterische Unterordnung                         | 6        |
| Volumetrie und Silhouette                           | 6        |
| Anordnung von Anbauten                              | 6        |
| <b>8. Nebenbauten</b>                               | <b>6</b> |
| Gartenhäuser, Kleintierställe und Garagen           | 6        |
| <b>9. Gärten</b>                                    | <b>7</b> |
| Selbstversorgung, Ökologie, Lebensstil              | 7        |
| Bepflanzung                                         | 7        |
| Gestaltung                                          | 7        |
| <b>10. Strassen und Einfriedungen</b>               | <b>8</b> |
| Räumliche Qualität und Öffentlichkeit               | 8        |
| Gestaltungselemente von Einfriedungen               | 8        |
| Unterbrüche in Einfriedungen                        | 8        |

# Erläuterungen

## 1. Einführung

Zur Anwendung des  
Erläuterungsberichts

Die nachfolgenden Erläuterungen sind als Ergänzung und Kommentar zur Überbauungsordnung "Gartenstadt" konzipiert. Sie basieren auf der Analyse von Bausubstanz und Geschichte der Gartenstadt Liebefeld. Sie charakterisieren wesentliche Elemente der Gartenstadt, vermitteln für das Verständnis der Gartenstadt wissenswerte Informationen und formulieren Empfehlungen bezüglich der Entwicklungsziele. In Fällen, wo die Auslegung der Überbauungsvorschriften Interpretationsspielräume offenlässt, können sie im Baubewilligungsverfahren als Entscheidungs- und Argumentationshilfe beigezogen werden.

Verständigung,  
Beratung

Selbst ausführliche Erläuterungen können nur Grundzüge, allgemeine Bemerkungen festhalten, die zwar das Typische, Verallgemeinerbare festhalten. Im Einzelfall aber sind Variantenstudien und gegebenenfalls weiterer Abklärungen erforderlich. Eine frühzeitige, umfassende und kompetente Verständigung zwischen Bauherrschaft und Behörde kommt Missverständnissen zuvor. Beratungen durch die kantonale Denkmalpflege und/oder den Heimatschutz (private Vereinigung, bietet Bauberatungen an) und selbstverständlich die Wahl eines qualifizierten Architekten zählen sich immer aus.

## 2. Der Bestand

Planungsgeschichte

Die Gartenstadt Liebefeld ist das Resultat einer langjährigen Entwicklung, die über mehrere Etappen zum heutigen Bestand führte. Das Quartier wurde 1915 vom Architekten und Bauunternehmer Philipp Hauser gegründet. Die Quartierfläche entspricht der Fläche des ehemaligen Neuhausguts, das Hauser zuvor erworben hatte. Hauser entwarf den Gesamtplan mit Strassenalignement und Parzellierungen; zudem geht die Lage und Orientierung der Bauten im wesentlichen auf ihn zurück. Er entwarf eine Reihe von Typenhäusern, die auf die Möglichkeiten und Bedürfnisse seiner Bauherren abgestimmt waren – einige dieser Bauten sind erhalten.

Die beachtliche Grösse des Quartiers und die Konjunkturlage der frühen Kriegsjahre und der Zwischenkriegszeit standen der schnellen Vollendung der Gartenstadt im Weg. Während sich der Bebauungsprozess bis auf unsere Zeit erstreckte, überlagerten mit den Jahren neue Planungskonzepte die Quartierentwicklung. 1927 nahm sich die Gemeinde Köniz der Gartenstadt an, indem sie einen neuen Alignementsplan vorlegte. Diese Ordnung wurde 1962 durch den neuen Baulinienplan und die Sonderbauvorschriften ersetzt.

## 3. Situation und Topographie

Standortfaktoren

Aufgrund der Exposition nach Süden, der windgeschützten und dennoch leicht erhöhten Lage sowie der günstigen Hangneigung gehört die Gartenstadt Liebefeld zu den bevorzugtesten Siedlungsplätzen der gesamten Agglomeration Bern. Diese Qualitäten waren, zusammen mit den günstigen Bodenpreisen, der wichtigste Standortfaktor der Gartenstadt.

Topographie,  
Hangfluss

Die Qualität der Gartenstadt im Vergleich zu anderen Wohnquartieren beruht u. a. auf dem Umstand, dass der ursprüngliche Geländecharakter respektiert worden ist. An den besonders eindrücklichen Stellen der Gartenstadt sind der sanfte Hangfluss und die Modellierung des Geländes gut wahrnehmbar. Seit den 60er Jahren wurden jedoch in verschiedenen Fällen Eingriffe vorgenommen, an denen sich ablesen lässt, wie sich Veränderungen am natürlichen Gelände negativ auf das Siedlungsbild auswirken können. Selbst wenn die meisten dieser Eingriffe sich auf einzelne Parzellen beschränken, strahlen sie doch häufig in die Umgebung aus und beeinträchtigen somit den Siedlungscharakter.

Hangneigung und  
Terrassierungen

"Hügellandschaften", aufgeschüttete Gebäudepodeste, Terrassierungen und hohe Böschungen bzw. Stützmauern entsprechen nicht dem Wesen der Gartenstadt. In Teilen der Gartenstadt, namentlich in den Bereichen mit stärkeren Hangneigungen, gehören massvoll dimensionierte Terrassen bzw. Einschnitte gleichwohl zu den traditionellen Gestaltungselementen. Zahlreiche Bauten, auch aus den frühesten Bauphasen, haben süd- oder westseitig vorgelagerte Sitzplätze auf niedrigen Terrassen.

#### 4. Quartierplan und Parzellierung

Quartierplan

Der Quartierplan basiert auf der hangparallelen Anordnung der Erschliessungsstrassen sowie der dazwischenliegenden Parzellenreihen. Hinzu kommt die (erst verhältnismässig spät realisierte) Vertikalachse der Gartenstadtstrasse. Könizbergstrasse und Gartenstadtstrasse sind als Hauptachsenkreuz breiter als die anderen Strassen. Infolge der langen Baugeschichte des Quartiers wurden in verschiedenen Randbereichen Modifikationen am ursprünglichen Quartierplan vorgenommen. In solchen Bereichen treten abweichende Geometrien, Parzellen- und Erschliessungstypologien auf.

Parzellentypologie  
und Erschliessung

Das ursprüngliche Konzept sah Parzellen in der Grössenordnung zwischen 500 m<sup>2</sup> und 3000 m<sup>2</sup> vor. Von den ursprünglich 168 geplanten Parzellen hatten nur 7 mehr als 2000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Es überwiegen Parzellen, die einseitig an Strassen grenzen. Die von oben erschlossenen Parzellen sind im Vergleich zu den talseitig erschlossenen in der Regel breiter, dafür weniger tief. Entlang der Vertikalerschliessungen sind zweiseitig, vereinzelt nur seitlich an die Strasse grenzende Parzellen anzutreffen, Binnenparzellen, wie sie im Bereich Primel- / Tulpenweg oder am Waldrand anzutreffen sind, bilden die Ausnahme.

Parzellen und  
Bebauung

Die ursprüngliche Struktur und Dichte der Bebauung entstand in Abhängigkeit von der Parzellengrösse. Im Bereich Gartenstadtstrasse konzentrieren sich die grössten Parzellen. Aus diesem Grund nimmt die Gartenstadt im Bereich der Kreuzung mit der Könizbergstrasse den Charakter eines Villenquartiers an. Pro Parzelle wurde in der Regel ein Hauptbau errichtet; häufig anzutreffen sind auch an den Parzellengrenzen zusammengebaute Doppelhäuser. Mit wenigen Ausnahmen stehen die Bauten in der oberen (hangseitigen) Parzellenhälfte. Infolge der unterschiedlichen Parzellenbreiten sind die Häuser bezüglich der Falllinie fast durchwegs im seitlichen Versatz angeordnet.

Veränderungen der  
Parzellierung

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung ist es grundsätzlich möglich, durch die Veränderung von Parzellen die Grenzabstandsverhältnisse zu optimieren. Die Bebauung kann auf diese Weise erneuert und verdichtet, gleichzeitig die bestehende Struktur respektiert und sinngemäss vervollständigt werden.

## 5. Siedlungscharakter und Aussenraumstruktur

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strassenraum,<br>Gärten und Häuser       | Der spezifische Siedlungscharakter der Gartenstadt ist am deutlichsten von den hangparallelen Strassen aus wahrnehmbar. Die Strassenräume werden talseitig von Bauten gesäumt, hangseitig von Gärten. Die Fassaden der Bauten stehen parallel zu den Strassen. Die Fassadenfluchten springen in lockerer Reihung leicht vor und zurück. Dieser Versatz ist sowohl bei den von oben wie auch auf den talseitig erschlossenen Parzellen vorhanden. Die talseitig erschlossenen Bauten treten wegen ihres grossen Abstands zur Strasse in den besonders wertvollen Abschnitten der Gartenstadt gemeinsam als Ensembles bzw. Prospekte in Erscheinung.              |
| Solitäre und Grünflächen,<br>Durchblicke | Die offene Bauweise der Gartenstadt zeichnet sich durch kompakte Einzelbauten mit klarer volumetrischer Präsenz sowie grosse Grünflächen aus. Zum weiten, offenen und "ländlichen" Charakter der Gartenstadt tragen massgeblich die Durchblicke zwischen den Bauten bei.<br>Verschiedene Beispiele belegen, dass der Siedlungscharakter unter der Beeinträchtigung der Durchblicke leidet. Dies ist nicht nur bei zu grossen Hauptbauten, sondern auch bei unsorgfältig dimensionierten und platzierten An- und Nebenbauten der Fall. Die Transparenz wird ausserdem durch Terrainveränderungen und quartieruntypische immergrüne Bepflanzungen beeinträchtigt. |

## 6. Hauptbauten

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haustypen und<br>Nutzungsmass     | Seit der ersten Quartierplanung war die Gartenstadt Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dach vorbehalten. In der Phase vor Erlass der Sonderbauvorschriften von 1962 wurden verschiedentlich Häuser mit Etagenwohnungen errichtet. 1962 wurde entgegen dem ursprünglichen Konzept der Ausbau der Dächer verboten; diese Massnahme wird mit der vorliegenden Planung rückgängig gemacht.                                                                                                    |
| Kompakte<br>Einzelbauten          | In der Gartenstadt sind einfache Bauten mit sorgfältiger Detaillierung die Regel. Die Baukörper sind häufig symmetrisch gegliedert. Die Grundrisse sind rechteckig oder quadratisch, die Volumen sind klar definiert. Asymmetrien betreffen in der Regel nicht das Kernvolumen des Baukörpers und das Dach, sondern kleine Vorbauten und Erker.                                                                                                                                                                          |
| Bauliche Vielfalt                 | Von Anbeginn waren in der Gartenstadt Bauten verschiedener Konstruktionsarten und Materialien vorgesehen. Ursprünglich entstanden vor allem Massivbauten, Chalets und Riegbauten. Im Verlauf des Jahrhunderts wurden verschiedene neue Materialien und Konstruktionsarten in der Gartenstadt heimisch.                                                                                                                                                                                                                   |
| Dachformen                        | Entsprechend der baulichen Vielfalt trägt die Vielfalt an Dachformen zum abwechslungsreichen Bild der Gartenstadt bei. In der ersten Jahrhunderthälfte waren gewisse Dachformen bestimmten Konstruktionsarten, Haustypen und Baustilen zugeordnet. Auf Chalets wurden oft Satteldächer mit Firsten in Falllinie gebaut, auf Berner Landhäusern Walmdächer, auf Riegbauten Krüppelwalmdächer. Schon damals gab es immer auch Abweichungen. Flachdächer, gegebenenfalls mit Attiken, sind in der Gartenstadt nicht üblich. |
| Hauptfassaden und<br>Rückfassaden | Die Bauvorschriften der 20er Jahre forderten, die Hauptfassaden der Bauten seien gegen die Strasse zu richten. Inzwischen hat es sich aus verständlichen Gründen auch auf den hangseitig erschlossenen Parzellen eingebürgert, die Hauptfassade gegen Süden zu öffnen. Auf den von der Hangseite her erschlossenen Parzellen wurde jedoch immer der Gestaltung der strassen-seitigen Rückfassade besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht.                                                                              |

## 7. Anbauten

### Gestalterische Unterordnung

Anbauten stellen immer die volumetrische Integrität eines bestehenden Gebäudes in Frage, selbst wenn sie deutlich kleiner sind als dieses. Anbauten sollten sich einem bestehenden Gebäude formal unterordnen.

Eine denkmalpflegerische Faustregel lautet, dass ein Anbau vom bestehenden Gebäude unterscheidbar bleiben soll. Dies wird oft fälschlich als Aufforderung verstanden, harte Kontraste zu erzeugen. Der Sinn liegt jedoch vielmehr darin, dass statt peinlicher Stilkopien besser der (moderne) bauliche Ausdruck der Zeit zu suchen ist. In jedem Fall wird die angestrebte Unterscheidbarkeit von bestehenden und neuen Gebäudeteilen schon aufgrund von Details oder geringfügigen Material- bzw. Farbunterschieden wahrnehmbar.

### Volumetrie und Silhouette

Formale Unterordnung bedeutet nicht nur Zurückhaltung bei der Gestaltung und Materialwahl, sondern auch Einfachheit im Volumen. Vor- und Rücksprünge, Staffelungen, seitlicher Versatz und Asymmetrien von Anbauten machen einem bestehenden Bau den Vorrang streitig. Anbauten beeinträchtigen einen bestehenden Hauptbau weniger, wenn sie bündig oder mit geringen Rücksprüngen an die angrenzenden Fassaden anschließen. Was für den Grundriss gilt, trifft auch auf Aufriss und Silhouette zu.

### Anordnung von Anbauten

In jedem Fall ist sorgfältig zu prüfen, auf welcher Gebäudeseite ein Anbau erstellt werden kann. In der Regel ist die Hauptfassade gestalterisch der empfindlichste Teil eines Gebäudes. Ein unüberlegter Anbau kann das Gesicht eines Hauses entstellen. Neben- und Rückfassaden eignen sich gestalterisch eher besser für Anbauten.

Die Hauptfassaden richten sich in der Gartenstadt in der Regel gegen Süden bzw. Südosten. Bei Häusern mit Sattel-, Krüppelwalm-, Mansarddächern und verwandten Dachformen liegt die Hauptfassade fast immer auf einer der Giebelseiten, egal ob dies nun eine Schmal- oder Längsseite eines Gebäudes betrifft. Bei anderen Dachformen, z. B. Pyramiden- oder Walmdächern ist in der Regel die besonnte Längsseite als Hauptfassade ausgebildet.

Der Reichtum der Architektur beruht u. a. darauf, dass mit Regeln und Normen (massvoll) gespielt werden kann. So gibt es auch (moderne) Bauten, deren Schauseite sich übereck erstreckt; das gleiche Phänomen taucht oft auch bei Häusern mit flach geneigten Dächern auf. Wegen der Gebäudetypologie der Gartenstadt und der Ausrichtung der Bauten nach Süden eignet sich in der Mehrheit aller Fälle die westliche oder östliche Traufseite für Anbauten. Bei Unklarheiten stehen Denkmalpflege, Heimatschutz oder Behörden mit Beratungen zur Verfügung.

## 8. Nebenbauten

### Gartenhäuser, Kleintierställe und Garagen

Gartenhäuser und Kleintierställe sind seit der Frühzeit in der Gartenstadt verbreitet. Starke Veränderungen gingen besonders seit den 50er Jahren von der Verbreitung des Automobils als Massenverkehrsmittel aus. An vielen Stellen wurden Einfriedungen aufgebrochen, um Zufahrten und Abstellplätze zu schaffen. Dadurch hat der Strassenraum an Klarheit verloren. Zudem haben die vielen an der Strasse aufgereihten Garagen das Bild der Gärten verändert und die Sicht auf die Häuser eingeschränkt.

Die oft lieblos gestalteten Garagen werten die Siedlung räumlich und architektonisch ab. Auch bezüglich sonstiger Nebenbauten ist die Gartenstadt empfindlicher als herkömmliche Einfamilienhausquartiere. Bei der Erstellung von Nebenbauten, besonders aber von Garagen und Autoabstellplätzen, gilt grundsätzlich: Mass halten, gestalterische Sorgfalt und Zurückhaltung walten lassen.

## 9. Gärten

Selbstversorgung,  
Ökologie, Lebensstil

Die Gartenstadt Liebfeld verdankt ihre Existenz zu einem grossen Teil der Umsetzung der Selbstversorgungsidee. Die Kombination von Nutz-, Obst- und Ziergärten begründet auch heute noch die Ausstrahlung grosser Quartierteile. Auch wenn die Nutzung der Gärten nicht mehr primär der Nahrungsmittelherstellung gewidmet und die Beziehung zwischen Haus und Garten nicht mehr überall so intensiv ist wie in der Pionierzeit, empfiehlt sich die Pflege der Gärten aus ästhetischen und ökologischen Gründen. Dabei ist zu bedenken, dass das Wohnen in der Gartenstadt nicht nur Privilegien, sondern ebenso eine Verpflichtung zum Unterhalt der Gärten und zu einem spezifischen Lebensstil mit sich bringt. Die Lebensqualität, die die grossen und vielfältigen Gärten begründen, spiegelt sich in der Artenvielfalt.

Bepflanzung

Anzustreben ist eine lebhafte Durchmischung von Gras bzw. Rasenflächen mit Blumen- oder Gemüsebeeten, Bäumen und Sträuchern. Einheimische Bäume, hochstämmige Obstbäume und Sträucher sind als Gehölze besonders geeignet und verbreitet, da sie im Sommer Schatten spenden und die Privatsphäre ausreichend abschirmen, im Winter aber Sonnenlicht und Wärme durchlassen.

Gestaltung

Die Gestaltung von Aussenräumen und Gärten unterliegt laufend neuen Moden und Trends. Diese führen einerseits zur schleichenden Veränderungen des Quartierbildes, andererseits zu seiner gestalterischen Verflachung und Angleichung an das mittelländische Normeinfamilienhausquartier. Die Gartenstadt, deren Qualität gerade auf einer ausgeprägten individuellen Typologie und Physiognomie beruht, leidet überdurchschnittlich unter solchen Phänomenen. Die wesentlichsten negativen Veränderungen betreffen heute die Massstäblichkeit und die Detaillierung von Gartengestaltungen. Löffelsteine, Eisenbahnschwellen, Sandsteinblöcke in Rohbehau, oft verbunden mit unverhältnismässigen Terrainveränderungen, aber auch immergrüne Bepflanzungen und Hecken tragen zu diesem Effekt bei. Mit Bedacht auf die oben erwähnten ursprünglichen Grundgedanken und die räumliche Qualität der Gartenstadt, die es zu wahren gilt, sind die erwähnten Elemente nur mit grösster Zurückhaltung und mit angemessener Sorgfalt zu verwenden.

## 10. Strassen und Einfriedungen

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Räumliche Qualität und Öffentlichkeit | Die Strassen dienen in der Gartenstadt nicht nur der Erschliessung, sondern als einzige öffentliche Flächen auch der Begegnung, dem gemeinschaftlichen Aufenthalt und dem Spiel. Die Grenzen zwischen den privaten Gärten und dem öffentlichen Strassenraum sind durch Einfriedungen definiert. Diese sind freilich nicht nur als Trennungen zu verstehen, sondern tragen als gebaute Begrenzungen des Strassenraums wesentlich zur räumlichen Qualität der Siedlung bei.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Gestaltungselemente von Einfriedungen | Die Elemente einer typischen Einfriedung in der Gartenstadt sind: Sockelmauern und Pfosten, zwischen den Pfosten Zaunelemente. Die Pfosten markieren Eckpunkte, rahmen Öffnungen (Gartentore, Einfahrten) und unterteilen in regelmässigen Abständen längere Abschnitte der Einfriedung. Pfosten und Sockelmauern werden in Massivbauweise erstellt und häufig verputzt, die Zaunelemente werden in der Regel als Lattenzäune ausgeführt. Weitere Gestaltungsmöglichkeiten bestehen in der Bekrönung von Pfosten oder Sockeln (z. B. mit Steinplatten), in der Verkröpfung von Pfosten und Sockelmauern oder anderen Details in der Art der im Quartier bestehenden Vorbilder. Einfriedungen können mit lockeren Hecken oder Sträuchern (vgl. oben) kombiniert werden. |
| Unterbrüche in Einfriedungen          | Einfriedungen müssen für Gartentore und Garageneinfahrten unterbrochen werden. Der störenden Wirkung solcher Unterbrüche kann mit einfachen gestalterischen Mitteln begegnet werden. Schmale Unterbrüche werden mit Toren ausgestattet, können aber auch offen gelassen werden. Die unschönen Unterbrüche von Einfriedungen treten aus der Tangentialsicht der Strassenperspektive weniger störend in Erscheinung, wenn die Einfriedungen seitlich ganz oder ein Stück weit um die zugehörigen Abstellplätze bzw. Einfahrten herumgezogen werden.                                                                                                                                                                                                                      |