

*gestaltungsrichtlinien für die bewohner:innen hintere aumatt, hinterkappelen*

## ***Unsere Siedlung und ihre Gestaltung***



# Inhaltsverzeichnis

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Einleitung</b>                                                  | <b>3</b>  |
| Gestalt Hintere Aumatt                                             | 3         |
| Wert und Bedeutung                                                 | 3         |
| Nutzungs- und Verwaltungsordnung                                   | 5         |
| <b>Wesentliche Gestaltungselemente und deren prägende Merkmale</b> | <b>6</b>  |
| Fassaden                                                           | 6         |
| Balkone                                                            | 12        |
| Dächer                                                             | 14        |
| An- und Nebenbauten                                                | 16        |
| Aussenräume                                                        | 17        |
| Bepflanzungen                                                      | 18        |
| Farben                                                             | 19        |
| <b>Schlussbemerkung</b>                                            | <b>20</b> |

## Einleitung

### Gestalt Hintere Aumatt

Die Gestalt der hinteren Aumatt steht in einer bedeutenden Tradition moderner Architektur des 20. Jahrhunderts, die sich die Schaffung hoher Wohnqualität zum Ziel gesetzt hat. Bekannte Architekten wie zum Beispiel Le Corbusier, Walter Gropius, Bruno Taut und Ernst May, haben das neue Bauen, im Speziellen auch den Siedlungsbau, in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts geprägt.

Die Erschaffer unserer Siedlung, die Berner Architektengruppe arb, hatte die Vision einer sozial durchmischten und kommunikativ offenen Siedlung. Die formale Auswirkung ist eine vielschichtige Raumstruktur, die stärker von belebbaren Übergängen als von klaren Grenzen geprägt ist. Die formalen Elemente sind dadurch zahlreich, komplex, teilweise etwas «weich», jedoch in ihrer Bedeutung und gegenseitigen Abhängigkeit konsequent. Dieser als «Strukturalismus» bezeichnete Baustil wurde vom holländischen Architekten Herman Hertzberger geprägt. Hertzberger war Schüler von Le Corbusier und hat sich dadurch intensiv mit den hochstehenden funktionalen und formalen Innovationen seines Lehrmeisters befasst und hat diese dann mit den sich verändernden sozialen Vorstellungen der 1960er Jahre weiterentwickelt.

Die Bewohner:innen sollen sich wohlfühlen und zwar als Einzelpersonen, Familie und als soziale Gemeinschaft. Bauten wirken auf Menschen und die Art und Weise, wie sie einander begegnen und miteinander leben. Nebst den vielfältigen qualitativ vollen Wohnungen, Ateliers und Gemeinschaftsräumen bilden unsere Gebäude eine differenzierte Abfolge von Gassen, Höfen, Durchgängen, Plätzen und Gärten.

Auf den für unser Zusammenleben wichtigen Aussenraum wirkt die einheitliche Gestaltung: Das Gesicht der Bauten ist prägend und die Einheitlichkeit spielt eine grosse Rolle. Die einzelnen Elemente wurden von arb bezüglich ihrer Wirkung zwischen Aussen- und Innenraum bewusst gewählt.

### Wert und Bedeutung

Die hintere Aumatt gilt heute als eine bemerkenswerte Siedlung. Zusammen mit «Halen», «Thalmatt I + II», «Hostalen», «vordere Aumatt», «Merzenacker», «Bleiche» usw. reiht sie sich in die Tradition des qualitativ hochstehenden Berner Siedlungsbaus der 1950er bis 1990er Jahre ein.

Die Aumatt hat eine Gestalt, die für uns Bewohner:innen einen spürbaren Wert hat. Alteingesessene sowie neu Hinzugezogene fühlen sich hier zu Hause. Die Struktur, die Substanz und die Ästhetik haben sich bereits über 40 Jahre bewährt.

Die hintere Aumatt ist in einem Alter, in dem an verschiedenen Orten Erneuerungsarbeiten anstehen. Einige wurden bereits vorgenommen. Eine Vielzahl von Elementen sind Bestandteil der gesamten Siedlungsgestalt, die ihren besonderen ästhetischen Wert hat. Die einzelnen Elemente sollten deshalb unbedingt so erneuert werden, dass die Siedlungsgestalt bewahrt werden kann.

Die Erhaltung der hohen Wohnqualität ist im Interesse aller Bewohner:innen. Hierzu gehört nebst der Wartung der gemeinschaftlichen Anlagen auch die sorgfältige Erneuerung der Siedlung in ihrer gesamten Erscheinung. Dafür tragen alle Eigentümer:innen von Wohneinheiten oder Ateliers in der Siedlung bei der Renovation ihrer Bauelemente eine grosse Mitverantwortung, respektive, gemäss unserer Nutzungs- und Verwaltungsordnung, eine Verpflichtung.

Wer bei Erneuerungen den Bestand bewahrt, liegt im Grundsatz richtig. Wer Veränderungen beabsichtigt, hat sich an den Artikel 11 Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) zu halten. Bei geplanten Änderungen am äusseren Erscheinungsbild ist in jedem Fall die AG Bau und Unterhalt (B&U) beizuziehen.



## Strukturerhaltungsgebiet

Die Aumatt ist im Baureglement (Version 2.1, dritte öffentliche Auflage nach Anhörung) der Gemeinde Wohlen bei Bern als Strukturerhaltungsgebiet ausgeschieden. Strukturerhaltungsgebiete sind gemäss Art. 86 Baugesetz mit einem Schutzgebiet überlagert. Die Aumatt ist gemäss dem Bauinventar des Kantons Bern eine Strukturgruppe.

Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

## Ziel

Erhaltung des Charakters und der architektonischen Qualität der Siedlung.

## Prägende Merkmale

- Vielfältige und qualitätsvolle Wohnungen, Ateliers und Gemeinschaftsräume
- Einheitliche Gestaltung der Bauten
- Rasterartige Gliederung der Fassade auf Basis der Sichtmauersteine
- Differenzierte Abfolge von Gassen, Höfen, Durchgängen, Plätzen und Gärten
- Bei neuen Elementen: Übernahme von Konzept und Gestaltung bestehender Elemente (Form, Materialien, Dimensionen, Farbe etc.)

## Nutzungs- und Verwaltungsordnung

Die Verpflichtung, die Gestaltung der im Privateigentum stehenden Einzelelemente immer mit Blick auf die Gesamterscheinung der Siedlung vorzunehmen, haben die Eigentümer bei der Konstituierung der Miteigentümergeinschaft in der Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) vom 29. Oktober 1996 verankert:

### Art. 11 Äussere Gestaltung der Bauten und Anlagen

*Die Siedlung Hintere Aumatt ist als architektonische Einheit zu bewahren. Deshalb ist das Verfügungsrecht der einzelnen Eigentü-*

*mer hinsichtlich Änderungen in der äusseren Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Fassadenänderungen baulicher und farblicher Art eingeschränkt. Derartige Veränderungen bedürfen der vorgängigen Zustimmung der direkten Anstösser und von 2/3 der am betreffenden Hof beteiligten Eigentümer von Grundstücken.*

## Gestaltungsrichtlinie

Die Herausforderung ist es nun, diesen Grundsatz von Artikel 11 umzusetzen. Wie kann das bei einer selbstverwalteten Siedlung mit 185 Einzeleigentümern, die bei der Renovation ihrer Einheiten eigene Vorstellungen, Wünsche und ökonomische Mittel haben, gelingen? Wie gehen wir mit veränderten Bedürfnissen und neuen technischen Möglichkeiten um?

Bereits 2001 bildete sich eine temporäre Arbeitsgruppe «Siedlungsgestaltung» und die ersten «Gestaltungsrichtlinien für bauliche Veränderungen», für die Umsetzung von Art. 11 NVO, wurden erarbeitet. 2004 wurden die Gestaltungsrichtlinien überarbeitet und im 2014 sind sie in einer komplett überarbeiteten Fassung erschienen. Diese Fassung hatte bisher Gültigkeit. In der Zwischenzeit sind weitere Themen und auch Erfahrungen hinzugekommen, welche eine weitere Überarbeitung der Richtlinie nötig gemacht haben.

Das Ziel der Richtlinien ist unverändert; sie sollen die architektonischen Qualitäten aufzeigen und sicherstellen, dass sie im Bewusstsein bleiben.

Die Richtlinien sollen auch aufzeigen, worauf wir bei den prägenden Merkmalen achten müssen, damit der Charakter, die Gestalt und die architektonische Qualität unserer Siedlung erhalten werden können.

## AG Bau und Unterhalt

Die AG Bau und Unterhalt (AG B&U) kümmert sich im Auftrag der Miteigentümergeinschaft (MEG) um den Erhalt der gemeinschaftlichen Infrastrukturen in der hinteren Aumatt. Weiter kümmert sie sich um die Beratung hinsichtlich einer einheitlichen Erneuerung der siedlungsprägenden Bauteile und steht Bewohnerinnen und Bewohnern bei Fragestellungen zur Verfügung.

Eine Zustimmung der AG B&U zu einem baulichen Vorhaben schliesst eine Baubewilligungspflicht nicht aus. Wird ein Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht, muss jedoch vorgängig die Zustimmung der AG B&U vorliegen.

## Wesentliche Gestaltungselemente und deren prägende Merkmale

### Fassaden



#### **Holzfenster**

Vielerorts haben die Holzfenster ihr Lebensalter erreicht. Ungenügende Behaglichkeit und Wärmeverluste machen die Fenstererneuerung zum Thema.

Bei einigen umgesetzten Ersatzfenstern ist sichtbar, dass ein Bedürfnis nach mehr Glasflächen und grosszügigeren Einteilungen besteht. Das heisst, dass die ursprünglichen Fenstersprossen teilweise oder ganz weggelassen wurden. Der Wunsch ist zwar nachvollziehbar, aber für das einheitliche Siedlungsbild einschneidend und problematisch. Die vom Büro arb entwickelten Einteilungen sind sowohl funktional wie auch gestalterisch konsequent und wohl proportioniert.

#### Prägende Merkmale

- Dimensionen der Fenster- und Türöffnungen: Öffnungen dürfen weder vergrössert noch verkleinert oder verschlossen werden. Änderungen an der Fassade sind grundsätzlich baubewilligungspflichtig.
- Fenstereinteilungen: Die ursprünglichen Fenstersprossen, Glaseinteilungen und Kämpfer, dürfen auf Grund des Gesamtbildes der Gebäude nicht verändert werden. Rückwärtige, nicht einsehbare Fassaden können, nach Rücksprache mit der AG B&U, unter Umständen angepasst werden.
- Fensterrahmen: Heute werden vermehrt rahmenlose Gläser verwendet, was eine Veränderung des Erscheinungsbildes bedeutet. Rahmenlose Fenster



sind so zu gestalten, dass der äussere Rahmen bei geschlossenem Fenster, gegenüber dem Original unverändert bleibt.

- Materialisierung und Farbe: Holzfenster sind mit einer matten weissen Farbe (Farbcode: NCS S 500 N) zu streichen. Holzmetallfenster, matt lackiert und im gleichen Farbton wie die Holzfenster, können toleriert werden. Kunststofffenster sind in vielerlei Hinsicht problematisch und sollen nicht verwendet werden.



## Fenster und Türleibungen

Die Fenster- und Türleibungen sind in präziser Absicht gestaltet. Sie bestehen aus dem etwas tieferen Leibungsstein oder einer schmalen Steinkante und einem immer farbigen (weinrot oder schwarzrot) Leibungs- und Sturzblech. Dazu folgt ein meist weisser Fenster- oder Türrahmen. Türrahmen und Türen gibt es auch in der Farbe des Leibungsbleches. Diese klare, in der ganzen Siedlung angewendete Schichtung ist eines der prägenden Elemente der strukturalistischen Architektur.

## Prägende Merkmale

- Leibungs- und Sturzbleche sind in der Dimension und im Farbton zu erhalten
- Die Farben der Fenster, Fensterrahmen, Türblätter und Türrahmen dürfen nicht verändert werden, auch nicht in andere in der Siedlung vorkommende Farben





## **Glasbausteine**

Diese Elemente prägen das Siedlungsbild wesentlich, da sie gezielt zur Gliederung von privatem und halböffentlichem Raum eingesetzt werden – insbesondere in den Gassen- und Platzräumen im Sockel- oder Erdgeschoss der Gebäude. Glasbausteine finden sich zudem an den nordseitigen Treppenhäusern der Mehrfamilienhäuser sowie vereinzelt im Treppenbereich einzelner Reihen-

häuser. Die Glasbausteine sind als formales und funktionales Element zu erhalten. Bei Bedarf an Sanierung kann mit der AG B&U Kontakt aufgenommen werden.

### Prägende Merkmale

- Lage und Ausgestaltung des Bauteils sind zu erhalten.



### **Wintergärten und Stahlverglasungen**

Die Wintergärten und die Stahlverglasungen sind in ihren Einteilungen und Profilabmessungen sowie der Farbgebung zu erhalten. Bei Erneuerungen sind steggetrennte Stahlprofile und Dreifachverglasungen sinnvoll.

### **Sonnenschutz/Storen**

Die originalen silbergrauen Rollläden in der Siedlung wurden in den letzten Jahren vermehrt durch Lamellenstoren ersetzt. Diese Veränderung ist aus gestalterischer Sicht störend, kann jedoch aufgrund des verbesserten Bedienungskomforts nachvollzogen und toleriert werden. Unabhängig vom Storentyp ist die Lage direkt am Fenster und nicht fassadenbündig strikt einzuhalten.

#### **Prägende Merkmale**

- Allgemein: Rolläden sind zu bevorzugen, Lamellenstoren werden toleriert, wenn alle anderen Vorgaben eingehalten werden und der Storenkasten nicht verändert wird.
- Material und Farbe: Es sind zwingend Metallstoren im Originalsilberton einzusetzen
- Lage: Die bestehende Lage in der Leibung, direkt am Fenster, ist zwingend zu erhalten. Es ist nicht zugelassen den Sonnenschutz fassadenaussenbündig zu montieren.

### **Porenbetonsteine, Betonsteine, Roba-Sichtmauerstein**

Augenfällige und bestimmende Elemente der Siedlung «Hintere Aumatt» sind die Hausfassaden, die durchgehend aus den charakteristischen rötlich-braunen Roba-Sichtmauersteinen gebaut sind. Diese Betonsteine wurden aus einem speziellen Sand handgefertigt. Das 2-Schalen-Mauerwerk besteht aussen aus den Roba-Sichtmauersteinen. Die innere Schale ist aus traditionellem Mauerwerk gefertigt. Dazwischen liegt eine Dämmschicht von 8cm und ein 5cm breiter Luftspalt. Diese Bauweise bewährt sich, da die einzelnen Schichten sauber getrennt sind und die Hinterlüftung einen Feuchtigkeitstransport ermöglicht.

#### **Prägende Merkmale**

- Roba-Sichtbausteine
- Ausformulierung Leibung: Roba-Stichbausteine und Sturz als Betonelement



## Balkone

Die weissen, offenporig lasierten Holzbalkone prägen das Bild der Siedlung wesentlich. Die Lebensdauer der Balkone beträgt mindestens 20 bis 30 Jahre. Bei regelmässigem Unterhalt und wenn nötig Teilersatz, sind die Balkone aber auch länger gebrauchstauglich. Die Erneuerung des Anstrichs muss regelmässig, zirka alle 5 bis 8 Jahre, erfolgen. Bei stark verwittertem Holz ist bei einem Auffrischungsanstrich natürlich mit einem grösseren Aufwand zu rechnen. Die wohltuende Kontrastierung vom weissen Holzbalkon, gegenüber dem harten Stein, lässt sich nicht einfach ersetzen. Der ursprüngliche Bestand ist klar zu wahren und nach Möglichkeit wieder herzustellen.

Die Richtlinien von 2001 lassen zwar den Stahlbalkon zu, es wurden bislang jedoch noch keine überzeugenden Stahlbalkone realisiert. Bei einem geplanten Ersatz in Stahl ist die AG B&U zu kontaktieren, damit über mögliche Ausführungsvarianten diskutiert werden kann.

Die Erfahrungen zeigen, dass der Erhalt des originalen Holzbalkons, mit regelmässigen Unterhalt, zudem kostengünstiger und nachhaltiger ist.

### Prägende Merkmale

- Durchgehende vertikale Stützen
- Dachmaterialisierung
- Dachform
- Balkendimension
- Brüstungen in Lochblech
- Geländer und Bodenbelag in Holz

## Dächer



### **Hauptdächer**

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Betondecke, die das oberste Geschoss überspannt, und einem darauf befindlichen begrünten Umkehrdach. Diese Bauweise zeichnet sich durch eine hohe Langlebigkeit für ein Flachdach aus, da die wasserführende Schicht durch die Dämmung gut geschützt ist. Auf der Dämmung sind ein Trennvlies sowie das Substrat mit der Begrünung aufgebracht.

Bei einer Dachsanierung kann dieses System erhalten bleiben oder es kann ein Kompaktdach geplant werden. Die gesamte Dachfläche muss begrünt bleiben. Kiesdächer sind nicht zugelassen, sowohl wegen der ästhetischen Aspekte als auch aufgrund der Retentionsfähigkeit und der Bestimmungen der Überbauungsordnung.

Die Blechfalzdächer der Dachaufgänge sind in ihrer Form und Gestaltung zu erhalten.

Prägende Merkmale

- begrünte Flächen

### **Dachrand**

Bei notwendigen Sanierungsmassnahmen sollen die Dachränder mit Blechabdeckungen versehen werden, wobei diese in Material, Mass und Erscheinungsbild auf die ursprüngliche Abdeckung abgestimmt sein sollen.

Prägende Merkmale

- Dimensionierung und Materialisierung der Blechabdeckungen

## **PV-Anlagen**

Um die bestehende, und zwingend zu erhaltende, Begrünung bestmöglich zu erhalten, sind die Photovoltaik-Anlagen erhöht zu positionieren. Es sind zusammenhängende Flächen mit einer einheitlichen Ausrichtung (Ost-West oder Süd) zu wählen. Aus der Perspektive der Fussgänger sollen die Solarpaneele unauffällig bleiben und nicht sichtbar sein. Um auch mit einer PV-Anlage das Dach unterhalten zu können sind minimal Masse zwischen den Paneelen einzuhalten und Absturzsicherungen vorzusehen.

Auf den Vordächern und Glasdächern sind aus ästhetischen Gründen keine PV-Module vorzusehen.

Prägende Merkmale

- Durchlaufende Dachbegrünung
- Zurückhaltende, einheitliche Anordnung
- Zusammenhängende Flächen

PV-Anlagen sind bewilligungsfrei, aber gegenüber der Gemeinde, dem Netzbetreiber sowie der Gebäudeversicherung meldepflichtig.

## **Drahtglasdächer**

Die Drahtglasdächer auf den Balkonen, Loggien, Attikaterassen und Hauseingängen sind von filigranen, verzinkten Stahlprofilen umrahmt. Bei einem Austausch ist Drahtglas aus Verbundsicherheitsglas (VSG) zu verwenden. Überkopfverglasungen aus Drahtglas sind heute nicht mehr zulässig.

Prägende Merkmale

- Drahtglas mit filigran verzinkten Stahlprofilen umrandet



## An- und Nebenbauten



Bestehende An- und Nebenbauten sind einheitlich gestaltet und dürfen nicht verändert werden. Allfällige private An- und Nebenbauten haben sich gestalterisch an den allgemeinen An- und Nebenbauten zu orientieren.

Prägende Merkmale

- Stahl und Holz (Rahmen/Ausfachung)
- Dachform
- Dachmaterialisierung

## Aussenräume



### Einbettung in die Natur

Die Siedlung Hintere Aumatt ist sorgfältig in die Landschaft am Wohlensee eingebettet. Auch innerhalb der Siedlung und an deren Rändern ist die Natur ein integrierender Bestandteil.

Prägende Merkmale

- Hochhecken als Abschluss der Siedlung (dichter Grüngürtel) sowie als Auflockerung innerhalb der Überbauung (Grünstreifen Mittelweg)
- Grosse Einzelbäume, welche Eingänge markieren oder Innenplätzen einen eigenen Charakter verleihen
- Verwendung einheimischer Pflanzen

### Privatgärten

Die Privatgärten sind in der Grundkonzeption durch Hochhecken vom öffentlichen Raum abgegrenzt. Sofern diese strukturprägenden Hecken beibehalten werden, besteht im Bereich der Privatgärten ein Mass an Gestaltungsfreiheit.

Prägende Merkmale

- Hochhecken als Abgrenzung



### Gassen, Plätze und Höfe

In Anlehnung an die Stadtquartiere, wo Strassen und Plätze die Bühne des öffentlichen Lebens sind, ist in der Hintere Aumatt der zwischen den Bauten liegende Gassenraum mit platzartigen Ausweitungen der eigentliche Lebensnerv.

Prägende Merkmale

- Nutzungsmischung mit Ateliers für stilles Gewerbe
- Achsen nur für Zubringer befahrbar
- Hauszugänge via Gassen
- Gemeinschaftsräume und Spielplätze an öffentlicher Achse
- Vorgärten als Pufferbereich zwischen Gasse und Hauseingängen
- Quergestellte Baukörper unterteilen die Gasse in überschaubare Höfe, welche eigenen Charakter haben

Die Gestaltung der Oberflächen in den Gassen ist ein sorgfältiges Muster aus Pflastersteinen und Asphaltflächen, welches zur Gliederung und Zonierung der Flächen beiträgt.

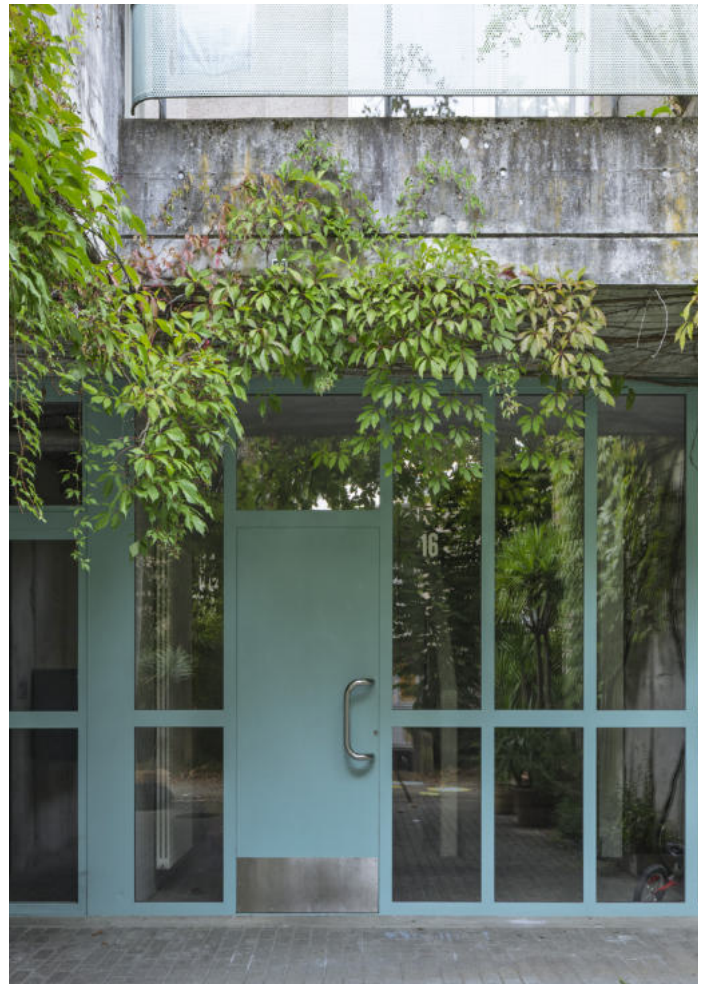
## Bepflanzungen



Die AG Natur&Garten kümmert sich um die Pflege und Erneuerung der Bepflanzungen im gemeinschaftlichen Eigentum. Neben der Lage sind vor allem auch die Art der Bepflanzungen (einheimische Pflanzen) für

die Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbilds prägend. Insbesondere auch aufgrund der knappen Platzverhältnisse ist auf invasive Bepflanzungen wie Bambus etc. zu verzichten.

## Farben



Nebst dem Porenbetonstein, dem Sichtbeton und dem weissen Holz, prägen die Farben Dunkelrot, Hellblau und Hellgrün das Siedlungsbild.

Die Beständigkeit der Farben auf Metall beträgt je nach Sonneneinwirkung 15 bis 30 Jahre. Im Besonderen die stark ausgebleichten Rottöne wirken uneinheitlich. Hier empfehlen wir die periodische Erneuerung.

Die korrekten Farben und deren Verortung:

Dunkelrot

- Höfe 1, 2, 3 und 4: „Weinrot“ RAL 3005
- Höfe 5, 6, 7, und 8: „Schwarzrot“ RAL 3007

Hellblau

- Höfe 1, 2, 3, 4 und 8: NCS S 1020-R90B

Hellgrün

- Höfe 5, 6 und 7: „Lichtgrün“ RAL 6027

Weiss

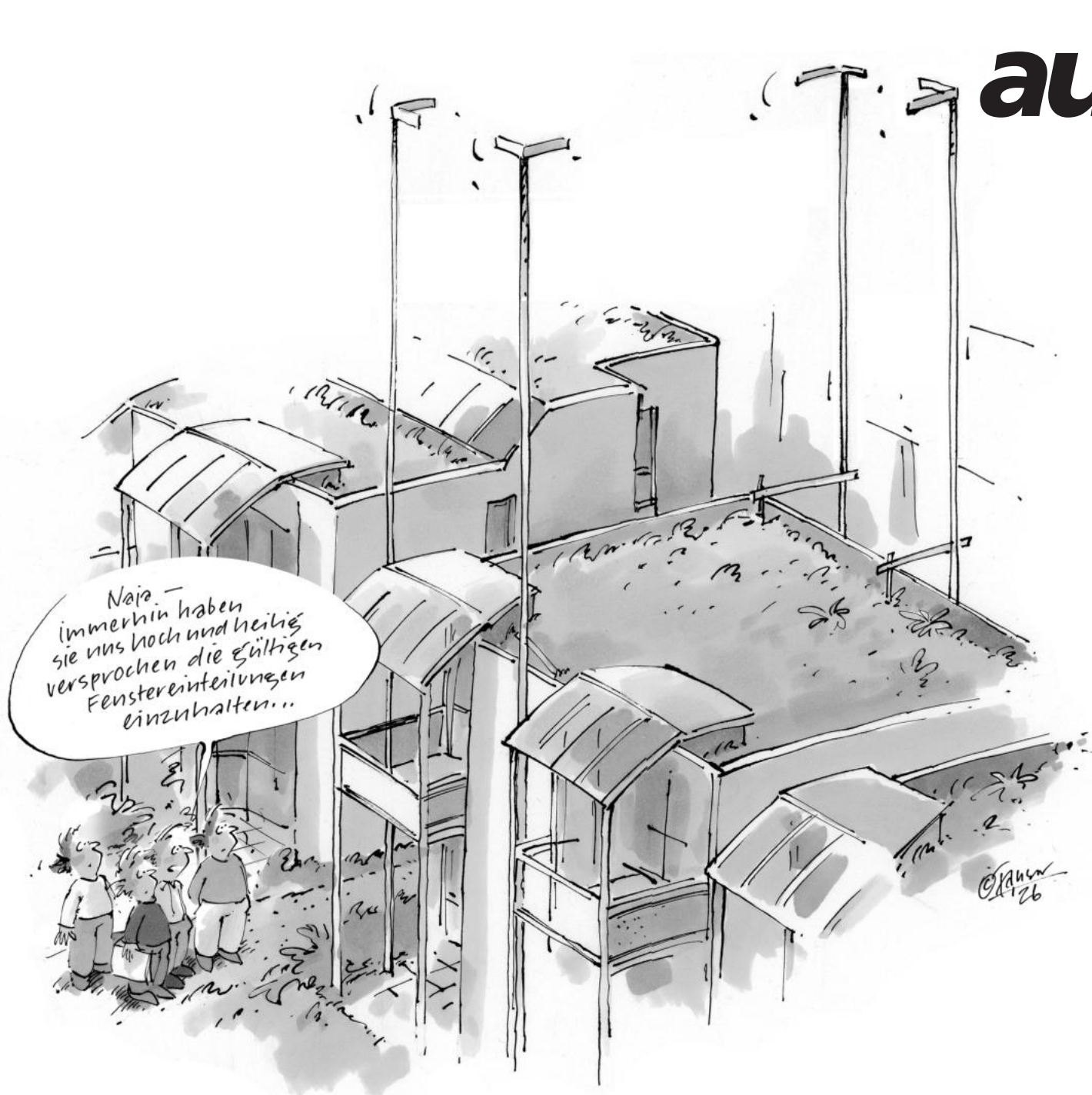
- Ganze Siedlung Holzfenster, teilweise Türen: weiss NCS S 0500-N
- Ganze Siedlung Holzbalkone offenporige Holzlasur: grauweiss NCS S 1000-N

Weissaluminium

- Lamellen, bzw. Storensegmente: ca. RAL 9006 Weissaluminium

Alu

- Führungsschienen: Alu, natureloxiert



## Schlussbemerkung

Durch das Einhalten des Regelwerks gelingt es uns, eine Einheitlichkeit in der Gestaltung zu bewahren. Dies wirkt sich positiv auf die Lebensqualität und die Wertentwicklung unserer Siedlung aus. Die Orientierung am Bestand ist dabei ein sicherer Wert.

|           |                |
|-----------|----------------|
| Redaktion | AG B&U         |
| Bilder    | Markus Beyeler |
| Cartoon   | Bruno Fauser   |

Druck: Druckerei bossbern, Bolligen