



Gestaltungsrichtlinien Wiesenstrasse 2-18 und Lindenstrasse 5-25 - September 2021

Ausgangslage:

Anlässlich dem Entscheid der Bau- Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern beim Baugesuch Nr. 2010-4709 vom 8. Juli 2011 wurde die Gemeinde Neuenegg angehalten, die Qualität des Quartiers weiterhin aufrecht zu halten.

Das Quartier präsentiert sich heute ruhig und eher bescheiden. Es verfügt jedoch über kleinere nachträgliche Bauten wie Garagen, die die Einheitlichkeit des Quartiers beeinflussen, doch handelt es sich um untergeordnete Eingriffe, die den gesamthaften Eindruck des Quartiers nicht entscheidend verändern. Die Häuser weisen alle eine ähnliche Grösse auf und verfügen über vernehmlich verputzte Fassaden, was zu einem einheitlichen Erscheinungsbild führen.

Aufgrund der Erfahrung von Bauvorhaben bedarf es einer Anpassung der Gestaltungsrichtlinien vom Januar 2016.

Ziel:

Das Ziel ist es mit dem Konzept die Quartierqualität Wiesenstrasse/Lindenstrasse sicherzustellen und trotzdem gestützt auf die Raumplangesetzgebung eine adäquate Verdichtung zu ermöglichen.

Flugaufnahme schwarz-weiss 1962

Flugaufnahme farbig 1972

Zonenplan 1977

Orthofoto 2012

Fotos 2014/2015

Orthofoto 2020

Fotos 2021

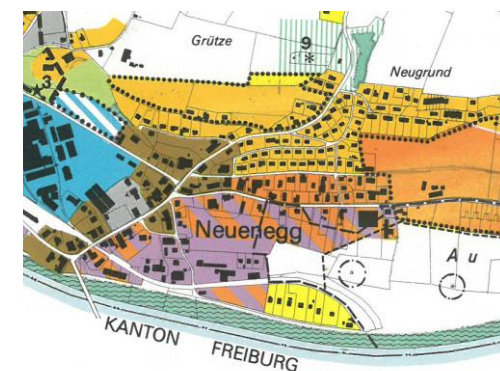


Geschichte

Angefangen hat alles im Jahre 1865 in einem Laboratorium in der Berner Altstadt. Der Apotheker Dr. Georg Wander suchte nach einem Mittel, um dem damals weit verbreiteten Phänomen der Mangelernährung entgegenzuwirken. Als Basis für seine Forschungsarbeit wählte er ein Naturprodukt, das schon seit mehr als 2000 Jahren als Heilmittel gilt und aus gekeimten Gerstenkörnern hergestellt wird: das Malz. Georg Wander gelang es aber als Erstem, Malzwürze durch ein spezielles Vakuumverfahren haltbar zu machen. Er entwickelte so einen Malzextrakt, der während Jahrzehnten für viele Kleinkinder und Kranke oft ein lebensrettendes Aufbauprodukt war.

1927 zog die Ovo-Fabrik von Bern nach Neuenegg um und 1931 eroberte die Ovomaltine die Gastronomie mit dem legendären Portionenbeutel.

Das Quartier Wiesenstrasse-Lindenstrasse entstand durch die guten Arbeitsmöglichkeiten bei der Firma Wander. Der Hersteller der Ovomaltine gewährte den Arbeitnehmer finanzielle Unterstützung um den Bau der Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Die Bauten wurden im Nachgang an den 2. Weltkrieg realisiert.



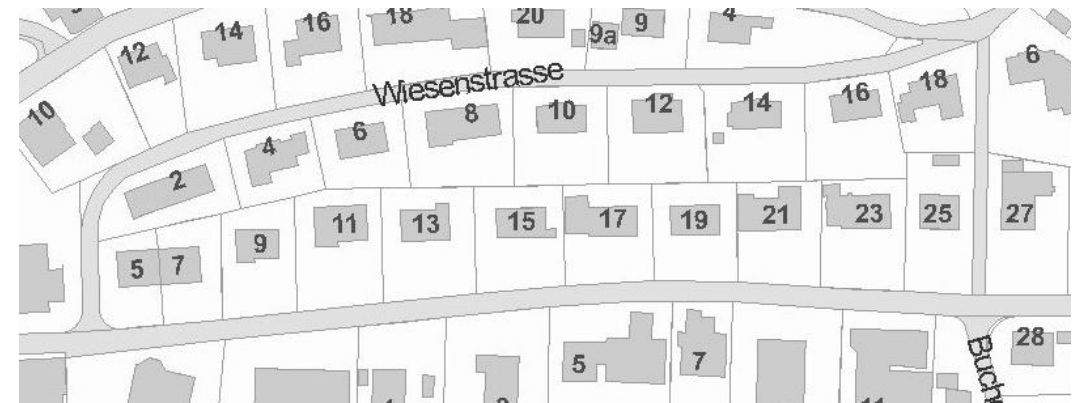
Prägende Merkmale:

- Das Quartier verfügt über einfache längliche Baukörper mit Satteldächern (Firstrichtung vornehmlich Ost-West orientiert / Dacheindeckung üblicherweise mit Ziegel braun)
- Die Häuser wurden so angeordnet, dass ein Durchblick der hinteren Häuserreihe (Wiesenstrasse 2 bis 18) ermöglicht wird
- Die Einfamilienhäuser verfügen teilweise über nachträgliche seitliche Anbauten.
- Der Wohnbereich der Häuser der Lindenstrasse 5 bis 25 verfügt über kein herkömmliches Untergeschoss.
- Die Kellerräume sind im Gartengeschoss angeordnet und der eigentliche Wohnraum befindet sich im Obergeschoss.
- Die Fassaden weisen entsprechend der Erstellungszeit eher kleinere Befensterungen und zurückhaltende kleinere Balkone auf.
- Die Parkierung der Häuser Lindenstrasse 5 bis 25 ist normalerweise im Gebäude eingebaut.
- Der Erschliessung erfolgt über eine südlich angeordnete Hauszufahrt.
- Die grossen Gartenanlagen der Einfamilienhäuser sind sehr prägend für das Quartier.



An-/Umbauten:

- In den letzten Jahren fanden einige An- und Umbauten statt.
- So wurde beispielsweise an der Wiesenstrasse 16 ein Flachdachbau erstellt, der die Grundfläche unverändert belassen hat
- Teilweise wurden einzelne Fensterelemente ersetzt resp. durch grössere Befensterung der zeitlichen Bedürfnissen Rechnung getragen (Wiesenstrasse 2).



Flugaufnahme 2012

Gestaltungsrichtlinien Wiesenstrasse 2-18 und Lindenstrasse 5-25 - September 2021



Flugaufnahme 2020





Gestaltungsrichtlinien:

- a) Die Baukörper gilt es in im Grundsatz zu belassen (rechteckige kleinere Baukörper)
- b) Sofern die Grundflächen unter Berücksichtigung der Anzahl Geschoss keine zeitgemässe Wohnfläche zulassen, so sind marginale Erweiterungen der Grundflächen möglich. Die Gartengeschosse gilt es vornehmlich zu Wohnzwecken zu Nutzen. Bei Neubauten ist ein herkömmliches Untergeschoss anzustreben.
- c) Aufstockungen sind denkbar, sofern die Gebäudeproportionen eingehalten werden.
- d) Es gilt Satteldächer (Dachneigung den bestehenden Bauten angeglichen Ziegel braun) oder aber begrünte Flachdächer zu erstellen.
- e) ~~Ein eingeschossiger Anbau im Sinne von Art. 14 GBR ist möglich.~~
Ein zweigeschossiger Anbau ist denkbar, wobei das obere Geschoss als gedeckter Sitzplatz ohne feste seitliche Abschlüsse (übliche Geländer und Sonnenschutz sind zulässig) zu erstellen ist.
Ein eingeschossiger gedeckter Sitzplatz mit seitlichem Abschluss ist zulässig, sofern nach wie vor eine grosszügige Grünfläche vorhanden ist und die Durchblicke der Bauten Wiesenstrasse 2-18 nicht übermässig beeinträchtigt werden.
- f) Die Fassadengestaltung gilt es unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz vorzunehmen (Fenstergrössen/Balkone und dgl.).
- g) Die Umgebungsgestaltung gilt es dem Quartier angepasst mit grosszügigen Grünflächen sicherzustellen.
- h) Allfällige Terrainveränderungen gilt es zurückhaltend vorzunehmen.

SCHEMA - Erweiterungsmöglichkeiten:

