



Weisungen betreffend Durchsetzung der städtebaulichen und architektonischen Einheitlichkeit in der Überbauung Oberes Murifeld-Wittigkofen

A. Allgemeines

Die vorliegenden Weisungen stützen sich auf Art. 2, 8 und 23 der Statuten der Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen vom 28. Juni 2017 und auf Art. 18 des Reglements über die Gemeinschaftsanlagen der Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen vom 27. April 2016. Die Festlegung einer städtebaulichen und architektonischen Einheitlichkeit im Quartier ist eine zentrale Aufgabe der Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen. Verantwortlich für die Durchsetzung ist die Betriebskommission. Sie hat zu verhindern, dass die Qualität des Erscheinungsbildes als Folge unkoordinierter Sanierungen zerfällt.

Die Verwaltung der Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen legt die nachfolgend unter B statuierten Gestaltungsvorschriften fest. Sämtliche nachfolgend unter B umschriebenen, geplanten Gestaltungsmassnahmen bzw. alle baubewilligungspflichtigen Veränderungen sind vor der Ausführung resp. vor der Einreichung des Baubewilligungsgesuchs beim Sekretariat der Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen zur Genehmigung durch die zuständigen Gremien einzureichen.

In der Beurteilung dieser Vorhaben stützt sich die Betriebskommission auf das Dokument Sanierungskonzept Fassaden der Arbeitsgruppe vom September 2002.

Die Weisungen gelten für alle Genossenschafter. Die Genossenschafter sind verpflichtet, die Weisungen hausintern (gegenüber den einzelnen Stockwerkeigentümern, Mietern und weiteren Nutzungsberechtigten Personen) durchzusetzen.

Für Liegenschaften mit von den Standardbauten abweichender Architektur (vgl. insbesondere Quartierzentrum, OW 4, OW 5 sowie NS 2 und NS 3) gelten die vorliegenden Weisungen sinngemäss bzw. soweit sachlich sinnvoll und anwendbar.

Vorbehalten bleiben für sämtliche nachfolgend umschriebenen Gestaltungsmassnahmen die öffentlich-rechtlichen Bewilligungen.

B. Gestaltungsvorschriften

1. Fassaden

a) Betonelemente

An den Betonelementpartien sind grundsätzlich keine Änderungen vorzunehmen. Insbesondere ist von andersfarbigen Anstrichen oder Lasuren abzusehen.

Die Reinigung sowie die Sanierung von Einzelschäden (z.B. Abplatzungen) sind zulässig. Betonfarbige Lasuren/Retuschen zur Vereinheitlichung (Flickstellen, Verschmutzungen) sind bei Sanierungen gestattet.

b) Balkone

Die Balkoninnenseiten dürfen in einem hellen grau gestrichen werden (Farben gemäss National Colour System NCS 2 zwischen S 2000-N bis S 3000-N).

Die Balkonuntersichten dürfen weiss gestrichen werden NCS S 0500-N oder RAL 9010.

c) Eingangsbereiche

Die Betonpartien auf den Fassadenfluchten in den Eingangsbereichen dürfen nicht verändert bzw. gestrichen werden (siehe lit. a Betonelemente hiervoor). Die innerhalb der Fassadenfluchten liegenden Eingangsbereiche können frei gestaltet werden, auch wenn diese nicht eingeglast sind.

d) Leichtbaufassaden

Bei der Sanierung der Leichtbau-Fassadenpartien sind zwei Varianten zulässig:

- Minimalvariante: Demontieren der Verkleidungsplatten (Trapezblech, Pelichrom), Montieren von Isolation (z.B. 8 c, Isover) und luftdichte PE-Folie in den bestehenden Hohlräumen, Wiedermontieren der Verkleidungsplatten.
- Erweiterte Variante: Ersatz der Pelichromplatten der Fensterbrüstungen durch neue Pelicorplatten (asbestfrei).

Bei Erneuerung der Verkleidungen sind die ursprünglichen Originalfarben anzuwenden, nämlich

- Grün: RAL 6020 Chromoxidgrün
- Rot : RAL 3004 Purpurrot

e) Photovoltaikanlagen bzw. Farbänderungen der Fassade

Die Bewilligung von Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich möglich. Für die Restflächen der Betonelemente gilt sinngemäss lit. a hiervoor.

2. Fenster

Beim Ersatz von Fenstern ist für die Fensterrahmen die Farbe weiss einzuhalten.

3. Balkonverglasungen (siehe Skizzen im Anhang)

3.1. Die Verglasung der Balkonfronten und -seiten ist zulässig. Als Konstruktion für den umlaufenden Rahmen sind Vierkantprofile mit einem Querschnitt von ca. 40/25 mm aus farblos eloxiertem Aluminium oder aus verzinktem Stahl zu wählen. Die Front ist zwingend vierteilig schiebbar zu gestalten. Farbige oder verspiegelnde Gläser sind nicht zugelassen. Sämtliche Balkonverglasungen sind baubewilligungspflichtig.

3.2. Balkonbrüstungen: Die Füllung der Balkonbrüstung (Windschutz) kann wie folgt erfolgen:

- a) Indem von der Innenseite her ein den Sicherheitsvorschriften entsprechendes Glas oder eine dunkle Platte in die ganze Öffnungsgrösse montiert wird.
- b) Indem die bestehenden Füllungsplatten durch neue Platten ersetzt werden. Diese können auf die ganze Öffnungsgrösse vergrössert werden. Die Farbe der bestehenden Platten ist genau beizubehalten.

Wichtige Hinweise: Die Seitenverglasungen können zweiteilig schiebbar oder auf einer drehbaren Achse montiert werden = Reinigung der Aussenseite.

4. Absturzsicherheit (siehe Skizzen im Anhang)

Sowohl beim Anbringen einer Balkonverglasung als auch bei der Sanierung der Balkonbrüstungen sind die geltenden Normen und Richtlinien betreffend Balkonbrüstungen einzuhalten.

5. Sonnenstoren

Die bestehenden Sonnenstoren dürfen nicht entfernt werden.

Bei Erneuerung derselben: 1:1 Ersatz der Sonnenstoren ohne Galeriebleche. Bei einer Balkonverglasung bleiben die Sonnenstoren innen; die Verglasung wird aussen vorgesetzt (siehe Skizzen im Anhang).

Die einzelnen Häuser sind in der Farbwahl frei, mit dem Vorbehalt, dass beim Ersatz hausweise eine einheitliche Farbe anzuwenden ist. Dies kann dazu führen, dass während einer Übergangszeit zwei verschiedenfarbige Storen am gleichen Haus vorhanden sind.

6. Parabolantennen

Parabolantennen dürfen nicht sichtbar an den Häusern angebracht werden. Dieses Verbot stützt sich auf Art. 5.3 der Sonderbauvorschriften vom 2. April 1970.

7. Velounterstände

Die Richtlinien für die Erstellung von zusätzlichen, oberirdischen Veloabstellplätzen vom 11. November 1989 gelten als hier wiedergegeben und sind integrierter Bestandteil dieser Weisungen.

8. Beschattung, Sichtschutzelemente

Bei den Seitenfassaden ist das Austauschen oder neu Anbringen von Storen als Wetterschutz und Beschattung gestattet. Hierbei ist Folgendes zu beachten: Montage wenn möglich 1:1 Ersatz in bestehende Storennischen. Farbe Storen sowie Profile/Abdeckbleche: Hellgrau, matt.

C. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Die vorliegenden Weisungen ersetzen diejenigen vom 27. April 2016 und treten am 15. November 2017 in Kraft.

Bern, 15. November 2017

Der Präsident der Verwaltung



.....
Rolf Mauerhofer

Der Sekretär der Überbauungsgenossenschaft Murifeld-Wittigkofen



.....
Christoph Oeri

Beilagen

- Richtlinien für die Erstellung von zusätzlichen, oberirdischen Veloabstellplätzen vom 11. November 1989
- Skizzen zu Balkonverglasungen und Sonnenstoren, Ziff. 3 und 5
- Skizzen zu Absturzsicherheit, Ziff. 4

UBG Murifeld-Wittigkofen

Balkonverglasungen und Windschutz Brüstungen

(ohne Berücksichtigung von weiteren Sicherheitsaspekten wie Dimensionierung und Fixierung der Brüstungselemente)

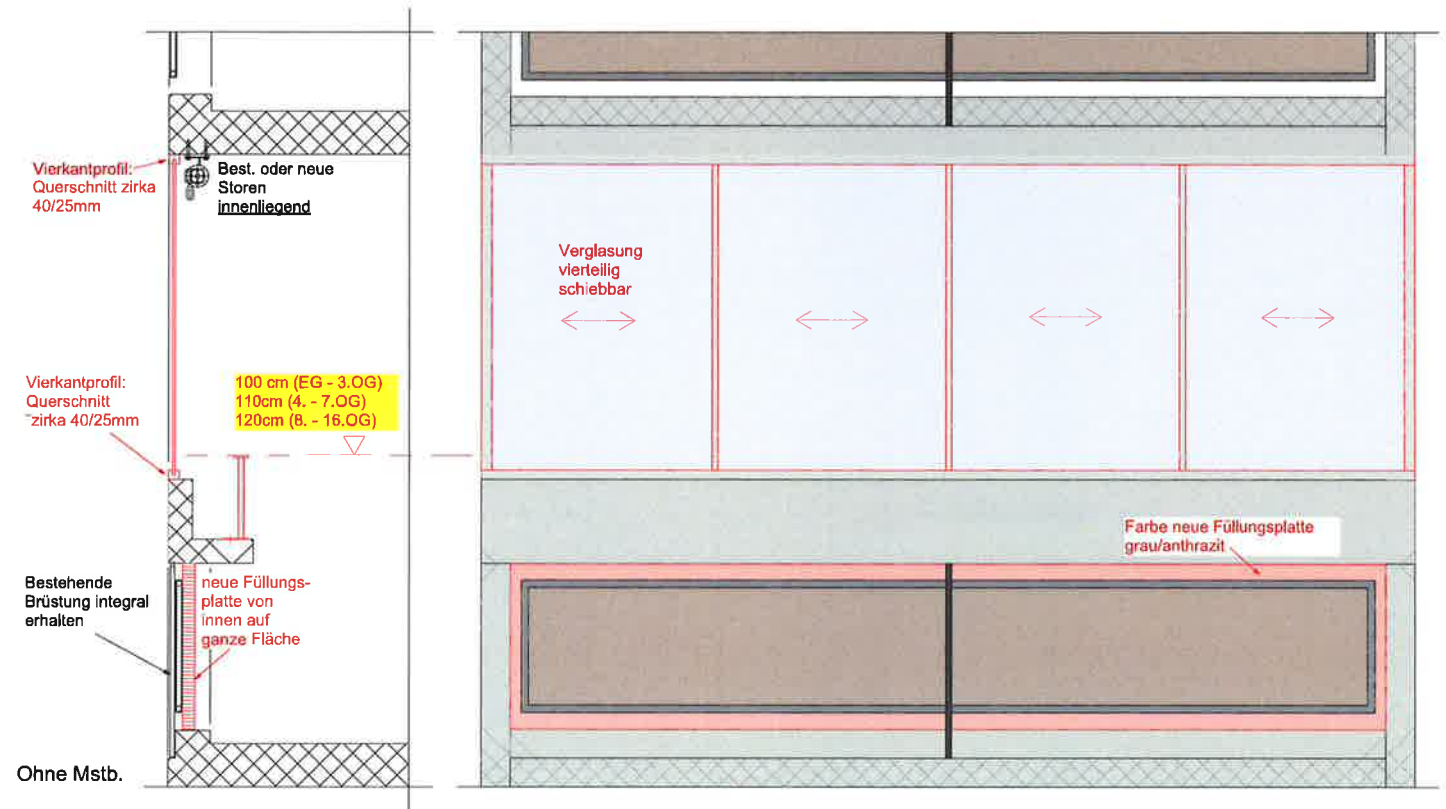
Dezember 2017 / Annette Loeffel, Bernhard Wyss



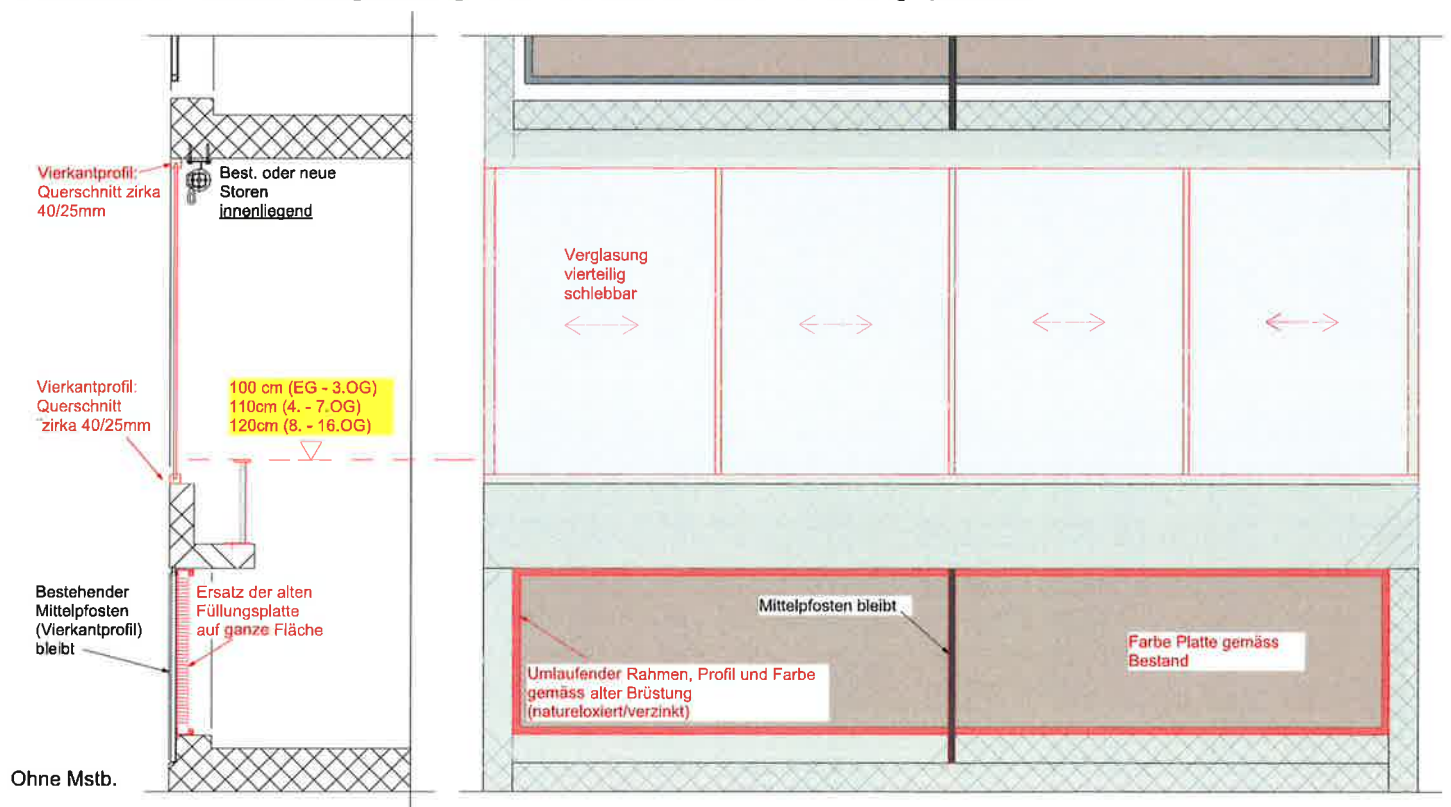
Überbauungsgenossenschaft

murifeld – wittigkofen

Variante 1: Balkonverglasung und Erhalt / Ergänzung der bestehenden Füllungsplatten



Variante 2: Balkonverglasung und Ersatz der alten Füllungsplatten



Definition "Hochhaus"

(aus: "Brandschutzarbeitshilfe - Hochhäuser / 1007-03d" der VKF / 2003)

2.1 Hochhäuser (S.5)

Gemeint sind Bauten, die nach der Baugesetzgebung als Hochhaus gelten oder deren oberstes Geschoss mehr als 22 m über dem der Feuerwehr dienenden angrenzenden Terrain liegt bzw. mehr als 25 m Traufhöhe aufweist.

Anforderungen an Schutzelemente

(aus: Fachbroschüre "Geländer und Brüstungen" der BFU / 2016)

Absturzhöhen (S.4)

Die Mindesthöhe der Schutzelemente beträgt 100cm, bei einem Geländer am Treppenlauf 90cm. Die Höhe der Schutzelemente bemisst sich ab der begehbaren Fläche.

Bei grossen Absturzhöhen ist aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit (Vermeiden von Unsicherheits- und Schwindelgefühlen) die Höhe der Schutzelemente um 10cm zu erhöhen. Die bfu empfiehlt dies im allgemeinen ab einer **Absturzhöhe von mehr als 12m**.

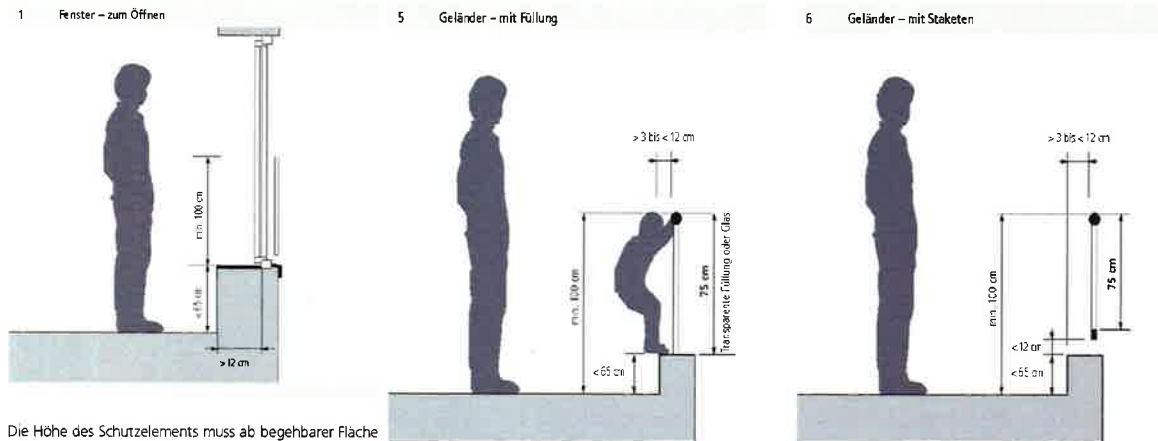
Bei **Hochhäusern** ist die Höhe der Schutzelemente anhand des Absturzrisikos festzulegen. Sie sollte aber um mindestens 20cm erhöht werden.

Öffnungen (S.8)

Um Kinder vor dem Hindurchfallen zu schützen, dürfen Öffnungen in Schutzelementen bis zu einer Höhe von 75 cm nicht so gross sein, dass eine **Kugel mit 12 cm Durchmesser** durchgestossen werden kann.

Die Höhe der Schutzelemente bemisst sich ab der begehbaren Fläche.

Skizzen aus: Fachbroschüre "Geländer und Brüstungen" der BFU / 2016, Seiten 6-7



Die Höhe des Schutzelements muss ab begehbaren Fläche (> 12 cm) mindestens 100 cm betragen.

Das heisst konkret für die Balkonbrüstungen der UBG:

EG - 3.OG: ab einer Absturzhöhe von > **40cm** ist eine Brüstungshöhe von **100cm** erforderlich. Dies ist so gegeben.

4.OG - 7.OG: ab einer Absturzhöhe von > **12m** ist bei baulichen Massnahmen die Erhöhung der Brüstung auf **110cm** erforderlich.

8.OG - 16.OG: ab einer Absturzhöhe von > **22m** ist bei baulichen Massnahmen die Erhöhung der Brüstung auf **120cm** erforderlich.

Dachterrassen: ab einer Absturzhöhe von > **22m** ist die Erhöhung der Brüstung auf **120cm** erforderlich.

