

fdc studie ,freiräume in dorfzone courgevaux



für die festlegung und kategorisierung der ,freiräume im ortschutzperimeter, für die ortspanungsrevision der gemeinde courgevaux

murten 16.06.24 /fa

auftraggeber	gemeinde courgevauX, hauptstrasse 52, 1796 courgevauX
planerteam	awerk architekten ag deutsche kirchgasse 5, 3280 murten., 026 670 17 18 _ jann fahrni architekt fh/ rega / fsai _ thomas stettler architekt + raumplaner _ cyrill pfenninger architekt fh
zeitraum	1. phase juli-august 2023 2. phase februar-juni 2024 übersetzung ins französische april-mai 2025
studie	diese studie wurde von gemeinderat courgevauX im rahmen zur dritten abgabe ortsplanungsrevision in auftrag gegeben

dsf **„studie ‚freiräume in dorfzone courgevauX‘**
 für die festlegung und kategorisierung der ‚freiräume im ortschutzperi-
 meter‘ für die ortsplanungsrevision der gemeinde courgevauX

einführung	1	einleitung
	2	ortsplanung courgevauX (PAL)
	3	‚freiraum dorf‘
analyse	4	geschichte courgevauX / gurwolf
	5	isos
	6	icomos
	7	analyse ‚strassen und wege‘
	8	analyse ‚grün- und freiräume‘
	9	dorfrundgang (teilbereiche 1-6)
rezept	10	rezept ‚freiräume schützen‘
	11	rezept ‚weiterbauen‘
	12	zukunft ‚dorf courgevauX‘
fazit	13	fazit / zusammenfassung
anhänge	a	fdc-102 situation freiraum-konzept ‚heute‘
	b	fdc-204 zonenplan ‚freiraum-konzept‘
	c	fdc-202 beispiel ‚freiraum-konzept zukunft‘
	d	fdc-203 beispiel ‚dachlandschaft zukunft‘

I einleitung

wer die hauptstrasse durch den dorfkern von courgevieux fährt, stellt fest, dass diese bebauung aus einer anderen zeit stammt > aus einer zeit, als es noch keine autos und sattelschlepper gab.



zu beiden seiten der hauptstrasse reihen sich die zweigeschossige häuser mit ihren markanten naturroten bis braunen ziegeldächern auf. dabei stehen die gebäude mal mit der giebelseite und einem zusätzlichen sichtbaren dachgeschoss, mal mit der längsseite, zum strassenzug. entlang der ostseite stehen die bauten nur wenige zentimeter von der hauptstrasse und manifestieren so eine enge räumliche begrenzung des strassenraumes. auf der westseite sind die abstände zur hauptstrasse abwechslungsreicher, die vor- und rücksprünge sind markanter ausgebildet.

zwischen den häusern entlang der hauptstrasse öffnen sich schmale lücken für die unscheinbar abgehenden stichstrassen zu den dahinterliegenden baugruppen oder für einzelne eingefriedete private grünräume.

historische karten lassen erahnen, dass die östliche seite der hauptstrasse früher bebaut worden ist als die westliche seite. hatte der verlauf und die lage des dorfbaches einen einfluss auf die bebauung?

beim schloss wird der verkehr in eine doppelschikane zum abbremmen gezwungen. auf der geraden zwischen den beiden kurven der schikanen liegt gegenüber dem schloss der eingefriedete und grosszügige ‚jardin-potager‘. der jardin-potager ist auf drei seiten mit der bis zu drei meter hohen mauer umgeben und geschützt (zone châ), diese ist erst auf einer karte von 1850 sichtbar.

2 ortspannung courgevauX (PAL)

im sommer 2016 wurde die ortspannungsrevision courgevauX öffentlich aufgelegt. nach rückmeldungen vom kanton wurden mit einigen änderungen die ortspannung im herbst 2018 ein zweites mal öffentlich aufgelegt und zur prüfung an den kanton geschickt.

im frühling 2023 wurde die ortspannung in weiten teilen vom kanton genehmigt. die gemeinde muss in einzelnen bereichen noch dokumente und zusatzarbeiten nachliefern.



im schlussbericht der ortspannungsrevision (PAL) vom 26.04.23 hat das RIMU raumplanungsamt von der gemeinde zusätzlich eine ‚studie über die freiräume im ortschutzperimeter‘ verlangt.

studie für die ‚freiräume im ortschutzperimeter‘

- _ festlegung und kategorisierung der freiflächen und freiräume im ortschutzperimeter für ortspannungsrevision der gemeinde
- _ klare definition der geschützten freiräume
- _ klärung bebauung parzelle art. 46 im bezug auf den geschützten jardin potager

3 ‚freiraum im dorf‘

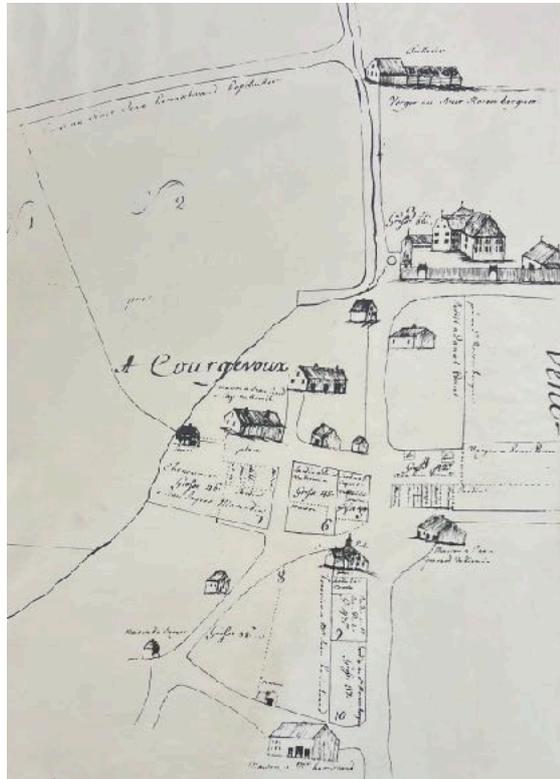
auszug aus edition heimatschutz / heft 3 > ‚freiraum im dorf‘

- ziel
- _ qualitätsorientiert und massvoll verdichten
 - _ grünraum und siedlungsränder sichern
 - _ strassenraum, plätze und innenhöfe weiterentwickeln



- inventare die kantone und viele gemeinden verfügen über bauinventare. diese benennen und bewerten die wichtigen einzelbauten und ensembles im dorf. die oftmals fehlende analyse der zu den bauten gehörenden freiräume stellt dabei häufig ein defizit dar.
- analyse eine gesamtansicht auf das dorf und seine freiräume entwickeln. eine sorgfältige innenentwicklung verlangt eine gesamtansicht auf die vorhandenen baulichen und freiräumlichen qualitäten. die freiraum-analyse hat sich in vielen städten und gemeinden bewährt. zum betrachtungsperimeter gehören auch der siedlungsrand und die übergangszonen vom dorfkern zur allgemeinen bauzone.
- planung schutz, schonung und sorgfältige weiterentwicklung von freiräumen erhalten ihre rechtsverbindlichkeit erst in der bau- und zonenordnung. bedeutende gartenanlagen verlangen einen eigentümergebundenen schutz. in sensiblen ortsteilen sind qualitätssichernde massnahmen wie pflicht zur bauberatung oder durchführung von wettbewerben hilfreich.
- öffentlich strassen, schulungsanlagen und andere grundstücke im eigentum der öffentlichen hand bergen das potential zur aufwertung von freiräumen. tief- und hochbau-projekte verschlingen viel geld. investitionen im freiraum in qualitätsvolle oberflächen sind im vergleich relativ kostengünstig bringen einen grossen mehrwert.

4 geschichte courgevoux / gurwolf



ca. 1700

skizze ca. 1700 (süden oben)

das schloss mit scheune wurde 1684 erstellt, etwas später die ziegelei im süden

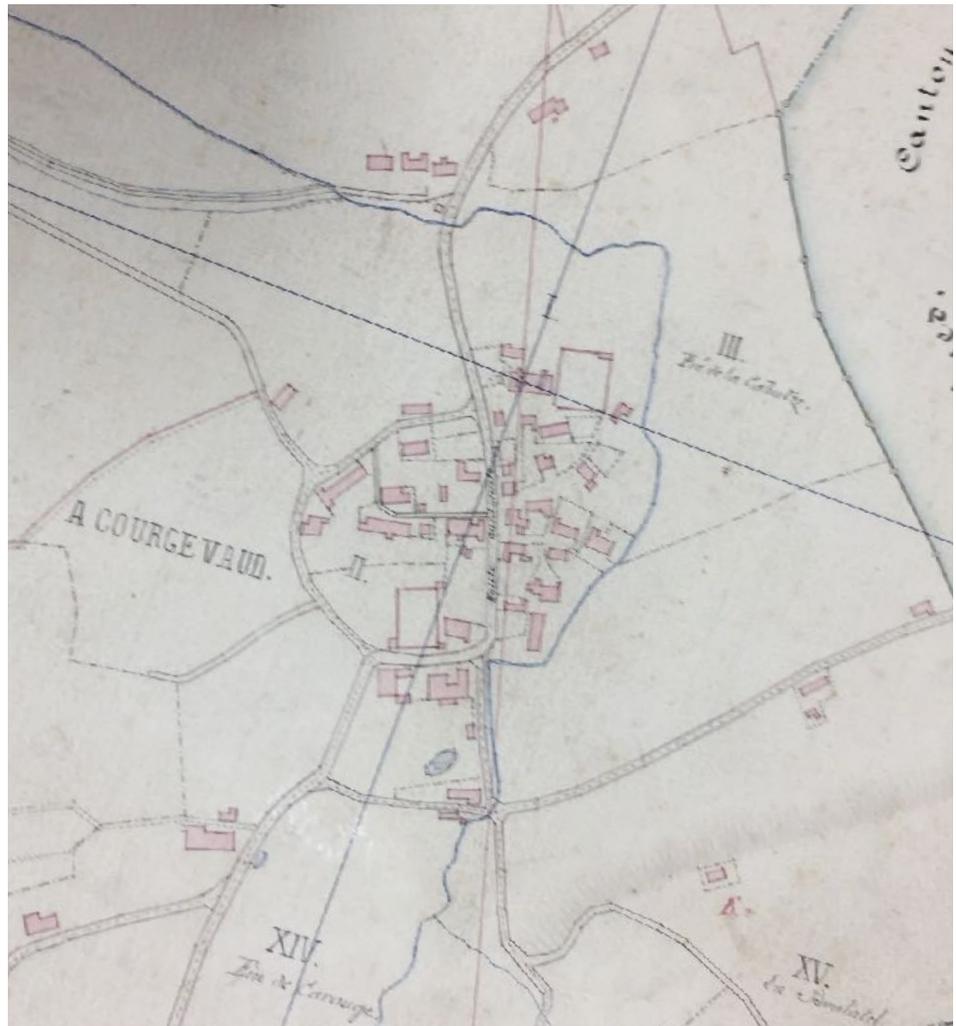
auf der ostseite der hauptstrasse und innerhalb vom dorfbach ist der alte dorfteil

im zentrum an der hauptstrasse ist die alte auberge auf der westseite sichtbar

an der hangkante gegen norden ist das alte gemeindehaus.



ca. 1750



ca 1850



ca. 1900

auf der postkarte von ca. 1900 ist der kompakte dorfkern gut sichtbar.
gegen süden ist auch das schloss und die scheune sichtbar.

‚gurwolf‘ oder französisch ‚courgevaux‘, befindet sich im nördlichen freiburger mittelland, angrenzend an den bezirkshauptort murten.



in einer malerischen ‚drumlinlandschaft‘ - zwischen den hügeln les vignes, le beney und der waldhöhe bouлары - erstreckt sich das dorf in einer breiten mulde, die vom idyllischen dorfbach durchflossen wird.

die alten verkehrswege von murten nach freiburg führen durch das dorf, die strassenzüge heute sind noch die gleichen wie vor 200 jahren



flugaufnahme von 1983

5 isos



inventaire des sites construits à protéger en suisse (ISOS)

die dorfanalyse fand im 1984 statt. eine zweite und finale analyse wurde 1991 unter leitung von architektin sibylle heusser aus zürich durchgeführt.

das isos-inventar von courgevaux besteht aus einem beschrieb der siedlung, katogriseierung der wichtigen gebäude mit beschrieb und karten, skizzen und fotografien der siedlung.

- I dorfkern (landwirtschaftliche siedlung, die in einem orthogonalen netz organisiert ist, das möglicherweise auf eine römische ursprung zurückgeht
- I areal herrenaus von diesbach
- II freifläche von wiesen, obstgärten und gemüsegarten (jardin potager)
- III ehemaliges gut herrenschwand
- IV landwirtschaftlich genutztes land mit grünflächen
- V senke mit dorfbach
- VI landwirtschaftlich genutztes land mit grünflächen und einzelne gebäude

6 icomos



_ liste historischen gärten und anlagen der schweiz - ICOMOS suisse

im 1992 wurde die ICOMOS-arbeitsgruppe gartendenkmalpflege gegründet. ziel war die erstellung einer systematischen liste historischer gärten und anlagen der schweiz.

die aufnahme im icomos-register erfolgte 1999 mit 5 objekten, welche heute zum teil geschützt sind.

legende

1/	schlosspark	parz. 53	privat
2/	jardin potager	parz. 46	privat
3/	dorfbrunnen	parz. 96	gemeinde
4/	schulhausplatz	parz. 74	gemeinde
5/	friedhof	parz. 64	gemeinde

www.icomos.ch/gartendenkmalpflege

7 analyse ‚strassen und wege‘



- hauptachse** die hauptachse ist eine wichtige verbindung von murten nach freiburg, diese führt schon seit über 300 jahren mitten durchs dorf. diese strasse ist gesäumt von zweigeschossigen häusern, welche direkt an die strasse gebaut wurden. der strassenraum ist sehr eng und die fahrzeuge fahren langsam und vorsichtig. zudem wird der verkehrsfluss bei den beiden engen kurven beim schloss (schikane) stark gebremst, bevor die strasse richtung freiburg führt.
- nebenachse** der dorfkern wird durch eine zweite achse ‚pfauenstrasse und postgasse‘ umschlossen. diese nebenachse umkreist ein grosser teil des dorfkerns.
- stichstrassen** die einzelnen quartiere sind mit stichstrassen / gassen, welche von hauptstrasse abgehen erschlossen. diese stichstrassen sind teilweise untereinander verbunden. so entsteht für den langsamverkehr partiell die möglichkeit, sich abseits der hauptstrasse fortbewegen zu können.
- _ qualität** die engen strassenräume und gassen mit den zum teil zusammengebauten gebäuden haben eine städtischen charakter (geschlossene bauweise). dieser ort lebt von der dichte der strassenräume und unterschiedlichen gebäudekörper mit den dahinter liegenden grünräumen.
- die ruhigen nebengassen und vorhöfe (quartiere) sind zur dicht befahrenen hauptstrasse ein überraschender gegensatz. die vorhandenen fusswege, welche die nebengassen verbinden, ermöglichen dem fussverkehr ein eigenes wegnetz.

8 analyse ‚grün- und freiräume‘



grünraum

als übergeordnete, grosse grün-/freiflächen sind der schlosspark (a), der eingefriedete garten jardin potager (b) nördlich des schlosses sowie die eingefriedete spielwiese hinter dem schulhaus (c) auszumachen, welche auf diversen historichen karten sichtbar sind (siehe icomos-objektblatt).

daneben gibt es aber noch weitere grünräume. auf der rückseite (der strasse abgewandte seite) der bebauung, sprich in der «quartiermitte» sind private grüne inseln vorhanden. solche grünräume «hinter» der bebauung finden sich ebenfalls entlang dem bach. in dieser rückwärtigen privaten grünen zone gibt es z.t. eingeschossige bauten mit schwach geneigten dächern für nebennutzungen. daneben gibt es einzelne private grünflächen, welche in einer lücke zwischen den bauten mit der kurzen seite an die strassen und gassen stossen.

8 dorfrundgang (teilbereiche 1-6)

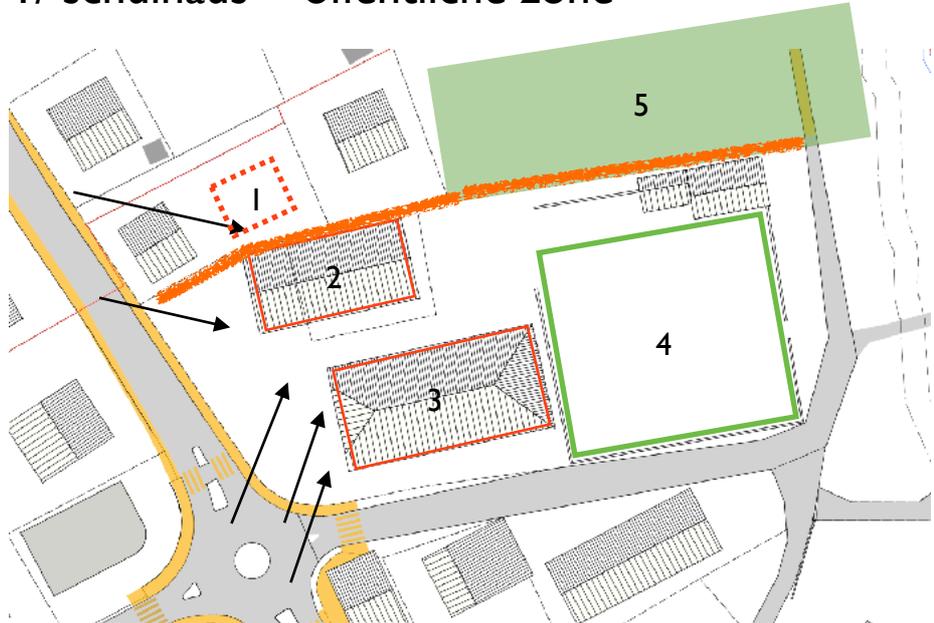


beim dorfrundgang wurden die bebauung, dichte, aussenraumqualität und frei- und grünräume analysiert, der dorfkern wurde dafür in teilzonen aufgeteilt.

- teilzonen
- 1/ schulhaus + öffentliche zone
 - 2/ dorfkern ost bis dorfbach
 - 3/ schlosspark
 - 4/ dorfkern west + und parzelle 46
 - 5/ dorfrand west
 - 6/ dorfkern nord

teilbereich

I/ schulhaus + öffentliche zone



die beiden geschützten gebäude (2+3) stehen markant an der hangkante orange linie, diese wird gegen osten mit der umfassungsmauer schulhof fortgesetzt.



I/ baulücke chalet

ein mehrfamilienhaus würde die dominanz der geschützten gebäude auf der hangkante stören. >aus diesem grund wird ein baufeld für eine einzelwohnhaus empfohlen > mit fassadenhöhe max. 7.0 m

2+3/ ofenhaus und schulhaus herrenschwand (beide geschützt)

die beiden gebäude ‚ofenhaus‘ und schulhaus ‚herrenschwandhaus‘ stehen markant auf der hangkante, leicht zurückversetzt von der hauptstrasse. der zwischenraum von den gebäuden zur strasse hat räumliches potential.



4/ schulhof mit umfassungsmauer (geschützter freiraum)

der grosse freiraum von ca. 1'700 m² (schulhausplatz) ist umgeben von einer knapp 2.0 meter hohen mauer und gegen norden mit einem pavillon/unterstand abgeschlossen. der zugang erfolgt über das hauptor von osten oder von den nebenzugängen vom schulhaus oder vom petange-platz.



5/ bauzone für öffentliche nutzung (heute zt. decheterie)

nordlich von schulhof erstreckt sich ein leeres baufeld von ca. 5'000 m². dieses baufeld ist in der zone für öffentlichen nutzungen im eigentum der gemeinde und wird östlich und nördlich vom dorfbach umschlossen.

diese baulandreserve für die weiterentwicklung der gemeinde wichtig, z.b. für die schulhauserweiterung der französischen schule mit schulräumen und turnhalle und einen mehrzweckraum für die gemeinde.

> vorschlag

> wir schlagen für eine qualitätsvolle weiterentwicklung des dorfkerns in diesem sensiblen bereich ein qualitäts-sicherndes verfahren wie wettbewerb /workshop.

fussweg/ die wichtige langsamverbindung richtung norden muss beibehalten, die situation/lage kann jedoch für eine projekt angepasst werden!

teilbereich

2/ dorfkern ost bis dorfbach



der dorfkern östlich der hauptstrasse bis zum dorfbach ist gemäss den alten karten der alte teil des dorfes gurwolf/courgevaux.

zwischen den häusern entlang der hauptstrasse öffnen sich lücken für die unscheinbar abgehenden stichstrassen, welche in die dahinterliegenden häusergruppen (quartiere) führen.

in der regel stehen die gebäude sehr nahe an den stichstrassen, insbesondere die giebelseiten sind auch hier bis auf wenige zentimeter an die grenze gebaut.

mit den längsseiten (traufseite) rücken die gebäude entlang den stichstrassen bis auf wenige meter an den strassenraum, so dass knapp ein fahrzeug der länge nach abgestellt werden kann.

es fällt auf, dass es zwischen gebäude und stichstrasse kein abstandsgrün gibt. generell prägen die unregelmässigen abstände der gebäude zur stichstrasse und die einzelnen anordnungen von giebelfassaden einen strassenraum.



der überwiegende teil der bebauung im dorfkern besteht aus ehemaligen oder noch genutzten bauernhäusern. die abmessungen und die höhen der gebäude entsprechen den regionalen bauernhäusern, können sich aber spürbar voneinander unterscheiden (ø breite 7-12 m und ø länge 12-20 m).

die dachlandschaft

generell verfügen die häuser in der höhe über zwei vollgeschosse mit grosszügigem und stark geneigtem dachvolumen, darüber sowie weit auskragenden vordächern. an den giebelfassaden ist in der regel ein geschoss mehr und z.t. ein markanter krüppelwalm sichtbar. so wird aus der distanz betrachtet die eng stehende dachlandschaft mit ihren grossen, naturroten bis braunen ziegelflächen zu einem weiteren prägenden element des ortsbildes. zwischen den grossen bauvolumen gibt es einzelne eingeschossige nebenbauten mit flachen dächern.

teilbereich **3/ schlosspark**



parz. 53

bei der zweiten auflage ortplanungsrevision wurden auf der parzelle 53 drei baufelder (a,b,c) für Neubauten festgelegt.

von 2021-2023 wurde auf der parzelle 53 das projekt ‚wohnen im schlosspark‘ mit den Neubauten ‚scheune‘ (baufeld a) ‚cottage‘ (baufeld b) und ‚anbau trockenungshalle‘ (baufeld c) realisiert. zudem wurden beiden geschützten gebäude ‚manoir‘ und ‚alte ziegelei‘ saniert. das projekt ist heute zum grössten teil abgeschlossen.

teilbereich

4/ dorfkern west und parz. 46



der dorfkern westlich der hauptstrasse bis zur pfauenstrasse und postgasse ist gemäss den alten karten der jüngere teil des dorfes gurwolf/coursevaux. in der mitte liegt die stichstrasse ‚dorfasse‘ mit dem markanten strassenraum, hinter den gebäuden befinden sich die grünflächen.





die verschiedenen fotos zeigen die stichstrasse ‚dorfgasse‘ mit dem öffentlichen und halböffentlichen strassenraum. der strassenraum reicht bis zu den gebäuden und zum teil auch zwischen den gebäuden, in diesem strassenraum gibt es kein grünraum.

die struktur/postition des strassenraum, der gassen, der bebauung und die grünflächen entspricht dem bebauungsmuster von ‚dorkern ost‘(teilbereich 02)

parz. 46

‚JARDIN POTAGER‘ und grösseres leeres baufeld in der kernzone

zwischen schloss und dorfkern war lange ein grüngürtel. dies wurde als ‚hostet‘ mit nutzbäumen, als nutzgarten und als weide für tiere genutzt.

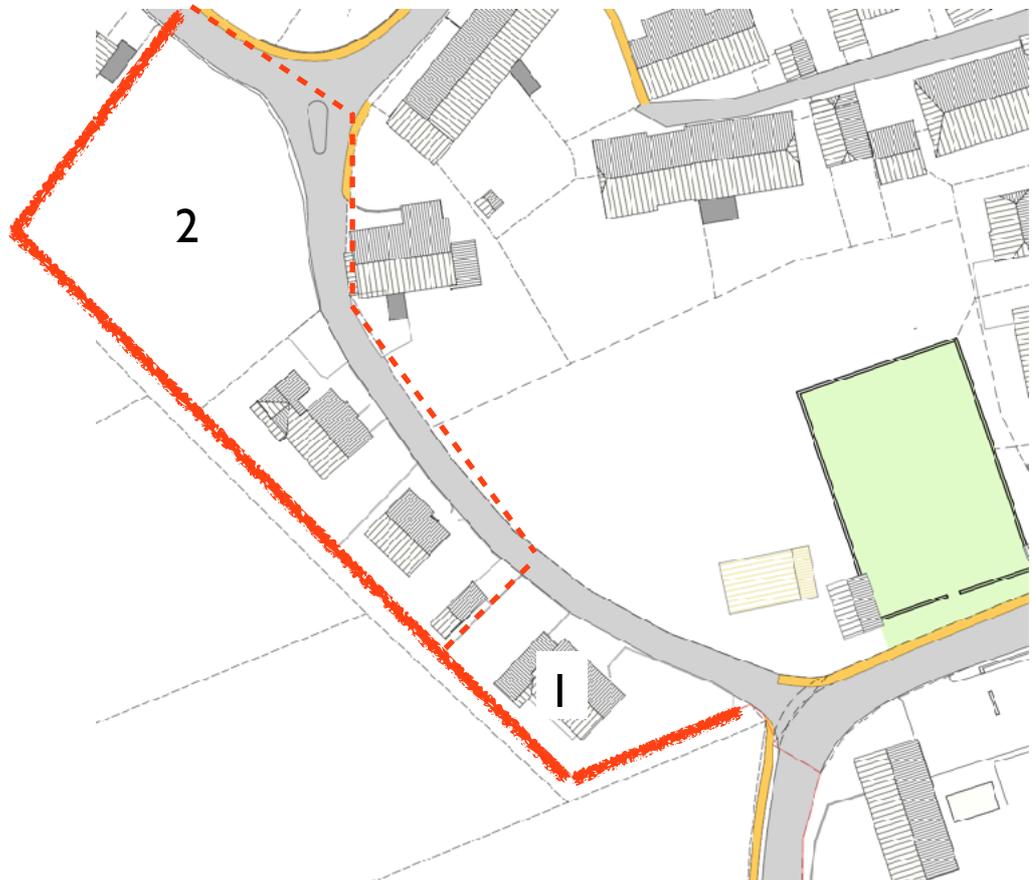
der heutige ‚jardin potager‘ mit seiner makranten umfassungsmauer und einem gemüsegarten von ca- 1'500 m2 fläche steht zur hauptstrasse und ist ortogonal auf das schloss ausgerichtet. der ‚jardin potager‘ ist in der ‚schutzzone châ‘.
 >siehe kapitel: 10 / rezept ‚freiraum schützen‘



die ganze parzelle art. 46 mit ca. 5'500 m2 und dem ‚jardin potager‘ ist noch eine letzte grosse baulücke im dorfkern. in den letzten jahren sind an den hauptstrasse neue bauten entstanden.

das bebauungsziel der baulücke ist eine weiterentwicklung des dorfstruktur gegen süden zum geschützten ‚jardin potager‘.

teilbereich 5/ dorfrand west

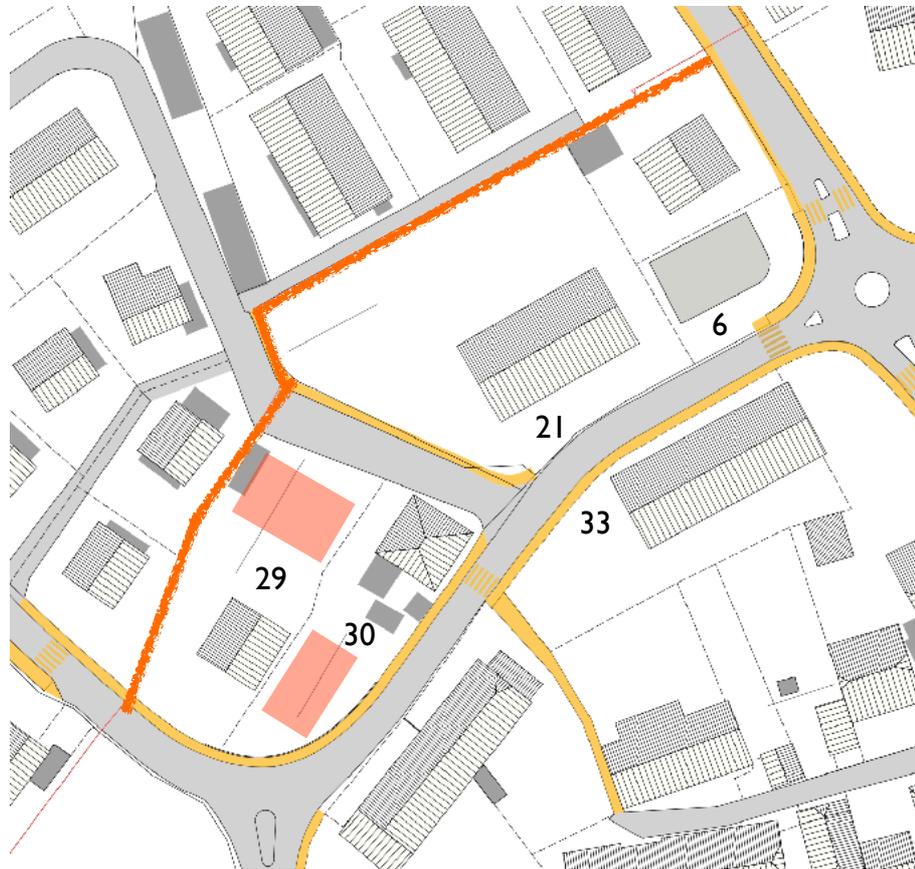


der dorfrand auf westseite wird mit seinen drei einfamilienhäuser pfauenstrasse geprägt. nur das südlichste haus (1) liegt aktuell in der dorfschutzzone.

gegen norden, bei der verzweigung richtung greng/pfauen gibt es noch ein grösseres baufeld (2), welche aktuell in der schwachen wohnzone liegt.

- > vorschläge
 - > 1/ um den dorkern zu stärken, schlagen wir auf beiden seiten der pfauenstrasse eine gleiche baustruktur vor. d.h. die dorfkernzone grenzt neu bis an den westlichen dorfrand, somit kann der dorfrand dichter bebaut werden.
 - > 2/ vergrösserung dorfschutzperimeter und dorfkernzone bis an den dorfrand

teilbereich **6/ dorfkern nord**

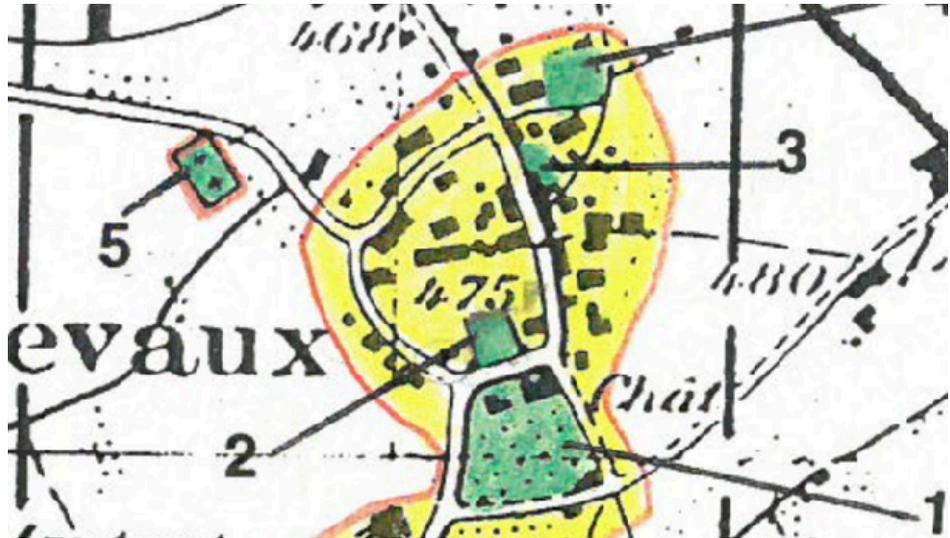


nördlich der postgasse liegt der ‚dorfkern nord‘ mit einzelwohnhäuser (29+30) und dem dominanten mehrfamilienhaus (21) mit dem volg-laden im eg.

bei den parzellen 29+30 besteht ein potential für verdichtung mit haupt- und ergänzungsbauten. der strassenraum beim volg-laden (21) mit den parkplätzen ist grosszügig gestaltet. das ehemalige postgebäude (6) am kreisel ist eingeschossig , eine aufstockung des gebäudes würde die situation verbessern.

auf der parzelle 33 ist aktuell ein neubau für alterswohnungen in planung.
 > mit den neuen erkenntnissen aus dieser studie sollte ein grösser fokus auf den strassenraum seite postgasse und hauptstrasse gemacht werden, zb. parkierung vor gebäude zu postgasse analog volg.

10 rezept ‚freiräume schützen‘



die drei grossen frei- und grünräume im dorfkern sind schon heute gemäss zonenplan geschützt, im baureglement fehlen die entsprechenden hinweise

1/ schlosspark (parzelle art. 54)

_ zone	CHAT ‚zone château‘
_ schutzzone	definition in baureglement ‚zone château‘
_ bauzone	auf drei definierten baufelder gemäss baureglement

die entwicklung im schlosspark ist gebaut und wurde ende 2023 abgeschlossen.

2/ jardin potager (parzelle art. 46)

_ zone	CHAT ‚zone château‘
_ schutzzone	muss im baureglement noch klar definiert werden

die entwicklung der freifläche um und mit dem «jardin-potager» soll bebaubare und nicht bebaubare flächen herausarbeiten, mit dem ziel eine harmonische gesamtplanung mit dem eingefriedeten garten und der geschützten stätte zu erreichen.

dabei stellt das amt für kulturgüter die bedingung, dass der gemüse-garten frei von bebauung bleiben muss. folgende ergänzung im baureglement wird für den ‚jardin potager‘ vorgeschlagen:

> vorschlag baureglement	<ul style="list-style-type: none"> > bauverbot für bauten und nebenbauten > nutzung als jardin ptager, garten, spielplatz erholung > die umfassungsmauer muss erhalten bleiben, kleinere durchbrüche für fussgänger sind nach genehmigung kulturgüterdienst möglich > aussen darf nicht an die mauer angebaut werden, es besteht ein mindestand-stand von 1.0 meter. eine ausnahme besteht für kopfbauten an der südseite, dort ist anbaupflicht.
-----------------------------	---



4/ schulhausplatz (parzelle art. 74)

_ zone ACT ,zone d'activités'

_ bauzone muss evt. im baureglement noch definiert werde

3+5/ der dorfbrunnen (3) und friedhof (5)

der dorfbrunnen wird nicht als freiraum wahrgenommen und steht seit seiner ursprünglichen nutzung an der hauptstrasse. die nutzung der hauptstrasse hat sich in den letzten jahrzehnten stark verändert, der dorfbrunnen steht heute nutzlos am strassenrand!

> eine verbesserung der situation dorfbrunnen wäre wünschenswert

der friedhof liegt am westlichen dorfrand, auf einer anhöhe. in bereich vom friedhof gibt es noch freies bauland (zone öffentliche nutzung).

II rezept ‚weiterbauen‘

die beschreibung des charakters der kernzone courgevau und der daraus abgeleiteten weiterentwicklung schlagen wir innerhalb des ortschutzperimeters folgendes bebauungsmuster vor:

strassen+wege die einzelnen quartiere sind mit stichstrassen / gassen, welche von hauptachsen oder nebenachse abgehen erschlossen werden. diese stichstrassen sind teilweise untereinander verbunden. so entsteht für den langsamverkehr partiell die möglichkeit, sich abseits der hauptstrasse fortbewegen zu können.



> neu / vier neue stichstrassen (gelb) und eine querverbindung (orange)

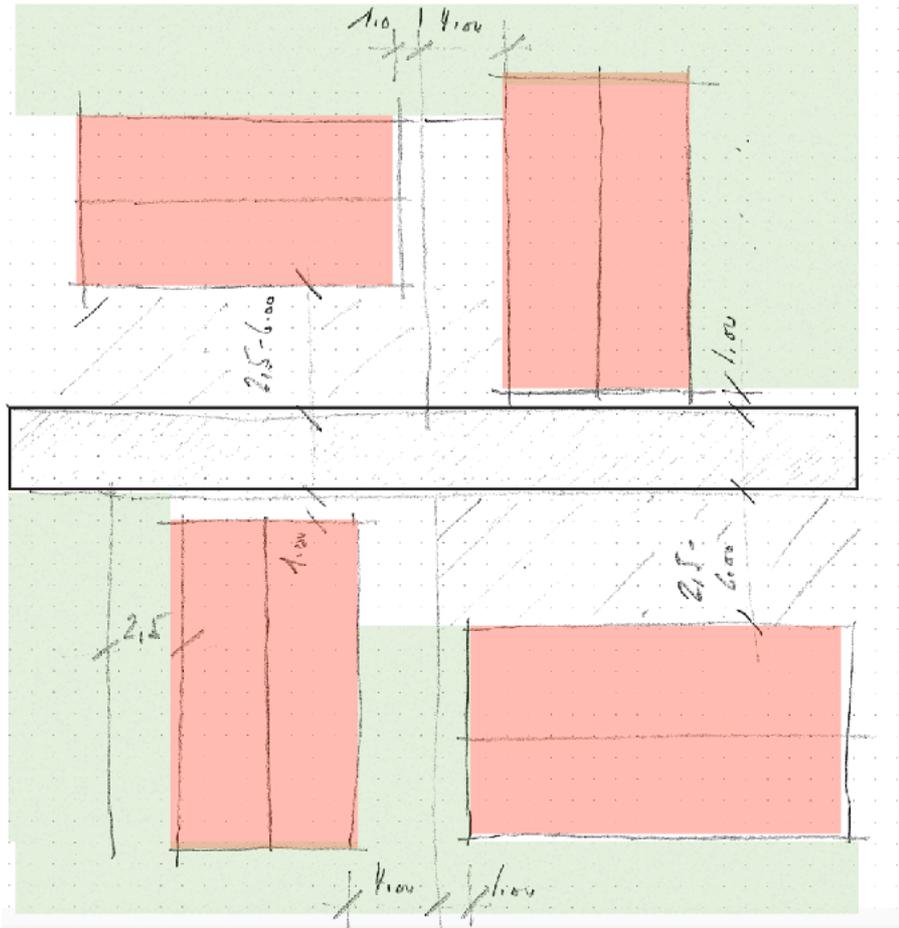
die verfasser des berichtes schlagen vor, mit den in der analyse der strassenräume, bebauung und freiräume festgestellten ‚zutaten‘ nach dem vorhandenen ‚rezept‘ weiterzubauen.

I. stichstrassen > eine quer von der übergeordneten hauptachse/nebenachse abgehende stichstrasse erschliesst eine wohnquartier mit strassenraum, häusergruppe und dahinterliegendem grünraum

die stichstrassen sind für den motorisierten individualverkehr als sackgassen auszubilden und sollen aber quartierintern für den langsamverkehr (velo/ fussgänger) untereinander weiter verbunden werden. ob die neu geschaffenen stichstrassen im eigentum und in verantwortung der gemeinde übergeben werden sollen, liegt in der anzahl anschliessender gebäude (>5 privat).

2. bebauung
strassenraum

die erwähnten grundzüge der bebauung mit anordnung und abständen zu den strassen und untereinander sowie bauvolumen und dachlandschaft sollen für die verdichtung der restlichen flächen im dorfkern als vorlage herangezogen werden (d.h. es gibt eine unterschreitung der gesetzlichen mindestabstände).



auf eine aufreihung von gleichartigen gebäuden sollte dabei möglichst verzichtet werden. jedes neue gebäude sollte als einzelne und eigene setzung wahrgenommen werden können.

abstände zu
giebelfassade

> neue strassen- und grenzabstände an giebelfassaden

so soll an strassenraum oder parzellengrenze anschliessende giebelfassade bis auf 1.00 m abstand gebaut werden können!

(mit fasadenbreite über 9.00 m muss bei jedem meter breitere gebäudebreite der abstand der giebelfassade zur grenze um 0,50 m vergrössert werden)

wenn nachbargebäude die giebelfassade auf die grenze gebaut haben = ist kein mindestabstand nötig, respektive die gebäude können zusammengebaut werden (analog geschlossene bauweise).

ausnahme/ giebelfassaden mit einem grossen anteil an öffnungen sollen gegenüber benachbarten baufeldern den normalen 4.00 m grenzabstand einhalten.

- abstände zu längsfassade > neue strassen- und grenzabstände an längsfassaden
die an den strassenraum anschliessende längsfassade (traufseite) soll im mittel einen mindestabstand von 2,50 m und einen maximalen abstand von 6.00 m aufweisen. wichtig, der zwischenraum gebäude zur strasse ist ein strassenraum ohne grünraum.
- bei längsfassaden (traufseite) gilt der normale grenzabstand von mind. 4.0 m. im einverständnis mit dem nachbar kann der grenzabstand verkürzt werden.
- lauben und balkone auf der traufseite dürfen den grenzabstand unterschreiten.
- gebäudehöhen gemäss baureglement besteht heute in kernzone eine gebäudehöhe mit 12.5 m. die verfasser empfehlen für den dorfschutzperimeter zusätzlich eine fasssadenhöhe von 7.0 m einzuführen, dies würde den bestehenden zwei geschossigen gebäuden im dorfkern entsprechen.
- dachform auf zusätzliche vorschriften betreffend dachform, dachneigung, traufhöhe, dachfarbe etc. kann verzichtet werden, dies ist schon im baureglement im art. 10 und im ‚anhang I ortschutzperimeter‘ detailliert beschrieben.
3. freiräume freiräume im dorfzentrum können als grünräume oder freiflächen definiert werden definiert werden, diese werden im zonenplan so markiert.
_ grünräume sind gärten und erholungsräume
_ freiflächen sind zb. befestigte plätze, parkieranlagen etc.
- grünräume für courgevauX typische bild der engen quartiergassen mit rückwärtigen privaten grünräumen in der dorfkernzone soll weitergeschrieben und bewahrt werden.
- bei der gestaltung von grünräumen ist darauf zu achten, dass neue private grünräume, von der stichstrasse aus gesehen, hinter oder neben den neuen gebäuden angeordnet werden. es sollten keine grünräume zwischen stichstrasse und gebäude zugelassen werden.
- freiflächen zb. der geschlossenen schulhof mit einem versiegelten sportplatz, spielplatz und rasenfläche. der freiraum vor dem schulhaus herrenschwand hat das potential für einen neuen dorfplatz der gemeinde für begehungen.
- dorfbach mit dem oben beschriebenen ansatz ‚rezept weiterbauen‘ soll auch eine weitere verdichtung mit bestimmung von zwei weiteren stichstrassen des entlang des baches möglich sein.

rezept > diese grundzüge des bebauten dorfkern soll für die verdichtung der restlichen flächen im ortschutzperimeter als prägendes element herangezogen werden!

1/ eine quer von der haupt- oder nebenachse abgehende stichstrasse erschliesst eine neue häusergruppe/quartier. diese stichstrasse ist massgebend für die weitere bauliche entwicklung.

> aus diesem grund müssen diese stichstrassen im zonenplan fixiert werden.

2/ die neue bebauung richtet sich an den stichstrassen aus. diese baufelder haben eine tiefe, rechtwinklig von der stichstrasse gemessen, von ca. 16.00 m bis 20.00 m tiefe.

> als bauabgrenzung gegen innen wird ein grünraum im zonenplan fixiert.

> auf eine aufreihung von gleichartigen gebäuden sollte dabei möglichst verzichtet werden. jedes neue gebäude sollte als einzelne und eigene setzung wahrgenommen werden können.

3/ die neuen gebäudevolumen sollen den bestehenden gebäuden im ortschutzperimeter angepasst werden. zusätzlich zu der bestehenden gebäudehöhe von max. 12.50 m wird eine fassadenhöhe auf der traufseite von 7.00 m festgelegt.

> die fassadenhöhe von max. 7.00 m wird neu im baureglement ‚anhang ortschutzperimeter‘ neu ergänzt.

4/ um den orts-typischen strassenraum im ortschutzperimeter zu erreichen, müssen zum teil die geltenden bauabstandsvorschriften zur strasse (mind. 5.00 m) und zu den nachbarsgrenzen (mind. 4.00 m) unterschritten werden.

> im ortschutzperimeter werden die bauabstände wie folgt geändert:

> bauabstand bei giebelfassaden

an stich- und gemeindestrassen sowie bei parzellengrenzen

> 1.00 m mind. (max. 2.50 m) bei fassadenbreiten bis 9.0 m

+ 0.50 m pro 1.0 m breitere fassade zb. breite 12m = 2.50 m

> ausnahmen: wenn nachbar auf die grenze gebaut hat, kann angebaut werden, wenn giebelfassaden einem grossen anteil an öffnungen haben, ist der grenzabstand von mind. 4.00 einzuhalten

> bauabstand bei längsfassaden (traufseite)

zu stich/quartierstrassen

> 2.50 m mind. (max. 6.00 m)

zu nachbargrenzen

> gelten die normalen abstandsvorschriften von mind. 4.00 m

> im ortschutzperimeter der mehrlängenzuschlag aufgehoben

5/ strassen- und grünraum

der strassenraum und grünraum ist ein prägendes element in der dorfstruktur

> der strassenraum bildet sich von strasse bis zu den gebäuden aus und kann sich zwischen den häusern bis zum grünraum ausdehnen

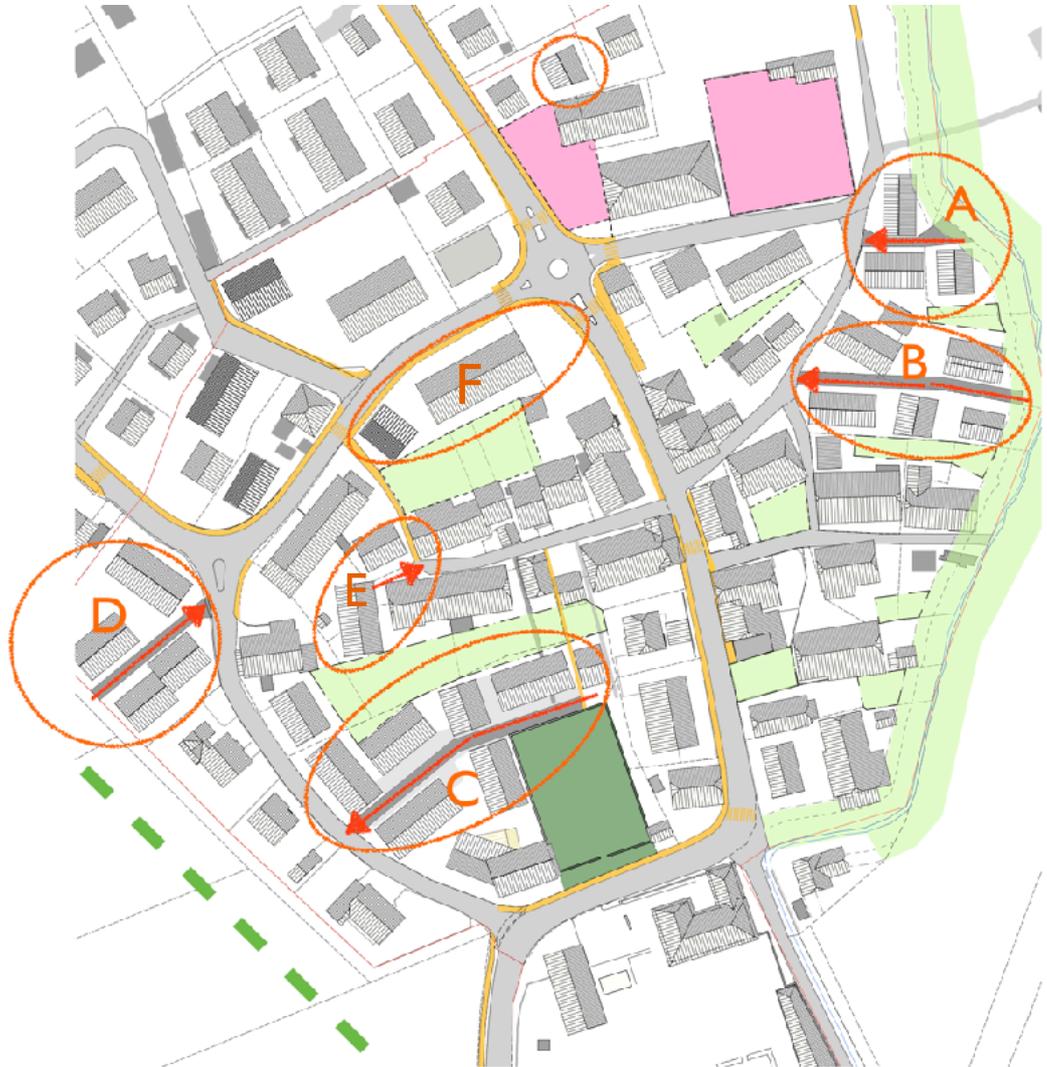
> der grünraum liegt hinter den gebäuden und kann sich auch zwischen den häusern bis zur strasse ausdehnen

> ein grünraum zwischen strasse und gebäuden ist nicht erlaubt

12

zukunft ‚dorf courgevaux‘

>vorschläge vom verfasser



neue
quartiere

für die weiterentwicklung vom dorfkern courgevaux schlagen wir vier quartiere (neue stichstrassen mit bebauung) und eine ergänzung vor.

mit der vorgeschlagenen ‚rezept weiterbauen‘ (siehe seite 29) gibt es neue strassenräume mit beidseitig baufelder von 16.00 m bis 20.00 m tiefe.

- A neue stichstrasse für 3 neuen gebäude
- B neue stichstrasse für 4-5 neuen gebäuden
- C neue stichstrasse chemin jardin potager mit 7-9 gebäuden
- D neue stichstrasse mit 4-5 gebäuden
- E ergänzung zur stichstrasse ‚dorfgasse‘
- F anpassung situation ‚projekt alterwohnungen postgasse‘

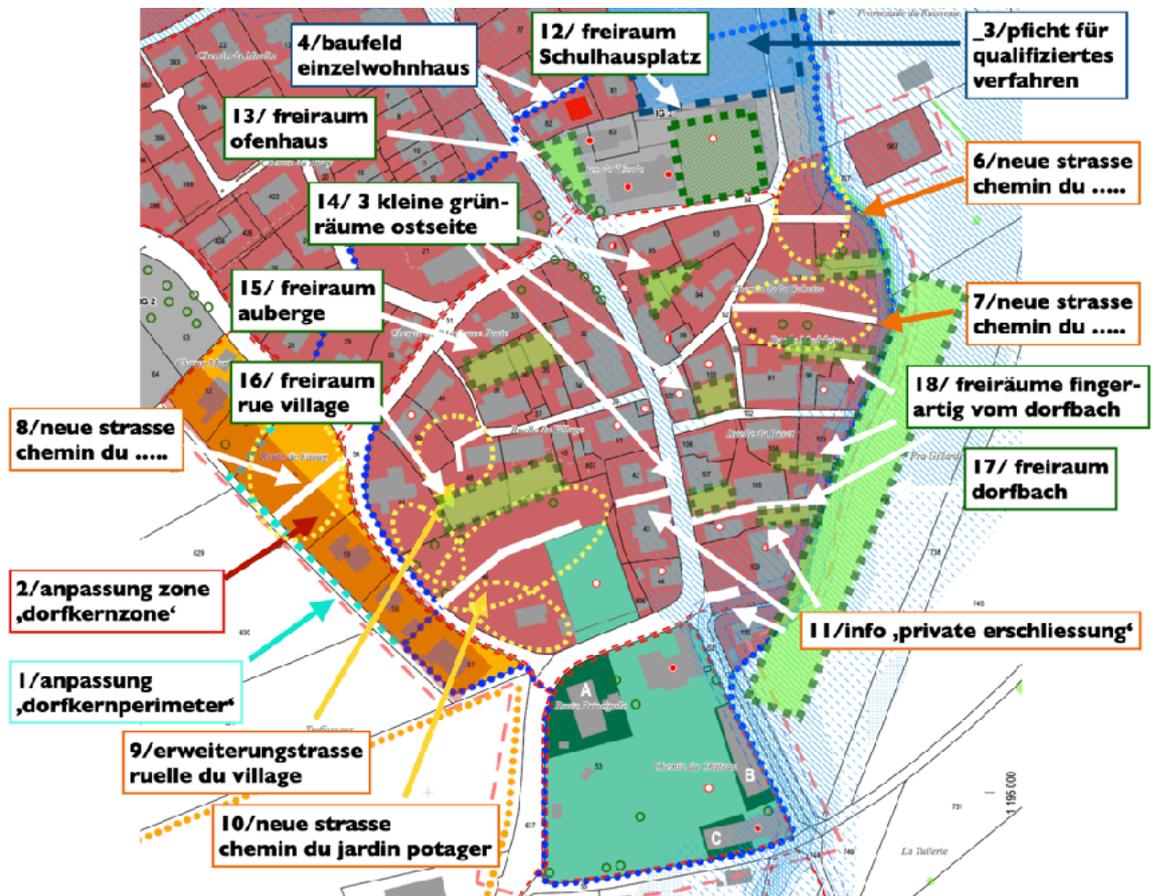


freiräume

für die weitere dorfentwicklung mit neuen quartieren schlagen wir folgende grün- und freiflächen vor:

- 1 gewässerraum dorfbach
+ zusätzliche grünräume fingerartig aus dem gewässerraum
- 2 grünraum zwischen den quartierstrassen schulhausplatz und cabutzgasse
- 3 rückseite gebäude cabutzgasse, grünraum an posatweg
- 4 grünraum an hauptstrasse, historisch gewachsen, heute noch aktuell
- 5 grosser grünraum rückseite gebäude postgasse und dorfgasse
- 6 grosser grünraum rückseite gebäude dorfgasse und ‚ruelle jardin potager‘
- 7 jardin potager geschützt (zone château /chat)
- 8 freiraum - schulhof geschützt (zone commercial /com)
- 9 freiraum - bei ofenhaus und schulhaus herrenschwand (evt. dorfplatz)

13 zusammenfassung



- fazit
- 1/ anpassung dorfschutzperimeter (vergrößerung westseite)
 - 2/ anpassung neu zone dorkern (vil), vorher schwache dichte
 - 3/ nördlich schulhausplatz >pflicht für qualifiziertes verfahren (com)
 - 4/ baufeld einzelwohnhaus in zone dorkern (vil)
 - 6-10/ vier neue stichstrassen mit beiden seiten baufelder von 16-20 m breite
 - 12-13/ zwei freiräume beim schulhof und dorfbach
 - 14-16/ grünräume, welche hinter den gebäuden/baufelder angeordnet sind
 - 17-18/ grünräume fingerartig vom freiraum dorfbach

murten 16.06.24 /fa

fdc situation freiraum-konzept heute

fdc-102

1:1000

gezeichnet:	fa	datum:	26.05.25	rev:		format:	A3
fdc studie freiflächen	fdc-102	rev:		rev:		± 0.00 = +477.00 m ü.M.	

awerk architekten ag
deutsche kirchgasse 5, 3280 murten, CH

026 670 17 18
www.awerk.ch



fdc zonenplan 'freiraum-konzept'

fdc-204

1:1000

gezeichnet:	fa	datum:	26.05.25	rev:		format:	A3
fdc studie freiflächen	fdc-204	rev:		rev:		± 0.00 = +477.00 m ü.M.	

awerk architekten ag
deutsche kirchgasse 5, 3280 murten, CH

026 670 17 18
www.awerk.ch



fdc beispiel freiraum-konzept zukunft

fdc-202

1:1000

gezeichnet:	fa	datum:	26.05.25	rev:		format:	A3
fdc studie freiflächen	fdc-202	rev:		rev:		± 0.00 = +477.00 m ü.M.	

awerk architekten ag
deutsche kirchgasse 5, 3280 murten, CH

026 670 17 18
www.awerk.ch



fdc beispiel dachlandschaft 'zukunft'

fdc-203

1:1000

gezeichnet:	fa	datum:	26.05.25	rev:		format:	A3
fdc studie freiflächen		fdc-203		rev:		± 0.00 = +477.00 m ü.M.	

awerk architekten ag
deutsche kirchgasse 5, 3280 murten, CH

026 670 17 18
www.awerk.ch

