



**RICHTPLAN STRUKTURGEBIET
DUFOURSTRASSE NR. 7 - 29
BURGDORF**

Massstab 1:500 20. Mai 2003

- | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|
|  | Baufelder für Hauptgebäude |  | Baufelder für Nebenbauten |
|  | Baufelder für ein- und zweigeschossige Anbauten |  | Felder für unversiegelte Flächen |
|  | Baufelder für Unterstände |  | Felder für Erschliessungsflächen |
|  | Baulinie |  | Einfriedungen (Hecken, Zäune) |
|  | Gestaltungsbaulinie |  | Richtplanperimeter |



**STADT
BURGDORF**

STADTBAUAMT



04_2560

Strukturgebiet

Dufourstrasse 7 - 29

Burgdorf

Richtlinien

Inhaltsverzeichnis:

Kurzfassung	3
Einleitung	4
Ausgangslage	5
Beschrieb	5
Beurteilung.....	5
Problemstellung	6
Baurechtliche Situation	6
Baupolizeiliche Masse.....	6
Konflikte	7
Zielsetzungen.....	7
Strukturplan und Richtlinien.....	7
Der Strukturplan Dufourstrasse	7
Richtlinien.....	8
Geltungsbereich	10
Stellung zur Grundordnung	10
Genehmigt durch die Bau- und Planungskommission.....	10
Beschluss.....	10
Kosten	10

Kurzfassung

Die vorliegenden Richtlinien enthalten Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Strukturgebietes an der Dufourstrasse 7-29, in Burgdorf. Die bestehenden Gebäude sind in ihrer baulichen Entwicklung eingeschränkt und sind in ihrer Raumkonzeption nicht mehr zeitgemäss. Die Richtlinien zeigen auf, dass Erweiterungen möglich sind, sofern diese sich gestalterisch in die bestehende Struktur einfügen und die masslichen Vorgaben der Empfehlungen einhalten.

Die Richtlinien beinhalten:

- Situationsplan Ist- Zustand im Mst. 1:500
- Strukturplan im Mst. 1:500
- Richtlinien
- Anhang

Stadtbauamt Burgdorf im Mai 2003

Einleitung

Die Baubewilligungsbehörde hat, gestützt auf eine Voranfrage der Fam. Astrid + Nicola Mainella, Dufourstrasse 21, vom 1. November 2001, entschieden, dass der Einzelbau sich in die Quartierstruktur einordnen muss. Dies mit dem Ziel, dass der typische Charakter dieses Quartiers erhalten bleibt. Kommt hinzu, dass Erweiterungen der Bauten aufgrund baurechtlicher Vorgaben nur mit Ausnahmen zu erreichen sind.

Im Wissen, dass das Gebiet der Generalstrassen in der neuen Bauordnung B03 als Strukturgebiet bezeichnet werden soll, wurde ein Konzept für das Gebiet Dufourstrasse 7-29 ausgearbeitet. Dieses soll die bauliche Weiterentwicklung des Quartiers ermöglichen, ohne dass dessen qualitätsvolle Struktur aufgegeben werden muss.

Die vorliegenden Richtlinien dienen der Umsetzung des genehmigten Konzeptes und gelten zusammen mit dem Strukturplan als Grundlage für weitere Baurealisierungen an der Dufourstrasse 7 – 29 in Burgdorf. Sie sind in enger Zusammenarbeit zwischen dem Architekturbüro ADB, Bern Herrn Siegfried Moeri und dem Stadtbauamt Burgdorf entstanden.



Abb. 1: Perimeterplan des Strukturgebiets Dufourstrasse

Ausgangslage***Beschrieb***

Die Bebauung wurde um 1950 als bauliche Einheit durch die Architekten E. R. Bechstein und H. Zesiger geplant. Als Bauherrschaft des im Verlaufe des Jahres 1951 baubewilligten Projekts zeichnete das „Baukonsortium Neumatt“.

Die Zeile mit ursprünglich sechs identischen, jeweils paarweise zusammengefassten Doppel-einfamilienhäusern ist linear und in strengem Rhythmus entlang der Dufourstrasse aufgereiht. Einfache eingeschossige Zwischenbauten (heute teilweise umgenutzt und erweitert) unter Satteldächern verbinden jeweils zwei der dem Wohnen dienenden Hauptkuben. Diese weisen einen schlichten Rechteckgrundriss unter schwach geneigtem Satteldach auf. An die freien Giebelseiten sind jeweils strassenseitig gegenüber den Hauptkörpern vorspringende, eingeschossige Garagenbauten unter strassenseitig abgewalmten Pultdächern angebaut.

Die Nebenbauten sind formal, materiell und volumetrisch klar von den Hauptvolumen der Wohnbauten abgesetzt. Die Hauptbauten sind durchwegs verputzte Massivbauten. Die Nebenbauten und teilweise auch die Garagen sind in Holz gehalten.

Durch die bewusste Zurücksetzung der Nebenbauten und dem Vorspringen der Garagen entsteht gegenüber den auf einer Flucht angesetzten Hauptbauten ein räumlich lebendiger Rhythmus. Dadurch wird auch der Strassenraum räumlich gegliedert. Die Nebenbauten stellen zudem einen dichten räumlichen Filter vom öffentlichen Strassenraum zu den privaten Gärten dar.

Beurteilung***Qualitäten***

Die Hauptbedeutung der Bebauung liegt im siedlungsbaulichen Kontext der kleinteiligen Bauten der Nachkriegsmoderne der frühen fünfziger Jahre.

Es ist das nach strengen Regeln gesetzte einfache und nicht weniger überzeugende orthogonale Bebauungsmuster und es sind dessen einheitliche 2 Typen von Bausteinen, die schlichten Rechteckkuben der Doppel-einfamilienhäuser unter Satteldächern und die eingeschossigen Nebenbauten, welche die strukturelle Qualität des Teilquartiers generieren. Von zentraler Bedeutung sind hier die strassenseitige Baulinie der Hauptkörper und die schmalseitigen, stets in etwa identischen kleine Grenzabstände.

Die ausgedehnte Bautenzeile ist derart auf das aus schmalen und tiefen Parzellen zusammengesetzte Terrain gelegt, dass strassenseitig ein Vorgartenstreifen mit Einfriedungen und auf der gegenüberliegenden Seite ein grosszügiger zusammenhängender Raum mit Gärten entsteht. Die einzelnen Bauten weisen gewisse Qualitäten auf, sie sind aber nicht primär als Einzelobjekte, sondern als Bausteine des schlichten und klaren Bebauungsmusters städtebaulich relevant. Die Bauten sind im Bauinventar der Kant. Denkmalpflege nicht berücksichtigt.

Entwicklung

Von den bisher vorgenommenen Eingriffen im Verlaufe der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts sind der zweigeschossige Anbau der Nr. 29 dem Jahre 1964 und der ebenfalls zweigeschossige Verbindungsbau zwischen den Nummern 17 und 19 aus dem Jahre 1988 als strukturfremd und störend zu bezeichnen.

Die Veränderungen im Vorgartenbereich, bei jeder Gebäudezufahrt unterschiedlich, führen des Weiteren dazu, dass die strassenräumlichen Qualitäten verschwinden.

Problemstellung**Ansprüche**

Die Bedürfnisse der Eigentümer und die Rahmenbedingungen der Baupolizei haben sich gewandelt.

Die bestehenden Grundrisse sind klein bemessen und weisen eine Nettowohnfläche von ca. 90m² auf.

Durch die 2-Geschossigkeit ergibt dies, aus heutiger Sicht, unglückliche Zimmergrößen von 2 Räumen à 7.5m² und einem Raum à 16.0m². Nach Bauverordnung sind Zimmer aus gesundheitlichen und hygienischen Gründen mind. 8.0m² gross zu erstellen. Das Bad im Obergeschoss ist zudem mit ca.3.0m² klein bemessen. Im Erdgeschoss ist die Küche mit 9.0m², von dem Wohn- und Essbereich mit ca.24.0m² abgesondert. Vor allem die Zimmergrößen und insgesamt die zu kleinen Grundrissflächen bilden die Hauptargumente für eine Erweiterung.

Die Ausnutzungsziffer beträgt heute 0.26, bei einer Grundstücksfläche von ca.430m². Zusätzliche Ansprüche manifestieren sich im schleichenden Umbau der Vorlandgestaltung in versiegelte Flächen.

Baurechtliche Situation**Strukturgebiet**

Die Bauten an der Dufourstrassen sind Bestandteil des Strukturgebiets „Siedlungen Generalstrassen“

„Diese werden geprägt durch eine kleinteilige Baustruktur. Die Bauten setzen sich vorwiegend aus Ein- bis zweigeschossigen Gebäuden zusammen. Einfamilien – und Doppel Einfamilienhäuser unter Satteldach in regelmässiger Anordnung und Ausrichtung (durchgehende Baufluchten) sowie einheitliche Volumetrie, Gebäudehöhe und Firstrichtung kennzeichnen dieses Gebiet. Die Vorplätze und Gärten weisen eine durchgehend geschlossene Einfriedung auf.“

Baupolizeiliche Masse

	Effektiv	Zulässig
Zone	W2	
AZ	0.26	0.5
Geb.länge	34.8	35.0
Str.Abstand	3.5 (Garagen)	3.6
	4.5 (Hauptb.)	3.6
Grenzabst.	3.5	4
Geb.höhe	6.5	7

Konflikte

Die Bedürfnisse der Eigentümer nach mehr Wohnraum und zeitgemässen grösseren Zimmern, nach einer Vergrösserung der Gebäudevolumen also, die Ihnen auf Grund der erlaubten Ausnutzung zusteht, geraten einerseits in Konflikt mit den geltenden baupolizeilichen Massen (Grenzabstände u. Strassenabstände) und sie können auch in Widerspruch zur städtebaulichen Absicht, die kleinteilige Struktur zu erhalten (Strukturgebiet) geraten. Ergänzende quartierspezifische Regelungen für das Teilquartier Dufourstrasse 7-29 drängen sich daher auf.

Aus genannten Gründen und in Erkenntnis der Situation beauftragte die Baukommission das Stadtbauamt Burgdorf mit der Ausarbeitung der nun vorliegenden Richtlinien. Diese sollen den Bauwilligen im Strukturgebiet der Dufourstrasse aufzeigen wie die mögliche Erweiterung ihrer Bauten zu erfolgen hat und nach welchen Voraussetzungen sie zu einer Baubewilligung gelangen.

Zielsetzungen

Konzept Strukturgebiet Dufourstrasse 7 - 29

Der vorliegende Strukturplan mit Richtlinien bezweckt einen geordneten Aus- und Weiterbau des Teilquartiers im Sinne einer Verdichtung, die sowohl den Bedürfnissen der Eigentümer gerecht wird wie auch die Erhaltung oder gar eine Steigerung der städtebaulichen und räumlichen Qualitäten des Teilquartiers garantiert.

Eingeschlossen ist die Erhaltung und Steigerung der strassenräumlichen Qualitäten der Dufourstrasse.

Im neuen Baureglement Art.63 Abs. 1 sind die Ziele folgendermassen umschrieben. „Die Strukturgebiete sind geprägt durch einen typischen Quartiercharakter mit strukturbildenden Merkmalen wie Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude und der Aussenräumen sowie durch einzelne schützenswerte und erhaltenswerte Bauten und Baugruppen. Wichtig für die Erneuerung und Entwicklung dieser Gebiete ist ebenso die Beachtung der Strukturmerkmale wie auch die Erhaltung von einzelnen Bauten. Bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten sind die prägenden Elemente und Merkmale der Struktur zu erhalten und zu gestalten.“

Strukturplan und Richtlinien

Der Strukturplan regelt Lage und Abmessungen möglicher Bauten, Anbauten und Unterstände mit Hilfe von Baufeldern und Baulinien. Er unterteilt den strassenseitigen Aussenraum in eingefriedete Grünbereiche und in für Zugänge, Einfahrten und Parkierungsflächen vorgesehene Erschliessungsflächen.

Die Richtlinien erläutern und ergänzen den Strukturplan insbesondere bezüglich der die Bauten betreffenden Gestaltungsfragen aber auch in Bezug auf die Gestaltung der Umgebung.

Der Strukturplan Dufourstrasse

Der Strukturplan regelt Lage und Abmessung der Baufelder und Baulinien mit Anbaupflicht; Die Baufeldbegrenzungen legen die Gebäudefluchten fest.

Die Baufelder für neue Hauptbauten entsprechen denjenigen der aktuellen Bauten. Neue Hauptbauten werden in der Regel nur bewilligt, wenn ein Doppelhaus als Gesamtes ersetzt wird.

Die Baufelder für Anbauten weisen Breiten von ca. 3.80 m auf und entsprechen in der Tiefe den Hauptbauten.

Der kleine Grenzabstand reduziert sich daher von heute 4 auf 2.8m. Voraussetzung für einen positiven Entscheid der Baubewilligungsbehörde dazu sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen (Näherbaurecht).

Die Nutzung dieser Anbauten ist frei.

Die Baufelder für Unterstände schliesslich entsprechen dem Zwischenraum von ca. 275 - 280cm zwischen Anbauten und Parzellengrenze.

Dem Grenzanbau für Unterstände wird zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die privatrechtlichen Vereinbarungen (gegenseitiges Grenzanbaurecht) vorliegen.

Die Baufelder für Nebenbauten (bewohnte / unbewohnte) sind innerhalb der dafür definierten Baufelder zulässig. Dies gilt auch für Baubewilligungsfreie Nebenbauten. Diese können bis zu einem Meter an die Parzellengrenze heranreichen. Vorbehalten sind die zivilrechtlichen Voraussetzungen (Näherbaurecht).

Richtlinien

Gestaltungsbaulinie

Für alle Baufelder besteht Anbaupflicht gegenüber den Baulinien. Abweichungen sind im Toleranzbereich (+-5%)zulässig. Die Dimension der Baufelder ist einzuhalten. Ausgenommen davon sind Um- und Ausbauten der bestehenden Nebenbauten.

Ausserhalb der Baufelder sind ausser unterirdischen keine weiteren Bauten zulässig.

Gebäudehöhen

Gebäudehöhen für neue Hauptbauten entsprechen denjenigen ihrer Vorgängerbauten. Wird ein gesamtes Doppelhaus ersetzt so sind Abweichungen im Toleranzbereich (+-5%)zulässig.

Unter der Voraussetzung, dass jeweils ein gesamtes Doppelseinfamilienhaus neu errichtet wird, können die Geschossebenen verschoben werden (Dachausbau wird möglich).

Gebäudehöhen für Anbauten

Grundsätzlich sind ein- und zweigeschossige Anbauten zulässig, wobei die maximale Gebäudehöhe des Anbaus 1.25m weniger als diejenige des Hauptbaus betragen darf.

Die Messweise entspricht derjenigen des Baureglements. Eine Terrasse auf dem Dach eines eingeschossigen Baus ist zulässig.

Die gegenüber dem Hauptbau niedrigere Gebäudehöhe zieht bei zweigeschossigen Lösungen gegenüber dem Hauptbau unterschiedliche Geschossebenen nach sich, die aber durch geeignete Organisation der Vertikalerschliessung effizient und gut nutzbar gelöst werden kann(split-level).

Gestaltung

Die Baufelder sind als gestalterische Einheiten aufzufassen. Dies gilt insbesondere bezüglich Dach- und Fassadengestaltung, Materialwahl, Farbgebung und Aussenraumgestaltung. Die Erweiterungen haben sich bezüglich Material und Farbe unterzuordnen und deutlich von den bestehenden Hauptgebäuden zu unterscheiden.



Abb. 2: Strassenperspektive mit möglichem Volumen

Dachformen

Für neue Hauptbauten sind die aktuellen Dachformen inklusive Dachneigung und Vorsprünge zu übernehmen.

Für neue Nebenbauten sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer der Zubauten sind, soweit sie nicht als Sitz- und Aufenthaltsbereich genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bei begehbaren Flachdächern sind leicht wirkende Geländer vorzusehen.

Leichtkonstruktionen

Gartenseitige offene Leichtkonstruktionen sind zulässig. An sie werden aber hohe Gestaltanforderungen gestellt

Material- und Farbkonzepte

Mit jeder Baueingabe ist der Baubewilligungsbehörde ein verbindliches Material- und Farbkonzept vorzulegen. Die Baubewilligungsbehörde wird das Gesuch im Verhältnis zum ganzen Strukturgebiet betrachten. Eine hohe gestalterische Qualität der Bauten ist Voraussetzung.

Die Erweiterungsbauten sind, entlang der Dufourstrasse, bezüglich der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Umgebung

Die wesentlichen Elemente des strassenseitigen Aussenraums bilden eingefriedete Vorgartenzonen, die ursprünglich nur durch die Hauszugänge und Garagezufahrten unterbrochen waren.

Erschliessungsflächen

Die Lage der Erschliessungsflächen ist im Strukturplan Dufourstrasse 7-29 ausgeschieden.

Eingefriedete Grünräume

Die Lage der strassenseitigen Vorgärten ist im Strukturplan Dufourstrasse 7-29 festgelegt. Die Vorgärten müssen sich von der verlängerten Achse der Brandmauern aus gemessen über eine Länge von mindestens 5m erstrecken. Die Vorgärten sind strassenseitig räumlich abzugrenzen (Einfriedungen, Hecken).

Mit jeder Baueingabe ist ein separater, verbindlicher Umgebungsplan vorzulegen. Er muss die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung enthalten, Veränderungen, wie die Realisierung von Parkplätzen, Zufahrten u. dgl. sind nicht gestattet.

Umgebungsplan

Geringfügige Abweichungen von den im Umgebungsplan und den besonderen Plänen festgelegten Elementen sind – soweit sie nicht von nachbarrechtlicher Bedeutung sind – mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde gestattet.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Strukturplans mit Richtlinien „Strukturgebiet Dufourstrasse 7-29“ ist im Strukturplan selbst gekennzeichnet

Stellung zur Grundordnung

Die vorliegenden Grundlagen gelten als Empfehlung für die Erweiterung im Strukturgebiet Dufourstrasse 7-29. Diese sind für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Sollte ein Baugesuch grundsätzlich vom Konzept abweichen und sind die Bauwilligen nicht bereit dem Konzept Rechnung zu tragen, wird dem Gemeinderat der Antrag zur Auflage einer Planungszone gestellt.

Genehmigt durch die Bau- und Planungskommission**Beschluss**

Die Baukommission stimmte am 28.Mai 2003 den Richtlinien zu.

Kosten

Gestützt auf Art. 51 BewD und Art. 2 Gebührenreglement für das Bau-, Gewässerschutz- und Reklamebewilligungsverfahren der Stadt Burgdorf, werden die Auslagen für die planerischen Vorleistungen im Baubewilligungsverfahren gemäss nachfolgendem Kostenteiler den Gesuchsstellern auferlegt. Diese gelten für jeden einzelnen im Baugesuchsverfahren zu behandelnden Gegenstand:

- 1-Geschoss Fr. 50 .-
- 2-Geschosse Fr. 100 .-

Burgdorf, den 2. Juni 2003 ts









