

- Baufelder für Hauptbauten / best. Bauten
- Baufelder Anbauten Hauptgebäude
- Baufelder gedeckte Bereiche / Vordächer
- Baufelder Unterstände/Garagen
- Felder für Fussgänger-/Fahrschliessung
- Rasenflächen
- Gestaltungsbaulinie
- Einfriedungen
- Perimeter

team K ARCHITEKTEN AG KORNHAUSGASSE 11 3400 BURGENDORF T 034 423 15 14 F 034 423 00 45 info@team-k.ch



Strukturgebiet SI Teilgebiete Guisanstrasse Nr. 4 – 26 und Dufourstrasse Nr. 2 – 22 Burgdorf

Richtlinien

August 2007, rev. September 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Kurzfassung	3
2.	Einleitung.....	3
3.	Zielsetzungen	4
4.	Ausgangslage	
5.	Ansprüche und Fragestellungen	
6.	Richtlinien und Strukturplan	6
7.	Kosten	8
8.	Genehmigung.....	9

Impressum:

Verfasser:
team K Architekten AG, Burgdorf
Baudirektion Burgdorf, Lyssachstrasse 92, 3400 Burgdorf

Mitwirkende:
Frau Monika Widmer, Burgdorf
Herr Dieter Burkhalter, Burgdorf
Herr Michael Häusler, team K Architekten AG, Burgdorf

© Baudirektion Burgdorf 2007

Richtlinien

1. Kurzfassung

Die baurechtliche Grundordnung aus dem Jahre 2005 sieht in Art. 63 Strukturgebiete vor und bezeichnet diese im Zonenplan. Als Strukturgebiete werden gebaute Gebiete verstanden, die sich durch einen typischen Quartiercharakter auszeichnen mit strukturbildenden Merkmalen wie Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude und der Aussenräume sowie Gebiete, die für die Entwicklung der Stadt von Bedeutung sind. Wichtig für die Erneuerung und Entwicklung dieser Gebiete ist ebenso die Beachtung der Strukturmerkmale wie auch die Erhaltung von einzelnen Bauten.

Die vorliegenden Richtlinien betreffen im Strukturgebiet S1 die Bauten Nr. 4 – 26 entlang der Guisanstrasse und Nr. 2 – 22 entlang der Dufourstrasse. In diesen Richtlinien sind die in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften und dem Architekturbüro team K entstandenen Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Strukturgebiets formuliert und in Form von Beispielskizzen dargestellt.

Die bestehenden Gebäude zeichnen sich aus durch ihre bauliche Konzeption, die sorgfältige und wohlproportionierte Gestaltung sowie durch ihre klare Anordnung. Innerhalb des Strukturgebiets S1 der Generalstrassen nehmen diese Bauten aus den 40er und 50er Jahren des 20. Jahrhunderts einen wichtigen Platz ein. Die vorliegenden Richtlinien zeigen für die in ihrer baulichen Entwicklung eingeschränkten und in der inneren Raumkonzeption nicht mehr zeitgemässen Wohnhäuser Erweiterungsmöglichkeiten auf.

Soweit möglich ist auf die Bedürfnisse und Wünsche der an der Erarbeitung dieser Richtlinien beteiligten Grundeigentümer Rücksicht genommen worden.

Die Richtlinien beinhalten:

- Strukturplan im Mst. 1:500
- Richtlinien
- Anhang mit Beispielskizzen

2. Einleitung

Die Baubewilligungsbehörde hat, gestützt auf eine Bauvoranfrage für eine Neuparkierung im Jahre 2006, entschieden, dass die Voraussetzung gegeben sind, die im Baureglement postulierten Richtlinien mit einem Strukturplan für Erhaltungs- und Erneuerungsgebiete Art. 61 ff zu erarbeiten. Dabei sollen die Möglichkeiten des Vorhabens für die Bauten im Strukturgebiet mit ähnlichen Rahmenbedingungen geregelt werden.

In der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) sind verschiedene Gebiete der Stadt Burgdorf als Strukturgebiete bezeichnet worden.

„Die Strukturgebiete sind geprägt durch einen typischen Quartiercharakter mit strukturbildenden Merkmalen wie Stellung, Volumen und Typologie der Gebäude und der Aussenräume sowie Gebiete, die für die Entwicklung der Stadt von Bedeutung sind. Wichtig für die Erneuerung und Entwicklung dieser Gebiete ist ebenso die Beachtung der Strukturmerkmale, wie auch die Erhaltung von einzelnen Bauten. In Gebieten mit Strukturdefiziten sind städtebauliche Betrachtungen zwingend. Bei Neu-, Ersatz- oder Umbauten sind die prägenden Elemente und Merkmale der Struktur zu erhalten, zu erneuern und zu gestalten.“

„Der Gemeinderat erlässt als Grundlage für die bauliche Entwicklung Richtlinien zum Schutz, zur Erhaltung, Gestaltung, Nutzung, Verdichtung und Erneuerung der Gebiete; diese gelten wegleitend.“

Unter diesen Voraussetzungen sind im Strukturgebiet der Generalstrassen die Bauten entlang der Guisanstrasse (Nr. 4 – 26) und der Dufourstrasse (Nr. 2 – 22) auf Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten untersucht worden. Unter Einbezug und Berücksichtigung der aktuellen Bedürfnisse der Grundeigentümer ist ein Konzept entstanden, das die baulichen Massnahmen mit den bestehenden Liegenschaften sowie die Parkierungsmöglichkeiten behandelt. Dieses soll die bauliche Weiterentwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung der qualitätsvollen Strukturen und der Gebäudetypologie ermöglichen.

3. Zielsetzung

Mit der Erarbeitung von Richtlinien und einer entsprechenden grafischen Darstellung sollen die Möglichkeiten der baulichen Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Strukturgebiets aufgezeigt werden. Die Erarbeitung hat mit Vertretern der Grundeigentümerschaften zu erfolgen und hat die baulichen und räumlichen Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Die Richtlinien dienen der Baubewilligungsbehörde als Grundlage für die Bewilligung von baulichen Veränderungen und Erweiterungen für das bezeichnete Gebiet. Bauwillige, die sich an die in den Richtlinien formulierten Vorgaben halten, gelangen so rasch als möglich zu einer Bewilligung.

Die Richtlinien werden vom Gemeinderat der Stadt Burgdorf verabschiedet.

4. Ausgangslage

Beschrieb

Die Bebauung an der Dufourstrasse wurde um 1943 - 46 als bauliche Einheit von den Architekten Max Hirschi (Doppelhäuser) und H. Giraudi (Einzelbauten) geplant. Die Bebauung der Doppelhäuser an der Guisanstrasse erfolgte 1952 durch Max Hirschi im Auftrag der Wohnbaugenossenschaft Meisenweg Burgdorf. Die Einfamilienhäuser wurden im Auftrag von privaten Bauherrschaften erstellt. Die Eigentümerstrukturen sind heute noch die gleichen.

Die Doppelhäuser entlang der Guisan- respektive Dufourstrasse zeichnen sich jeweils durch ihre identische Bauform, Grundrisse und Anordnung auf der Grundstücksparzelle aus. Die drei Einzelbauten an der Dufourstrasse weisen zwar aufgrund ihrer Form Differenzen zu den Doppelhäusern auf sind aber in ihrer Lage und Ausrichtung übereinstimmend mit den benachbarten Doppelhäusern. Die in erster Etappe erstellten Bauten entlang der Dufourstrasse sind auf grosszügigen, rechtwinkligen und südwestorientierten Parzellen mit entsprechend grosszügigem Vorland gesetzt. Sie sind auf grösser dimensionierten Parzellen gesetzt als die nachfolgenden Bauten entlang der Guisanstrasse. Für die Parkierung der Autos sind inzwischen Garagen entstanden, die in der Regel zwischen die Doppeleinheiten zurückversetzt angeordnet worden sind.

Die massiven Hauptbauten mit hell verputzter Lochfassade stehen unter einem symmetrischen, parallel zur Strasse angeordneten Satteldach. An den Stirnseiten der Doppeleinheiten ist das Dach einseitig über die Rückfassade des Hauses verlängert, wodurch im Erdgeschoss ein Badezimmer Platz findet und die Rückseite des Doppelhauses hofartig gefasst wird. Diese Konzeption dürfte ursprünglich eine Art kleinen Wirtschaftshof gebildet haben, was auch den rückwärtigen Ausgang erklärt. Ergänzt ist das Volumen mit einer südseitigen Schleppgaube. Teilweise findet sich bei den Bauten entlang der Dufourstrasse auf der Nordseite auch eine Gaube. Dies im Gegensatz zur Guisanstrasse, wo die Gauben auf beiden Dachseiten bereits von Beginn an erstellt wurden.

Die später entstandenen, mehrheitlich vofabrizierten, Garagenbauten aus Eternitelementen und dergleichen setzen sich volumetrisch und materiell von den Hauptgebäuden ab. Teilweise sind sie mit einem Vordach verbunden.

Durch die Zurücksetzung der Nebenbauten und die Freihaltung der Vorgartenflächen ist die ursprüngliche Konzeption nur unwesentlich gestört. Die Begrenzung der Vorgärten zum Strassenraum erfolgt mit einfachen Einfriedungen, die die räumliche Wirkung der Generalstrassen prägen.

Qualitäten

Die Hauptqualität der betrachteten Bauten liegt in der einfachen aber sorgfältigen Platzierung und Gestaltung und in der Konzeption mit den Vorgärten und den hofartigen Rückseiten. Sie sind typische Zeitzeugen der Nachkriegsmoderne Ende der vierziger / Anfang der fünfziger Jahre.

Das Bebauungsmuster, ausgehend vom Doppelhaustyp ergänzt mit wenigen Einzelbauten, ist relativ streng und orthogonal zur Strasse aufgebaut. Durch das Zurücksetzen der Bauten an die nördliche Grundstücksgrenze entsteht ein grosszügiger, räumlich zusammenhängender Aussenraum, der den Blick auf das ganze Ensemble zulässt und den im Grundriss bescheidenen Gebäuden eine erstaunliche Grosszügigkeit im Aussenraum gegenüberstellt. Die schlichte aber sorgfältig proportionierte Formgebung der Bauten und die einheitliche Materialisierung mit verputztem Mauerwerk lassen die Anlage in einer ganz natürlichen Selbstverständlichkeit dastehen. Deshalb steht nicht primär das Einzelobjekt im Vordergrund, sondern die Bedeutung der einzelnen Bauten als Bausteine in einem klaren Bebauungsmuster und dadurch mit der räumlichen und städtebaulichen Qualität des Ensembles. Der Massstab, die schlichte Formgebung und die Materialisierung der Gebäude ergeben eine wohnliche Atmosphäre mit einem grosszügigen Aussenraumangebot. Die Bauten sind im Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege nicht berücksichtigt, finden jedoch als Strukturgebiet gemäss Art. 86 Baugesetz des Kantons Bern im Baureglement der Stadt Burgdorf ihre Festlegung.

Bisherige bauliche Veränderungen

Grundsätzlich erlebten die Bauten zurückhaltende bauliche Veränderungen. Ausbauten oder Umbauten störten das Gesamtgefüge bislang nicht gross. Einzig die baulichen Veränderungen der Garagenbauten an der Guisanstrasse Nr. 14 und Nr. 26 sowie die Sanierung inkl. Materialisierung der Dufourstrasse Nr. 18 sind als störend und fremd zu bezeichnen.

Baurechtliche Situation

Die Bauten an der Dufourstrasse und der Guisanstrasse sind Bestandteil des Strukturgebietes SI „Siedlungen Generalstrassen“ gemäss der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Burgdorf:

SI „Siedlungen Generalstrassen, Neumatt und Heimiswilstrasse“

Die Strukturgebiete „Siedlungen Generalstrassen und Heimiswilstrasse“ umfassen die kleinteiligen Baustrukturen an den genannten Strassen. Diese Strukturen werden im Wesentlichen geprägt durch:

- *1- bis 2-geschossige Ein- und Doppelfamilienhäuser unter Satteldach in regelmässiger Anordnung und Ausrichtung (durchgehende Baufluchten), sowie einheitlicher Volumetrie, Gebäudehöhe und Firstrichtung;*
- *Gärten, Vorplätze und durchgehend geschlossene Einfriedungen.*

Baupolizeiliche Masse

	effektiv	zulässig
Zone	W2	W2
AZ	0.25 – 0.4	0.5
Gebäudelänge	16.90 m	35.0 m
kleiner Grenzabstand	3.75 – 4.0 m	4.0 m
grosser Grenzabstand	10.5 – 19.0 m	10.0 m
Gebäudehöhe	4.0 – 4.5 m	7.0 m
Geschosszahl	1 1/2	2

5. Ansprüche und Fragestellung

Ansprüche

Seit der Entstehung der Bauten sind mehr als fünfzig Jahre vergangen. In dieser Zeit haben sich die Ansprüche an die Lebensgewohnheiten verändert. Dies äussert sich in den Bedürfnissen zu baulichen Erneuerungen seitens der Bewohnerschaft, bzw. der Eigentümerschaften. Diese Feststellung erhärtet eine durch die Baudirektion durchgeführte Umfrage, aus der ein Bedürfniskatalog in tabellarischer Form entstanden ist. Nach Auswertung der Angaben besteht vorab Bedarf nach Ausbau der Dachgeschosse und deren natürlicher Belichtung, Anpassung des Erdgeschosses mit einer eventuellen baulichen Wohnraumerweiterung, energetischer Sanierung der Gebäude sowie Erstellung von Parkierungsmöglichkeiten mit Garagenbauten auf dem eigenen Grundstück. Gedeckter Sitzplatz, Wintergarten, Vordach, Sonnenkollektoren etc. sind ebenfalls als Bedürfnisse geäussert worden.

Die 1½-geschossigen Doppelhäuser weisen einen relativ klein bemessenen Grundriss mit einer Nettowohnfläche von knapp ca. 90 m² auf. Im Erdgeschoss befinden sich die Tagräume (Kochen, Essen, Wohnen) und das Elternzimmer sowie das einzige Bad und im Obergeschoss drei Zimmer mit sehr bescheidenen Grössen von 13.5 m², 11.5 m² respektive 7.0 m². Nach Bauverordnung des Kantons Bern sind Zimmer aus gesundheitlichen und wohnhygienischen Gründen mindestens 8.0 m² gross auszubilden. Vor allem die Zimmergrössen und insgesamt die doch recht geringen Grundrissflächen bilden die Hauptargumente für die Erweiterungen.

Konflikte

Die aufgezeigten und erhobenen Bedürfnisse der Eigentümer nach mehr Wohnfläche im Erdgeschoss und im Obergeschoss stehen in Konflikt mit der heutigen Situation. Damit eine zeitgemässe Anpassung und Entwicklungen der Raumverhältnisse unter Berücksichtigung der städtebaulichen Absichten und der rechtlichen Vorgaben erfolgen kann, hat der Gemeinderat beschlossen, für diese Bauten Richtlinien zu erlassen. Diese sollen den Bauwilligen im erwähnten Gebiet aufzeigen, wie Erweiterungen ihrer Bauten und die Parkierungsmöglichkeiten möglich sind und nach welchen Voraussetzungen sie zu einer raschen Baubewilligung gelangen.

6. Richtlinien mit Strukturplan

Allgemein

Die Richtlinien und der Strukturplan beinhalten die Ergebnisse der Arbeiten für das Strukturgebiet. 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 regelt Lage und Abmessungen von möglichen Erweiterungsbauten der Hauptgebäude mittels Baufeldern sowie der Bezeichnung der Grünflächen und Einfriedungen.

Stellung zur Grundordnung

Die vorliegenden Grundlagen gelten als Richtlinien für die bauliche Entwicklung im bezeichneten Strukturgebiet. Diese sind für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend.

Baufelder

Die **Baufelder für Hauptbauten / bestehende Bauten** entsprechen denjenigen der aktuellen Bauten. Ersatzbauten werden nur in Notsituationen (z.B. Brand) bewilligt oder wenn ein Doppelhaus als Gesamtes ersetzt wird. Die Grundlagen für eine Bewilligung gelten als erfüllt, wenn die Anforderungen gemäss Baureglement und Richtlinien des Strukturgebiets, bei Gewährleistung mindestens der gleichen städtebaulichen und architektonischen Qualität, eingehalten sind.

Die Baufelder für Anbauten Hauptgebäude weisen an der Guisanstrasse Abmessungen von 4.60 x 4.05 m auf der Südseite und von 3.00 x 3.50 m auf der Nordseite der Hauptbauten auf, an der Dufourstrasse von 4.60 x 6.50 m auf der Südseite und 3.00 x 3.50 m auf der Nordseite. Bei den Einzelbauten variieren die Abmessungen leicht. Der kleine Grenzabstand bleibt auf der Südseite bei

beiden Gebieten unverändert, auf der Nordseite reduziert er sich zum Nachbargrundstück auf ca. 1.20 m. Privatrechtliche Vereinbarungen (Näherbaurecht) mit der jeweiligen Nachbarschaft sind Sache der Grundeigentümer. Der grosse Grenzabstand des Anbaufelds beträgt an der Guisanstrasse ca. 6.20 – 6.70 m und unterschreitet somit den vorgeschriebenen Abstand gemäss Baureglement von 10.0 m. Die notwendige Ausnahme kann unter Berücksichtigung dieser Richtlinien von der Baubewilligungsbehörde in Aussicht gestellt werden. An der Dufourstrasse liegt der grosse Grenzabstand bei ca. 12.90 – 13.0 m.

Die **Baufelder für gedeckte Bereiche / Vordächer** entsprechen dem Zwischenraum von ca. 7.60 m zwischen den Gebäuden und sind max. 4.50 m tief. Die Vordächer der Abschlussbauten in den Zeilen sind nur max. 1.20 m über die Stirnfassaden ausstehend auf die gleiche Tiefe von 4.50 m. Die Masse beziehen sich immer auf die nordöstliche oder nordwestliche Gebäudeecke. Die gedeckten Bereiche / Vordächer sind offene Gebäudeteile. Die lichte Höhe beträgt max. 2.60 m. Unter der Voraussetzung, dass ein gegenseitiges Grenzbaurecht vorliegt, kann einem Grenzanbau durch die Baubewilligungsbehörde zugestimmt werden.

Die **Baufelder für Unterstände / Garagen** entsprechen an der Guisanstrasse in der Breite dem Zwischenraum zwischen den Gebäuden. Wo sie freistehen beträgt die maximale Breite 8.00 m. Die Tiefe ist von der nordöstlichen beziehungsweise nordwestlichen Gebäudeecke aus definiert, in nördlicher Richtung bis an die Grundstücksgrenze, in südlicher Richtung maximal 2.00 m in die Gebäudelücke der Hauptbauten.

An der Dufourstrasse sind die Baufelder auf die südliche Grundstücksgrenze gesetzt. Bei den Doppelhäusern sind sie auf der gemeinsamen March zusammengefügt, bei den Einzelbauten liegen sie auf der giebelseitigen Gebäudeflucht. Garagen oder Unterstände können offen oder geschlossen ausgebildet werden. Die lichte Höhe beträgt maximal 2.60 m. Unter der Voraussetzung, dass ein gegenseitiges Grenzbaurecht vorliegt, kann einem Grenzanbau durch die Baubewilligungsbehörde zugestimmt werden.

Die Lage der **Fussgänger- und Fahrerschliessung** ist im Strukturplan ausgeschieden und wo notwendig vermassst. Wo keine Vermassung vorhanden ist, beziehen sich die Abmessungen auf die Gebäude beziehungsweise Gebäudefluchten und auf die Grundstücksgrenzen.

*Weitere Regelungen
Gestaltungsbaulinien*

Die Baufelder haben teilweise Gestaltungsbaulinien als Begrenzung des Baufelds. An diese Gestaltungsbaulinien besteht Anbaupflicht. Die übrigen Abmessungen der Bauten innerhalb der Baufelder sind frei. Ausserhalb der Baufelder sind nur unterirdische Bauten zulässig.

Gebäudehöhen (vgl. Illustrationsbeispiele im Anhang 1 – 3)

Die Gebäudehöhen für neue Hauptbauten entsprechen denjenigen ihrer Vorgängerbauten.

Für die südseitigen Anbauten wird das Dach des bestehenden Hauptbaus verlängert. Dabei muss an der Dachtraufe des bestehenden Dachs angehängt werden und der Anbau mit einem Dachknick und reduzierter Dachneigung gedeckt werden. Die neue Trauflinie darf eine maximale Gebäudehöhe von 3.60 m nicht überschreiten.

Die nordseitigen Anbauten können nur mit einem Flachdach versehen werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.60m.

Dachformen (vgl. Illustrationsbeispiele im Anhang 1 – 3)

Für neue Hauptbauten sind die aktuellen Dachformen inkl. Dachneigungen zu übernehmen.

Für die südseitigen Anbauten ist nur die Verlängerung des bestehenden Hauptdachs zulässig. Die nordseitigen Anbauten sind mit einem Flachdach auszubilden. Die Dächer auf den Anbauten sind nicht begehbar auszubilden und bei Flachdachausbildung extensiv zu begrünen. Die Vordächer und Unterstände / Garagen sind flach auszubilden. Unterstände / Garagen sind möglichst

extensiv zu begrünen. Die Schleppgauben sind ganz flach geneigt auszubilden (3-5°) und die Materialisierung ist analog des Hauptgebäudes auszuführen.

Gestaltung (vgl. Illustrationsbeispiele im Anhang 1 – 3)

Grundsätzlich handelt es sich beim Strukturgebiet um ein aus städtischer Sicht wertvolles Baugebiet. Bauliche Vorhaben haben die vorhandene Qualität zu respektieren und haben gestalterisch erhöhten Anforderungen zu genügen.

Die bestehenden Hauptbauten sind als verputzte Baukörper zu belassen. Die Fenster und die Jalousieläden in den vorhandenen Abmessungen sind zeichnende Gestaltungselemente der Fassaden und müssen erhalten bleiben.

Die südseitigen Anbauten sind west- beziehungsweise ostseitig bündig zur Giebelseite der Hauptbauten an die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Diese Fassade ist mit gleichem Material wie das Hauptgebäude (Mauerwerk verputzt) auszubilden. Die Fassade von Hauptbau und Anbau sind einheitlich zu gestalten. Das dazugehörige Dach ist aus dem gleichen Material wie das Hauptdach auszubilden oder es ist in Kupfer wie die Spenglerarbeiten zu gestalten. Die restlichen Fassaden sind unter Berücksichtigung der erhöhten gestalterischen Anforderungen in der Gestaltung frei, somit sind auch Leichtkonstruktionen wie öffentbare Verglasungen (verglaste Veranda) unter den genannten Voraussetzungen zulässig.

Für die nordseitigen Anbauten und die Nebenbauten wie Garagen / Unterstände kann das Material frei gewählt werden. Beide Teile des Baufeldes eines Doppelhauses sind aber als Einheit mit einheitlicher Materialisierung auszubilden. Diese Anbauten und Nebenbauten haben sich bezüglich Material und Farbe dem Hauptgebäude unterzuordnen.

Für die Anordnung von Dachflächenfenstern und Sonnenkollektoren gelten die bezeichneten Flächen in den Anhängen 1c und 1d.

Wintergärten

Wintergärten sind nur zu den Bedingungen des oben genannten Artikels „Gestaltung“ zulässig. Diese haben eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen und sich an die bestehenden Fassadenteile der Hauptbauten anzupassen. Die Baubewilligungsbehörde entscheidet über die Qualität der Gestaltung.

Material- und Farbkonzepte

Mit jeder Baueingabe ist der Bewilligungsbehörde ein verbindliches Material- und Farbkonzept vorzulegen. Die Hauptbauten sind wie bestehend in hellen weiss-grau-beigen Tönen zu halten. Die Nebenbauten können sich farblich absetzen, müssen sich aber den Hauptbauten unterordnen. Die Baubewilligungsbehörde wird das Gesuch im Verhältnis zum ganzen Strukturgebiet beurteilen. Die verputzten Flächen der Hauptbauten sind im ganzen Teilgebiet aufeinander abzustimmen.

Umgebung

Ein wesentliches Element der Vorgärten sind die Einfriedungen, welche die beiden Strukturgebietsteile erfassen. Sie sind im Strukturplan in ihrer Lage festgelegt. Diese Einfriedungen waren ursprünglich nur durch die Hauszugänge und Hauszufahrten unterbrochen. Wo diese Einfriedungen nicht durch Nebenbauten ersetzt werden, sind sie zusammenhängend zu erhalten und dürfen auch nicht vorsorglich im Bereich eines Baufeldes entfernt werden.

Erschliessungsflächen

Die Felder für die Fussgänger- und Fahrerschliessung sind im Strukturplan ausgeschieden. Sie sind mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

7. 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 Gesuchstellern auferlegt. Diese gel-

ten für jeden einzelnen im Baugesuchsverfahren zu behandelnden Gegenstand und werden mit den übrigen Kosten des Baugesuchsverfahrens verrechnet.

Anbau Süd oder Nord	Fr. 150.00
Dachausbau / Lukarnen	Fr. 150.00
Garage / Unterstand	Fr. 150.00

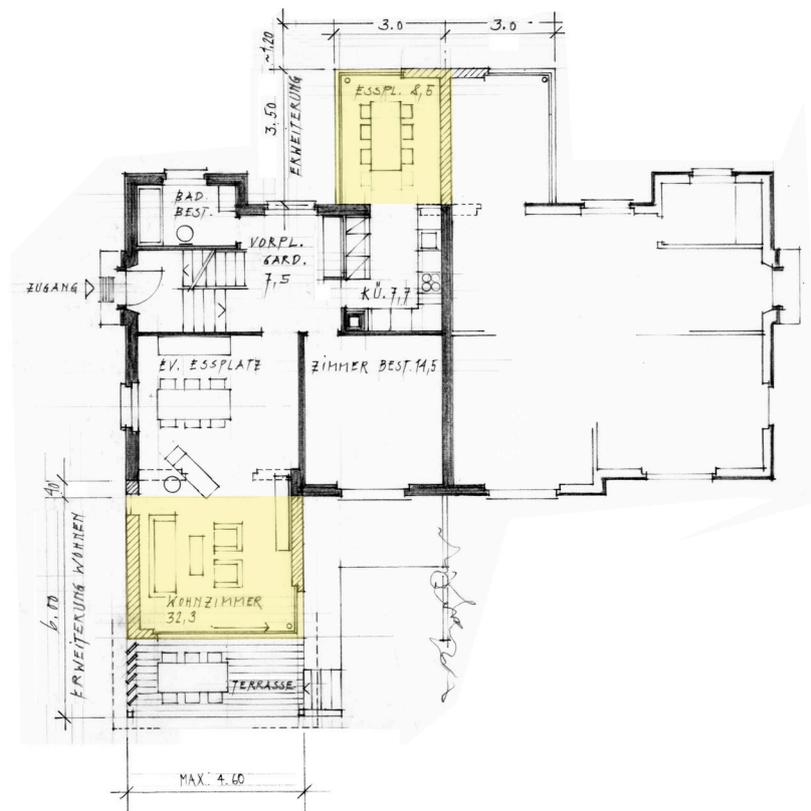
8. Genehmigung

Beschluss

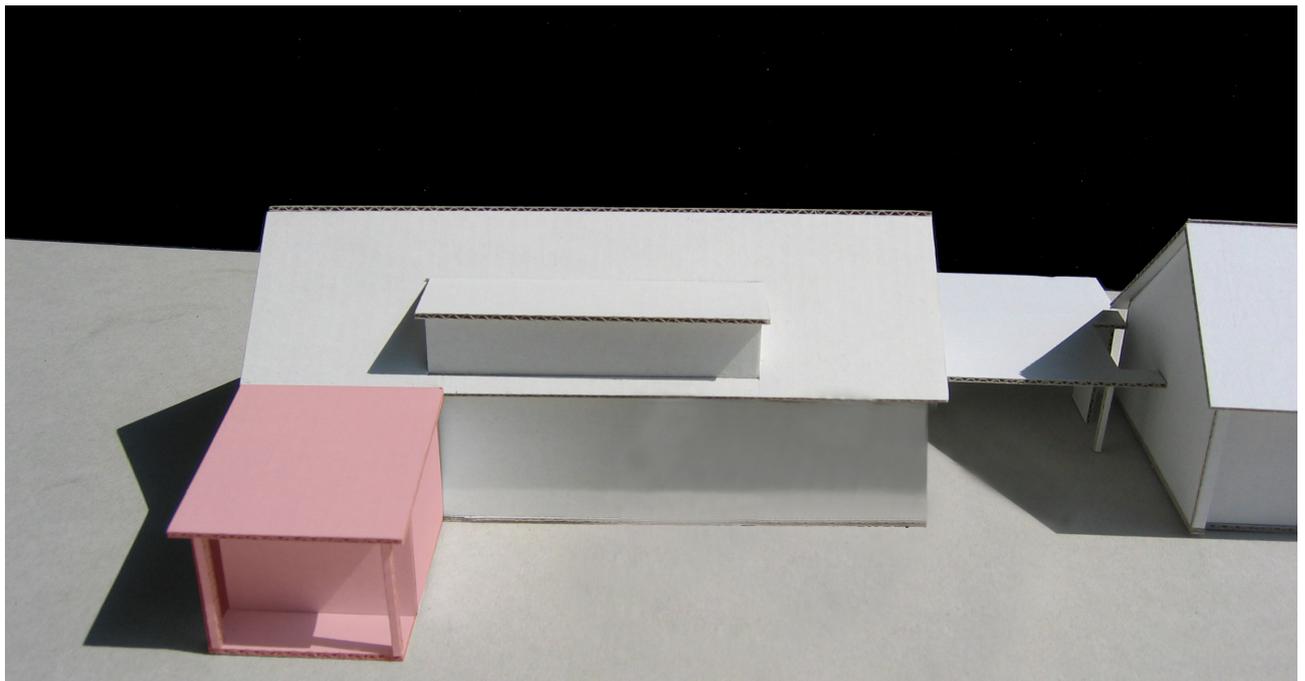
Der Gemeinderat hat die vorliegenden Richtlinien anlässlich seiner Sitzung vom 17. September 2007 genehmigt.

NAMENS DES GEMEINDERATS
Der Stadtpräsident: Dr. Franz Haldimann
Der Stadtschreiber: Roman Schenk

ANHANG 1a



Grundriss Erdgeschoss Erweiterung Wohnen / Essen Mst. 1:200



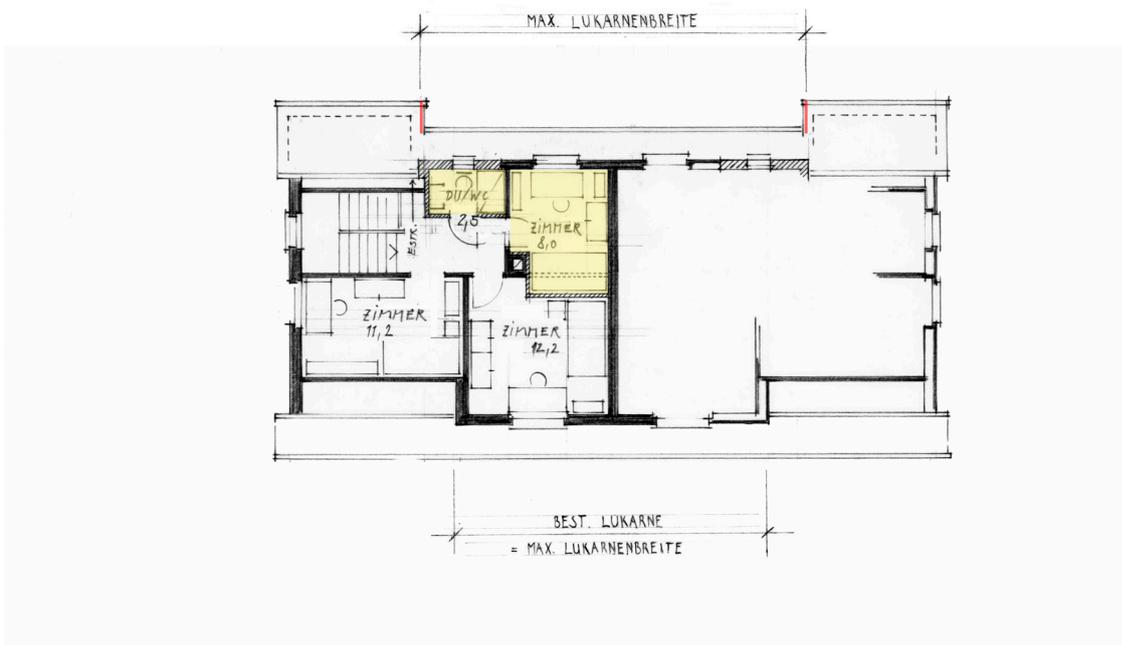
Modellfoto Erweiterung Wohnen (südseitig)

ANHANG 1b



Grundriss Obergeschoss Variante Ausbau Zimmer

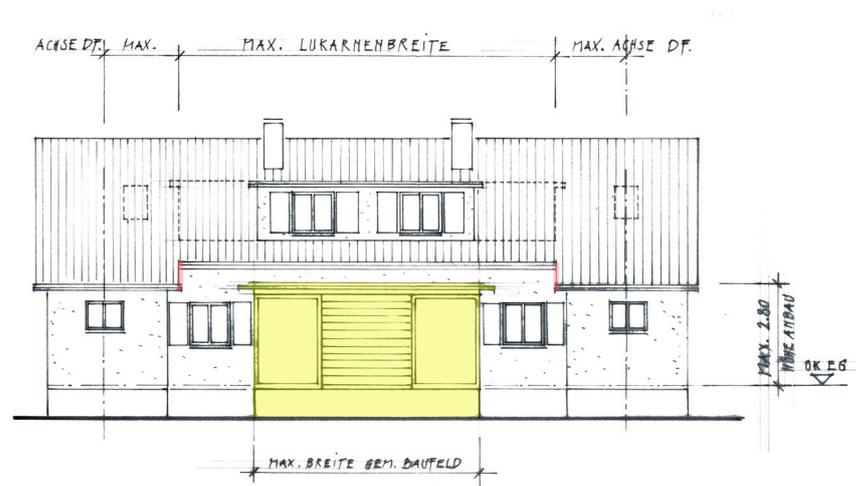
Mst. 1:200



Grundriss Obergeschoss Variante mit DU/WC

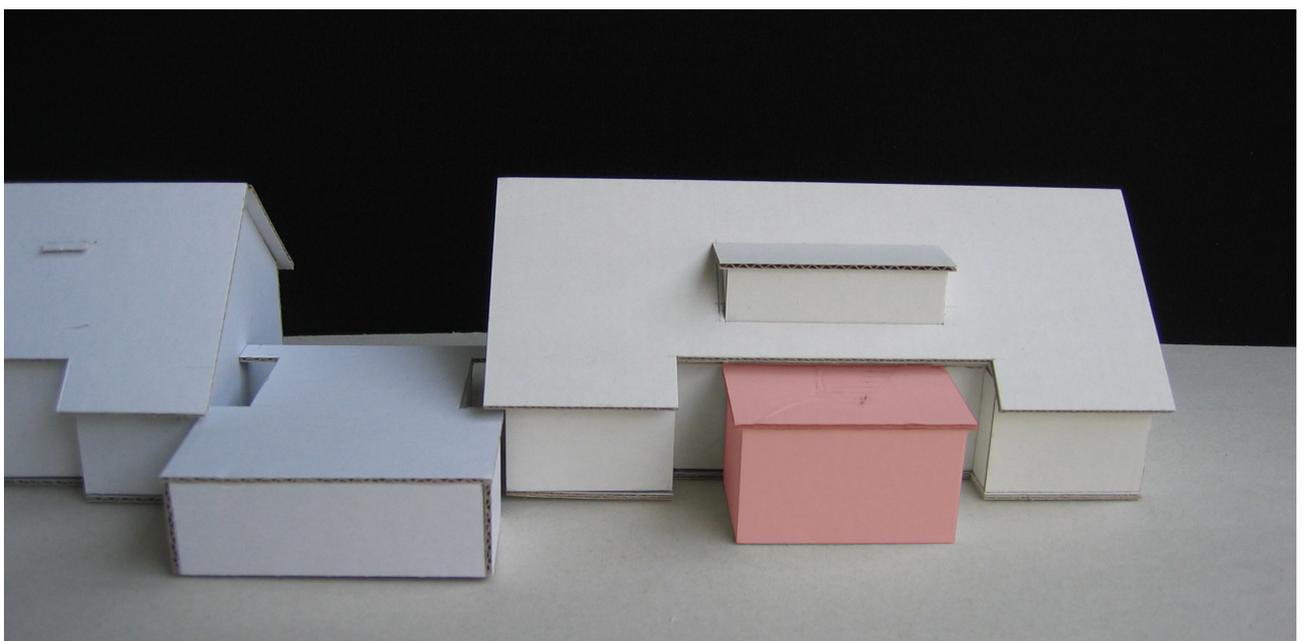
Mst. 1 : 200

ANHANG 1c



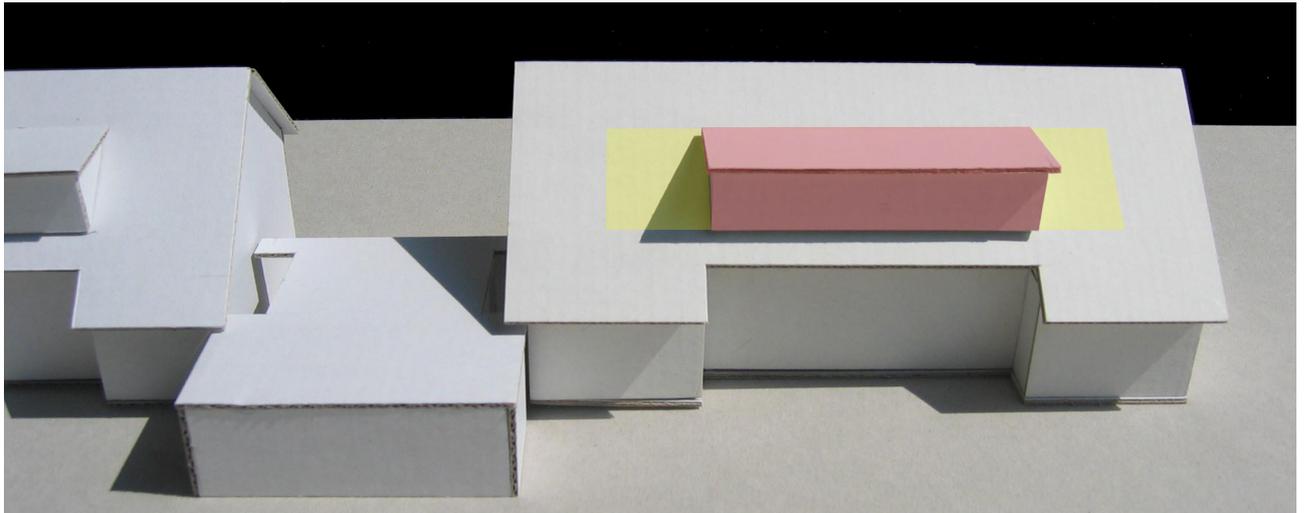
Nordfassade Erweiterung Essen / max. Breite Lukarne / Bereich für Anordnung Dachflächenfenster

Mst. 1 : 200

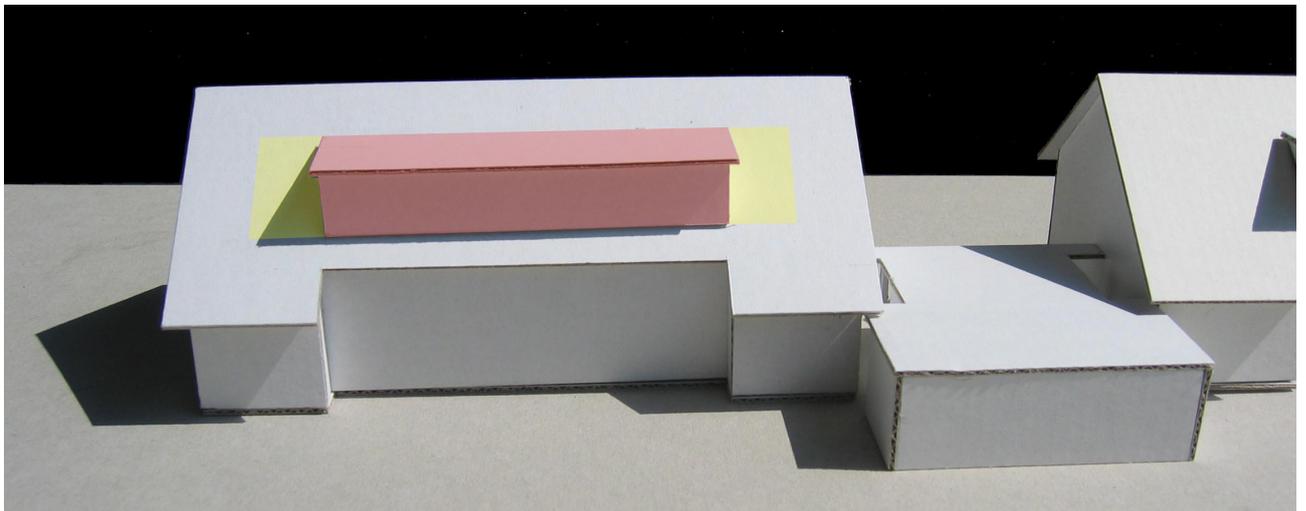


Modellfoto Erweiterung Essen (nordseitig)

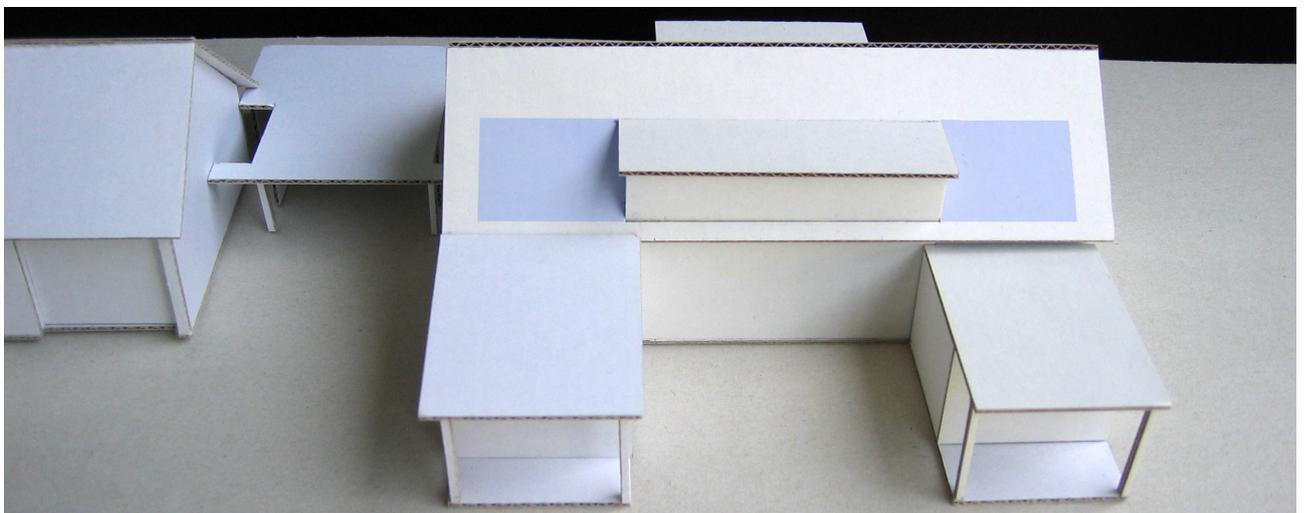
ANHANG 1d



Modellfoto max Breite Lukarne
Bereich für Anordnung Dachflächenfenster Dufourstrasse

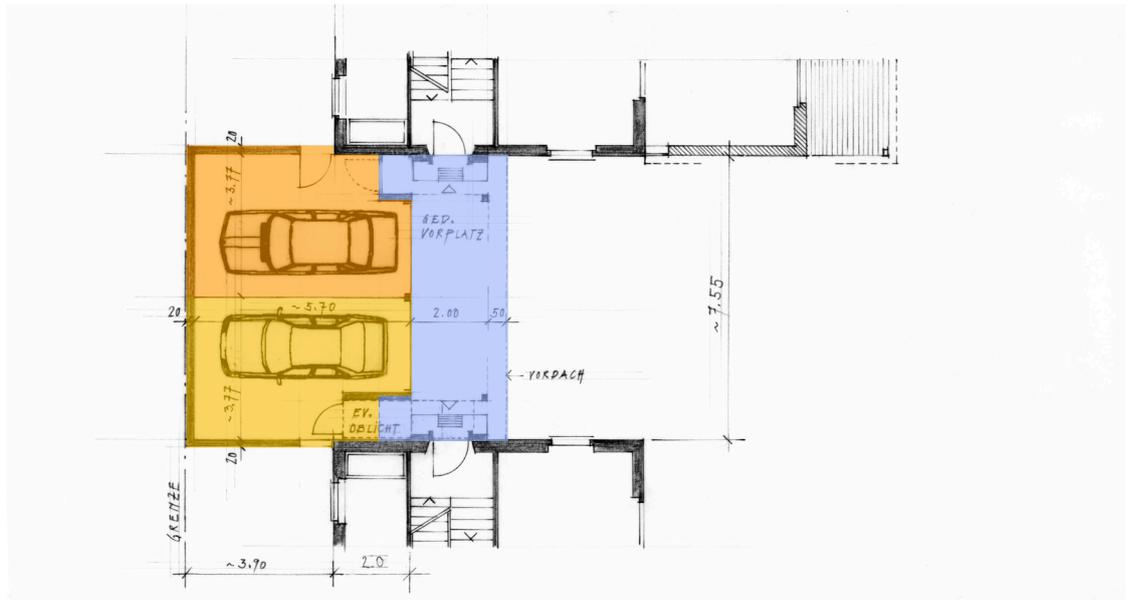


Modellfoto max Breite Lukarne
Bereich für Anordnung Dachflächenfenster Guisanstrasse



Modellfoto mögliche Sonnenkollektorenfläche und Bereich für Dachflächenfenster
Guisanstrasse und Dufourstrasse

ANHANG 2



Grundriss Garage zwischen den Häusern

Mst. 1:200



Schnitt Garage und Vordach zwischen den Häusern

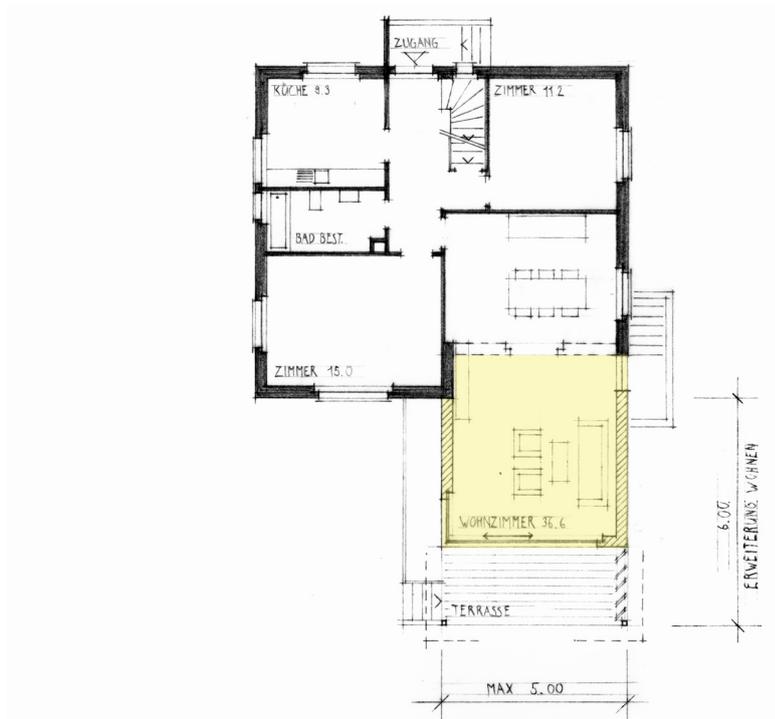
Mst. 1 : 200



Schnitt Garage bestehend / Vordach zwischen den Häusern

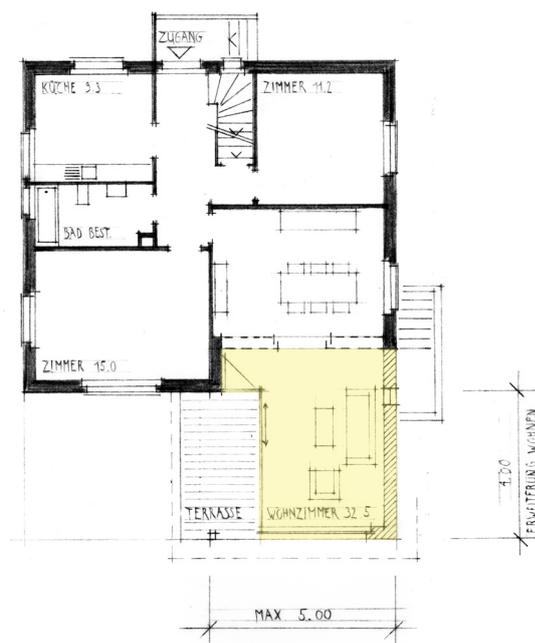
Mst. 1 : 200

ANHANG 3a



Grundriss Erdgeschoss Variante 1 Ausbau Wohnen/Essen

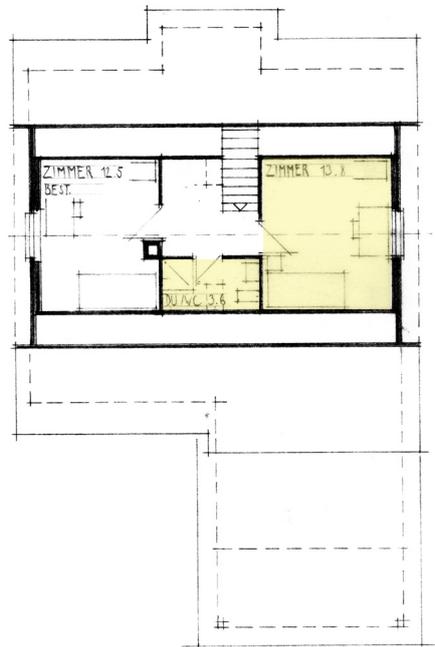
Mst. 1:200



Grundriss Erdgeschoss Variante 2 Wohnen/Essen

Mst. 1 : 200

ANHANG 3b



Grundriss Obergeschoss Variante 1

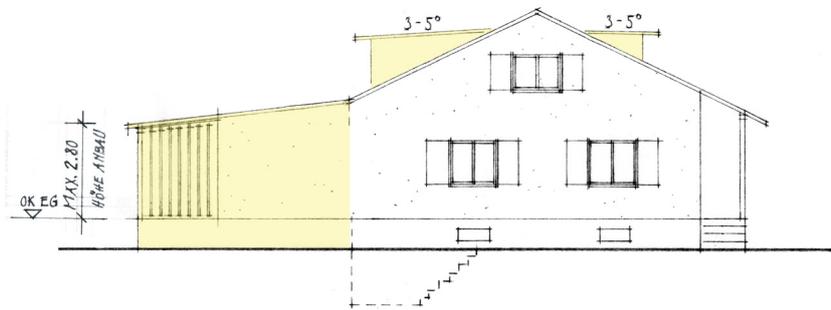
Mst. 1:200



Grundriss Obergeschoss Variante 2

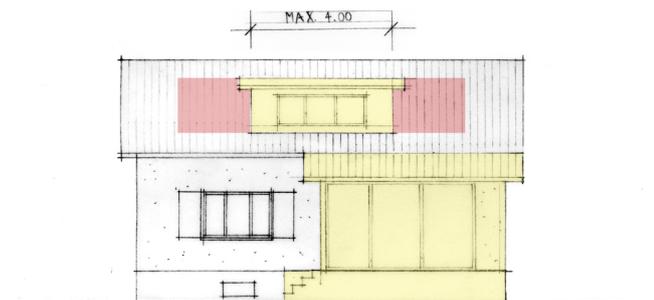
Mst. 1 : 200

ANHANG 3c



Westfassade Erweiterung Wohnen / Lukarnen

Mst. 1:200



Südfassade Erweiterung Wohnen / max. Breite Lukarne / Bereich Kollektoren und Dachflächenfenster

Mst. 1 : 200

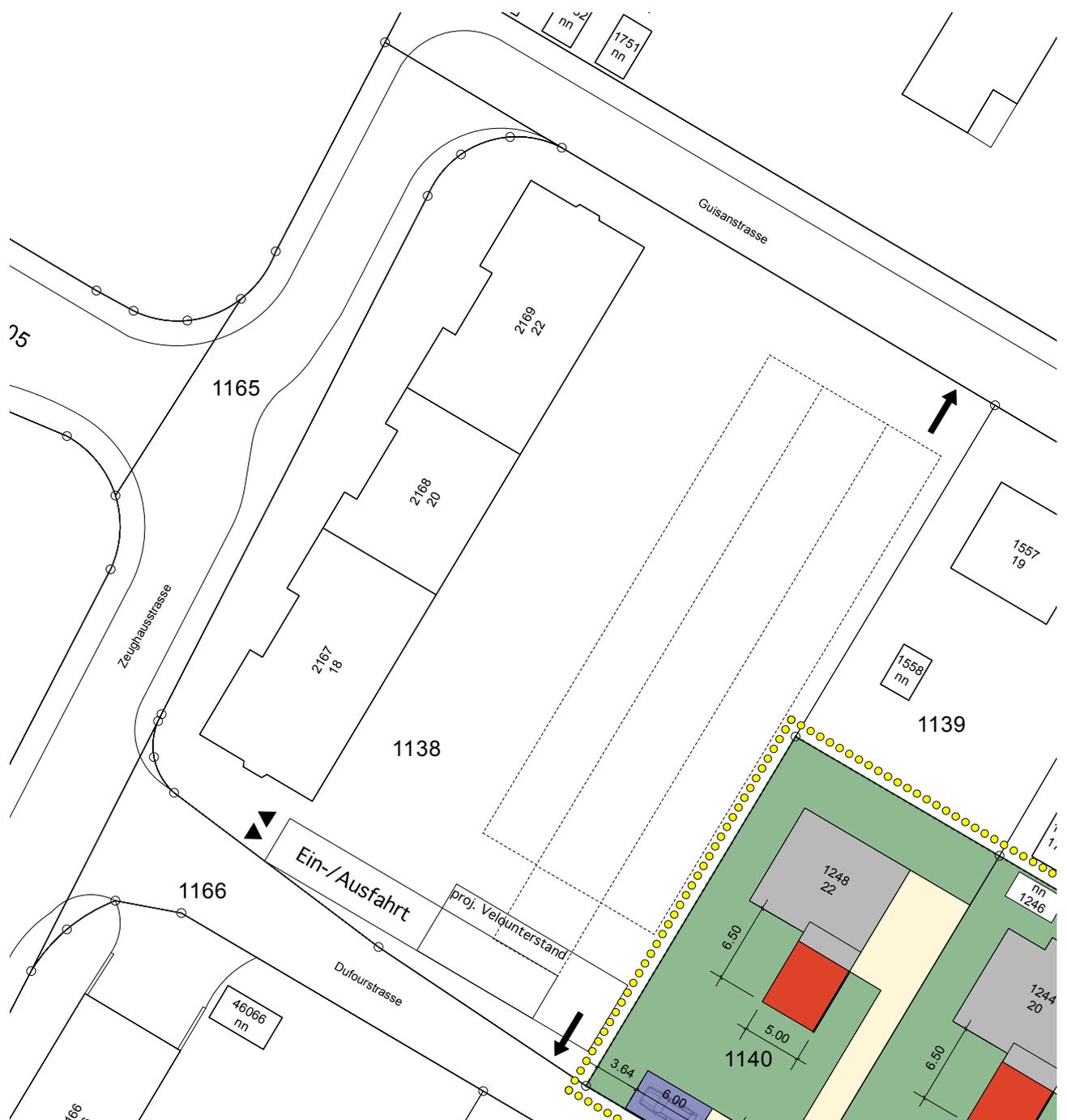


Nordfassade max.Lukarnenbreite

Mst. 1 : 200

ANHANG 4

-  Baufeld unterirdische Einstellhalle
-  Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
-  Ausgänge unterirdische Einstellhalle



Mögliche Lage einer unterirdischen Einstellhalle