

Richtlinien Schmiedengasse Süd

23. Dezember 2009

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Ausgangslage	3
Ziele	3
Mittel.....	3
Stellung zur Grundordnung.....	3
Richtlinien.....	4
Plan zu den Richtlinien	6
Genehmigung.....	8

Richtlinien Schmiedengasse Süd

Einleitung

In der südseitigen Häuserzeile der Schmiedengasse in der Altstadt Burgdorfs sind mit der Schliessung des Warenhauses „Manor“ im August 2008 mehrere denkmalgeschützt Altstadthäuser vakant geworden, die nunmehr der Zuführung einer neuen Nutzung und der baulichen Sanierung harren. Die Häuserzeile der Schmiedengasse liegt zusammen mit dem öffentlichen Bereich der Grabenstrasse in der Zone mit Planungspflicht „Grabenstrasse“. Für diese Zone ist derzeit eine Teilüberbauungsordnung in Erarbeitung. Da dieses Planungsverfahren zur Festlegung der Überbauungsvorschriften aufgrund der öffentlichen Einsprachemöglichkeit noch unbestimmte Zeit in Anspruch nehmen kann, die bauliche Weiterentwicklung der Liegenschaften an der Schmiedengasse jedoch drängt, erachtet es der Gemeinderat für dringend, vorab wegleitende Richtlinien für die bauliche Weiterentwicklung des heutigen Baubestands und des Hof- und Vorgartenbereichs an der Grabenstrasse zu erlassen.

Ausgangslage

Die Altstadt von Burgdorf ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als von nationaler Bedeutung eingestuft. Die weitere städtebauliche und architektonische Entwicklung der Stadt muss sorgfältig und mit höchstem Respekt gegenüber dem wertvollen baukulturellen Erbe der Stadt erfolgen. Im Zonenplan der Stadt Burgdorf ist die Altstadt als Erhaltungs- und Erneuerungsgebiet ausgeschieden und gilt als Schutzgebiet im Sinne des kantonalen Baugesetzes (Art. 86 BauG). Gestützt auf Artikel 61 und 62 des Baureglements erlässt der Gemeinderat für solche Gebiete „Richtlinien zum Schutz, zur Erhaltung, zur Gestaltung, Nutzung, Verdichtung und Erneuerung der Gebiete“; diese gelten wegleitend (Art. 61 Abs. 3 BR).

Basierend auf diesen Grundsätzen bilden die vorliegenden Richtlinien Schmiedengasse Süd die Grundlage für die nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung:

- des heutigen Baubestands,
- des Hof- bzw. Vorgartenbereichs an der Grabenstrasse

Ziele

Mit den Richtlinien werden folgende Ziele verfolgt:

- die Aufwertung der Hauszeile an der Schmiedengasse Süd als Wohnstandort
- die Klärung der städtebaulichen Situation der Hauszeile mit ihren ehemaligen Vorgärten gegen die Grabenstrasse

Mittel

Die Mittel um diese Ziele zu erreichen sind:

- Die Festlegung von Baufeldern (A1 und A2) in den ehemaligen Vorgärten an der Grabenstrasse, insbesondere die Gestaltungsbaulinie gegen die Grabenstrasse
- Minimale, jedoch klare Regeln für die Überbauung des privaten Hofbereichs
- städtebaulichen und architektonischen Vorgaben für die Baufelder A1 resp. A2
- Regeln für die Nutzungen der Baufelder A1 resp. A2

Stellung zur Grundordnung

Die Richtlinien stützen sich auf Art. 61 und 62 des Baureglements. Sie sind behördenverbindlich und werden im Baubewilligungsverfahren wegleitend angewendet.

Richtlinien

Massgebende Bauvorschriften	Die baupolizeilichen Vorschriften richten sich nach den Festlegungen in den Richtlinien und dem dazugehörigen Plan. Da alle bestehenden Bauten im Bauinventar der Stadt Burgdorf entweder als erhaltenswert oder schützenswert eingestuft sind, bedürfen alle Bauvorhaben der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.
Inhalte des Plans zu den Richtlinien	Im Plan zu den Richtlinien wird Folgendes festgelegt: <ul style="list-style-type: none">- Lage und Abmessung der Baufelder A1 und A2- Die max. Überbauungsziffer für Bauten und Anlagen im Hofbereich (Baufeld A2)- Die Gestaltungsbaulinien (Baulinie mit Anbaupflicht) entlang der Schulgasse und der Grabenstrasse
Nutzungen	Die Nutzungen richten sich grundsätzlich nach den Vorschriften des Baureglements. Nutzungen, die Lärm verursachen oder die Wohnqualität ideell beeinträchtigen (z.B. Gastrobetriebe mit generellen Überzeitbewilligungen, Rotlichtnutzungen usw.), sind innerhalb des Geltungsbereichs der Überbauungsordnung untersagt. Für bestehende Nutzungen, die diesen Einschränkungen widersprechen, besteht kein Anspruch auf Besitzstandswahrung.
Gebäudehöhen / Geschosszahl	In den Baufeldern A1 sind eingeschossige und A2 maximal zweigeschossige Neubauten und neubauähnliche Erweiterungen möglich. Attikageschosse sind nicht zugelassen. Im Baufeld A1 gilt die Kote des jeweiligen Erdgeschosses an der Schmiedengasse als maximale Höhe der Anbauten an der Grabenstrasse. Im Baufeld A2 gilt die Kote des 1. Obergeschosses an der Schmiedegasse als maximale Höhe der Anbauten an der Grabenstrasse. Geringe konstruktionsbedingte Abweichungen von diesen Kotenvorgaben sind zulässig.
Gestaltungsbaulinien	Die Brandmauern sind an die Gestaltungsbaulinien anzubauen. Die Gebäudefluchten sind grundsätzlich an die Gestaltungsbaulinien zu bauen. Teilweise Rücksprünge bis zu 50 cm sind zulässig.
Grenzbau / geschlossene Bauweise	Für die inventarisierten Bauten an der Schmiedegasse 1 bis 27 gilt die geschlossene Bauweise. Die geschlossene Bauweise (Grenzbau) ist in den Baufeldern A1 und A2, unter Berücksichtigung der feuerpolizeilichen Vorschriften zulässig, aber nicht zwingend vorgeschrieben.
Überbauungsziffer (ÜZ)	In dem Baufeld A2 wird zur Sicherstellung einer räumlich vielfältigen und attraktiven Entwicklung eine Überbauungsziffer ÜZ von max. 0.5 festgelegt (d.h. überbaute Fläche/Grundfläche Hofbereich).
Gestaltung	Neu-, Um- und Ausbauten müssen auf die besondere städtebauliche und architektonische Situation sowie die Schutzwürdigkeit der Altbauten und des Stadtbilds als Ganzes Rücksicht nehmen. Alle baulichen Veränderungen und Interventionen verlangen höchste architektonische Sorgfalt in Abstimmung mit der bestehenden Situation; sie bedürfen zur Umsetzung der Zustimmung der Baubewilligungsbehörde und der kantonalen Denkmalpflege. Zudem kann die Baubewilligungsbehörde fallweise den Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung (FBA) anhören.
Dachgestaltung	Die Dächer in den Baufeldern A1 und A2 sind als begehbare Dachterrassen zu gestalten; die Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung darf im Baufeld A1 die zulässige Dachkote um 1 Meter überragen. Dachaufbauten und Abgasanlagen sind im Baufeld A1 und A2 nicht gestattet. Geschlossene Überdachungen von Treppenaufgängen, Aufenthaltsbereichen etc.,

die die max. festgelegte Dachkote überragen, sind nicht zulässig.

Einfriedungen /
Abschlüsse

Die Abschlüsse der Baufelder A gegen den öffentlichen Raum müssen an der im Plan zu den Richtlinien angegebenen Gestaltungsbaulinie erstellt werden. Die Gestaltungsbaulinie liegt genau an der Parzellengrenze. Die Wasserrinne mit ihrer Emmepflasterung entlang der Grabenstrasse ist zu erhalten und bildet das Lichtraumprofil des Strassenraums. Da wo keine Gebäude an die Gestaltungsbaulinie an der Grabenstrasse angrenzen, sind im Rahmen von grösseren Umbauprojekten der Hauptgebäude auf der Gestaltungsbaulinie an der Grabenstrasse Einfriedungen zu erstellen. Diese Einfriedungen müssen eine minimale Höhe von 1.20 m aufweisen und müssen feingliederig und sorgfältig gestaltet sein. Alle Einfriedungen bedürfen einer Baubewilligung.



Abbildung: Die Gestaltungsbaulinie liegt auf der heutigen Parzellengrenze - Entwässerungsrinne und Randstein bilden den Abschluss des öffentlichen Bereichs

Künstliche Beleuchtung


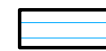

Die Kunstlichtbeleuchtung der Freiräume sowie der Baukörper im Baufeld A1 resp. A2 hat in Abstimmung mit dem Beleuchtungskonzept der Altstadt zu erfolgen.

Plan zu den Richtlinien

Plan zu Richtlinien

Legende

Festlegungen

-  Baufeld A1 (privater Baubereich)
-  Baufeld A2 (privater Baubereich)
-  Gestaltungsbaulinie (Baulinie mit Anbaupflicht)



Genehmigung

Beschluss

Der Gemeinderat hat die vorliegenden Richtlinien anlässlich seiner Sitzung vom 11. Januar 2010 genehmigt.

IM NAMEN DES GEMEINDERATS, BURGDORF DEN

DIE STADTPRÄSIDENTIN



Elisabeth Zäch

DER STADTSCHREIBER



Roman Schenk