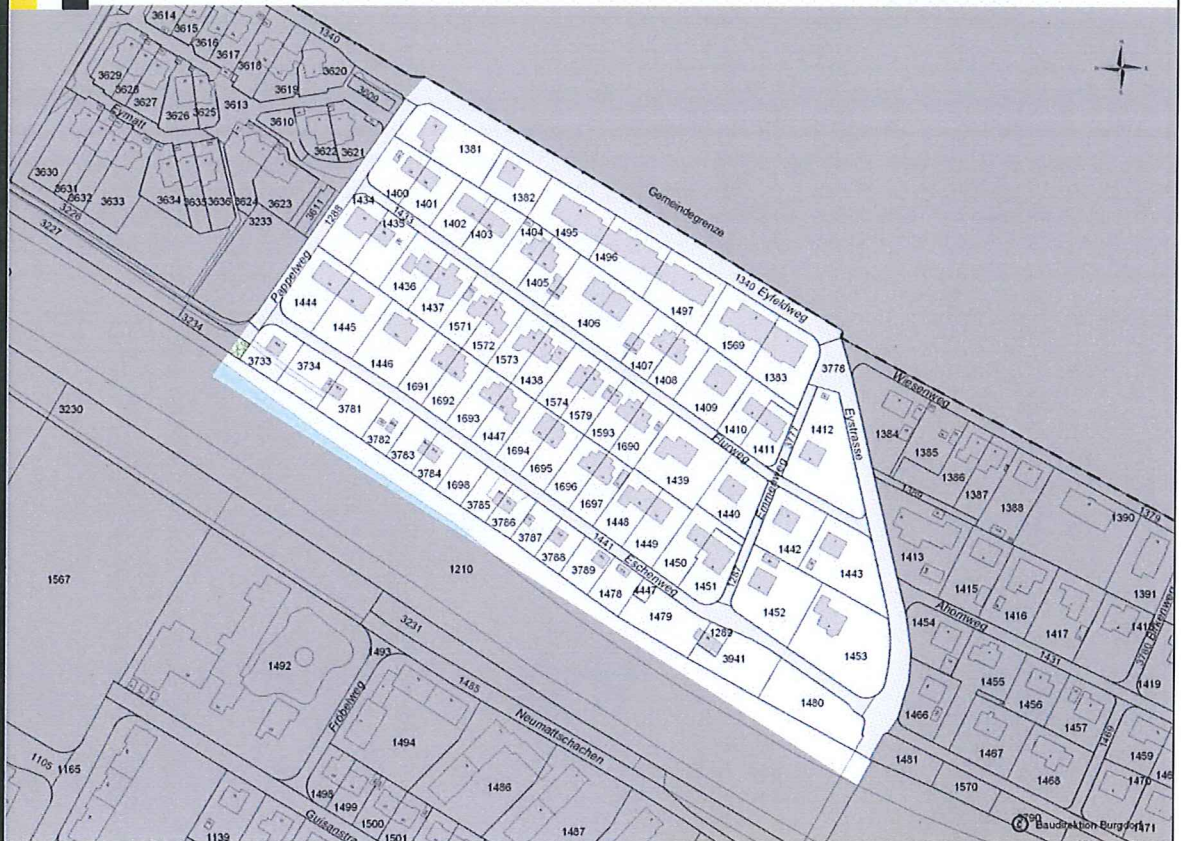




**STADT
BURGDORF**

**STRUKTURGEBIET SII
SIEDLUNG EY-WEST**



**Strukturgebiet SII „Siedlung Ey-West
Richtlinien Überbauungskonzept**

Verfasser: Stadtplanung

Aktualisierung vom 10. Juni 2014
(Basis: Fassung vom 16. Juni 1997)

Inhaltsverzeichnis

Grundlagen.....	3
Überbauungskonzept.....	4
Anhang: Situationsplan.....	6
Beschluss.....	6

Grundlagen

1. Städtebaulicher
Beschrieb

Das Gebiet Ey-West liegt nördlich der Emme, begrenzt durch die Eystrasse, den Eyfeldweg und den Pappelweg an der Grenze zur Gemeinde Kirchberg. Das Erschliessungssystem wurde gestützt auf den am 30. Oktober 1928 genehmigten Alignementsplan „Eyquartier Burgdorf“ erstellt. Das Siedlungsgebiet wird geprägt durch zwölf Wohnhäuser der Eisenbahner-, Wohn- & Baugenossenschaft, welche 1926 vom Baumeister M. Hirschi realisiert wurden. Die bauliche Struktur besteht überwiegend aus zweigeschossigen Ein- und Doppel Einfamilienhäusern. Charakteristisch für die einzelnen Bauten sind das Sockelgeschoss mit einer Höhe von ca. 1.10 m (Hochparterre) sowie die Firstrichtung parallel zur Strasse. Sämtliche heute bestehenden Bauten haben sich an eine fiktive Baulinie gehalten, welche etwa den doppelten „grossen Grenzabstand“ einhält, der im Alignementsplan „Eyquartier Burgdorf“ vorgesehen war.

Ebenso charakteristisch sind die Vorgärten und Vorplatzsituationen, welche durch durchgehende Einfriedungen und Gartenmauern begrenzt sind, sowie Bereiche für unbewohnte Nebenbauten, Garagen und Unterstände südlich des Eschenweges unmittelbar am Emmeufer.

Vor allem am Flurweg wurden Vorgärten und Vorplätze durch die nachträgliche Realisierung von Parkplätzen und Garagenzufahrten teilweise zerstört und die Struktur einzelner Gebäude durch unpassend dimensionierte und gestaltete Anbauten verunklärt.
2. Bauinventar der
Stadt Burgdorf

Die sehr zeittypische Siedlung im späten Heimatstil (Flurweg 9 - 23 und 10 - 20 sowie Eschenweg 10-28) wurde im Jahre 2004 als erhaltenswert in das Bauinventar der Stadt Burgdorf (Band I) aufgenommen. Sie bildet ein strukturelles Ensemble mit einer einheitlichen Wirkung. Hingewiesen wird explizit auf die Bedeutung der grossen, eingefriedeten Gärten für das Gesamterscheinungsbild. Dem Ensemblecharakter ist Rechnung zu tragen (Strukturerhaltung).
3. Gültige
Bauvorschriften

Das Gebiet ist in der rechtskräftigen Baurechtlichen Grundordnung als Strukturgebiet SII „Siedlung Ey-West“¹ ausgewiesen. Wo nicht anders festgelegt, gilt innerhalb des Perimeters des Überbauungskonzeptes das jeweils rechtskräftige Baureglement, insbesondere die Vorschriften für die Wohnzone W2² und entlang des Emmeufers diejenigen der Grünzone³.

Ausnahmebewilligungen von Vorschriften, die aufgrund des Konzeptes notwendig sind, werden in Aussicht gestellt.

¹ Art. 63 BR 2005

² Art. 41 und 42 BR 2005

³ Art. 46 BR 2005

Überbauungskonzept

4. Allgemeines Die im Überbauungskonzept festgelegten Rahmenbedingungen sind für die Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend. Bauwilligen ist das Konzept möglichst frühzeitig zu erläutern. Für die Gestaltung gelten die Bestimmungen unter Punkt 8.
5. Gebiet A Das Gebiet A umfasst die zwölf als erhaltenswert eingestuft Gebäude von 1926⁴ sowie das nicht inventarisierte Gebäude Flurweg 8. Die bestehenden inventarisierten Gebäude sind zu erhalten.
- Für die bauliche Erweiterung gelten die im Überbauungskonzept festgelegten Baufelder für eingeschossige Anbauten. Innerhalb dieser Baufelder sind eingeschossige, bewohnte und unbewohnte Anbauten zulässig. Die Anbauten haben die Erdgeschosskote der bestehenden Hauptgebäude (Hochparterre) zu übernehmen. Sie sind mit einem Flachdach zu versehen. Die Flachdächer können begehbar ausgestaltet werden.
6. Gebiet B Im Gebiet B sind Neubauten zulässig. Die im Überbauungskonzept ausgeschiedenen Baufelder für Hauptgebäude sind wegleitend. Aus städtebaulicher Sicht ist vor allem die südwestliche Begrenzung der Baufelder bzw. die Erhaltung der Vorgärten wichtig (Strukturerhaltung). Der seitliche Grenzabstand ist flexibel, sollte aber mindestens 2 m betragen.
- Bei der Erweiterung oder seitlichen Anbauten der bestehenden Gebäude soll sich der Anbau dem Hauptgebäude unterordnen. Die strukturbildenden Merkmale sind in Anlehnung an die Vorschriften zum Gebiet A zu berücksichtigen.
- Nebenbauten nordöstlich des Flurweges dürfen bis 1.5 m an die Strasse gebaut werden. Dies gilt auch für Parkieranlagen. Die Nebenbauten dürfen jedoch nicht im grossen Grenzabstand des Hauptgebäudes zu liegen kommen. Nebenbauten, die den Strassenabstand unterschreiten, werden gemäss Baulinien mit Anbaupflicht bewilligt.
7. Gebiet C Im Gebiet C sind zusätzlich zum bestehenden Hauptgebäude neue Hauptgebäude möglich, für welche das Überbauungskonzept beispielhafte Baufelder vorsieht. Die Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden. Die bestehenden Hauptgebäude können ersetzt werden. Bei Neubauten sind die strukturbildenden Merkmale zu berücksichtigen (Strukturerhaltung). Massgebend sind die Vorschriften der Wohnzone W2.
8. Gebiet D Im Gebiet D sind die Vorschriften der Wohnzone W2 massgebend.
9. Erhaltenswerte Gebäude Als erhaltenswert eingestuft sind die Gebäude Flurweg 9 – 23 und 10 – 20 sowie Eschenweg 10 – 28. Diese Gebäude sind nach

⁴ Bauinventar der Stadt Burgdorf 2004, Band I
Strukturgebiet_SII_Ey-West_Überbauungskonzept_140610.docx

Baugesetz Art. 10a, Abs. 3 und Art. 10b Abs. 1, 3 Baudenkmäler, die es zu erhalten und zu pflegen gilt. Sie unterliegen folgenden Rahmenbedingungen:

Dachaufbauten sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Die Lukarnen sind mit hochrechteckigen Fenstern zu versehen und dürfen eine Breite von 1.3 m nicht überschreiten. Giebelseitig sind, mit Ausnahme eines Dachflächenfensters mit höchstens 0.3 m² Glasfläche, keine Dachaufbauten oder Dachflächenfenster zulässig.

10. Zone für unbewohnte Nebenbauten

Innerhalb der Zone für unbewohnte Nebenbauten können insbesondere Garagen und Unterstände realisiert werden. Die Bauten können an die südwestliche Zonengrenze gestellt werden. Der minimale Abstand vom Eschenweg beträgt 1.5 m. Nebenbauten, die den Strassenabstand unterschreiten, werden gemäss Baulinien mit Anbaupflicht bewilligt. Es gelten die Vorschriften zu An- und Nebenbauten⁵.

Das bestehende Wegerecht für den Wasserbau ist zu berücksichtigen. Eine Verlegung des Wegerechtes ist grundsätzlich auf Kosten der Gesuchsteller denkbar, solange dies aus der Sicht des Gewässerunterhaltes möglich ist.

11. Gestaltung

Neue Gebäude haben sich, insbesondere betreffend Volumen und Gestaltung, in das Quartierbild einzuordnen (Strukturerhaltung).

In der Regel sind die südwestlichen Gebäudefronten der Hauptgebäude von Anbauten frei zu halten (Vorgartenbereich).

Anbauten haben sich dem Hauptgebäude unterzuordnen. Dies erfordert eine sorgfältige Gestaltung, insbesondere bezüglich Farbgebung und Materialisierung. In der Regel sind Flachdächer vorzusehen. Bei begehbaren Flachdächern ist ein leicht wirkendes Geländer als Abschluss vorzusehen (keine Mauer). Die Nebenbauten im Bereich des Flur- und des Eschenweges sind bezüglich Gestaltung aufeinander abzustimmen.

12. Aussenraumgestaltung

Die Vorgärten und Vorplätze mit Einfriedungen im Bereich des nordöstlichen Eschenweges sind zu erhalten. Veränderungen wie die Realisierung von Parkplätzen, Zufahrten u.dgl. sind nicht gestattet. Das Zusammenlegen von Parkieranlagen am Flurweg sollte in jedem Fall geprüft werden. Die im Plan „Überbauungskonzept Ey-West“ eingetragenen Bäume sind begleitend und sollten im Zusammenhang mit grösseren baulichen Veränderungen gepflanzt werden.

Auf grössere Terrainveränderungen, insbesondere die Anlage eines erhöhten Sitzplatzes ausserhalb der Baufelder für die eingeschossigen An- und Nebenbauten, ist in der Regel zu verzichten.

⁵ Art. 34 BR 2005

Anhang: Situationsplan

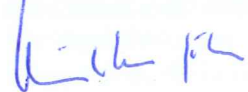
Situationsplan Mst 1: 1'000 vom 5. Juni 2014 als integrierender Bestandteil des Überbauungskonzepts

Beschluss

Der Gemeinderat hat die vorliegenden Richtlinien anlässlich der Sitzung vom 1. Juli 2014 beschlossen.

IM NAMEN DES GEMEINDERATS BURGDORF

DIE STADTPRÄSIDENTIN



Elisabeth Zäch













DER STADTSCHREIBER



Roman Schenk

Burgdorf, 16. Juni 1997 Hb / Jo / 21. Mai 2014 aeb

Legende

-  Gebiet A
-  Gebiet B
-  Gebiet C
-  Gebiet D
-  Baufelder für Hauptgebäude (bestehend/Ersatz)
-  Baufelder für Hauptgebäude Neubau
-  erhaltenswerte Gebäude
-  Baufelder für eingeschossige Bauten
-  geschützte Vorgärten
-  Zone für unbewohnte Nebenbauten
-  Schwellenwegrecht
-  Baulinie Nebenbauten
-  Gewässerabstandslinie gemäss neuer Gewässerschutzgesetzgebung (Auskunft Tiefbauamt vom 23.05.2014)
-  Bestehende Gebäude
-  Bäume (Baumkataster)

