



# DER ALTSTADT

In der Mischzone Altstadt und in der Mischzone Altstadt Wohnen sind strassenseitig orientierte Räume im ersten Vollgeschoss **einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten.**



# ANLEITUNG ZUR PUBLIKUMSATTRAKTIVITÄT

---

## 1. Das Baureglement und der Zonenplan

Das Baureglement der Stadt Burgdorf umschreibt eine gewollte belebte Nutzung in der Altstadt. Im 4. Titel zu den Bauzonen und ihren Bestimmungen sowie in den Erläuterungen<sup>1</sup> ist Folgendes vorgeschrieben und kommentiert:

**In der Mischzone Altstadt und in der Mischzone Altstadt Wohnen sind strassenseitig orientierte Räume im ersten Vollgeschoss einer publikumsattraktiven Nutzung vorbehalten.**

Dies betrifft konkret die Schmieden-, Hohen-, Metzger- und die Mühlegasse. Das erste Vollgeschoss ist gemeinhin das Erdgeschoss. Die strassenseitige publikumsattraktive Nutzung muss sich nicht auf die volle Gebäudetiefe erstrecken.

## 2. Publikumsattraktivität

Publikumsattraktive Nutzungen zeichnen sich dadurch aus, als dass ihnen eine besondere **Anziehungskraft** zu eigen ist, welche sich auf uns Menschen als Besuchende, Bewohnende, Touristinnen und Touristen aber auch Vorbeigehende auswirkt.

Unverzichtbar ist das **persönliche Erscheinen und Anwesend-Sein**. Von zuhause aus kann man nichts zur Publikumsattraktivität beitragen.

Publikumsattraktive Nutzungen sind nach dem Kommentar im Baureglement:

- **Verkaufsgeschäfte**
- **Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe**
- **Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Kundenverkehr**

Wo publikumsattraktive Nutzungen eingerichtet sind, geht man gerne hin, schmökert in Läden, kauft ein, schaut vorbei, trifft man sich, genießt, flaniert, feiert, tanzt, diskutiert, lässt man sich schön machen, staunt man, drücken Kinder ihre Nasen an Schaufenster, findet man Beratung und ein offenes Ohr.

## 3. Wozu diese Anleitung?

Sie ist eine Anwendungshilfe für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Mieterinnen und Mieter, Bauherrschaften und Projektverfassende.

**Planen, bauen und vermieten Sie publikumsattraktiv und tragen Sie zur Belebung der Altstadt bei!**

Die Anleitung ist aber auch für das Bauinspektorat anweisend und damit eine Praxishilfe im Baubewilligungsverfahren.

---

<sup>1</sup> Art. 41 Abs. 1 Baureglement der Stadt Burgdorf (BR) vom 31. Oktober 2005 sowie Beilage I Erläuterungen zum Zonenplan 2

#### 4. Zulässige Nutzungen

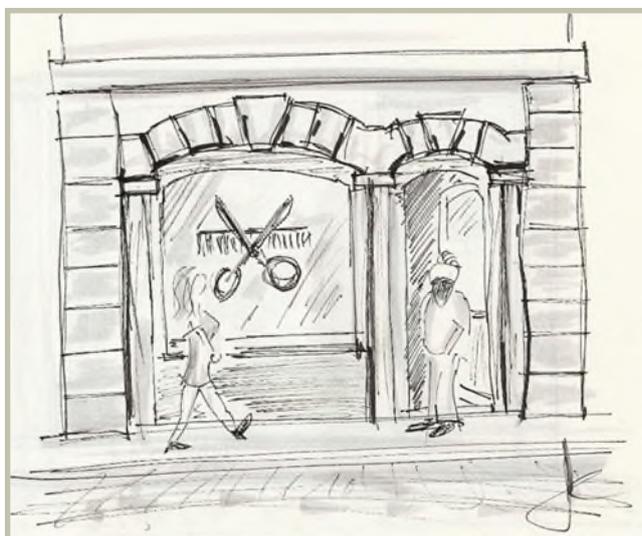


#### Verkaufsgeschäfte

*«Ich gehe mal einkaufen. Ich brauche doch noch? Ist die neue Kollektion wohl schon da? Ich muss meine Bestellung abholen gehen. Max wünscht sich zum Geburtstag das neue Modell. Sie hat frisches Gemüse ausgestellt. Geh zu ihm, er wird dich beim Kauf gut beraten.»*

#### Gastwirtschaftsbetriebe und Hotels

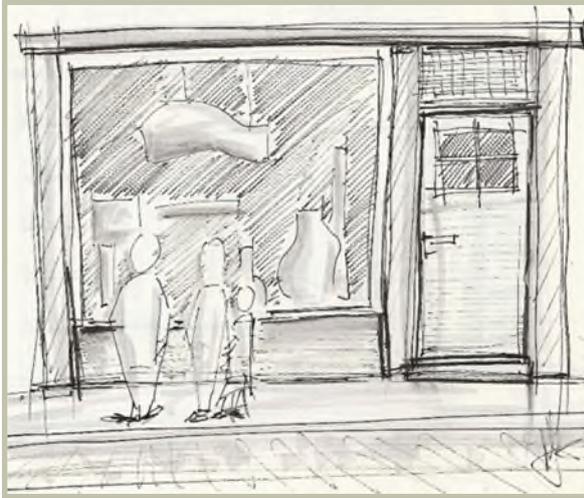
*«Wir treffen uns dann zum FüBi um Sechs! Ich habe Hunger! Warst du dort schon – hat gestern aufgemacht?! Unser Weihnachtsessen machen wir dort. Dort ist der Service phänomenal! »*



#### Dienstleistungsbetrieb mit erhöhtem Kundenverkehr

*«Ich gönne mir heute einen neuen Haarschnitt! Ich lasse mich schön machen. Ich muss heute noch in die Physio. Kannst du mir am Nachmittag bitte diesen Brief aufgeben? Ich habe bei der Therapie gerade noch Tamara getroffen. Weisst du was – ich lasse mich tätowieren! »*

## 5. Alternativen bei Dienstleistungsbetrieben ohne erhöhten Kundenverkehr oder Leerstand



### Publikumsattraktive Schaufenster, andere geeignete Mittel

*«Wer stellt heute aus? Die neue Künstlerin hat dies gestaltet! Lass uns die neue Deko anschauen gehen! Ich leihe mir heute einen Roman aus. Schau dir diese Farben an! Die neuen Bauprojekte dieses Architekturbüros haben es aber in sich! Grafisch ist das top!»*

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Schaufenster selbst ohne eigentliches Geschäft eine hohe Anziehungskraft ausüben. Ebenso können Dienstleistungsbetriebe mit geringem Kundenverkehr, ohne Laufkundschaft, zur Publikumsattraktivität beitragen. Durch ihre wechselnde Gestaltung und Dekoration, eine kreative Darstellung ihrer Leistungen sind sie auch anziehend. Denkbar sind z.B. an Verkaufsgeschäfte vermietete Schaufenster, öffentliche Bücherschränke, Ausstellungen, Werkschauen.

## 6. Nicht gestattete Nutzungen ohne Publikumsattraktivität

### Was ist nicht publikumsattraktiv?

*«Hier gibt's nichts zu sehen. Hier wohnt wohl jemand und möchte für sich bleiben? Das ist langweilig! Da ist nie offen... Da kannst du nur online in Kontakt treten. Das ist lediglich ein Büro.»*



All das, was **kein persönliches Erscheinen** erfordert oder **keine Anziehungskraft** ausübt, ist nicht publikumsattraktiv. So simpel ist es. Diese Nutzungen tragen nicht zur Belebung der Altstadt bei!

## 7. Die Baubewilligungspflicht ist auch zu beachten

Grundsätzlich sind nach dem kantonalen Baugesetz und dem Baubewilligungsdekret auch die **Zweckänderung** bzw. die Umnutzung und sowieso bauliche Veränderungen **baubewilligungspflichtig**.

Vor allem dann, wenn das Schutzinteresse des Baudenkmals (die ganze Altstadt ist ein Baudenkmal) oder die Brandsicherheit (Baupolizei ist das Ergebnis von Stadtbränden) betroffen sind.

Auch wenn bei Änderungen oder Umnutzungen bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände betroffen sind, entsteht eine Baubewilligungspflicht. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn eine neue Nutzung andere Lärmemissionen auslöst, längere Öffnungszeiten hat, Mehrverkehr mit sich bringt und je nach Vorhaben auch **festzustellen ist, ob die Nutzung dann tatsächlich publikumsattraktiv ist**.

Im Übrigen sind aufgrund des Denkmalschutzes praktisch noch alle **Reklameanschriften** in der Altstadt baubewilligungspflichtig.

## 8. Kontakt

Wir stehen Ihnen für alle Fragen zur Baubewilligungspflicht und zur Baubewilligungsfähigkeit gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an, schreiben Sie uns oder kommen Sie vorbei.

Baudirektion Burgdorf  
**Bauinspektorat**  
Lyssachstrasse 92  
3400 Burgdorf  
Tel. 034 429 42 11  
baudirektion@burgdorf.ch



Beschlossen durch die Bau- und Planungskommission am 21. August 2024.

CMI 2023-729  
Version 13. August 2024  
Fotos: Nicolai Protopapa, Michael Jermini  
Skizzen: Michael Jermini