



Wohnen in der Altstadt Fünf gute Beispiele

Strategien zur Aufwertung von
Wohnraum in der Altstadt



Wer investiert in der Altstadt?

Es gibt keinen klassischen „Investor“ und auch keine klassischen Objekte. Jedes Haus hat seine Potenziale aber auch seine Nachteile. Der Schlüssel zur Belebung des Wohnens ist das Kombinieren der richtigen Häuser mit den richtigen Menschen. Nachfolgend finden sich fünf Beispiele, wie in der Altstadt investiert und gewohnt werden kann.

Basis einer Investition bildet in jedem Fall eine Nutzungsperspektive basierend auf einer Analyse des Hauses. Taugliches Instrument hierfür ist die „Haus-Analyse“, ein Werkzeug, das vom Netzwerk Altstadt entwickelt wurde. Sie zeigt gleichermaßen Defizite und Potenziale des Gebäudes auf und weist einen Weg zur neuen Nutzung unter Einbezug von Investitionskosten und Erträgen. Sie weist aber auch auf den Wert des Hauses als Unikat hin, den es zu erhalten gilt. Erst die Geschichte eines Hauses begründet seinen Wert als „Antiquität“ oder als Wohnort mit Charakter. Damit erschliesst sich einer der Trümpfe der Altstadt: Ihre Häuser und Wohnungen sind einzigartig und heben sich vom Bekannten ab. Investoren, Architekten und Bauausführende tun gut daran, sich dieses Wertes bewusst zu sein und ihn in einem Renovationsprozess herauszuarbeiten.

Eingriffstiefe, Investitionsgrösse und Ausbaustandard entscheiden meist über das Vorgehen bei der Renovation. Es kann zwischen einer konzentrierten oder etappierten Intervention unterschieden werden:

konzentrierte Intervention	etappierte Intervention
erlaubt tiefgreifende und generelle Eingriffe	erlaubt nur bereichsweise Eingriffe
schneller einmaliger Bauprozess	mehrmaliger Bauprozess
Leerstand und Ertragsausfall während Bauzeit unvermeidlich.	Nur teilweiser Leerstand und Ertragsausfall, dafür Mehrkosten für Provisorien.
Mieterschaft muss häufig ausgetauscht werden. Kosten für Mietersuche fallen an.	Mieterschaft kann teilweise oder ganz behalten werden.
Finanzierung ist auf Fremdmittel angewiesen.	Finanzierung kann oft aus Eigenmitteln aufgebracht werden.
Fremdfinanzierung kann Probleme bereiten, da der Ertragswert vor der Renovation gering ist.	Fremdfinanzierung ist einfacher, da der Ertragswert schrittweise mitwächst.



Oben: Der Auszug der Läden aus dem Ortszentrum ist eine der Hauptursachen für sinkende Mieterträge bei den Liegenschaften. Die Aufwertung des Wohnens hilft, die Situation zu entschärfen.

Mitte: Viele Altstadt Häuser zeigen einen erheblichen aufgelaufenen Unterhalt aufgrund der rückgängigen Mieterträge in den Erdgeschossen.

Unten: Der Markt für Altstadtwohnungen ist grundsätzlich vorhanden, auch wenn jede Wohnung mit ihren eigenen Qualitäten und Nachteilen angeboten werden muss. Den typischen „Altstadtnutzer“ gibt es nicht.

Nicht immer rechnet sich die Investition in ein Haus. Gelegentlich sind die Aufwendungen im Verhältnis zum Ertrag zu hoch. Wenn nur Erträge abgeschöpft werden ohne Unterhaltsarbeiten oder Rückstellungen zu machen, kommt dies einem Kapitalvorbezug gleich. In diesen Fällen kommt der Eigentümer nicht darum herum, den Ist-Wert zu korrigieren und um die fälligen Unterhaltsarbeiten zu reduzieren. Bei einem Verkauf wird dies meist deutlich: der Käufer bezahlt nur den Preis, der nach einer Renovation noch eine Rendite zulässt. Eine Wertberichtigung ist unvermeidlich.

Die fünf in der Folge präsentierten Beispiele zeigen, dass neben den Überlegungen zum Bauprozess auch immer eine Vision für die Nutzung und die Nutzer vorhanden war und auch vorhanden sein muss. Altstadthäuser haben Eigenheiten und verlangen nach einer besonderen Bewohnerschaft. Nachteile müssen mit Vorteilen erkaufte werden, die aber je nach Optik unterschiedlich aussehen. Das erklärt auch, warum Altstädte keine einheitliche Nutzerschaft anziehen und der bunte Mix überwiegt. Oft sind bereits die Wohnungen innerhalb des gleichen Hauses auf unterschiedliche Nutzer zugeschnitten und müssen auch entsprechend entwickelt werden.

Ebenfalls verschieden sind die Motivationen, warum investiert wurde. In jedem Fall ist ein Interesse für die Altstadt und ihre kulturelle Qualität notwendig. Anders lässt sich eine sachgerechte Intervention in der Altbausubstanz nicht umsetzen. Darüber hinaus können es Renditemotive, Liebhaberaspekte, soziale Gründe oder Mischungen davon sein, die einen Investor leiten. Die hier gezeigten Beispiele bieten einen guten Querschnitt durch dieses Spektrum, wobei sich zeigt, dass sich Rendite und Gespür für die Altstadt nicht ausschließen, sondern gut ergänzen. So, wie der Besitz einer Antiquität durch Pflege erhalten bleibt, lässt sich der Wert einer Altstadtliegenschaft am besten durch einfühlsame Aufwertung sicherstellen.

Links: Das Wohnen in der Altstadt ist für viele Menschen erstrebenswert. Die Wege sind kurz, die Umgebung ist stimmungsvoll und oft ruhig.

Mitte: Erst das Herausarbeiten der charakteristischen Elemente der Altstadtwohnungen macht diese zu Unikaten und gesuchten Raritäten mit Charme.

Rechts: Aussenräume in der Altstadt sind Mangelware und darum heiss begehrt.



1

Preisgünstiges Wohnen für Kreative

Die Weihergasse 20 liegt am Fusse der Berner Altstadt, direkt unter dem Bundeshaus. Der Kontrast ist offenkundig: Was oben in Gold gefasst in der Sonne glänzt, muss sich hier unten auf weit bescheidenere Weise dem Zahn der Zeit entgegenstemmen. Das Handwerkerhaus, in Etappen ab 1867 entstanden, erinnert an ein Stück Treibholz, das am Aarehang hängen geblieben ist, sympathisch, etwas verknorrt, da und dort eine morsche Stelle, insgesamt aber ein Stück einladende Wohnlichkeit. Der Baukörper verläuft parallel zum Hang, wobei er sich von Ost nach West im Grundriss verjüngt, sodass die eine Stirnseite wesentlich breiter ist als die andere. In der Mitte liegt der Eingang mit dem Treppenhaus für beide Hausteile. Die beiden ungleichen Seiten beherbergen je 3 Wohnungen, wobei im Erdgeschoss links ein kleiner Blumenladen Platz findet. Im rechten Flügel sind zwei Etagen zu einer grösseren Wohnung verbunden.

Weihergasse 20 Bern

Architekt: Balthasar Jucker, Bern
Viktor Hirsig, Bern
Typus: Wohnhaus mit 6 Wohnungen und einem kleinen Laden
Eingriff: Sanfte Renovation
Wohnen

Links und oben rechts: Das recht lange Haus zeigt sehr unterschiedliche Gesichter, die durch das mehrmalige Anbauen und Umbauen schon in früherer Zeit entstanden sind. Das westliche Ende birgt ein altes Feuerwehrmagazin, heute Velogarage. Die östliche Front wirkt repräsentativ mit ihrer reich verzierten Laubenkonstruktion.



Die Eigentümer haben aus finanziellen aber auch aus sozialen Gründen einen langsamen, schrittweisen und wenig invasiven Entwicklungsprozess gewählt. Man wollte die Stimmung und die Bewohnerschaft des Hauses nicht stören; es sollte ein kreatives, günstiges und gemütliches Haus bleiben. Nach dem Kauf 1999 war dennoch ein grundlegender Renovationschub angesagt. Die Installationen von Wasser, Elektrisch und Abwasser mussten fast komplett ersetzt werden. Es wurde eine Zentralheizung installiert; dazu kam ein neues Dach als Schutz für die Bausubstanz. Im gleichen Zug wurde rechts eine kleine Dachwohnung eingebaut. Alles andere hatte Zeit.

Links: Der Ausbau im westlichen Dach (linker Flügel des Hauses) ist 2007 erfolgt und bietet angenehmes Loftwohnen. Zusammen mit der Terrasse gegen Westen ist hier mit einfachen Mitteln ein hochwertiger Wohnbereich entstanden.

Oben rechts: Die Dusche und das WC haben in einer Ecke ohne weitere Abtrennung Platz. Der transparente blaue Paravan aus Kunststoff zaubert einen ungewöhnlichen Lichtreflex in das Innere.

Unten rechts: Im Erdgeschoss hat sich ein kleiner Blumenladen eingemietet.

Gegenüber den Mietern verblieb man in der Haltung, dass eigene Renovierungen erwünscht seien aber selber getragen werden müssen. Eine 2-Zimmerwohnung kostet heute 610 Franken, nicht zuletzt durch eine moderate Ertragsvorstellung der Besitzer. Im Jahr 2006 wurden die Fenster renoviert, wobei man auch hier den sanften Weg wählte und sie nicht ersetzte, sondern reparierte. Noch heute zeigt das Haus sein ursprüngliches Gesicht mit Vorfenstern und Sprossenteilung. Dazu wurde der gemeinsame



Garten etwas entrümpelt und bietet nun mehr Sonne und Aufenthaltsqualität.

2007 wurde die Dachwohnung links ausgebaut, ebenfalls mit einem einfachen Konzept. Es entstand eine Loftwohnung mit darin integrierter Zone für Dusche und WC. Über dem westlichen Anbau entstand eine Dachterrasse mit grossartiger Stimmung.

Weihergasse 20, Bern

Total Nutzfläche:	505m ²
Saniert:	505m ²
Kaufpreis:	1200Fr./m ²
Sanierungskosten:	1300Fr./m ²
Mietzins Wohnen*:	175Fr./m ² J
Mietzins Laden:	200Fr./m ² J
Bruttorendite*:	6.4%
*ohne „Sozialabzug“	

Links: Die Geschosse bieten jeweils zwei Wohnungen, eine grosse und eine kleine. In der rechten Haushälfte wurden zwei Wohnungen intern verbunden (1.OG und 2.OG). Rechts oben: Der gemeinsame Garten bietet viel Aufenthaltsqualität und lädt zu gemeinsamen Abenden ein.

Rechts unten: Die gemeinsame Waschmaschine im Hausflur zeigt, dass hier noch nicht das anonyme Wohnen Einzug gehalten hat.



„Dieses Haus mag Veränderungen“

„Ich wohne seit 22 Jahren in diesem Haus, zuerst als Mieter. Damals war es eine dieser günstigen „Logen“, die man als junger Kreativer gerne nahm, auch wenn der Komfort klein geschrieben werden musste. Umgekehrt stimmte das Soziale und natürlich die Lage. Das Haus hatte immer einen lebendigen Mix aus Musikern, Künstlern, Familien und sonstigem sympathischem Treibgut,

das sich hier am Rande der Altstadt einfand. Das war wohl mit ein Grund, warum ich mich hier verwurzelte und mehr und mehr anfang, für das Haus Verantwortung zu übernehmen, auch wenn es mir nicht gehörte.

Balthasar Jucker geniesst die kreative und herzliche Atmosphäre in seinem Haus. Die Böden und Wände sind nicht schalldicht wie in einem modernen Haus, entsprechend braucht es auch einen gemeinsamen Ansatz, um miteinander klar zu kommen. Umgekehrt bietet das Haus auch eine Menge schöner Kontaktmöglichkeiten untereinander, so auch den Garten, der im Sommer Ort für spontane Grillabende wird.

Als wir eine Familie wurden, bekam das Zuhause einen wichtigeren Stellenwert. Gleichzeitig starben meine Eltern; ein Kauf des Hauses war plötzlich eine Perspektive. Ich begann, mich zusammen mit einem Partner darum zu bemühen und liess eine Schätzung machen. Als klar wurde, wie viel Renovationsbedarf aufgelaufen war, einigte man sich auf einen passablen Preis. Nun war es an uns, die Philosophie weiter zu bestimmen.



Das Haus hat sich eigentlich wenig verändert, und das ist gut so. Es ist zwar keine Bruchbude mehr wie damals, aber es zeigt weiterhin, dass hier Leben und Veränderung vor definitiven und geleckten Lösungen stehen. Nach wie vor liebe ich die Flexibilität, die dieses Haus bietet. Mit einem Akkuschauber und ein paar Brettern kann man hier eine Menge anstellen in einem Tag. Das ist ideal für Familien oder Leute, die sich ab und zu umorganisieren möchten. Umgekehrt spüre ich immer wieder, dass das Haus in einer guten Qualität erstellt wurde. Das bleibt für mich ein Ansporn, diese Substanz zu wahren und weiterhin zu zeigen. Entsprechend hatten wir nie grosse Differenzen mit der Denkmalpflege.

Die Philosophie des Hauses deckt sich damit mit den Ansprüchen der Bewohner und umgekehrt. Im Vordergrund steht ein sympathisches Miteinander und ein günstiger Mietzins. Und dieses Profil deckt sich am ehesten mit künstlerisch arbeitenden Menschen. Eine gut durchmischte Bevölkerung macht ein Quartier erst spannend und reich an Lebensqualität. Wenn am einen Ende die teuren Luxuswohnungen sind, so stehen wir an der entgegengesetzten Seite und bieten uns gegenseitig immer wieder Anlass zum diskutieren. Was kann stimulierender sein!“



Ein Einfamilienhaus mitten in der Stadt

Die Mühlegasse als Teil der unteren Altstadt Burgdorfs war traditionell ein Handwerkerquartier. Hier haben schon im Mittelalter Sägereien, Gerbereien und Mühlen gewirkt. Das Haus Mühlegasse ist dieser Handwerks-Tradition verpflichtet. Es entstand 1706 nach einem Stadtbrand und wurde wahrscheinlich von einem Gerber erbaut und genutzt. Hinter dem Haus verläuft der Mühlebach, ein Seitenkanal der Emme, der dem Quartier Wasserkraft brachte. Entsprechend sind die Rückseiten der Häuser mit patchworkartigen Anbauten aus unterschiedlichen Zeitepochen versehen, die zum Teil dem Handwerk, zum Teil der Erholung dienen. Das Haus Mühlegasse 14 mit seinem Laubenhäuschen ist sicherlich ein besonders romantisches Beispiel.

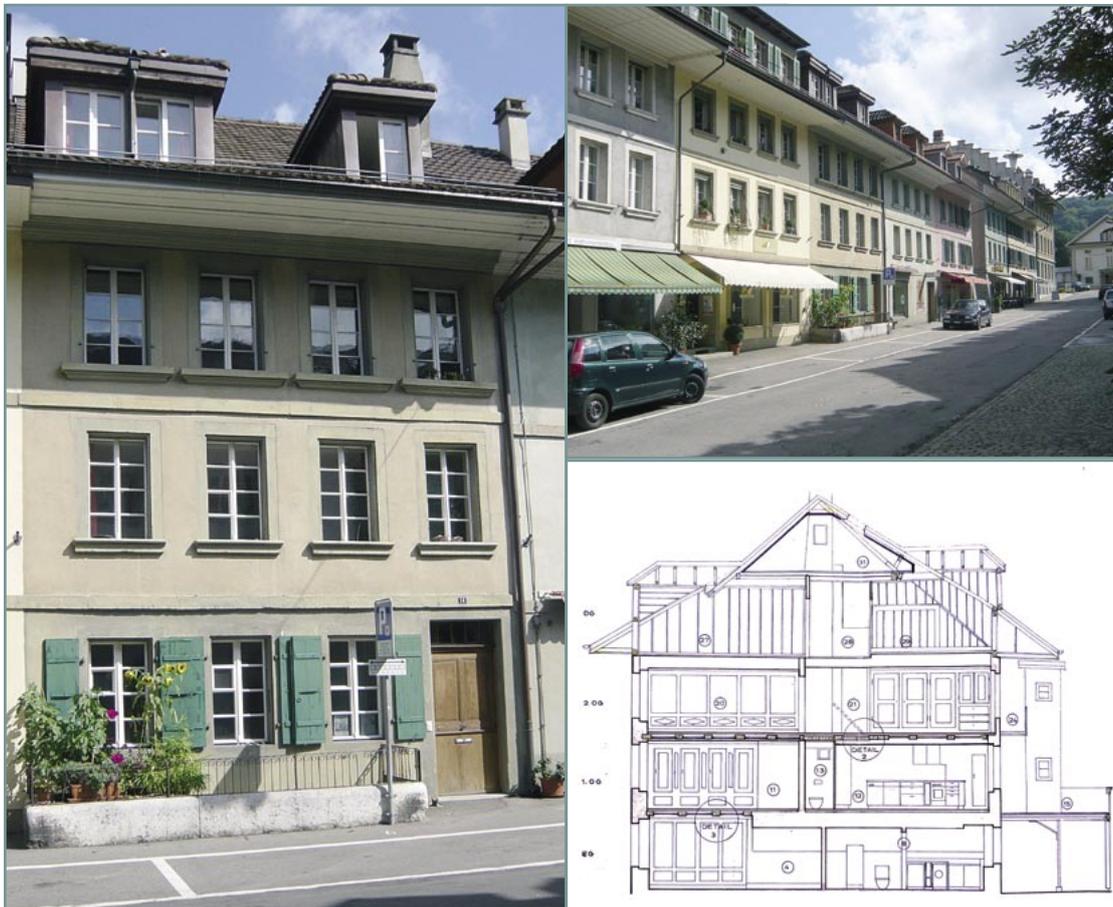
Mühlegasse 14 Burgdorf

Architekt: Marcel Blum, Langenthal & Paul Knill, Herisau
Typus: Wohnhaus mit 3 Wohngeschossen und Büro im EG
Eingriff: Sanfte Renovation
Wohnen

Oben rechts: Die Mühlegasse ist eine ruhige Gasse in der unteren Altstadt Burgdorfs. Sie wurde nach dem Stadtbrand von 1706 nach einem einheitlichen Plan aufgebaut und hat noch heute dieses regelmässige Gepräge.

Unten rechts: Das Haus bietet einer Familie reichlich Platz. Oben wohnen die Töchter, im 1. & 2. OG die Eltern, im EG ist Vaters Büro.

Links: Der kleine Vorgarten gibt der Fassade einen adretten Touch.



Der Zustand des Hauses machte einen grundlegenden Eingriff nötig, ohne dass dabei an der Struktur viel geändert werden musste. Die einzelnen Stockwerke sind über eine Sandsteintreppe erschlossen, die mit dem grosszügigen Gang zusammen halb Treppenhaus, halb Wohnfläche darstellt. Das Wohnen auf mehreren Ebenen bot sich daher an. Umgekehrt sollte das Konzept flexibel genug sein, dass im oberen Teil eine separate Wohnung abgetrennt werden könnte.

*Links: Die Laube wurde beim Umbau vergrössert und bietet eine willkommene Aussenfläche, wenn auch gegen Norden gerichtet. Das darauf stehende Gartenhaus wird noch so manches Fondue erleben...
Rechts oben: Die Einbauten von Nasszellen und Küche sind modern und akzentuiert gehalten. Das Farbkonzept zieht sich durch das ganze Haus und kontrastiert sich angenehm mit dem Sandstein und den traditionellen Grautönen.
Rechts unten: Auch mit einfachen Mitteln bieten Altsdthäuser viel Wohnlichkeit.
(Fotos: Andreas Marbot)*

Da in den letzten 50 Jahren kaum bauliche Veränderungen stattgefunden hatten, blieb die alte Bausubstanz weitgehend erhalten. So liessen sich Böden, Täfer, Türen und Einbauten wieder beleben und in einen interessanten Kontrast mit dem Neuen bringen. Dieses Neue konzentriert sich auf Küche und Nasszellen sowie auf technische Installationen und Wärmedämmung. Die einfach verglasten Fenster mit Vorfenstern wurden nach längerem Hin und Her belassen und zum Teil aufgedoppelt. Da das Haus eher wenig Fensterfläche hat, ein gangbarer Kompromiss. Das Haus hatte bei der Übernahme noch keine Zentralheizung, was die Montage von Heizkörpern und Leitungen nötig machte. Umgekehrt wurden alle alten Kachelöfen in funktionsfähi-



Mühlegasse 14, Burgdorf

Total Nutzfläche:	307m ²
Saniert:	307m ²
Kaufpreis:	1500Fr./m ²
Sanierungskosten ¹ :	1600Fr./m ²
Mietzins Wohnen*:	180Fr./m ² J
Mietzins Büro*:	140Fr./m ² J
Bruttorendite ¹ :	5.7%

¹ inkl. Eigenleistungen

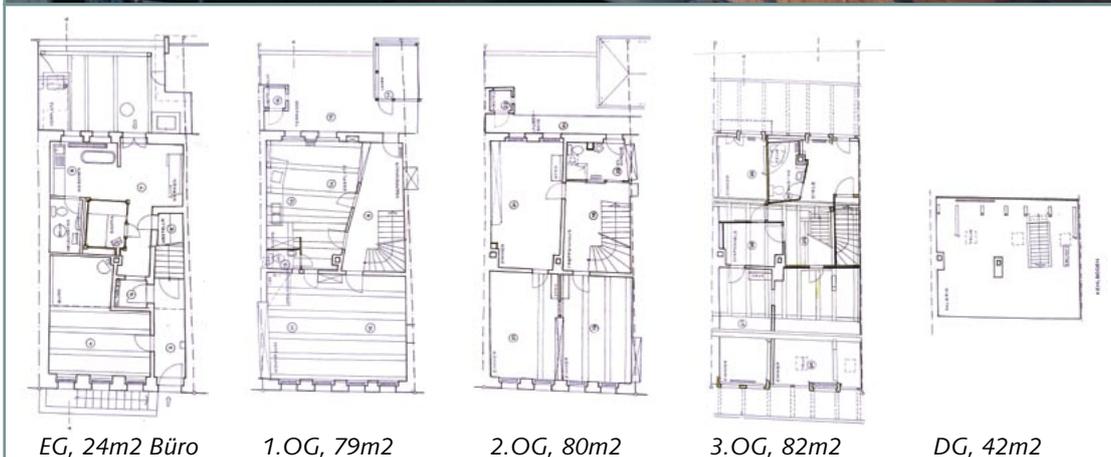
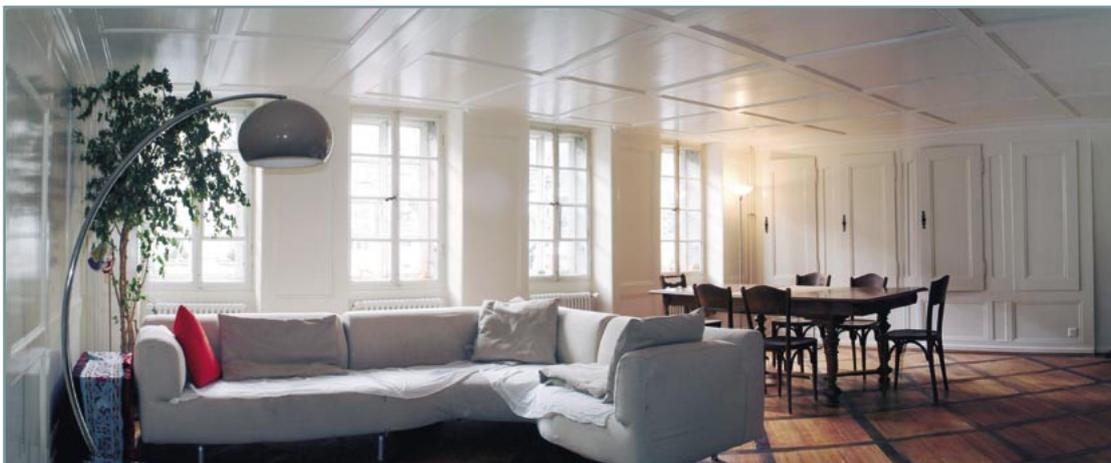
*Vergleichswerte an dieser Lage

gem Zustand erhalten. Auf der Nordseite befindet sich eine Laube samt kleinem „Gartenhaus“. Hier lässt es sich gut verweilen, auch wenn die warme Jahreszeit zuweilen gar kurz ausfällt.

Die Mühlegasse bietet ihren Bewohnern einen guten Komfort an einer zentralen Lage mit wenig Verkehr. In der Gasse hat sich ein interessanter Mix an kleinen Geschäften und Dienstleistern eingestellt, obwohl das Einkaufsleben mehrheitlich im Bahnhofquartier stattfindet. Im Umkreis von 5 Gehminuten ist Bahnhof, Post, Schule und Kino erreichbar.

Oben: Die Stube im ersten Stock zeigt, dass das alte Handwerkerhaus auch Grosszügigkeit kennt. Fenster, Täfer und Boden sind original. Letzterer ist dank einer Materialspende der Denkmalpflege stilgerecht ergänzt worden.

Unten: Jede Etage hat ein WC erhalten. Die oberen beiden Stockwerke (3. OG und DG) könnten als eigenständige Wohnung vermietet werden, wobei der Zugang über das gleiche halbprivate Treppenhaus verläuft. (Foto: Andreas Marbot)



EG, 24m² Büro

1.OG, 79m²

2.OG, 80m²

3.OG, 82m²

DG, 42m²

„Ein Familienprojekt“

„Wir waren eine fast normale Familie. Bis vor vier Jahren zumindest. Wir wohnten in einem Einfamilienhaus am Stadtrand. Das hat sich nun geändert. Das Haus Mühlegasse 14 in Burgdorf ist zwar auch eine Art Einfamilienhaus, aber der besonderen Art. Es birgt auf 5 Ebenen alles, was wir brauchen, inklusive unsere Büros, eine Sauna und ein Gartenhaus auf der Laube. Das Abenteuer

Ivo Knill ist Lehrer und bewohnt die Mühlegasse zusammen mit Partnerin, zwei Töchtern und einem Hund. Den Umbau nahm die Familie als gemeinsame Aufgabe wahr, soweit das ging. Das hatte seine schönen aber auch seine anspruchsvollen Seiten. Ein Haus zu bewohnen, das im Bau steht, kann durchaus an die Nerven gehen. Inzwischen ist es fertig, das Werk lässt sich sehen und in der Familie genießt man die eingekehrte Ruhe.



begann, als die Töchter älter und das Eigenheim zu spiessig wurde. Es drängte eine neue Herausforderung. Schliesslich kam die ältere Tochter mit dem Inserat dieses Hauses daher. Dass wir es gemeinsam mit einem 300-jährigen Haus aufnehmen würden, habe ich zuerst nicht erwartet. Wir gingen es ansehen und merkten, dass es funkte, obwohl das Haus rein äusserlich gar nicht einladend schien: Kaum renoviert, Plumpsklo, keine Zentralheizung. Ein harter Brocken. Aber der unverbaute Zustand hatte auch seine Reize: Hier konnte man noch auf der alten Substanz aufbauen, die durchaus vorhanden war. Zusammen mit der Denkmalpflege und der Stadt fanden wir den richtigen Weg, um Alt und Neu zu verbinden. Und es war nicht etwa die Denkmalpflege, die auf der Bremse stand. Im Gegenteil. Die frechen Einbauten von Küche und Bad entstanden auch auf ihre Ermunterung hin. Den zweiten Akzent setzte unsere Farbberaterin, die dem Haus eine warme, schelmische Note verpasste. So sind gewisse Elemente in rot, orange oder gelb gehalten. In einem Haus, das nicht mit viel Aussenlicht gesegnet ist, ein wichtiger Aspekt.

Den Umbau nahmen wir nach einer Planungsphase selber in die Hände. Mein Vater als Zimmermann und Architekt wurde zum Generalunternehmer befördert und erschien Montags pünktlich auf der Baustelle. Die zwei Jahre, die wir so zusammen verbrachten, sind für mich und meine Familie eine wertvolle Zeit. Wer hat schon die Gelegenheit, mit seinem Vater bzw. Gross- oder Schwiegervater so ein Abenteuer zu bestehen?

Das Abenteuer kostete etwa eine Million - also soviel wie ein Einfamilienhaus an ordentlicher Lage. Fast einen Fünftel konnten

wir als Eigenleistung erbringen. Die Denkmalpflege beteiligte sich mit einem namhaften Betrag an den Kosten. Ins Gewicht fällt auch der Steuerabzug über mehrere Jahre. Insegsamt haben wir viel Wohnraum und Arbeitsräume an guter Lage zu einem guten Preis erhalten. Vergleicht man den Aufwand mit dem Gegenwert, so bin ich zufrieden. Alleine für mein Redaktionsbüro müsste ich 500 – 1000 Fr. im Monat rechnen. Ziehen später einmal die Töchter aus, so lässt sich in den beiden obersten Geschossen bequem eine Wohnung machen, die uns finanziell entlastet. Zwar führt der Zugang durch unser Treppenhaus, aber ganz normale Mieter wären hier sowieso nicht erwünscht. Es darf ein wenig abnormal bleiben.“

3

Modulares Wohn-Arbeits-Haus

Die Schaalgasse 9 ist ein Haus mit versteckten Qualitäten. Ein erster Blick weist eher auf typische Probleme hin: tief, schmal und wenig besonnt. Der Laden diente lange als Metzgerei, die Obergeschosse wurden je als Wohnung genutzt. Die hofseitigen, ehemals offenen Lauben mit Abort wurden zu Badezimmern ausgebaut, zugänglich über das Treppenhaus. Rückseitig wurde im vorletzten Jahrhundert der kleine Hof im Erdgeschoss überbaut, die augenfällig jüngere Schaufensterfront datiert von 1896. Zuletzt wurde 1973 nach einem Brand im Nachbarhaus die Dachwohnung neu errichtet. Immer wieder wurden abgenutzte Böden und Treppen mit Neubelägen belegt, Leitungen gezogen und die Küchen und Bäder mit möglichst pflegeleichten Einbauten versehen – am Ende in zweifelhafter Qualität. Es galt daher, mehr zu entfernen als neu einzubauen.

Schaalgasse 9 Solothurn

Architekt: Thomas Lehmann, Bern
Typus: Wohnhaus mit 3 Wohngeschossen und Ladenfläche EG
Eingriff: Sanfte Renovation
Wohnen und Laden

Oben rechts: Die Schaalgasse ist eine belebte Nebengasse in der Altstadt Solothurn. In ihr findet sich eine gute Mischung aus kleineren Geschäften und Restaurantsbetrieben. Die verkehrsberuhigte Gasse bietet eine hohe Wohnqualität.
Unten rechts: Das Haus wird durch die Eigentümer auf allen Ebenen genutzt, wäre aber auch teilweise vermietbar als Wohnung oder Atelier. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss sind für Ausstellungszwecke genutzt (Kunstgalerie).



Die Lösung für die jetzt gefragte Neunutzung (Kunstgalerie, Arbeitsräume, Wohnung) findet sich in einem modularen Ansatz. Zwar führt das Treppenhaus nach wie vor offen durch die einzelnen Geschosse, doch liess sich eine flexible Zuweisung der Ebenen für Wohnen, Ausstellung und Arbeiten finden. Einzig die zweigeschossige Wohnung im Dachbereich ist eine geschlossene Einheit. Mit dem Ziel einer strukturerhaltenden, sanften und etappierbaren Renovation wurden verschiedene Eingriffstiefen für die Geschosse und Bereiche festgelegt. Neben dem kompletten Ersatz der

Links: Der Galerieraum im Ladenlokal besticht durch eine grosse Raumhöhe und durch einen freien Durchblick. Er ist sorgsam zurückhaltend gestaltet und bringt die Struktur des Hauses (krumme Mauern, Balkendecke) gut zur Geltung.

Rechts: Der bestehende Anbau hofseitig wird mit einem neuen Fenster und einer zusätzlichen Dachterrasse versehen. Der Eingriff bleibt sichtbar. Der obere Mauerabschluss wird handwerklich in Beton ohne unschöne Bleche ausgeführt.

(Fotos: Andreas Greber)

Haustechnik (Gas-Zentralheizung) war der Laden als Kunstgalerie auszubauen und die Wohnung im Dachgeschoss für die Bedürfnisse der Bauherrschaft neu zu gestalten. Im Rahmen der baulichen Erneuerung konnte das Dach nach heutigen Massstäben wärmegeklämmt werden.

Für die 1. und 2. Etage, die heute als Ausstellungsfläche, Arbeitsbereich und Wohnteil genutzt werden, bestehen Entwürfe zu eigenständigen Wohnungen, welche die rückseitige Laube wieder als Veranda freispielen. Sie wurden jedoch auf eine spätere Bauetappe vertagt.



Schaalgasse 9, Solothurn

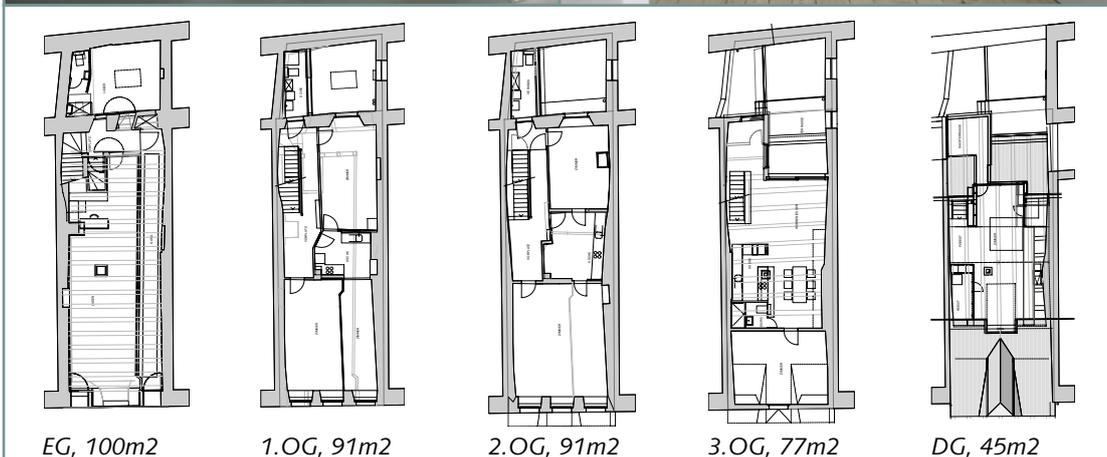
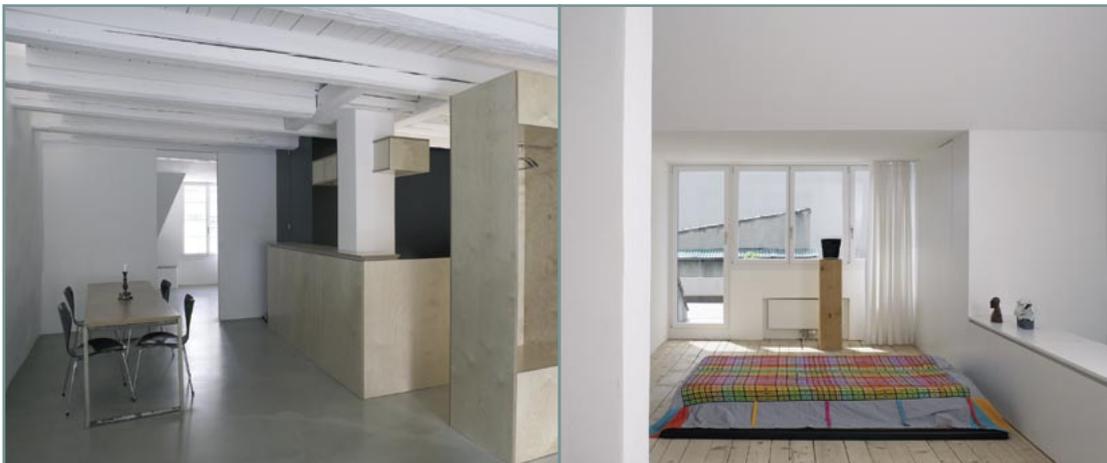
Total Nutzfläche:	369m ²
Saniert:	369m ²
Kaufpreis:	1600Fr./m ²
Sanierungskosten ¹ :	2200Fr./m ²
Mietzins Wohnen*:	190Fr./m ² J
Mietzins Laden*:	180Fr./m ² J
Bruttorendite:	5.3%
*Vergleichswerte an dieser Lage	
¹ inkl. späterer Ausbau 1. & 2. Etage	

Nicht bauen oder nur das Nötige so gut wie möglich, lautet das Credo. So befinden sich nach wie vor viele Elemente im Originalzustand (z.B. Plattenböden), was zu einem wohltuend ausbalancierten Gesamteindruck beiträgt.

Die Dachterrasse im 3. OG ist sicherlich ein grosser Gewinn für das ganze Haus und verhilft der Dachwohnung zu einem besonderen Glanz. Auch der kleine, „unnütze“ Hof wurde durch die Kunstinstallation zu einem Anblick der Ruhe und Besinnlichkeit. Er ist nicht begeh-, sondern nur erlebbar und spendet den unteren Geschossen willkommenes Licht.

Die heutige Lösung überzeugt durch den sorgfältigen Umgang mit den Potenzialen des Gebäudes, oder umgekehrt gesagt: Es wurde nicht versucht, etwas zu erreichen, was das Haus nicht bieten konnte. Der Architekt spielt so die Rolle des Vermittlers zwischen Vorhandenem und Wünschen der Bauherrschaft, wobei seiner Prozessbegleitung eine wichtige Bedeutung beim Finden von überzeugenden und realisierbaren Lösungen zukommt.

Oben links: Die Materialwahl in den Obergeschossen beschränkt sich auf einige wenige universell einsetzbare Materialien (Zement, Gips, Holz, Farbe). Kubische Einbaumöbel aus Birkenperrholz bieten ein neutrales und offenes Raumgefühl. Das 3. OG profitiert von einem seitlichen Lichtdurchlass im Galeriegeschoss.
Oben rechts: Das Galeriegeschoss bezaubert mit seinem grosszügigen Lichteinfall und der kleinen Dachterrasse, die neu dazugewonnen werden konnte.
(Fotos: Andreas Greber)



«Vertikales Loftwohnen»

„Wir haben ein Haus mit Galerie gesucht, genauer gesagt Räumlichkeiten, um wohnen, arbeiten und ausstellen zu können. Früher waren wir in einem industriellen Gebäude eingemietet, das uns den Reiz dieser engen Kombination gezeigt hat. Dass wir nun in einer Altstadt gelandet sind, ist

Christoph Abbühl und Hanspeter Dähler verbinden in Ihrem Haus Wohnen, Arbeiten und Kunstgalerie. Wichtig an der getroffenen Umnutzung ist die Flexibilität, sich auf mehr oder weniger Raum ausbreiten und allenfalls einen Teil vermieten zu können.

Für sie ist die Altstadt nicht Bedingung, sondern ein möglicher Ort für ihr Projekt. Umgekehrt schätzen sie vieles an der Altstadt und ihrer urbanen Dichte.



vielleicht ein Zufall, hat aber auch seine Stimmigkeit.

Entscheidend war die Erkenntnis, dass das gefundene Altstadt-haus genau diese Kombination bieten würde, und das in einer modularen Erweiter- oder Reduzierbarkeit. Das fanden wir bestechend. Wir haben heute die Galerien im Erdgeschoss und im 1. Stock, könnten den 1. Stock aber auch vermieten als Wohnung. Das gleiche gilt auch für die oberen Geschosse. Zwar ist die Erschliessung nicht ganz getrennt, aber die Anfangszeit mit einem Mieter zeigte, dass das kein Problem darstellt.

Die Altstadt als Lebens- und Arbeitsumgebung kann uns überzeugen, heute vielleicht noch mehr als zu Anfang. Natürlich bedeutet Nähe auch Konflikte, aber diese waren bis jetzt lösbar oder verhandelbar. Umgekehrt ist das Leben im Zentrum ein Privileg. Hier ist alles in Griffnähe, gerade auch der Bahnhof, der uns Mobilität bis spät nachts bietet. Das Auto haben wir ein paar Gehminuten weit weg, für uns ein gangbarer Kompromiss. Auch unsere Kundschaft hat kein Problem damit, dass wir in der Altstadt sind. Sie kommt zu Fuss und geniesst den Gang durch die Gassen. Wir profitieren zudem vom Leben der anderen Läden rundherum, wobei wir auch in einer stilleren Gasse gut unsere Arbeit verrichten könnten.

Natürlich hat das Haus mit seiner Geschichte und seiner Substanz Anforderungen an Planung und Umbau gestellt. Aber wir hatten einen Architekten, mit dem die Chemie stimmte, und der uns durch den Prozess führte. Wir haben bewusst nicht das Maximum angepeilt, sondern eine Lösung, die uns Luft lässt für spätere Entwicklungsschritte. Denn vieles war durchaus nutzbar,

wie es war. Einzig in den beiden obersten Geschossen sollte etwas Besonderes entstehen. Hier konnten wir unseren Traum vom Wohnen umsetzen, ohne dem Haus Gewalt anzutun. Dass letztlich der Denkmalpfleger mit dem Vorschlag kam, eine kleine Dachterrasse zu realisieren, setzte diesem Prozess die Krone auf. Heute haben wir eine kleine Insel mitten in der Altstadt und empfinden es auch so: Rund herum brandet das Leben, wenn man aber hinter sich die Türe schliesst, ist man in seinem Revier.“

4

Ungefiltertes Altstadtwohnen

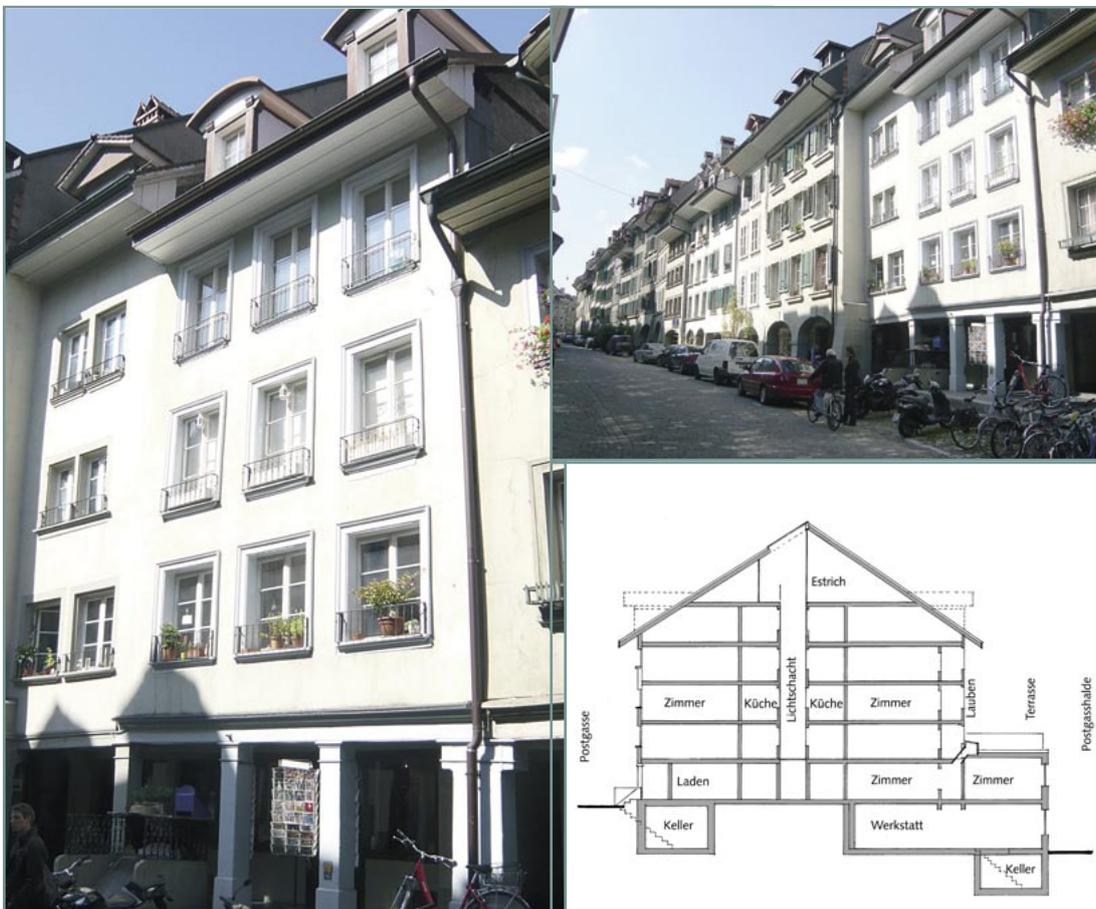
Die Postgasse 30 ist mit seiner enormen Bautiefe und geringen Breite ein typisches mittelalterliches Altstadtthaus nach Zähringer Muster. Der Riegbau wurde im späten Mittelalter ca. um 1600 an Hanglage erstellt. Der zweigeschossige, klassizistische Anbau aus Sandsteinquadern auf der Nordseite mit der Terrasse wurde vermutlich im frühen 19. Jh. errichtet. Die ursprüngliche Grundrissstruktur mit Vorderhaus und Hinterhaus und dazwischen liegendem Lichtschacht und Treppenhaus hat sich zum Glück bis heute erhalten. Die zwei Wohnungen pro Etage hatten ein gemeinsames WC auf der Laube des Hinterhauses, erschlossen durch einen Stichkorridor vom Treppenhaus aus.

Die Wohnungen sind klein (vorne 2-Zimmer, hinten 1-Zimmer) und eher niedrig. Das Haus besass bis in die 80er Jahre eine Bäckerei mit Backstube im Untergeschoss des nordseitigen Anbaus. Heute wird dieser Raum als Werkstatt vermietet, und in der Bä-

Postgasse 30 Bern

Architekt: Urs Brülisauer, Burgdorf
Viktor Hirsig, Bern
Typus: Wohnhaus mit 4 Wohngeschossen und Ladenfläche im EG
Eingriff: Etappierte Renovation Wohnen

*Links: Das Haus Nr. 30 ist drei Fenster breit, links daneben ist Nr. 32 zu erkennen, das noch wesentlich schmaler ist
Oben rechts: Die Postgasse ist eine ruhige Gasse in der Berner Altstadt. Die Erdgeschosse beherbergen meist Läden mit speziellen Sortimenten oder Dienstleistungsangeboten. Das Wohnen ist hier noch recht ursprünglich geblieben; es hat einen fast dörflichen Einschlag.*



ckerei Seite Postgasse werden heute Postkarten verkauft. Die Terrasse auf dem talseitigen Anbau dient der ganzen Hausgemeinschaft als Aufenthaltsraum im Freien.

Die Herausforderung bei der Renovation des Hauses bestand darin, den grossen aufgelaufenen Unterhalt abzarbeiten, ohne dabei die Mieten stark erhöhen zu müssen. Auch sollte die Grundstruktur des Hauses mit seinen kleinen Wohnungen erhalten bleiben.

Links: Zentrales Element in diesem Haus ist die Dichte und Nähe. Über den Lichthof hinweg sieht man von einer Küche in die andere, ebenso riecht man, was unten gerade zubereitet wird.

Oben rechts: Die Wohnungen im Dach sind kleiner, haben aber einen eigenen Reiz. Darüber ist nochmals ein Geschoss mit dem Estrich.

Unten rechts: Die temperierte Nordlaube bietet einen wertvollen Bereich zwischen Innen und Aussen.

Gelöst wurde diese Aufgabe mit einem etappierten Vorgehen in ca. 4 Renovationstranchen über 20 Jahre. Die letzte ist zur Zeit im Gange und umfasst die Wohnungen auf der Nordseite. Die Finanzierung konnte jeweils aus den ersparten Mieterträgen gesichert werden, die dadurch in den ersten 10 Jahren kaum Kapitalrückfluss erbrachten. Mittlerweile ist das anders und die Liegenschaft operiert in einem normalen Renditebereich.

Hauptanliegen aus Sicht der Mieter waren ein eigenes WC mit Dusche. Dies wurde erreicht, indem bei den Wohnungen auf der Südseite ein Teil der Küche als Dusche/WC-Bereich abgetrennt



wurde. Bei den Wohnungen auf der Nordseite hat man dazu den vorhandenen WC-Turm auf der Laube erneuert und um jeweils eine Dusche ergänzt. Aus der Laube entstand durch eine einfache Verglasung ein temperierter Bereich, der nun ausschliesslich der jeweiligen Nordwohnung vorbehalten ist. Die Küchen wurden im gleichen Zug saniert, behielten aber ihr ursprüngliches Gepräge mittels Einzelmöbeln.

Die Postgasse 30 ist eine Adresse für einfaches aber stimmungsvolles städtisches Wohnen. Die gute Lage und die grosse Nachfrage von Jungen macht eine Vermietung einfach. Mit dem gefundenen Konzept ist es gelungen, Komfort, baulicher Aufwand und vorhandene Struktur zu einem gangbaren Kompromiss zu verschmelzen.

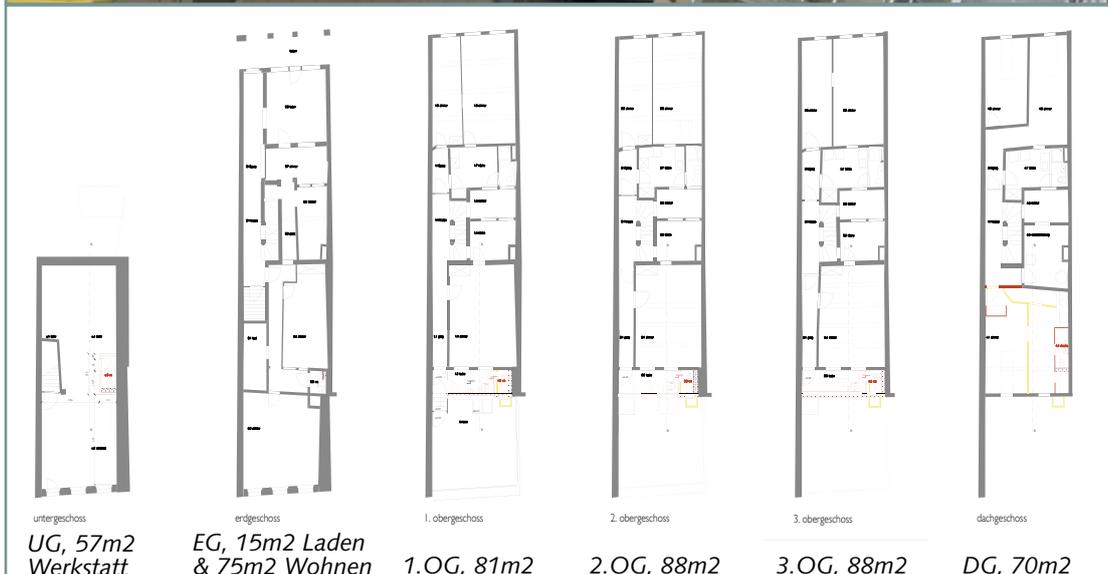
Postgasse 30, Bern

Total Nutzfläche:	475m ²
Saniert:	475m ²
Kaufpreis ^{1,2} :	700Fr./m ²
Sanierungskosten ¹ :	2300Fr./m ²
Mietzins Wohnen:	220Fr./m ² J
Mietzins Laden:	400Fr./m ² J
Bruttorendite:	6.3%

¹Teuerung berichtigt ab 1986

² Amtl. Wert bei Übertragung

Oben links: Die kleinen Wohnungen erlauben nur kompakte Lösungen. Hinter der Regalwand befindet sich neu Dusche/WC. Oben rechts: Der Lichtschacht beherbergt die ganzen Leitungen, welche ein etappenweises Sanieren ermöglichten. Unten: Eine Zusammenlegung der beiden Haushälften hätte eine Überbauung des Innenhofes zur Folge gehabt, was der Eigentümer nicht wollte.



„Dieses Haus ist ein Stück Bern“

„Ich bin in der Postgasse 30 aufgewachsen. Mein Vater war Bäcker, seine Backstube war im Untergeschoss, darüber gab es einen Laden und kleine Wohnungen mit einfachem Standard. Zu meiner Jugendzeit gab es Familien im Haus, die mit 2 Kindern in einer Einzimmerwohnung lebten, das WC auf der Laube, in der Küche nur kaltes Wasser. Als ich das Haus 1987 von meiner Mutter übernehmen konnte, habe ich mir das gut überlegt. Aber es gab zwei Dinge, die mich motivierten, diesem Haus und der Stadt treu zu bleiben: Zum einen finde ich, sollte man weiterhin in der Berner Altstadt „normal“ wohnen können. Zum anderen schien mir dieses Haus in der einfachen Form,

die es hatte, erhaltenswert. Das Beispiel von gegenüber, wo für einen Bundesrat ein Altstadthaus „saniert“ wurde, hat mich abgeschreckt. Das konnte es nicht sein.

Ruedi Schneiter mag die Postgasse, wie sie ist. Sein Haus ist ein Stück davon. Heute wohnt er auf dem Land, trägt aber einen reichen Schatz an Eindrücken aus dem damaligen Stadtleben mit sich, das er beruflich nutzt als Vermittler zwischen den Generationen.



Ich stand damals ohne Mittel vor einem Haus mit einem enorm aufgelaufenen Unterhalt. Die Wohnungen waren sehr simpel und es fehlte an allem. Zusammen mit dem befreundeten Architekten entwarfen wir ein Vorgehen, das mir erlaubte, nach und nach zu sanieren, also erst dann Geld zu investieren, wenn sich aus den Mieten wieder welches angesammelt hatte. Das war für mich möglich, da ich nicht auf die Rendite angewiesen war, sondern sie als Investition in meine Altersvorsorge betrachte.

Heute, 20 Jahre später, sind wir fast fertig mit dem Haus, und ich muss sagen, ich habe Freude daran. Es ist auf eine stille Art ein Manifest meiner Philosophie geworden, dass man in der Altstadt leben soll und leben kann. Wenn ich in den vergangenen Jahren eine Wohnung ausgeschrieben hatte, meldeten sich zwischen 30 bis 60 Interessenten. Die Wohnungen sind einfach, günstig, und das Haus hat eine spezielle Stimmung. Daher achten wir auch darauf, wer einzieht. Ich vermeide es, dass Leute hier Zweitwohnungen beziehen, auch wenn es in Bern eine grosse Nachfrage danach gibt. Es macht einen Unterschied, ob jemand nur nebenbei oder richtig hier lebt. Ich bin für zweiteres, ebenso die anderen Mieter.

Natürlich hat sich die Stadt in den letzten 40 Jahren verändert.

Aber gerade die Postgasse hat viel des ursprünglichen Charakters erhalten, wenn auch Familien rar geworden sind. Die Stadt ist leider etwas für Singles und Kreative geworden, die sich nicht am Lärm stören, der hier abends oft herrscht. Ich bedaure das. In meinen Augen muss das Wohnen in der Altstadt unnötig stark gegen eine liberale Haltung in Richtung Vergnügen und Festwirtschaft verteidigt werden. Zudem erhalte ich als Eigentümer immer wieder den Eindruck, dass man als Spekulant betrachtet wird, gerade auch von der offiziellen Stadt. Es mangelt an kooperativer Nähe und Praxis. Die Politik will die Stadt mit zu kurzfristigen Konzepten „attraktiv“ machen.

Ganz anders war es mit der baulichen Seite. Hier hatten wir ein sehr gutes Verhältnis mit Denkmalpflege und Baubehörden. Ich hatte nie den Eindruck, dass diese Stellen mich abhalten würden, etwas aus meinem Haus zu machen. Mit etwas Verhandeln liess sich bisher alles regeln.“

5

Wiedergeburt eines Prunkstückes

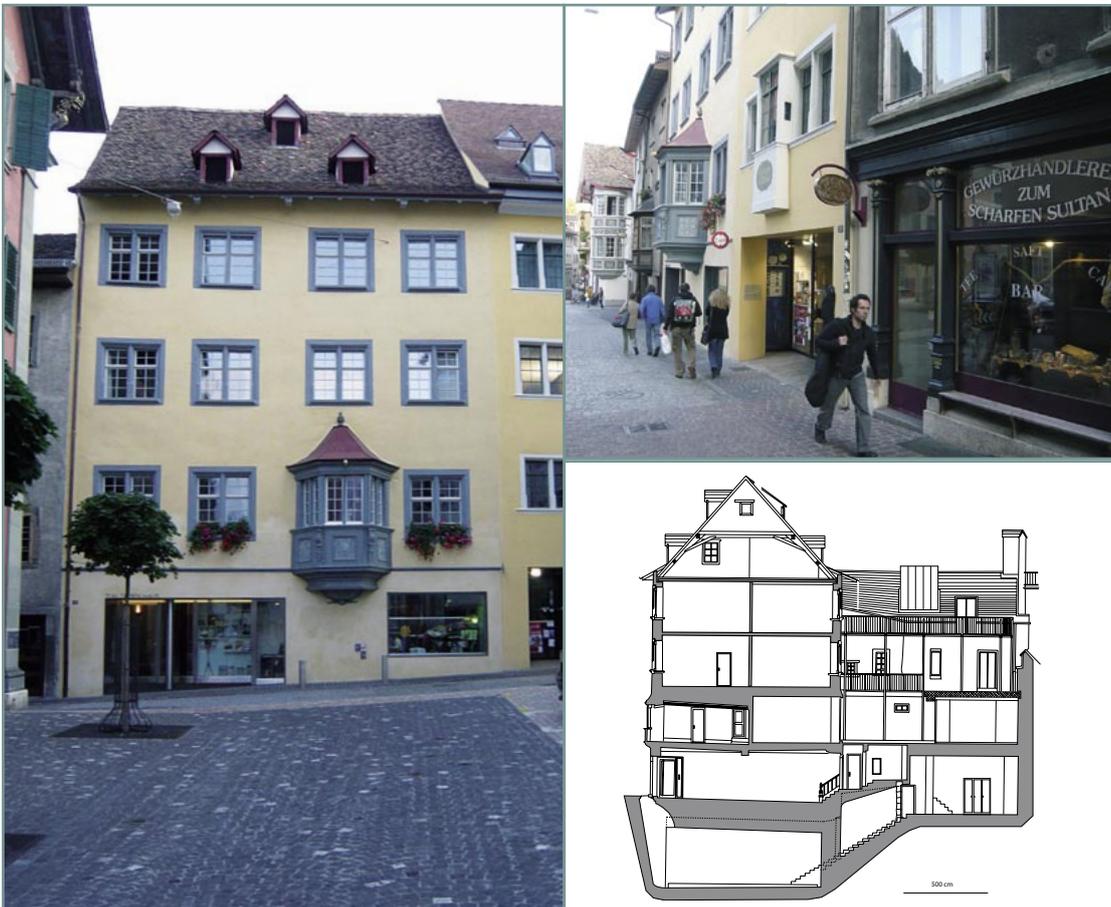
Das „gelbe Haus“ an der Stadthausgasse 21 in Schaffhausen ist ein museales Stück. Seine Wurzeln reichen ins 14. Jahrhundert, wobei seine heutige Form vor allem aus dem 17. Jahrhundert stammt. Aus dieser Zeit blieb auch ein Teil des Innenausbaus erhalten. Es wurde als Patrizierhaus genutzt, besitzt eine grosszügige Raumaufteilung und reiche Details an Stukkatur und Einbauten.

Im 19. und 20. Jahrhundert wurde das Haus wie viele andere baulich verändert, der Innenhof wurde zweigeschossig mit Gewerberäumen aufgefüllt, im Inneren wurden konzeptlos WCs und Bäder eingebaut. Die grossen Räume wurden mit Gipswänden unterteilt und die Geschosse als separate Wohnungen genutzt. Man kann von Glück sagen, dass trotz dieser Eingriffe Elemente wie die Stuckdecken oder eine gotische Stube fast gänzlich erhalten geblieben sind.

Stadthausgasse 21 Schaffhausen

Architekt: Hans Peter Oechsl, Schaffhausen
Typus: Wohnhaus mit 3 Wohn- geschossen und Laden- fläche EG
Eingriff: Grundlegende Renovi- on Wohnen und Laden

*Oben rechts: Die Stadthausgasse geht vom Hauptplatz ab und bietet eine Mischung aus Wohnen und Geschäften mit gemässigt kommerziellem Charakter.
Unten rechts: Das Haus beherbergt im Erdgeschoss ein Musikgeschäft, welches die ganze Fläche inkl. Hofanbau belegt. Darüber befindet sich eine vermietete Wohnung samt Terrasse im Hof. Im 2. und 3. OG wohnen die Eigentümer. Der Dachraum bleibt ungenutzt bis auf zwei Mansarden.*



Die Renovation war aufwändig und unterlag strengen Auflagen der Denkmalpflege. Durch den bestehenden seitlichen Hofanbau entstand aber Spielraum für Erschliessung und Terrassen, die den Innenräumen wichtige Ergänzungsflächen bieten. Hier konnte auch ein Lift realisiert werden. Insgesamt resultierten drei Wohngeschosse, wobei die oberen beiden zusammengelegt und durch eine interne Wendeltreppe verbunden wurden. Die neu eingefügten Elemente wie Küche und Bad sind modern und entsprechen dem gehobenen Stil des Hauses. Im Erdgeschoss konnte der Mieter, ein Musikfachgeschäft, während den Umbauarbeiten ohne Unterbrüche verbleiben. Im ersten Stock ist eine Wohnung entstanden mit einer Terrasse auf dem eingeschossig überbauten Hof.

Links: Der bestehende seitliche Anbau im Hof bot Möglichkeiten für Terrasse und Erschliessung.

Rechts: Moderne Einbauten in Küche und Bad vertragen sich gut mit der historischen Substanz.



Stadthausgasse 21, Schaffhausen

Total Nutzfläche:	553m ²
Saniert:	553m ²
Kaufpreis ¹ :	900Fr./m ²
Sanierungskosten ² :	5800Fr./m ²
Mietzins Wohnen:	220Fr./m ² J
Mietzins Laden:	320Fr./m ² J
Bruttorendite:	4.2%

¹ Schätzung bei Erbteilung

² inkl. Beitrag Denkmalpflege

Das Haus bietet mit seiner Lage inmitten der verkehrsberuhigten Altstadt eine vorzügliche Wohnqualität und ist dem gehobenen Wohnen zuzurechnen. Auch die Wohnung im 1. OG mit der Terrasse im Hof konnte gut vermietet werden. Die umliegenden Bauten werden zwar auf verschiedene Weise genutzt, was aber die typische Altstadtstimmung oft erst ausmacht.

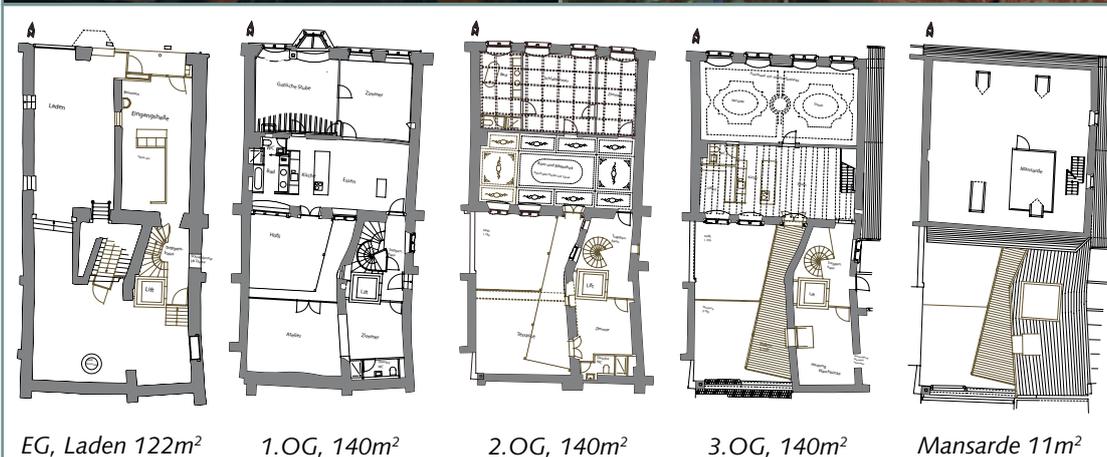
Das aussergewöhnliche Engagement der Besitzer und der Denkmalpflege haben eine Entsprechung im einmaligen Gegenwert des Hauses. Zusammen mit der fachgerechten Sanierung, der optimalen Erschliessung und den hochwertigen Einbauten darf es als sicherer Wert gelten.

Interessierte finden weitere Informationen und Abbildungen unter www.zumgelbenhaus.ch.

Oben links: Die mächtige Kassettendecke und das schwere Holz kommen dank einer geschickten Lichtsetzung nicht zu rustikal daher.

Oben rechts: Die spätgotische Stube mit der gewölbten Balkendecke ist ein Kulturdenkmal von überregionaler Bedeutung.

Unten: In den Grundrissen erkennt man Vorderhaus und Anbau im Hof. Letzterer konnte für die Erschliessung genutzt und mit einem Terrassenbau ergänzt werden.



„Ein prächtiger Alterssitz“

„Es verbindet uns eine lange Geschichte mit diesem Haus, auch wenn das Wort „lang“ in Zusammenhang mit diesem Gebäude relativ ist. Seit es im Besitz der Familie ist, wurde es als Wohnhaus mit Laden genutzt, meist auf eine einfache Art, obwohl es sich um ein prunkvolles Haus

handelt. Aber damals sah man mehr den praktischen oder eben unpraktischen Aspekt eines alten Hauses. Erst heute ist uns wieder bewusst, welche Qualität wir von unseren Vorfahren geerbt haben.

Caro und Brigitte Stemmler finden in Ihrem Haus die passende Basis für ein Leben in der Stadt. Die Wohnung bietet trotz den historischen Elementen viel Komfort und verwöhnt mit grossen Räumen. Der aufwändige Umbauprozess war für sie eine Herausforderung, der sie sich gerne gestellt und sich aktiv daran beteiligt haben. Die Verbundenheit mit dem Entstandenen ist umso grösser.



Die Idee, in dieses Haus zu ziehen, wurde aktuell, als unsere Kinder erwachsen wurden. Das ist kein leichter Schritt, wenn man jahrelang in einem Einfamilienhaus mit Aussicht verbrachte. Aber wir bereuen es keinesfalls. Viele Freunde beneiden uns heute. Was will man mit einem grossen Haus auf dem Land oder im Villenquartier? Man wird älter und will Teil des Lebens bleiben. In der Altstadt kann man das ideal.

Bei der Planung stellte sich die Frage, wo im Haus unser Bereich sein würde, wobei immer klar war, dass der bestehende Laden und eine Mietwohnung Platz haben müssten. Schliesslich wollten wir eine Investition tätigen, die sich auch trägt.

Wir haben dann das 1. und 2. Obergeschoss ausgebaut, es mit einem Lift erschlossen und eine tolle Terrasse angebaut, eigentlich sogar zwei, was aufgrund der Hofsituation möglich war. Auf einen Ausbau des Daches haben wir verzichtet, da es zu aufwändig geworden wäre. Die gefundene Lösung ist sicherlich luxuriös, passt aber zu unserem Lebenswandel mit grosser Familie und vielen Freunden.

Stimmungsmässig leben wir in einem interessanten Kontrast. Zum einen erleben wir die wieder in Stand gestellte historische Substanz mit aller ihrer Opulenz, zum anderen sind wir Anhänger des schlichten Modernen, dem viele Einbauten verpflichtet sind. Wir finden, die Mischung ist gut gelungen. Weder überwiegt das Museale noch hat man das Gefühl, in einer unterkühl-

ten Wohnlandschaft zuhause zu sein.

Den Bauprozess haben wir intensiv und konstruktiv begleitet. Unsere Verbundenheit ist also nicht nur eine sentimentale. Dazu sind wir überzeugte Städter, wenn man das in einer kleinen Stadt wie Schaffhausen so sagen kann. Wir geniessen die Nähe und das Erledigen der Aufgaben zu Fuss. Ein Auto haben wir auch, es steht unweit vom Haus in einer privaten Tiefgarage, aber wir sind nicht mehr darauf angewiesen wie damals auf dem Land. Was uns stört oder besorgt, ist die nächtliche Lärmentwicklung aus den nahen Vergnügungsclubs und der Trend, immer mehr Besorgungen ausserhalb der Stadt erledigen zu müssen. Letzteres könnte auch hier im Haus ein Problem werden. Unsere Lage ist nicht so gut, dass wir gleich wieder einen Mieter finden würden, wenn der jetzige Laden, ein Musikfachgeschäft, ausziehen würde.“



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Volkswirtschaftsdepartement EVD
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

*Erarbeitet mit Unterstützung
des Bundesamtes für Wohnungswesen.*

*Herausgeber:
Netzwerk Altstadt
Hohengasse 17
CH - 3402 Burgdorf
www.netzwerk-altstadt.ch
info@netzwerk-altstadt.ch*

*Weitere Exemplare können beim
Herausgeber bestellt werden.*

Également disponible en français.

