



Bietet in der unteren Hälfte viel Wohnraum: Altstadt von Bern. (EQ Images)



Günstiger Wohnraum in einem 500 Jahre alten Haus im Zentrum von Bern.

# Günstig wohnen in der Altstadt

Historische Stadtzentren werden wieder attraktiv: Eigentümer und Behörden bemühen sich um eine Aufwertung des Wohnungsangebots. *Von Paul Knüsel*

Der Platz in den Städten wird knapp. Die Statistik weist immer weniger freie Flächen aus. Dass die Quote für leerstehende Wohnungen und Büros unter 1% liegt, ist dort zur Regel geworden. Eine Ausnahme bildet dabei häufig der ursprüngliche Siedlungskern. In der Ortsmitte und den Altstädten bleiben überdurchschnittlich viele Räume ungenutzt. Fast jede fünfte Lokalität gehört hierbei zum beklagenswerten Leerbestand. Kleine Dörfer leiden besonders darunter, aber auch grössere Zentren sind davon betroffen.

«Historische Zentren unterstehen zurzeit einem grundlegenden Strukturwandel», lautet das Fazit einer Umfrage unter 70 Schweizer Gemeinden. Gewerbe und Detailhandel kommen ihnen zunehmend abhanden und hinterlassen in den kleinräumigen Gassen häufig unansehnliche Lücken. Die wirtschaftliche Basis für Immobilien-eigentum mitten in einer Altstadt wird zunehmend geschwächt.

Der Burgdorfer Architekt Urs Brülisauer will diese Entwicklung in eine andere Richtung lenken: «Die Altstädte bilden die Identifikationskerne unserer Ortschaften», so der warnende Hinweis des Mitbegründers des nationalen Netzwerks Altstadt, das die

Städtebefragung Anfang dieses Jahres durchgeführt hat. Brülisauer hat sich selber auf den Umbau von Altstadthäusern spezialisiert und macht sich für eine Aufwertung historischer Häuser stark.

An einer 500-jährigen Liegenschaft in der Altstadt von Bern hat er – zusammen mit dem Architekten Viktor Hirsig – bewiesen, wie schonend man dabei vorgehen kann. An der Postgasse mit den für die mittelalterliche Zähringerstadt typischen Laubengängen steht das vierstöckige Riegelhaus aus dem 16. Jahrhundert, das der Auftraggeber Ruedi Schneiter vor 20 Jahren mitsamt Bäckerei im Erdgeschoss als Erbe übernahm. Das Wohnhaus steht unweit des imposanten Berner Rathauses. In der Gegend mieten sich sogar Bundesräte gerne ein. Mondän ist die Adresse trotz guter Lage nicht. Schneiter wollte sein Elternhaus deshalb «in seiner einfachen Form bewahren».

## Unter 1000 Franken Miete

Die Architekten Brülisauer und Hirsig haben sich in Etappen an die Sanierung des mittelalterlichen Hauses gemacht: Im Innern blieb der kompakte und kleinräumige Charakter erhalten. Dem Komfort zuliebe neu eingebaut wurden

einzig WC und Bad. Die monatlichen Mietpreise der sanierten Ein- und Zweizimmerwohnungen liegen unter 1000 Franken. Eigentümer Schneiter ist an Mietern interessiert, die sich langfristig binden wollen. Anfragen für einen Zweitwohnsitz werden konsequent abgewiesen. Aber auch so wird Schneiter mit Anfragen überannt: «Es klopfen jeweils über 50 Bewerber an.»

Es sind nicht nur die mieterfreundlichen Konditionen: Inmitten der historischen Umgebung bietet das städtische Leben einen unverwechselbaren Charme. Ein wachsender Kreis von Leuten – Singles, Familien, Junge und Alte – sucht sich hier ihre Bleibe. Dass die Nachfrage nach Wohnraum in den städtischen Zentren steigt, bestätigt Urs Brülisauer. Dies gelte für grosse und kleinere Städte; für Bern ebenso wie für Biel, Solothurn oder Aarau.

Den grössten Run erleben wirtschaftlich prosperierende Zentren wie Zürich, Basel, Genf oder Zug. Hier wird das Leben im historischen Stadtzentrum zur vermeintlichen Exklusivität. Altstadtwohnungen, meistens mit Seesicht, sind rar und auf dem freien Markt kaum zu haben. Die wenigen Angebote gehören zumeist zum gehobenen Segment.

Für die Aufwertung der Altstädte gibt es «kein allgemeingültiges Rezept», weiss Architekt Brülisauer. Denn die Beweggründe, Geld in ein Altstadthaus zu investieren, reichen von Renditeüberlegungen über soziale Gründe bis zur Liebhaberei. Es brauche deshalb «individuelle Lösungen». Die Perspektiven, historische Altstädte zu gediegenen Wohnstandorten zu entwickeln, sind trotzdem gut. Das Angebot ist vielfältig und bietet ausreichende Varianten, um eine differenzierte

Nachfrage befriedigen zu können. Unterschiedliche Motive haben auch das Ehepaar Brigitte und Caro Stemmler veranlasst, sich mitten in der Schaffhauser Altstadt niederzulassen und ein Reihenhaus aus dem 14. Jahrhundert mit hohem Aufwand in ihren «prächtigen Alterssitz» umzuwandeln.

Die mehrfach verkleinerten Räume wurden wieder geöffnet; aus denkmalpflegerischen Gründen ist der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt worden. Fachgerecht saniert wurden dabei eine gotische Stube mit gewölbter Balkendecke, filigrane Stuckaturen sowie mächtige Kassettendecken. Zu diesen kunsthistorisch einzigartigen Elementen bilden die modern und schlicht gehaltenen Küchen und Badezimmer einen spannenden Kontrast.

## Nur der Lärm stört

Das Ehepaar Stemmler ist nun in den beiden oberen Etagen zu Hause. Nur eines stört sie hin und wieder: An Wochenenden und im Sommer wird es in den engen Gassen sehr oft laut. Den Umzug in die Altstadt bereut das Paar aber keineswegs. Wieso auch: «Wir werden älter und wollen doch Teil des Lebens bleiben. In der Altstadt können wir das ideal.»

## Netzwerk Altstadt

Um auch weniger privilegierten Orten zu höherer Standortattraktivität zu verhelfen, hat das Bundesamt für Wohnungswesen ein Forschungsprojekt lanciert. Zusammen mit Partnerstädten soll das «Netzwerk Altstadt» neuartige Planungsmodelle erproben, um Leerbestände in den Kernzonen zu beseitigen. Der Knackpunkt ist dabei die Wohnnutzung: Sind Altstadtwohnungen in einem guten Zustand und gut belegt, schaffen sie die wirtschaftliche Basis für ein im Haus ansässiges Gewerbe. P. Knüsel [www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)