

INSTRUMENT FÜR DIE SIEDLUNGS- ERNEUERUNG

In einigen Regionen sind schlecht unterhaltene und teils leerstehende Bauten keine Seltenheit. Weshalb werden ältere Bauten vernachlässigt? Wie lässt sich dieses Problem beheben? Die Haus-Analyse von Espacesuisse – ein Instrument für die Siedlungserneuerung – bietet Antworten auf diese Fragen. **TEXT – RED.**



Renovierte Häuser tragen zu einem positiven Ortsbild bei. Die Stadt Porrentruy JU hat das verstanden.

BILD: BURRI & PARTENAIRES

► DIE EIGENTÜMERSCHAFTEN: DIE ZU MOBILISIERENDEN AKTEURE

Der Strukturwandel beschleunigt sich. Velerorts verschwinden Läden und hinterlassen eine grosse Lücke in unseren Altstädten und Ortskernen. Während der Bedarf an Coworking-Arbeitsplätzen, Kindertagesstätten oder Vereinsräumen in Nähe des Wohnorts – der häufig zum Arbeitsort geworden ist – stark steigt, sind geeignete Räumlichkeiten häufig noch Mangelware. Ältere Liegenschaften müssen an heutige Bedürfnisse angepasst werden, weil sonst Leerstände und Zerfall drohen. Aber wie vorgehen? Die Haus-Analyse kann Gemeinden und Eigentümerinnen und Eigentümern helfen: Es geht darum, Szenarien für solche alternative Nutzungen zu finden, die zur Wiederbelebung der Erdgeschosse beitragen.

Die Eigentümer fühlen sich manchmal überfordert vom Immobilienmarkt und von den Forderungen der Denkmalpflege sowie der Baubewilligungsbehörde. Sie wissen nicht, wie sie die Dinge angehen sollen. In einem solchen Fall setzen sie häufig auf Stabilität und verzichten aus Angst vor finanziellen Risiken auf Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten. Dies gilt vor allem in bestimmten Randregionen, in denen Immobilien keine Goldesel sind. Heruntergekommene oder zerfallene Bauten schaden aber dem Image einer Gemeinde und können zu einem Verlust von historischer Bausubstanz führen. Die Haus-Analyse verleiht dem Immobilienmarkt neue Dynamik, indem sie den betroffenen Eigentümerschaften Impulse für die Renovierung gibt. Sie trägt so durch eine bessere Nutzung bestehender Bauten zur Innenentwicklung bei.

“
DIE HAUS-ANALYSE HILFT EIGENTÜMERN, KLARHEIT ZU SCHAFFEN.”
”

DER BERICHT: EINE MOTIVIERENDE GESAMTSICHT

Nach einer Besichtigung der Liegenschaft und einem Gespräch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erstellen die speziell geschulten Architekten ein Entwicklungskonzept. Dieses trägt den Wünschen der Eigentümerschaft, den Umnutzungsmöglichkeiten und der Realität des lokalen Immobilienmarktes Rechnung. Anschliessend erhalten die Eigentümer einen Kurzbericht mit einer Übersicht über die Revitalisierungsmöglichkeiten der Liegenschaft. Der Bericht beinhaltet eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche die Kosten der erforderlichen Arbeiten und die zu erwartenden Mieteinnahmen berücksichtigt.

Mit dieser Berechnung wird geprüft, ob die Investition langfristig rentiert. Andernfalls besteht die Gefahr, dass das Haus zerfällt und schlussendlich abgerissen wird. Die Berechnung unterscheidet zwischen Unterhaltsarbeiten, die möglicherweise nachzuholen sind (wegen fehlender Instandhaltung), und den Umbauten, die durch zeitgemässe Wohnbedürfnisse erforderlich werden. Der Hauseigentümer kann schliesslich in Kenntnis der wichtigsten Informationen entscheiden, ob er die Arbeiten in Angriff nehmen will. Einige verzichten darauf und verkaufen ihre Liegenschaft. Auch das ist positiv, da das Haus so aus seinem Dornröschenschlaf erwacht.

DIE TRÄGERSCHAFT: DER GRUNDPFEILER

Anders als die übrigen Siedlungsberatungen von Espacesuisse, die «punktuell» bei den Gemeinden durchgeführt werden, ist die Haus-Analyse eine langfristig



angelegte Unterstützung. Sie richtet sich hauptsächlich an Eigentümerinnen und Eigentümer. Sie wird auf regionaler Ebene von einer Trägerschaft organisiert – zum Beispiel einer Stadt, einer Region, einem Kanton oder einem Verband. Heute führen rund ein Dutzend Trägerschaften Haus-Analysen in der Schweiz durch: die Kantone Appenzell Ausserrhoden, Thurgau, Uri, Glarus und Graubünden, die Regionen Toggenburg SG und Rheintal SG sowie Rigi-Mythen SZ und die Städte Goldach SG und Porrentruy JU.

Jede Trägerschaft hat ihre eigene Organisation. Sie legt ihre Kriterien und Handlungsprioritäten im Bereich der Siedlungserneuerung fest: geschützte Bauten, Gebäude im historischen Ortskern, ortsbildprägende Häuser, Wohnquartiere der 1950er- bis 1960er Jahre, landschaftsprägende Bauten ausserhalb der Bauzone etc. Die Trägerschaft entscheidet auch darüber, welche personellen und finanziellen Ressourcen sie für die Haus-Analyse bereitstellen will. Sie kann mehr oder weniger viel zu den Kosten der Analyse bei-

steuern, die sich auf 6500 CHF belaufen. Je nachdem, wie hoch die Beiträge von Gemeinden, Regionen und Kanton sind, kostet eine Haus-Analyse die Eigentümerinnen und Eigentümer etwa zwischen 2000 und 3000 CHF.

Im ersten Jahr unterstützt Espacesuisse die Trägerschaften, sich zu organisieren, stellt ihnen die Analysemethode und Beispiele zur Verfügung und hilft mit Ratschlägen. Der Verband schult auch regional verankerte Facharchitektinnen und Facharchitekten und überprüft die Qualität der ersten Analysen. Espacesuisse führt zudem regelmässig einen Erfahrungsaustausch mit allen Trägerschaften durch und verbessert das Instrument kontinuierlich. ■

WEITERE INFORMATIONEN UNTER ESPACESUISSE.CH

Während einer Schulung üben sich Experten vor einem alten Haus im Dorfkern von Herisau AR in der Haus-Analyse.

BILD: ALAIN BEURET, ESPACESUISSE

ANZEIGE

CSL IMMOBILIEN

“ Die wichtigsten Zahlen und Fakten zum Immobilienmarkt: kompakt, relevant und am Puls des Marktes. ”

Yonas Mulugeta
CEO

Besuchen Sie unsere Webseite mit aktuellsten Kennzahlen zum Wohn-, Büro- und Investmentmarkt.

www.csl-immobilienmarkt.ch

Folgen Sie uns auf