



Traditionelle Täferfassade: Der Energieverbrauch konnte hier auch ohne Faserzement-Verkleidung um die Hälfte gesenkt werden.

Haus-Analyse

Ein Erfolgsmodell macht schweizweit Schule

Appenzell Ausserrhoden verfügt über eine hohe Dichte an schützenswerten Bauten. Mit der im kantonalen Baugesetz integrierten Haus-Analyse werden Eigentümer zum Erhalt, Aus- und Umbau motiviert und Aufträge für das regionale Baugewerbe generiert. Heute können alle Kantone das Beurteilungsinstrument nützen.

Von Ulrike Nitzschke

Erbe verpflichtet. Es kann zu einer schweren Bürde werden – muss es aber nicht. Das beweist ein Rundgang mit Fredi Altherr durch Herisau AR. Der Architekt und Denkmalpfleger zeigt auf eine beeindruckende Hausfront mit breiten, symmetrischen Bandfenstern und hinter der Täferfassade versenkten Fensterläden. «Ursprünglich hatten die heutigen Besitzer geplant, die Holzfassade mit einer Wärmedämmung und Eternitplatten zu verkleiden.» Doch der für die Region typische architektonische Ausdruck konnte erhalten werden. Dabei hätten die Architekten das stattliche Haus nicht einfach konserviert, sondern an die Bedürfnisse des heutigen Wohnungsmarktes angepasst.

Hilfe für Hauseigentümer

In Herisau wurde für die dereinst florierende Textilindustrie gebaut, für Fabrikanten, Fabrikarbeiter wie für in Heimarbeit webende Bauernfamilien. Die Schneemassen dieses Winters samt Folgen erzählen von Herausforderungen der Natur an die nah aneinander stehenden Häuser. Umso überraschender der überwiegend erfreuliche Zustand. Geholfen hat ein Ausserrhoder Erfolgsmodell: «Die Haus-Analyse bietet eine willkommene Hilfestellung für Hauseigentümer», erklärt Altherr. Er hat das Projekt in Gang gebracht und auf die Eigentümer in der Region ausgerichtet. Schweizweit einmalig sei der Anteil der Altbausubstanz im Ostschweizer Halbkanton. «Dreimal höher als der Durchschnitt. Mehr als die Hälfte der Häuser wurde vor 1919 erbaut. Sie sind zum Teil 300 bis 400 Jahre alt.» Wer investieren wolle, sehe sich zunächst mit begrenzten Möglichkeiten sogenannter Liebhaberobjekte konfrontiert. «Kühle Rechner beklagen immer wieder die hohen Kosten für Umbau und Renovation historischer Liegenschaften. Sie bezweifeln, dass es genügend interessierte Mieter für solche Häuser gebe.» Schlichtweg überfordert seien Liegen-

schaftsbesitzer bei Fragen zu möglichen Veränderungen: Umbauen, anbauen, renovieren, sanieren? Was lohnt sich? Was ist finanzierbar, was überhaupt erlaubt? Welche Bewilligungen müssten eingeholt werden? Verschiedenste Aspekte fordern heraus: Die Innenräume sind für heutige Wohnbedürfnisse zu niedrig und zu eng, Schallschutz und Wärmedämmung ungenügend, es fehlen Balkone, Loggias und Parkplätze. Und nicht zuletzt die heutigen Ansprüche an Bäder, Toiletten, Küchen. Fazit: Wer sein Eigenheim umbauen möchte, sei es zur Selbstnutzung oder Vermietung, braucht zuerst professionellen Rat.

«Immo-Check» wird Haus-Analyse

Bereits 2007 war Fredi Altherr als kantonaler Denkmalpfleger in der Stiftung «Dorfbild Herisau» aktiv. Diese widmete sich der Frage, wie alte Bausubstanz in Wert gesetzt und erhalten werden kann. Zeitgleich hatte der Architekt Urs Brülisauer vom «Netzwerk Altstadt» in Burgdorf BE mit «Immo-Check» ein ähnliches Projekt lanciert. Gemeinsame Pilotprojekte wurden umgesetzt, der Erfahrungsaustausch zur Grundlage für die Haus-Analyse (siehe «Schwerpunkte der Haus-Analyse», Seite 14). «Sie informiert über den baulichen Zustand, notwendige Renovationen, energetische wie technische Verbesserungen, Nutzungsmöglichkeiten, Kosten und Renditen», fasst Altherr zusammen. «Nicht gratis, aber zu mehr als vorteilhaften Bedingungen.» Die Kosten von 6000 Franken teilen sich in Appenzell Ausserrhoden Hausbesitzer, Gemeinde und Kanton.

Das sei eine völlig neue Auffassung von Aufgabenteilung, die einer genaueren Prüfung standhalte. «Dass mit einer Anfangsfinanzierung über die Haus-Analyse ein riesiges Auftragsvolumen für das Baugewerbe generiert werden kann, ist nicht zu verachten.» Immerhin würden etwa 60 Prozent der analysierten Liegenschaften tatsächlich renoviert und umgebaut. Laut einer Um-

frage wurde mit Haus-Analysen im Zeitraum von 2010 bis 2016 ein Investitionsvolumen von 21 Millionen Franken ausgelöst. Zu berücksichtigen sei auch der Effekt neugeschaffener Wohnungen und die damit verbundenen zusätzlichen Steuereinnahmen. Der volkswirtschaftliche Nutzen überzeugte. Die Haus-Analyse wurde bereits

Zur Person



Fredi Altherr ist als selbständiger Architekt und Denkmalpfleger tätig. Er erarbeitet ein elektronisches Nachschlagewerk in Form einer Webseite sowie eine App für das Bauen an historischen Häusern. Grundlage dafür sind umfangreiche Untersuchungsergebnisse, Handlungsempfehlungen und Erfahrungen aus seiner Zeit als kantonaler Denkmalpfleger. Daneben betreut Altherr in einem 20-Prozent-Pensum als Mitarbeiter der Ausserrhoder Denkmalpflege weiterhin die kantonale Haus-Analyse und weitere Projekte. Seit Sommer 2018 unterstützt er Espace Suisse als fachlicher Leiter. (un)

www.espacesuisse.ch > Siedlungsberatung > Haus-Analyse



Bild: Ulrike Nitzsche

Nachahmer-Effekt in Herisau: Erfolgreiche Sanierungen können Häuserzeilen und ganze Ortsbilder aufwerten.

nach einem kurzen Gesetzgebungsprozess ins kantonale Baugesetz von Appenzell Ausserrhoden integriert. Jährlich stehen nun 50 000 Franken an Fördergeldern zur Verfügung.

Der Verband für Raumplanung Espace Suisse bietet das standardisierte Instrument der Haus-Analyse schweizweit an. Die Kantone Thurgau und Uri sowie die Regionen Toggenburg und Pruntrut JU arbeiten bereits mit. Auch Graubünden, St. Gallen und Schwyz wollen dem Erfolgsmodell folgen. Espace Suisse organisiert eintägige Einführungslehrgänge mit Fredi Altherr.

Unterlassener Unterhalt

Wir erreichen ein offensichtlich leerstehendes Gebäudeensemble. «Dem Besitzer konnten per Haus-Analyse ebenfalls realisier- wie finanzierbare Vorschläge unterbreitet werden, doch er will weder investieren noch verkaufen», bedauert Altherr. Der Denkmalpfleger weiss: Wer am Unterhalt spart, zahlt später nach. «Unterlassener Unterhalt hat zur Folge, dass von der Substanz der Liegenschaft gezehrt wird. Wenn Renovations- und Umbaukosten teuer erscheinen und es ja auch sind, muss berücksichtigt werden, dass in den vergangenen Jahrzehnten ziemlich genau der Betrag gespart oder nicht investiert wurde, um den heute die Rechnung als zu hoch erscheint.» Die Berechnung der Investitionskosten für fällige Unterhalts- und Renovierungsarbeiten gehöre ebenso zur Haus-Analyse wie die Kostenschätzung für mögliche Um- und Ausbaurbei-

ten. Die Analyse könne auch dann das richtige Instrument sein, wenn es darum gehe abzuwägen, ob ein für das Ortsbild wichtiges Gebäude zu erhalten oder zu Gunsten einer für die Gemeindeentwicklung besseren Lösung abzubrechen sei.

Tradition und Wärmedämmung

Schon wenige Schritte weiter wieder ein Paradestück: Auch hier konnten die Eigentümer

von einer Faserzement-Verkleidung als Ersatz der Täferfassade aus Holz Abstand nehmen, obwohl die Wärmedämmung bei diesem Objekt weit oben auf der To-do-Liste gestanden habe. «Ein klassischer Strickbau, gefügt aus massiven 12 Zentimeter dicken Fichtenbalken. Durch deren Ritzen piff seit Jahrhunderten der Wind», beschreibt Altherr das Problem. Gelöst wurde es mit einer inwendig angebrachten

Schwerpunkte der Haus-Analyse

Die Haus-Analyse basiert auf einem einheitlichen Raster und wird von geschulten Fachpersonen erstellt. Sie umfasst:

- › Kurzbeschreibung der Liegenschaft samt baulichem Zustand
- › Analyse von Bausubstanz und Unterhalt
- › bei Bedarf: Überlegungen zur Vermietbarkeit
- › grobe Beurteilung der Energieversorgung, mögliche Nutzung sowie notwendige Anpassungen
- › mögliche Nutzung sowie dafür notwendige Anpassungen
- › Kostenschätzungen und mögliche Rendite
- › Abklärungen der Bewilligungsfähigkeit
- › provisorische Ermittlungen von möglichen Beiträgen / Unterstützungen
- › Skizzen, Fotos

Die Ergebnisse werden in einem standardisierten Bericht zusammengefasst und dem Eigentümer übergeben. Danach bestehen keine Architektur- und Handwerkerpflichtungen. (un)

Isolation, dem Einbau neuer Fenster, der Dämmung von Estrich und Keller. So konnten der Energieverbrauch um die Hälfte gesenkt und die traditionelle Aussenfassade erhalten werden. Auch zur Freude und zum Stolz der jungen Familie, die nach den aufwertenden Umbauten nun seit sechs Jahren in dem historischen Gebäude wohnt.

Nachahmer-Effekt positiv für Ortsbild

Neben Anpassungen für Wärmedämmung, Schallschutz und minimale Raumhöhen gehören zur Haus-Analyse auch Vorschläge für die Ausstattung mit funktionalen Küchen, Toiletten und Bädern, für eine effiziente Heizung und genügend Licht, mitunter durch zusätzliche Fenster. «Dass notwendige Anpassungen nicht durch die Denkmalpflege bekämpft und verhindert werden, hat sich inzwischen herumgesprochen», ergänzt Altherr und verweist auf ein imposantes Jugendstilhaus, in dem sich eine Augenarztpraxis befindet. Gebaut um 1908, entspricht die Höhe der Fensterbrüstung nicht heutigen Normen. Um die Brüstung zu erhöhen und dennoch den Baustil zu erhalten, wurde das Modell des Kämpferfensters umgekehrt. Jetzt bleibt der untere Fensterteil geschlossen, nur die oberen beiden Flügel können geöffnet werden. Ein bewusster wie gekonnter Eingriff, der sich sehen lassen kann.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sei der Hinweis auf mögliche Etappierungen der Sanierungsschritte. Durch eine Koordination der Arbeiten – abgestimmt auf das Budget des Eigentümers – könnten so auch bauphysikalische Fehler verhindert werden. Renovierungen nach Haus-Analysen hätten zudem einen positiven «Nachahmer-Effekt». Würde ein Gebäude erfolgreich saniert, zögen Eigentümer angrenzender Liegenschaften nicht selten nach. So könnten ganze Häuserzeilen saniert werden. Das werte die Wohnqualität und das Ortsbild stark auf.

Die Analyse-Methode werde ständig Prüfungen unterzogen, verfeinert und angepasst. «Was wir nicht verfeinern konnten, ist die Honorierung der die Haus-Analyse leistenden Architekturbüros.» Deren Arbeitsaufwand übersteige oft die bezahlten Stunden. «Nur ein grosses Interesse an unseren Dörfern, der eigenständigen Architektur und die Überzeugung, einen Beitrag für die Zukunft des Kantons leisten zu können, erklärt das Engagement unserer Architektinnen und Architekten.» Inzwischen sind in Appenzell Ausserrhoden über 170 Haus-Analysen erarbeitet worden. Das ausgelöste Investitionsvolumen hat regionalen Baufirmen und Handwerkern willkommene Aufträge gebracht, den Gemeinden neue Einwohner und Steuerzahler. Eine stolze Bilanz. ■



Überlegter Eingriff: Mit einem auf den Kopf gestellten Kämpferfenster entspricht die Jugendstil-Brüstung dieser Augenarztpraxis heutigen Normen.