

Mehr Wohnraum in Uri: Projekt gegen Abwanderung zeigt Wirkung

Die Dörfer abseits der grossen Zentren sollen attraktiv bleiben – auch zum Wohnen. Das Amt für Raumentwicklung animiert Hauseigentümer mittels Analysen zum Sanieren von Altbauten. Deren Besitzer ziehen ein positives erstes Fazit.

Bruno Arnold 13.1.2019, 05:00 Uhr

Mit der laufenden Realisierung des Tourismusresorts in Andermatt, aber auch mit dem bevorstehenden Bau der zweiten Röhre des Gotthard-Strassentunnels entstehen in Uri viele neue Arbeitsplätze. «Damit sich die Beschäftigten aber auch in der Region niederlassen, braucht es genügend Wohnungen», sagt Kantonsplaner Marco Achermann vom Amt für Raumentwicklung Uri. «Es gibt zwar genügend Wohnraum, aber dieser wird oft nur zu Ferienzwecken oder gar nicht genutzt. Der Hauptgrund: Die Eigentümer können den Sanierungsbedarf oder mögliche künftige Nutzungen nicht abschätzen.»

Hier setzt das vom Kanton Uri angebotene Instrument der Haus-Analyse an. Besitzer von Altbauten in Urner Dorfkernen können das Potenzial ihrer Liegenschaften durch speziell geschulte Mitarbeiter von fünf Urner Architekturbüros professionell untersuchen lassen. Die Haus-Analyse zeigt auf, wie eine künftige Nutzung des Gebäudes aussehen könnte, in welcher Form die Sanierung sinnvoll und machbar wäre, mit welchen Kosten gerechnet werden müsste, aber auch, ob sich die Investitionen auszahlen dürften.

Kanton übernimmt Hälfte der Kosten

Die Haus-Analyse kostet in der Regel 6000 Franken. Der Kanton übernimmt die Hälfte davon. Wenn sich auch die Gemeinde, in der das Objekt steht, zur Hälfte an den Restkosten beteiligt, verbleiben dem Eigentümer 1500 Franken. Weil das Projekt Haus-Analyse Modellcharakter hat und anderen Regionen mit ähnlichen Problemen als Vorbild dient, wird es in der Pilotphase auch vom Bund finanziell unterstützt.

In einer Pilotphase wurden Haus-Analysen in Göschenen, Wassen und Realp durchgeführt. «Im Urserntal und im Urner Oberland wird die Nachfrage nach Wohnraum künftig – wegen des Sawiris-Projekts und der zweiten Röhre – sicher am grössten sein», begründet Achermann die getroffene Auswahl. Bisher wurden in diesen drei Gemeinden fünf Objekte analysiert, und zwar zwei in Göschenen, zwei in Realp und eines in Wassen. Zwei dieser Gebäude befinden sich mittlerweile im Umbau. Es werden unter anderem zusätzliche Kleinwohnungen an attraktiver Lage im Dorfzentrum entstehen.

Der Realper Gemeindepräsident Armand Simmen erachtet die Haus-Analyse gerade für die Gemeinde im Urserntal als äusserst wertvolles Instrument. «Unsere Bauzonen sind klein respektive beschränkt. Der heutige Dorfkern ist, was die Lawinengefahr angeht, der sicherste Teil von Realp», betont Simmen. Aber gerade ein Teil der dortigen Häuser ist nicht bewohnt. Und auch eine Haus-Analyse war – unter anderem wegen der zum Teil komplizierten Eigentumsverhältnisse – für die Besitzer kein Thema. Deshalb hat die Gemeinde die Initiative ergriffen und in zwei Fällen die Restkosten vorfinanziert. «Wir hoffen natürlich, dass dadurch einerseits das Instrument vermehrt genutzt wird, andererseits aber auch, dass die Haus-Analyse in absehbarer Zukunft ein konkretes Ergebnis in Form von neuem Wohnraum bringt.»

«Ich kann das angebotene Instrument nur empfehlen», sagt der Eigentümer eines im Schutzverzeichnis des Kantons Uri eingetragenen Gebäudes im Urner Oberland. Die Haus-Analyse habe ihm wertvolle Antworten auf verschiedene Fragen geliefert. Neben der Grobbeurteilung des Architekten seien auch Meinungen von verschiedenen Fachleuten der kantonalen Amtsstellen und der regionalen Baukommission in die Haus-Analyse eingeflossen. «Dadurch hat sich für mich einerseits eine deutlich grössere Planungssicherheit ergeben. Zudem konnte ich der Bank eine gute Grundlage für eine Erstbeurteilung der finanziellen Aspekte vorlegen. Und schliesslich wurde die Baubewilligung mit wenig Bemerkungen rasch ausgestellt.» Als weiteren Pluspunkt erwähnt der Hausbesitzer, dass nach einer Haus-Analyse keine Architektur- oder Handwerkerpflichtungen bestünden.

Wohnraumförderung abseits der Zentren

Auch wenn die Pilotphase nicht unbedingt einen Run auf Haus-Analysen ausgelöst hat, will die Justizdirektion dieses Instrument weiterhin anbieten. «Haus-Analysen helfen auch mit, dass Wohnorte belebt, verschönert und damit attraktiver werden», sagt Achermann. «Sie werden so auch zu einem Element im Kampf gegen die Abwanderung.» Davon sind neben dem oberen Reusstal vor allem auch die Urner Seitentäler stark betroffen. Die rege Bautätigkeit im Urner Talboden verstärkt diesen Trend noch. Ein Ziel des Kantons ist es daher, mit dem Instrument der Haus-Analysen die Wohnraumförderung in Gebieten abseits der grossen Zentren anzukurbeln und so zu einer nachhaltigen Dorfkernentwicklung in Randregionen beizutragen. Haus-Analysen sind deshalb nicht mehr nur in Wassen, Göschenen und Realp möglich, sondern auch in Bauen, Gurtnellen, Hospental, Isenthal, Realp, Seelisberg, Silenen, Sisikon, Spiringen und Unterschächen.

Kampf gegen Abwanderung: Urner Hausbesitzer sollen dank «Haus-Analyse» attraktiven Wohnraum schaffen

In den Urner Dörfern sollen sanierungsbedürftige Häuser besser genutzt werden. Der Kanton unterstützt deswegen die Hausbesitzer, wenn sie ihre Häuser professionell auf Nutzungs- und Sanierungsmassnahmen hin analysieren lassen.

31.8.2018, 13:05



«Luzerner Zeitung»-Newsletter abonnieren

Der kompakte Überblick am Abend mit den wichtigsten Ereignissen und Themen aus der Zentralschweiz und der Welt. Zusammengestellt von der Redaktion. [Hier können Sie sich mit einem Klick kostenlos anmelden.](#)

Copyright © Luzerner Zeitung. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Luzerner Zeitung ist nicht gestattet.