



Historische Bauten im Zentrum werden oft schlecht gepflegt und geben manchmal ein schlechtes Bild ab. Die Gemeinde Porrentruy wollte dies ändern und unterstützt seit über zehn Jahren finanziell die Sanierung von Wohnraum im alten Zentrum.

Ils sont souvent mal entretenus et donnent parfois une mauvaise image. La commune a voulu changer cet état de fait et soutient financièrement depuis plus de dix ans la réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien.

KLÄREN DER NUTZUNGSPERSPEKTIVEN EINZELNER LIEGENSCHAFTEN

Haus-Analysen zur Anpassung an heutige Bedürfnisse

In einigen Randregionen vermitteln leer stehende und schlecht erhaltene Bauten den Eindruck eines historischen Zentrums, das dem Zerfall überlassen wird. Ist das ganz einfach Schicksal? Einige Gemeinden, wie zum Beispiel Porrentruy, gehen das Problem offensiv an. Sie fördern die Renovierung, insbesondere mit einer Haus-Analyse. **Alain Beuret, Leiter Westschweiz Siedlungsberatung, EspaceSuisse**

In gewissen Randregionen schwindet der Einzelhandel besonders stark und hinterlässt eine grosse Lücke in den Erdgeschosses der Altstädte und Ortskerne, wodurch diese an Attraktivität einbüßen. Während der Bedarf an Co-Working-Arbeitsplätzen, Kindertagesstätten oder Vereinsräumen in der Nähe des Wohnorts – der in der Postcoronazeit oft zum Arbeitsort geworden ist – markant steigt, sind geeignete Räumlichkeiten häufig noch Mangelware.

Die Wohnungen in den oberen Stockwerken stehen manchmal ebenfalls leer, oder die Mieterschaft wechselt häufig. Das Angebot entspricht nicht der Nachfrage. In Randregionen genügt es meist nicht, Wohnungen zu tiefen Mietzinsen an einem zentralen Ort anzubieten. Die Leerstandsquote ist dort oft höher als anderswo. Die Bevölkerungszahl stagniert oder sinkt gar, während immer

mehr Neubauten entstehen. Die Mieterinnen und Mieter haben die Wahl und bevorzugen neue, geräumige, helle Wohnungen mit Aussenbereichen.

Alternative Nutzungen finden

Alte Gebäude müssen an heutige Bedürfnisse angepasst werden, aber private Eigentümerschaften stehen dieser Herausforderung oft etwas hilflos gegenüber. In einem unsicheren Umfeld in die Renovierung einer Immobilie zu investieren, ist riskant. Einige sind auch verunsichert angesichts der Auflagen der Denkmalpflege und der Zwänge des regionalen Immobilienmarkts. So werden notwendige Investitionen auf die lange Bank geschoben. Dies gilt um so mehr, wenn die Eigentümerschaft älter ist oder wenn es mehrere Erben und Erben gibt, die nicht mit den ört-



In den letzten Jahrzehnten sind in Porrentruy wie in den meisten Schweizer Städten und Dörfern am Stadtrand neue Einfamilienhäuser entstanden, während die alten Gebäude im Zentrum ihre Funktion verloren haben.

Ces dernières décennies, la ville de Porrentruy s'est développée comme la plupart des villes et villages en Suisse: de nouvelles maisons familiales ont vu le jour à la périphérie, tandis que les anciens bâtiments dans le centre ont perdu leur usage.

lichen Gegebenheiten vertraut sind. Eine detailgetreue Renovierung mit dem Risiko, dass die Bauten danach teilweise leer stehen, ist keine vernünftige Option. Oft muss über eine teilweise oder vollständige Nutzungsänderung nachgedacht werden. Ein solches Vorhaben ist aber zeitaufwendig und gewagt.

Die Gemeinde kann eine wichtige Rolle spielen

Die Gemeinden können den Eigentümerinnen und Eigentümern aber unter die Arme greifen und die Renovierung der Bausubstanz fördern, indem sie Impulse geben. Das tut beispielsweise die Kleinstadt Porrentruy (JU), die seit 15 Jahren die Sanierung von Häusern im alten Stadtkern aktiv fördert.

Alles begann auf Anregung des Kantons mit einem Modellvorhaben des Bundes von 2008 bis 2012. Hausbesitzerinnen und -besitzer konnten eine Unterstützung von bis zu 40 000 Franken (25 000 davon von der Gemeinde) erhalten, wenn sie ihr Gebäude unter Wahrung der Bausubstanz sorgfältig sanierten und das Wohnungsangebot diversifizierten, da die bestehenden Wohnungen oft veraltet und zu klein waren. Rund 20 Altbauten profitierten von dieser Unterstützung. Dank einer hervorragenden Kommunikation während des gesamten Versuchs sowie einer bilanzierenden Ausstellung mit Verleihung einer Auszeichnung konnte zudem die Bevölkerung für das Thema sensibilisiert werden.

Danach setzte die Gemeinde das Experiment alleine fort und passte die Bedingungen für die finanzielle Unterstützung gestützt auf die Empfehlungen der Schlussbilanz mit einigem Erfolg an. Allerdings stellten die Gemeindebehörden fest, dass 25 000 Franken nicht immer ausreichen, um zu Investitionen an-

zuregen. Mit Blick auf den Bevölkerungsrückgang – die Einwohnerzahl ist in den letzten fünf Jahren um sechs Prozent zurückgegangen – zögern einige, diesen Schritt zu wagen. Damit sich die Eigentümerschaft auf fundierte Grundlagen abstützen kann, bevor sie eine Renovation in Angriff nimmt, beschloss die Gemeinde vor fünf Jahren, die Hälfte der Kosten für eine Haus-Analyse (ca. 6500 Franken) zu übernehmen.

Eine motivierende Gesamtsicht

Bei einer Haus-Analyse – einem Beratungsinstrument von EspaceSuisse – kann zwischen drei speziell geschulten Architektinnen und Architekten aus der Region gewählt werden. Sie erstellen ein Entwicklungskonzept, das den Wünschen der jeweiligen Eigentümerschaft, den Umnutzungsmöglichkeiten und der Realität des lokalen Immobilienmarktes Rechnung trägt. Resultat ist ein Kurzbericht mit einer Übersicht über die Sanierungsmöglichkeiten. Darin enthalten sind Skizzen und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche die Kosten der notwendigen Arbeiten (drei Optionen: Nachholen des laufenden Unterhalts, Renovierung mit Verbesserungen, Nutzungsänderung) und die zu erwartenden Mieteinnahmen berücksichtigt. So kann die Eigentümerschaft in voller Kenntnis der Sachlage entscheiden, ob sie in eine Renovation investieren oder doch lieber verkaufen will.

Die Haus-Analyse ist eine Entscheidungshilfe. Sie verleiht dem Immobilienmarkt neue Dynamik, indem sie der Eigentümerschaft Impulse für die Renovierung gibt, und trägt durch eine bessere Nutzung bestehender Bauten zur Innenentwicklung bei.

→ www.espacesuisse.ch/haus-analyse