

## Haus-Analyse: Fragen und Antworten

### Inwiefern leistet die Haus-Analyse einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen?

Ziel der Haus-Analyse ist es, eine Strategie für die zukünftige Entwicklung eines Gebäudes aufzuzeigen. In einem standardisierten Bericht werden Perspektiven gezeigt bezüglich zukünftiger Nutzung und möglicher baulicher Entwicklung. Dies kann zum Beispiel zu einer etappierten Renovation oder auch zu einem respektvollen Ausbau führen, der Rücksicht nimmt auf die bestehende Bausubstanz. Im Ausnahmefall kann auch ein Ersatzneubau in Betracht gezogen werden. Raumplanungsämter und Denkmalpfleger sind an der Haus-Analyse interessiert, weil diese mithilfe bestehender Bauten in den Stadtkernen und Dorfzentren besser zu nutzen, anstatt am Siedlungsrand neue Häuser zu bauen. Damit unterstützt dieses Instrument die Erneuerung des bestehenden Siedlungsgebiets durch punktuelle Eingriffe. Viele umgesetzte Haus-Analysen zeigen, dass neue Wohnungen in alter Bausubstanz durchaus dem Standard modernen Wohnens entsprechen. Ein weiterer Effekt ist die Sensibilisierung der Eigentümer für die Rarität ihrer historischen Liegenschaft.

### Welchen Vorteil hat eine Liegenschaftseigentümerin, wenn sie eine Haus-Analyse machen lässt und sich nicht direkt an ein Architekturbüro wendet?

Die Eigentümer fühlen sich oft überfordert von der Komplexität des Immobilienmarktes, den Forderungen der Denkmalpflege und der Baubewilligungsbehörde. Sie wissen nicht, wohin sie sich wenden können mit unverbindlichen Fragen zur Zukunft ihrer Immobilie. Die Haus-Analyse hilft, Fragen zu klären und Erwartungen zu präzisieren.

Zudem haben Architekten oft die Tendenz, hübsche Vorprojekte zu entwerfen, ohne deren Kosten sorgfältig abzuschätzen. Später, wenn der detaillierte Kostenvoranschlag den erwarteten Preis weit übertrifft, wird das Projekt gestoppt. Das führt auf beiden Seiten zu Frustrationen. Bei der Haus-Analyse wird von Anfang an der finanzielle Aspekt möglicher Massnahmen ins Zentrum gestellt. Das verhindert, Zeit und Geld in ein Projekt zu investieren, das man am Ende nicht bezahlen kann. Dank der Erfahrung der Experten, welche die Bausubstanz der Region kennen und gewohnt sind, historische Bauten zu beurteilen, können die Kosten eventueller Massnahmen recht zuverlässig abgeschätzt werden.

### Wie wählen Trägerschaften die Architekten aus, die die Haus-Analysen durchführen?

Es ist wichtig, dass die Trägerschaft lokal verankerte Architektinnen und Architekten ausbildet. Diese kennen die lokale Baukultur und haben zudem tiefere Reisekosten. Es empfiehlt sich auch, kein allzu grosses Expertenteam auszubilden, denn wer nur alle zwei bis drei Jahre eine Haus-Analyse durchführt, kann keine Routine in der Anwendung der Haus-Analyse entwickeln und arbeitet nicht effizient. Ein kleines Team kann sich auch leichter austauschen. Es sammelt sich konzentriertes Wissen an. Man muss sich bewusst sein, dass die Architekten von der Haus-Analyse nicht leben können, diese kostet rund 6'000 Franken und ist damit relativ günstig. Für die Architekten heisst das, sich eng an die Vorgabe des Instruments zu halten und zeitsparend zu arbeiten. Möglicherweise erhalten sie anschliessend einen baulichen Auftrag. Trägerschaften sollten Architektinnen und Architekten auswählen, die Erfahrungen haben mit Umbau und entsprechend pragmatisch vorgehen.

## **Eignet sich die Haus-Analyse für einzelne Siedlungstypen besser als für andere?**

In den Agglomerationen, wo der Druck auf die Immobilien in den hohen Immobilienpreisen sichtbar wird, braucht es keinen Anstich von aussen, damit die Liegenschaften unterhalten und erneuert werden. Die Haus-Analyse ist dort besonders nützlich, wo die Immobilienpreise aufgrund mangelnder Nachfrage tief sind. Hauseigentümer an diesen Orten laufen die Gefahr, dass sich falsche Entscheidungen bei ihren Investitionen rächen. Sie können ihre Ausgaben mit der Vermietung nicht amortisieren. Aus Vorsicht werden notwendige Investitionen nicht getätigt, mit den bekannten Folgen: die Bausubstanz verkommt und droht im Extremfall zu verfallen. Die Haus-Analyse hilft den Hauseigentümern in Gebieten mit geringer Immobilien-Nachfrage, ihre Entscheidungen in Kenntnis der wichtigsten Informationen zu treffen – insbesondere der finanziellen.

## **Hilft die Haus-Analyse immer bei der Revitalisierung von Liegenschaften?**

Nach einer Haus-Analyse entscheiden sich die Eigentümer oft für Renovationen. Manchmal werden die Arbeiten aus finanziellen Gründen etappiert vorgenommen. Gerade bei historischen Bauten geht es jedoch nicht nur um finanzielle Fragen. Oft haben die Eigentümer eine emotionale Bindung zu ihrer Liegenschaft, die sie aus ihrem Familienbesitz geerbt haben, oder sie schätzen es ganz einfach, selber in einer belebten historischen Altstadt zu leben.

Nach der Haus-Analyse dauert es oft längere Zeit, bis der Entscheid getroffen wird, Unterhaltsarbeiten in Angriff zu nehmen. Die Ergebnisse der Haus-Analyse müssen verarbeitet, Vor- und Nachteile von Investitionen abgewogen werden. Manchmal kommen die Experten in ihrer Analyse zum Schluss, dass das Haus in so schlechtem Zustand ist, dass es sich finanziell nicht lohnt, dieses zu renovieren. Dann schlagen sie einen Ersatzbau vor. Diesen schwierigen Entscheid sollte die Eigentümerin oder der Eigentümer mit der Denkmalpflege besprechen. In solchen Fällen kann die Haus-Analyse der Denkmalpflege als Expertise dienen, die aufzeigt, dass sich ein Erhalt der Bausubstanz aus ökonomischer Sicht nicht lohnt.

## **Wie wird konkret eine regionale Trägerschaft für die Haus-Analyse aufgebaut?**

Als erstes muss in der Region eine Stelle gefunden werden, die die nötigen Ressourcen hat (personell, fachlich, finanziell). Die Trägerschaft vermittelt zwischen den Eigentümern und den Architekten und prüft die Berichte. Anschliessend ist ein Franchisevertrag mit EspaceSuisse abgeschlossen. Damit verpflichtet sich die Trägerschaft, die Haus-Analyse nach den Vorgaben von EspaceSuisse durchzuführen. Wichtig ist auch, im Voraus die finanziellen Fragen zu klären. Konkret heisst das: Kann die Trägerschaft die Haus-Analyse finanziell unterstützen oder muss der Eigentümer oder die Eigentümerin die rund 6000 Franken selber aufbringen? Dieser hohe Betrag könnte viele Eigentümer abschrecken. Schliesslich beauftragt die Trägerschaft EspaceSuisse mit der Ausbildung der von ihr vorgeschlagenen regionalen Architekten.

## **Befriedigt die Haus-Analyse nur rein private Interessen oder unterstützt sie auch öffentliche Interessen?**

Oft lösen die ersten Renovationen, die aufgrund einer Haus-Analyse getätigt werden, eine richtige Dynamik aus. Wie in einem Dominoeffekt, entschliessen sich benachbarte Eigentümer, in ihre Liegenschaft zu investieren. Die Aufwertung von Liegenschaften wirkt sich auch positiv auf den öffentlichen Raum aus. So gibt es Gemeinden im Kanton Appenzell Ausser Rhoden, die sich während Jahren nicht verändert haben. Plötzlich setzte ein langsamer Wandel ein, der zur stimmungsvollen Aufwertung des Dorfes beiträgt.

Version: 11.2017, 01.2020