



# Newsletter 12

September 2014

VLP-ASPAN



## Die Haus-Analyse als Investitionshelfer im Kanton

Geschichte verpflichtet. Gerade das Appenzellerland steht für eine starke Identität und Tradition, sichtbar in unseren Ortsbildern und Einzelbauten. Was aber früher im landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Kontext erschaffen wurde, ist nicht zwingend das, was heute an modernem Wohnkomfort gefragt wird. Allein schon die bescheidene Raumhöhe stellt eine Herausforderung dar.

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden hat sich mit dem Regierungsprogramm «Bauen und Wohnen» das Ziel gesetzt, die Wohnqualität des Kantons aufzuzeigen und in Szene zu setzen. Nicht das uniforme, gesichtslose Wohnen, sondern das stimmungsvolle, individuelle Wohnen ist hier Trumpf, gepaart mit der Einzigartigkeit der Landschaft. Geschichte und individueller Lebensstil finden und ergänzen sich innerhalb historischer Häuser und Ortskerne.

Um diesen regionalen Trumpf auszuspielen, braucht es eine Art «Innovations-schuhlfössel». Es geht darum, alte Bausubstanz stilvoll und sachgerecht für heutige, individuelle Lebensbedürfnisse herzurichten. Viele Eigentümer glauben nicht an diese Möglichkeit. Für sie sind ihre alten Häuser zwar ein Vermächtnis, aber auch ein Klotz am Bein. Oft bleiben Renovationen und Investitionen daher ungetätigt; die Häuser verlieren Nutzung und Rendite.

Die Haus-Analyse des Netzwerks Altstadt ist dieser «Schuhlfössel», den es zu finden galt. Das Beratungswerkzeug, ausgeführt durch regionale, erfahrene Architekten, hilft den Eigentümern, ihre Häuser mit neuen Augen zu sehen. Damit ist keine rosa Brille gemeint, sondern ein kritischer, ungeschminkter Blick auf die Möglichkeiten und Grenzen des einzelnen Hauses. Die Haus-Analyse ist ein Teilprojekt des Regierungsprogramms von Ausserrhoden.

Das Resultat ist erfreulich. Obwohl die Aufgabe alles andere als einfach ist (was machen Sie mit einer Deckenhöhe von 1.85 Meter), konnten in den ersten sechs Jahren der Haus-Analyse Appenzell Ausserrhoden gegen 90 Gebäudeeigentümer beraten und mit neuen Perspektiven versorgt werden. Nach einer üblichen «Inkubationszeit» von zwei bis fünf Jahren setzen die Investitionen ein. Bis heute sind ca. 17 Millionen Franken in unsere Ortskerne und historischen Gebäude geflossen, Tendenz steigend. Die Realisierungsquote bei den Haus-Analysen von Appenzell Ausserrhoden liegt bereits bei über 40 Prozent.

*Der Kanton Appenzell Ausserrhoden ist reich an historischen Gebäuden, sei es in den Ortskernen, sei es in der Streusiedlung. Oft ist deren zeitgemässe Nutzung abhängig von erheblichen Investitionen. Die «Haus-Analyse» des Netzwerk Altstadt hilft den Eigentümern, eine passende Entwicklungsstrategie für das Haus zu finden.*



Jakob Brunnschweiler  
Vorsteher Departement Bau und Umwelt  
Kanton Appenzell Ausserrhoden

## Erneuerung und Erhaltung. Die Haus-Analyse des Netzwerks Altstadt

### Anreiz zur Investition

Die Haus-Analyse begleitet den Eigentümer eines Gebäudes durch den Wandel. Sie zeigt ihm, wie sich die Situation auf der Nachfrageseite verändert hat, und wie er darauf reagieren kann. Dazu reicht es nicht, nur kosmetisch am Haus anzusetzen. Meist muss die Nutzung und damit die innere Struktur eines Hauses analysiert werden: Was kann man mit diesem Haus machen? Wer sind die Zielgruppen? Was erwarten diese, bzw. sind diese bereit, als Mieter oder Käufer zu zahlen? Was muss wo investiert werden, und wie weit zahlt sich diese Investition aus?

Die Rentabilitätsrechnung ist Dreh- und Angelpunkt der Haus-Analyse. Es geht nicht darum, denkmalpflegerische Wunsch-Szenarien zu rechnen, die niemals amortisiert werden können. Das pragmatische Erkennen von Potentialen, von Unterhaltsaufwand und baulichen Herausforderungen ist denn auch die Kernkompetenz, die die Experten der Haus-Analyse mitbringen müssen.

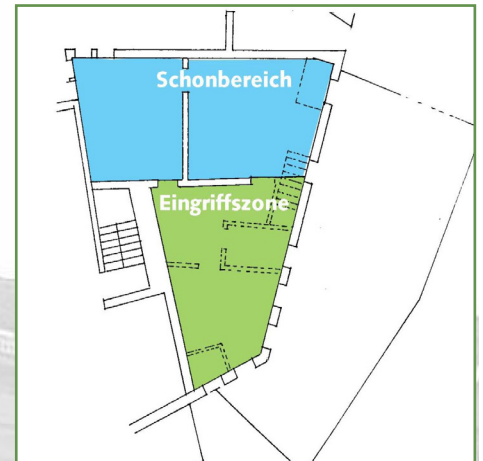
### Profis aus der Region

Die Haus-Analyse stützt sich auf Profis aus der Region. Das Wissen um lokale Marktgegebenheiten, Preise und denkmalpflegerische Besonderheiten ist bedeutend für eine effiziente und zielführende Arbeit. Ausgesuchte Spezialisten mit Erfahrung in Altbausanierung werden unter der Leitung einer regionalen Trägerschaft durch das Netzwerk Altstadt geschult. So wird sichergestellt, dass die Haus-Analyse eine klare Aussage zu einem kompakten Preis enthält. Dieser Preis muss so gestaltet sein, dass er im Budget einer Neupositionierung einer Liegenschaft Platz hat und einen klaren Mehrwert schafft. Durch den Pauschalbetrag (ca. Fr. 6000.-, je nach Trägerschaft) weiss der Eigentümer zudem, dass keine Mehrforderungen auf ihn zukommen, egal wie komplex die Aufgabenstellung sein mag.

### Der Fall Appenzell Ausserrhoden

Der Kanton Appenzell Ausserrhoden bietet seit 2009 die Haus-Analyse über die angeschlossenen Gemeinden an. 18 der insgesamt 20 Ausserrhoder Gemeinden beteiligen sich an den Haus-Analysen mittels finanzieller Beiträge. Eigentümer bekommen dank Subvention von Gemeinde und Kanton von je einem Drittel für attraktive Fr. 2000.- einen strategisch aufschlussreichen Bericht mit persönlicher Beratung. Die Haus-Analyse ordnet sich in das Regierungsprogramm «Bauen und Wohnen» ein (siehe Editorial Seite 1) und soll helfen, die Ortszentren dank einer verstärkten Wohnnutzung attraktiv zu halten.

Im Kanton Appenzell Ausserrhoden ist die Herausforderung für Investitionen in der historischen Substanz gross. Zum einen sind viele alte Häuser noch mit Raumhöhen unter 2m gebaut worden, zum anderen gibt es im Kanton viel Bauland zu attraktiven Preisen. Zur Zielgruppe für das Wohnen im Ortskern oder im historischen Einzelhaus gehört daher der Liebhaber oder die Liebhaberin, die dem antiken Gebäude einen Charme abgewinnen kann.



*Die Haus-Analyse vertritt keine konkrete architektonische Idee (Vorprojekt), sondern sucht Strategien, wie eine Liegenschaft den heutigen Nutzungsansprüchen angepasst werden kann. Dabei spielt der schonungsvolle Umgang mit der historischen Substanz eine zentrale Rolle.*

*(Alle vier Bilder stammen vom beschriebenen Beispiel aus Lichtensteig)*



*Zentraler Punkt bei der Entwicklung eines historischen Hauses ist die Identifikation der potentiellen Zielgruppen. Je spezifischer man diese bestimmen kann, umso gezielter können die Eingriffe gehalten werden. Im konkreten Fall aus Lichtensteig kombinierte der Immobilienentwickler geschickt die Kontraste aus Alt und Neu und konnte so viel bestehende Substanz weiterverwenden.*





*Vor dem Umbau: Das Doppelhaus in Lichtensteig zeigt in seiner ursprünglichen Form die typische «Schrulligkeit» der Altstadt. Auch im Inneren war das Haus voller Kuriositäten und Eigenheiten, die es nach Möglichkeit zu erhalten galt.*



*Nach dem Umbau: Die Lösung des Anbaus im Grabenbereich schuf die nötige Flexibilität für die Haupteinschliessung, aber auch für ein Stück Garten und Aussenraum. Der neue Baukörper ersetzt einen alten Anbau an gleicher Lage und symbolisiert die ehemalige Wehranlage im Stadtgraben.*

### **Beispiel einer Haus-Analyse in Lichtensteig SG**

Lichtensteig ist ein Städtli im Toggenburg. Auf engem Raum versammelt sich hier Geschichte aus mehreren Jahrhunderten; so auch in den Liegenschaften Löwengasse 22 und Grabengasse 24. Die beiden Häuser kamen 2010 durch einen Erbgang in neuen Besitz, was die Frage aufwarf, was aus ihnen werden sollte.

Die Stadt wusste um die besondere Stellung dieser historisch aussergewöhnlichen Liegenschaften, aber auch um die schwierige Lage dieser Häuser an der lärmigen Kantonsstrasse, die durch den ehemaligen Stadtgraben von Lichtensteig verläuft. Die tiefen Preise auf dem regionalen Wohn- und Liegenschaftsmarkt liessen zudem die Gefahr durchschimmern, dass sich hier über lange Zeit nichts tun könnte.

Die Stadt bot der Erbin der Häuser daher an, eine Haus-Analyse für beide Liegenschaften durchzuführen. Die Arbeit setzte sich mit der besonderen Situation auseinander und versuchte auf die zentralen Fragen eine Antwort zu liefern:

- Wo ist die Nachfrage nach diesem Typ Wohnen? Was erwarten potentielle Käufer oder Mieter?
- Wie kann die historische Substanz möglichst schonend und wirkungsvoll in Szene gesetzt werden?
- Wie kann das Doppelhaus erschlossen werden, um mehrere Wohnungen darin zu ermöglichen?

Die Haus-Analyse kam zu interessanten, teils provokativen Lösungen und Strategien. Kernpunkt war die Unterscheidung von Interventionsbereichen und Schonbereichen innerhalb des noch sehr ursprünglichen Doppelhauses. So sollten Nasszellen, Küche und innere Erschliessung konzentriert werden, um möglichst wenig Substanz zu vernichten. Für die Haupteinschliessung wurde eine Lösung im Grabenbereich skizziert, wie ein alter Anbau durch einen Treppenbau mit Dachterrasse ersetzt werden könnte.

Der lokale Ofenbauer und Immobilienentwickler Paul Rutz erkannte das Potential der beiden Häuser, erwarb sie und erarbeitete auf Basis der Haus-Analyse ein Konzept zu deren Renovation und Umbau. Heute sind die insgesamt vier Eigentumswohnungen fertiggestellt und verkauft. Ein Blick ins Haus zeigt: Mit viel Fingerspitzengefühl wurde den einfachen Häusern ihr Charme belassen, gleichzeitig aber eine Basisinfrastruktur gelegt, die auch potente Käufer anspricht. Wichtiger Punkt beim Umsetzen des Konzeptes war die Integration der Denkmalpflege, die sich hinter die Ideen der Haus-Analyse stellte und die lokale Baukommission zu überzeugen vermochte.

## Interview mit Dölf Biasotto, Projektleiter «Haus-Analyse» im Kanton Appenzell Ausserrhoden



*Herr Biasotto: Worin liegt die grösste Herausforderung, um das Werkzeug Haus-Analyse im Kanton Appenzell umzusetzen?*

Viele Besitzer von Altbauten im Kanton Appenzell Ausserrhoden haben den Unterhalt ihrer Häuser vernachlässigt. Ihre Nachkommen sind mangels Arbeitsplätzen aus dem Kanton weggezogen. Dadurch fehlen die finanziellen Möglichkeiten, das Haus gemeinsam zu unterhalten und die Kosten zu tragen. Der Hauseigentümer scheut

neben den hohen Sanierungskosten auch behördliche und denkmalpflegerische Auflagen. Deshalb verharrt er in der Lethargie des Nichts-Tuns. Die grösste Herausforderung ist es, mit Respekt und Verständnis auf die Hauseigentümer zuzugehen und sie von der Haus-Analyse zu überzeugen. Gefordert sind hier die Gemeindebehörden, denn sie kennen sowohl die Altbauten wie auch deren Eigentümer am besten. Der Ausserrhoder ist sehr freiheitsliebend, und alles, was vom Staat kommt, wird grundsätzlich einmal mit kritischem Auge betrachtet. Es braucht somit eine geeignete Persönlichkeit, die den Hauseigentümer vom Instrument der Haus-Analyse überzeugen kann.

### *Welches sind die Erfolgsfaktoren?*

Sehr wichtig ist es, auf die persönlichen Umstände, Möglichkeiten und Wünsche der Hauseigentümer einzugehen. Unsere Haus-Analysen sind sehr kundenorientiert, was auch die Realisierungsquote (bauliche Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen) von über 40% der abgeschlossenen Haus-Analysen beweist. Die Kundenzufriedenheit ist gemäss der jährlichen Umfrage sehr hoch, rund 90% der Hausbesitzer empfehlen die Haus-Analyse als sehr hilfreiche Entscheidungsgrundlage weiter. Die enge Zusammenarbeit mit dem kantonalen Denkmalpfleger Fredi Altherr ist ausgezeichnet. Die Hausbesitzer erfahren, dass man auch bei geschützten Bauten im Gespräch mit der Denkmalpflege immer einen Konsens finden kann. Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist auch die Tatsache, dass wir die Haus-Analyse ins Regierungsprogramm eingebunden haben, was die personellen und finanziellen Ressourcen sichert. Den Aufwand für das Projekt- und Vertragsmanagement darf man eben nicht unterschätzen.

### *Wie kommt die Haus-Analyse bei den beteiligten Architekten an?*

Unsere Experten leisten ausgezeichnete Arbeit mit der Haus-Analyse. Sie sind überzeugt von der Wirkung der Haus-Analyse. Sie erleben, wie sich die Wahrnehmung und Haltung der Hausbesitzer gegenüber dem Gebäude grundlegend verändern kann. So haben die Architekten schon zahlreiche Erfahrungen und Beispiele erlebt, wo der Hausbesitzer vom «Saulus zum Paulus» geworden ist. Am Anfang war der Wunsch des Kunden nach «Abbruch und Neubau». Dann aber wurde über die Haus-Analyse nicht nur die Historie des Hauses aufgearbeitet, sondern auch die Qualität des Gebäudes aufgezeichnet und erklärt. Die Haus-Analyse gibt Antworten auf zentrale Fragen bei Appenzeller Häusern wie engräumige Grundrisse und Erschliessungen, fehlende Balkone und Aussenräume sowie fehlende Parkierung in den Dorfkernen. Wenn diese Fragen durch die Ideen des Experten geklärt werden, ist der Erfolg der Haus-Analyse garantiert.

### **Radioendung zum Thema „Rettet die Altstadt“, Input, SRF 3, 27. April 2014**

Die einstündige Sendung wirft die Frage auf, wie gut oder schlecht es unseren Altstädten geht. Die Sendung zeigt anhand der Beispiele Aarberg BE und Wiedlisbach BE auf spannende Weise, dass die Herausforderungen mannigfaltig sind und man nicht auf einfache Patentrezepte setzen kann. Das schmucke Aarberg sieht sich mit dem neu entstehenden Coop-Center am Altstadtrand markanten Veränderungen gegenüber.

Die Sendung ist weiterhin auf [www.srf.ch/sendungen/input/rettet-die-altstadt](http://www.srf.ch/sendungen/input/rettet-die-altstadt) als Podcast verfügbar und als MP3-File auf der Homepage des Netzwerkes Altstadt herunterzuladen.

### **Ein erster Schritt ins Ausland**

Mit Villach (A) hat sich die erste Stadt gemeldet, die ausserhalb der Schweiz auf das Wissen des Netzwerkes Altstadt zugreifen möchte. Obwohl es nicht Ziel ist, weit entfernt im Ausland Beratungen durchzuführen, scheint dieser Austausch doch für beide Seiten von Interesse: Wo liegen die Gemeinsamkeiten, wo die Unterschiede? Dazu kommt, dass in Österreich durchaus interessante Beispiele im Bereich Zentrumsattraktivierung und Detailhandelsmanagement zu finden sind. Der Fall Villach könnte dem internationalen Dialog in Sachen Ortskernerneuerung zudienen.

### **Forschungsbericht Netzwerk Altstadt 2007 - 2012**

Das Netzwerk Altstadt fusst auf einem Forschungsprojekt des Bundesamtes für Wohnungswesen. Ziel war es, den kleineren und mittleren Städten Hilfe zur Selbsthilfe zu bieten, um den Herausforderungen des Strukturwandels begegnen zu können. Die damals angepeilten Werkzeuge wurden mittels Pilotprojekten entwickelt und erprobt. Auf diese Weise kamen in sechs Jahren Entwicklungszeit genug Erfahrungen zusammen, um heute mit vier ausgereiften Werkzeugen Hilfe vor Ort zu leisten. Parallel dazu hat sich die Notwendigkeit eines Netzwerkes als Austauschplattform gezeigt. Das „Netzwerk Altstadt“ soll neben der Beratungstätigkeit den Erfahrungsaustausch unter den Städten ermöglichen und Sensibilisierungsarbeit leisten. Auch dies ist innerhalb der Entwicklungszeit gelungen.

Den detaillierten Bericht zu diesem spannenden Prozess gibt es als Download auf der Homepage des Netzwerkes Altstadt.

Herausgeber:  
Netzwerk Altstadt  
Schweizerische Vereinigung  
für Landesplanung VLP-ASPAN  
Sulgenrain 20  
CH-3007 Bern  
Tel 034 423 43 20  
[www.netzwerk-altstadt.ch](http://www.netzwerk-altstadt.ch)  
[info@netzwerk-altstadt.ch](mailto:info@netzwerk-altstadt.ch)

**VLP-ASPAN**

*Également disponible en français.*