

## Haus-Analyse (Netzwerk Altstadt)

### 1 Kurzbeschreibung

Die Haus-Analyse ist ein Instrument des Netzwerks Altstadt (Kompetenzzentrums für Altstadtfragen der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN).

Es handelt sich um ein standardisiertes Analysewerkzeug, um für Hauseigentümern in Kernzonen eine neue Perspektive für ihre (Altstadt-) Liegenschaft aufzuzeigen. Die Haus-Analyse gibt einen standardisierten Einblick in den Zustand einer Liegenschaft, ihre Mängel und Entwicklungsperspektiven. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt auf, welche Wege tragbar sind. Die Hausanalyse kommt häufig dann zum Einsatz, wenn eine Liegenschaft aufgrund des Strukturwandels in ihrer Wirtschaftlichkeit gefährdet ist und Entwicklungsperspektiven noch unklar sind. Sie dient den Eigentümern als Entscheidungsgrundlage für weitere Entwicklungsschritte bei der Suche nach Lösungen. Die Durchführung einer Haus-Analyse kann auch für die öffentliche Hand von Interesse sein, weil dadurch die Chance erhöht wird, dass beispielsweise vernachlässigte Liegenschaften in der Kernzone restauriert, einer neuen Nutzung zugeführt werden, wodurch die Standortattraktivität erhöht werden kann.

Folgendes Modell hat sich gut bewährt:

Eine lokale oder regionale Trägerschaft (z.B. ein «Verein Haus-Analyse») wird gegründet.<sup>1</sup> Diese Trägerschaft schliesst mit dem Netzwerk Altstadt einen Lizenzvertrag mit entsprechenden Vorgaben zur Qualitätssicherung ab. Das Netzwerk Altstadt stellt die Lizenz und alle Unterlagen kostenlos zur Verfügung und berät die Trägerschaft bei der Umsetzung der Haus-Analyse. Das Netzwerk Altstadt schult erfahrene lokale Fachpersonen (z.B. Architekten) für die Durchführung der Haus-Analyse. Die lokale Trägerschaft führt eine Liste der regional zugelassenen Fachleute. Die Hauseigentümer wählen daraus die gewünschte Fachperson aus. Nach der Durchführung der Analyse verfasst die Fachperson einen kurzen Bericht (5 bis 10 Seiten). Dieser wird von den anderen Fachleuten des Vereins zuerst validiert, bevor er dem Eigentümer oder der Eigentümerin zugestellt wird. Pro Haus ist mit einer Erarbeitungszeit von rund zwei Monaten zu rechnen.

Das Netzwerk Altstadt verfügt neben dem Instrument Haus-Analyse noch über drei weitere Instrumente, mit welchen dem Strukturwandel in Städten begegnet werden kann: die Stadtanalyse, die Nutzungsstrategie und den Gassenclub. Falls bereits eine Nutzungsstrategie für die Altstadt entwickelt wurde, sollte sich die Haus-Analyse daran orientieren. Die Haus-Analyse kann je nach Situation optimal mit dem Gassenclub ergänzt werden.

### 2 Einsatzmöglichkeiten

- Die Haus-Analyse zeigt die für das jeweilige Haus in der Kernzone beste Strategie auf und stützt sich dabei auf Berechnungen.

---

<sup>1</sup> Anstelle eines Vereins kann auch der jeweilige Kanton die Haus-Analyse koordinieren.

- Die Haus-Analyse zeigt der Eigentümerschaft, welche Massnahmen kostendeckend sind und einen Eingriff nahelegen. Es werden auch die Themen von Vermieten und Verkaufen angesprochen.
- Die Haus-Analyse ist ein zentrales Werkzeug beim Aufbau von Strategien in Kernzonen. Sie bietet eine Entscheidungsbasis für Eigentümer und eine Orientierungshilfe für die Planung.

### 3 Anwendungsbeispiele

Der Kanton Appenzell Innerrhoden hat die Haus-Analyse institutionalisiert und eigens hierfür ein Portal mit vielen Informationen und Merkblättern errichtet (<https://www.ar.ch/verwaltung/departement-bau-und-volkswirtschaft/departementssekretariat/haus-analyse/>). Im Kanton Appenzell Innerrhoden hat bereits weit über 100 Haus-Analysen durchgeführt.

Auch der Kanton Uri hat eine zweijährige Hausanalyse-Lizenz für ein Modellvorhaben zur Erhaltung historischer Liegenschaften im unteren Reusstal erworben.

Weitere Gemeinden in unterschiedlichen Kantonen haben einzelne Haus-Analysen durchführen lassen:

- Lichtensteig (St.Gallen)
- Thun und Wiedlisbach (Bern)
- Entlebuch (Luzern)

### 4 Kosten

Zwischen CHF 6'000 und CHF 6'500.- (je nach Grösse und Komplexität des Objektes)

#### *Gemeinden im Kanton Schwyz*

Wenden Sie sich an Ihren Regionalen Entwicklungsverband REV und erkundigen Sie sich über seine Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten (Kontakt: <http://www.genialregional-sz.ch/wir.html>).

### 5 Würdigung

Die Aufwertung einzelner Gebäude, vor allem solcher, die eine wichtige Funktion im Ortsbild einnehmen, kann zu einer nachhaltigen Entwicklung der gesamten Stadt oder Gemeinde beitragen.

Die lokale oder regionale Organisationsform im Zusammenhang mit dem Instrument Haus-Analyse beinhaltet einige Vorteile: Die lokale oder regionale Trägerschaft (z.B. «Verein Haus-Analyse») und die diesem Verein angegliederten Fachpersonen verfügen über viel Wissen zum lokalen Kontext, welches sich bei jeder durchgeführten Haus-Analyse erweitert.

### 6 Quellen und weiterführende Informationen

[http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk\\_Altstadt/Haus-Analyse.html](http://www.netzwerk-altstadt.ch/Netzwerk_Altstadt/Haus-Analyse.html) (Zugriff am 26. Juni 2017)

*Anbieter*

[Netzwerk Altstadt](#), Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN