

# Hausbesitzer erhalten Entscheidungshilfe

Mit einer in Appenzell Ausserrhoden erprobten Methode will Uri die Zentren der Dörfer attraktiver machen

Renovieren oder abbrechen und neu bauen? Mit konkreten Analysen zeigen Kantone den Eigentümern auf, welcher effektive Wert in ihren Liegenschaften steckt. In Randregionen wird so neuer Wohnraum geschaffen.

ERICH ASCHWANDEN

Es ist noch etwas stiller geworden in Göschenen, seitdem die meisten Züge nicht mehr über die Gotthard-Bergstrecke, sondern durch den Basistunnel fahren. Doch schon vor dem 11. Dezember wirkten die Ortskerne von Gurtellen, Wassen und Göschenen verlassen und teilweise vernachlässigt. Doch es gibt Hoffnung auf einen gewissen Aufschwung: Ende November wurden in Andermatt die Richtfeste des Radisson-Blu-Hotels, der Gotthard Residences sowie von Apartmenthäusern gefeiert. Das Tourismusresort von Investor Samih Sawiris wächst und braucht immer mehr Arbeitskräfte, die im oberen Reusstal eine preisgünstige Wohnung finden könnten.

## Wert wird unterschätzt

Nicht nur das Oberland, auch das Urserental, das Schächental und andere Gebiete abseits des Zentrums Altdorf sind im Kanton Uri von Abwanderung betroffen. Wohnraum steht leer, eigentlich schöne Liegenschaften veralten. 2015 hat die Regierung daher ein Projekt zur Förderung des Wohnraums gestartet, das insbesondere die historischen Dorfkern wieder lebenswerter machen will. Ein Instrument dafür ist die sogenannte Hausanalyse, die in den vergangenen Wochen – wissenschaftlich begleitet von der Hochschule Luzern – gestartet wurde. Die zuständige Regierungsrätin Heidi Z'graggen erhofft sich viel von dem Pilotprojekt: «Viele private Besitzer unterschätzen den Wert ihrer Liegenschaft und scheuen sich, eine Sanierung in die Wege zu leiten. Für sie wollen wir eine erste Hürde auf dem Weg zu einem Entscheid abbauen.»

Die Urner erfinden das Rad nicht neu, sondern sind auf der Suche nach einer einfachen, aber effektiven Methode in der Ostschweiz fündig geworden. Appenzell Ausserrhoden hat bereits seit 2009 Erfahrungen mit der Hausanalyse gemacht und das ursprünglich vom Netzwerk Altstadt Bern entwickelte Instrument praxistauglich gemacht. Die Hausanalyse ist eine strategische Standortbestimmung für einen Altbau, die



Einige Liegenschaften in Göschenen wirken vernachlässigt.

URS FLUEELER / KEYSTONE

mittels Konzeptvorschlägen aufzeigt, wie der Eigentümer Gebäude modernisieren kann und damit attraktive Wohnungen entstehen können.

## Besitzer sind überfordert

Dass ausgerechnet dieser Kanton die Pionierrolle übernommen hat, ist kein Zufall. Aus denkmalpflegerischer Sicht hat Appenzell Ausserrhoden nämlich

eine Sonderstellung: Rund die Hälfte der bestehenden Bauten sind vor 1919 erstellt worden, so dass der Kanton eine besonders hohe Dichte an schützenswerten Bauten und national geschützten Ortsbildern aufweist. «Zahlreiche Besitzer sind überfordert mit historischen Liegenschaften, deren Räume oft zu wenig gross sind für eine bestimmte Nutzung oder eine ungenügende Wärmedämmung aufweisen»,

erklärt Fredi Altherr von der Ausserrhoder Denkmalpflege.

Eine Hausanalyse, die durch speziell geschulte Architekten erstellt wird, umfasst einen Kurzbeschrieb der Liegenschaft und von deren baulichem Zustand. Sie gibt Empfehlungen ab, ob sich eine Sanierung noch lohnt oder ein Abbruch und Neubau angezeigt ist. Weiter zeigt die Analyse auf, wie eine künftige Nutzung des Gebäudes aussehen könnte. Enthalten in der Beurteilung sind auch Schätzungen der Kosten und der zu erwartenden Rendite der vorgeschlagenen Massnahmen, umgerechnet etwa auf Mietzins. «Ein fertiges Bauprojekt ist eine Hausanalyse nicht, sondern ein Grobprojekt für eine Liegenschaft. Die Grundsätze sind geklärt, und die Bewilligungsfähigkeit ist sichergestellt», betont Altherr, der die Dienststelle Hausanalyse in Appenzell Ausserrhoden leitet.

Gemäss Marco Achermann, Leiter der Abteilung Raumplanung des Kantons Uri, kann man von den in Ausserrhoden gemachten Erfahrungen profitieren. Als Erstes werden zwei Hausanalysen in den Dorfkernen von Göschenen sowie eine weitere in Wassen durchgeführt. Ein viertes Objekt, wenn möglich in einer anderen Gemeinde, wird gegenwärtig noch gesucht. In Appenzell Ausserrhoden ist die Hausanalyse seit kurzem im Baugesetz verankert, nachdem sie zuvor Teil von regierungsrätlichen Wohnbauprogrammen gewesen ist. Der Entscheid im Grossen Rat fiel im Oktober mit 60:1 Stimme überaus deutlich aus.

Von 2009 bis 2016 wurden in Appenzell Ausserrhoden insgesamt 112 Hausanalysen durchgeführt. Eine Umfrage, an der 96 Teilnehmer mitmachten, zeigte erstaunliche Ergebnisse. So wur-

den bei 53 Liegenschaften Investitionen im Umfang von fast 21 Millionen Franken vorgenommen. In den nächsten 3 bis 5 Jahren wollen 35 Eigentümer rund 15,3 Millionen Franken investieren. Von den rund 220 erfassten Wohneinheiten wurden 120 Wohnungen renoviert, 100 Wohnungen sind noch nicht erneuert worden. Es besteht also weiteres Potenzial zur Schaffung von neuem Wohnraum an verschiedenen Lagen.

## Finanzierung als Hindernis

Das Netzwerk Altstadt, eine Beratungsdienstleistung der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, vergibt Lizenzen für die Verwendung der Hausanalyse. Ursprünglich wurde das Instrument vom Burgdorfer Architekten Urs Brülisauer entwickelt und hiess Immo-Check. Netzwerk-Koordinatorin Heidi Haag ist erfreut, dass diese einfache und zweckmässige Methode nun auch den Weg in die Zentralschweiz findet. Sie hofft, dass damit ein weiterer Schub entsteht, nachdem Appenzell Ausserrhoden und auch die Stadt Lichtensteig im Toggenburg gute Erfahrungen damit gemacht haben.

Wie Haag ausführt, haben andere Kantone und Gemeinden wie etwa Schaffhausen das Instrument ebenfalls geprüft, jedoch darauf verzichtet, weil man sich nicht über die Finanzierung einig wurde. Eine Hausanalyse ist nicht gratis zu haben, sondern kostet bis zu 6000 Franken. Im Kanton Uri bezahlt der Eigentümer 1000 Franken, der Rest wird vom Kanton übernommen. In Ausserrhoden tragen Hausbesitzer, Gemeinde und Kanton je einen Drittel der Kosten. Einige Ausserrhoder Gemeinden beteiligen sich denn auch aus Kostengründen nicht an dem Projekt.

## Kirchgemeinde führt Postagentur

ase. · Mit verschiedenen Massnahmen will der Kanton Uri die Dorfzentren in Randgebieten attraktiver machen. Neben der Schaffung von neuem Wohnraum etwa mithilfe der Hausanalyse sollen Lokaltäten, wo sich die Leute treffen und den Austausch pflegen, erhalten und neu geschaffen werden. Häufig wird diese Funktion von Dorfläden oder Poststellen übernommen.

Wie zahlreiche andere Gemeinden wird Gurtellen ab dem Sommer 2017 keine Poststelle mehr, sondern nur noch eine Postagentur haben. Aussergewöhnlich ist allerdings der Partner, der für die Zusammenarbeit gewonnen werden konnte. Zukünftig werden die Gurtel-

lerinnen und Gurteller ihre Briefe und Pakete in der Geschäftsstelle «Seel-geraam Urner Oberland» aufgeben, die von der Kirchgemeinde St. Josef geführt wird.

Es dürfte das erste Mal sein, dass in der Schweiz eine Kirchgemeinde zur physischen Anlaufstelle für Postkunden wird. Zumindest in der Region Mitte ist kein weiterer Fall bekannt. In rund 50 Schweizer Gemeinden ist die Postagentur in der Gemeindeverwaltung untergebracht. Neben Dorfläden sind in etlichen Gemeinden auch Tierarztpraxen, Apotheken, Wäschereien und andere Dienstleistungsbetriebe Partner von Agenturen.

## Luzerner Polizeichef angeklagt

Folgeschwere Razzia in Malters

(sda) · Die Spitze der Luzerner Polizei wird sich vor Gericht wegen möglicher fahrlässiger Tötung verantworten müssen. Der ausserordentliche Staatsanwalt hat gegen Polizeikommandant Adi Achermann und Kripochef Daniel Bussmann Anklage erhoben. Anlass ist ein Polizeieinsatz vom März 2016 in Malters (Luzern), bei dem eine Frau, die sich verschanzte hatte, Suizid beging. Der Fall war von einem ausserordentlichen Staatsanwalt, dem Aargauer Christoph Rüedi, untersucht worden.

Dieser wirft gemäss einer Mitteilung der Staatsanwaltschaft Luzern vom Dienstag der Polizeispitze nun vor, sich für ein gewaltsames Eindringen in die Wohnung entschieden zu haben, ohne vorher mögliche Alternativen zu prüfen. Es gebe Anhaltspunkte dafür, dass die Intervention so nicht hätte durchgeführt werden dürfen und in der Situation unverhältnismässig gewesen sei.

## Führungssystem ohne Funkgeräte

VBS muss ohne mobile Telekommunikation auskommen

(sda) · Das Verteidigungsdepartement (VBS) kämpft seit längerem mit Informatikproblemen. Das 700 Millionen Franken teure Führungsinformationssystem (FIS) Heer für die vernetzte Einsatzführung funktioniert zwar an fixen Standorten und im halb mobilen Betrieb. Die Funkgeräte haben aber eine zu geringe Bandbreite, um im mobilen Einsatz die Datenmenge in der notwendigen Zeit zu übertragen.

Dies habe sich auch mit den Geräten der neuesten Generation nicht geändert, begründet das VBS nun den definitiven Verzicht auf den mobilen Betrieb. Absehbar sei somit keine technisch befriedigende Lösung möglich, heisst es in einer Mitteilung vom Dienstag. In der Vergangenheit hatte das VBS auf die technische Entwicklung gehofft.

Mit dem Verzicht müssen von den ursprünglichen Investitionen in der Höhe von 700 Millionen Franken rund 125 Mil-

lionen abgeschrieben werden. Teilweise seien bereits Vorausmassnahmen ergriffen und Teile der Stufen Züge und Einzelfahrzeuge umgesetzt worden, schreibt das VBS weiter. Durch den Verzicht werde aber nicht der Nutzen des ganzen Projekts geschmälert. Das FIS funktioniert im stationären und halb mobilen Betrieb einwandfrei. Dies habe sich an den Armeeeinsätzen im Rahmen der Fussball-Europameisterschaft 2008 und der Eröffnung des Gotthard-Basistunnels im Sommer gezeigt. Dass die Armee überhaupt am Grossprojekt FIS Heer festgehalten hat, war nicht immer selbstverständlich. Ende 2011 hatte der damalige Verteidigungsminister Ueli Maurer laut darüber nachgedacht, das Projekt auf Eis zu legen. 2012 entschied er dann, am FIS Heer festzuhalten, aber den Einsatzbereich stark einzuschränken. Dennoch erfolge der Einsatz nun breiter als ursprünglich geplant.

## Exiltibeter dürfen demonstrieren

Protest vor dem Staatsbesuch von Chinas Präsident Xi

(sda) · Exiltibeter dürfen am Tag des Staatsbesuchs des chinesischen Präsidenten Xi Jinping am Sonntag in Bern demonstrieren. Zusammen mit ihren Unterstützern organisieren sie eine Protestaktion einige hundert Meter vom Bundeshaus entfernt auf dem Unteren Waisenhausplatz. Der Gemeinderat der Stadt Bern habe mit den Organisatoren der Kundgebung in einem «konstruktiven Dialog» diesen Kompromiss gefunden, sagte Sicherheitsdirektor Reto Nause (cvp.) den Tageszeitungen «Bund» und «Tages-Anzeiger».

Bei der Abklärung zur Bewilligung sei es einerseits darum gegangen, die freie Meinungsäusserung hoch zu gewichten, sagte Nause. Andererseits stehe für die Schweiz mit dem Besuch des chinesischen Präsidenten wirtschaftlich einiges auf dem Spiel. Zudem müsse die Sicherheit der Staatsgäste gewährleistet werden.

Aus Sicherheitsgründen sind während des Staatsbesuchs von Sonntagmorgen bis Montagmorgen Bundesplatz, Bundeshaus und die umliegenden Gassen gesperrt, wie die Kantonspolizei bereits vergangene Woche mitgeteilt hatte. Auch die Kunsteisbahn auf dem Bundesplatz bleibt geschlossen.

Bern dürfte grosses Interesse an einem reibungslosen Ablauf des Staatsbesuchs haben. Der letzte Besuch eines chinesischen Präsidenten am 25. März 1999 wurde wegen demonstrierender Exiltibeter und ihrer Unterstützer zum Debakel. Die Demonstranten piffen den damaligen Präsidenten Jiang Zemin aus, schwenkten Tibet-Flaggen und forderten mit Transparenten die Unabhängigkeit Tibets. Jiang geriet daraufhin so sehr in Rage, dass er den Empfang vor dem Bundeshaus platzen liess und den anwesenden Bundesräten eine Standpauke hielt.