

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazioni per la pianificazione dei territori

# Haus-Analyse

Siedlungsberatung

**Klären der Nutzungsperspektiven  
einzelner Liegenschaften**



# Haus-Analyse

Die Haus-Analyse von EspaceSuisse ist ein Beurteilungsinstrument für Liegenschaften. Sie skizziert ein Unterhalts- und Entwicklungskonzept für eine Immobilie und dient der Eigentümer-schaft als Entscheidungsgrundlage. Die Haus-Analyse ist zugleich ein Instrument für die Innenentwicklung. Sie fokussiert auf bestehende Liegenschaften und lotet sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten aus. Die Haus-Analyse ist besonders interessant für strukturschwache Regionen, wenn die Entwicklung von Liegenschaften ins Stocken geraten ist.

---

## Kosten

Die Haus-Analyse kostet circa 6'500 CHF. Der Kostensplit zwischen Eigentümerinnen, Eigentümern, Gemeinde und Region oder Kanton wird durch die Trägerschaft definiert.

## Ihre Fragestellungen

Die Haus-Analyse bietet unter anderem Antworten auf folgende Fragen:

- Welche Nutzungsänderungen bieten sich für die Liegenschaft an?
- Welche Renovationen und Anpassungen sind dafür sinnvoll oder zwingend?
- Was kosten diese Eingriffe und wie gestalten sich die Erträge?
- Welche Chancen hat das neue Raum- und Nutzungskonzept auf dem Markt?

## Unser Angebot

Die Haus-Analyse von EspaceSuisse wird meist von einem Kanton oder einer Institution wie einem Regionalverband getragen. Von EspaceSuisse geschulte, regional verankerte Architektinnen und Architekten führen die Haus-Analyse durch. Die Leistungen der Trägerschaft für die Hauseigentümerinnen und -eigentümer umfassen:

- Besichtigung und Analyse der Liegenschaft. Diskussion mit der Eigentümerschaft über Vorstellungen, Wünsche und Möglichkeiten
- Bericht mit Kurzbeschreibung zu Gebäude und Zustand sowie Empfehlungen zu Entwicklungsmöglichkeiten der Liegenschaft inklusive Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Besprechung des Berichts mit den Eigentümerinnen und Eigentümern

## Ihr Mehrwert

Die Haus-Analyse

- deblockiert den Investitionsstau im Ortskern;
- bringt Häuser auf den Markt, die schon länger leer stehen oder unternutzt sind;
- vermittelt zwischen Denkmalpflege und Eigentümerschaft und reduziert Vorurteile und Blockaden;
- bringt neue Ideen ins Spiel und ermöglicht oft gute Architektur im Bestand;
- sensibilisiert für den fachgerechten Umgang mit historischer Bausubstanz und
- holt neue Bewohnerinnen und Bewohner in den Ort.

# Übersicht über die Siedlungsberatung



→ Mehr erfahren: [espacesuisse.ch/de/beratung/siedlungsberatung](https://espacesuisse.ch/de/beratung/siedlungsberatung)

## EspaceSuisse – der Schweizer Verband für Raumplanung

EspaceSuisse ist der nationale Verband und das Kompetenzzentrum für Raumplanung in der Schweiz. Der Verband informiert, berät und unterstützt Kantone, Städte, Gemeinden sowie Unternehmen und Kanzleien in Planungs-, Bau- und Rechtsfragen. Zudem erbringt er Dienstleistungen im Bereich Weiterbildung und Vernetzung. EspaceSuisse wurde 1943 als Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN gegründet, ist rechtlich als Verein organisiert und finanziert sich über Mitgliederbeiträge und Dienstleistungen.



Mit dem «Impuls Innenentwicklung» unterstützt EspaceSuisse die Gemeinden seit 2016 bei der Siedlungsentwicklung nach innen, wie es das revidierte Raumplanungsgesetz erfordert.

EspaceSuisse

Sulgenrain 20 3007 Bern +41 31 380 76 76 [info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch) [espacesuisse.ch](https://espacesuisse.ch)

# Viel Potenzial für Haus-Analysen im Toggenburg

Häuser im Dorfkern sollten nicht leer stehen, Schaufenster nicht geschlossen und Liegenschaften nicht heruntergekommen sein. Um den Ortskernen neues Leben einzuhauchen, unterstützt der Verein Region Toggenburg Eigentümerinnen und Eigentümer mit der Haus-Analyse von EspaceSuisse. Die Analyse zeigt ihnen Ideen für eine Sanierung auf, prüft die finanzielle Machbarkeit und dient als Motivation.



Die reizvolle Region Toggenburg besteht aus zwölf Gemeinden mit total 46'000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Auch diese Dörfer entwickelten sich in den letzten Jahren in die Breite – wie die meisten in der Schweiz: Am Dorfrand entstehen neue Einfamilienhäuser, während ältere, ehemals gewerblich genutzte Bauten im Dorfkern ihre Erdgeschossnutzung verlieren; sie werden oft schlecht unterhalten und tragen wenig zum Dorfbild oder zum Dorfleben bei. Das wollte Daniel Blatter, Geschäftsführer des Vereins Region Toggenburg, ändern. Im Verein haben sich zehn Gemeinden und zahlreiche private Organisationen zusammengeschlossen, um gemeinsam ihre wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und raumplanerischen Interessen durchzusetzen.

## Inspiration aus dem Nachbartal

Daniel Blatter nahm sich den Nachbarkanton zum Vorbild: In Appenzell Ausserrhoden ist die Haus-Analyse Teil des Regierungsprogramms. Sie wird seit über zehn Jahren mit grossem Erfolg angewendet, um Eigentümer zur Erneuerung der Bausubstanz zu motivieren und damit attraktiven Wohn- oder Geschäftsraum zu schaffen. Der Verein Region Toggenburg schloss mit EspaceSuisse einen Vertrag für die Haus-Analyse ab, baute eine Trägerschaft auf und suchte interessierte Architekten. Diese wurden in der Folge von EspaceSuisse geschult. Auch im Toggenburg war es wichtig, dass das Instrument massgeblich den Erhalt der Baukultur unterstützt. Denn die Haus-Analyse zeigt Alternativen zum einfachsten Weg und neue Ideen auf.

Nicht jede Liegenschaft muss abgerissen und durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden.

### Überforderte Eigentümer

In der Regel steckt keine Absicht dahinter, wenn Liegenschaften im Dorfkern schlecht genutzt oder nicht mehr unterhalten werden. Herrschen schwierige Eigentumsverhältnisse vor oder fühlt sich die Eigentümerschaft überfordert mit der Denkmalpflege oder dem Immobilienmarkt, kann

übernehmen. Die restliche Summe wird durch die Standortgemeinde, den Kanton und Dritte übernommen.

### Ein konkreter Fall aus Lichtensteig

In Lichtensteig wurden schon vor der Einführung im Toggenburg Liegenschaften nach den Empfehlungen der Haus-Analyse renoviert und umgebaut. Das jüngste Beispiel ist das Wohn- und Gewerbehaus von Urs Strässle. Das Haus war

«Die Haus-Analyse ist ein äusserst probates Mittel, um neue Ideen und Ansätze zu gewinnen. Sie motiviert die Eigentümerschaft, sich Gedanken über die weitere Verwendung der Liegenschaft zu machen, und wirkt sich dadurch positiv auf das Ortsbild aus.»

Daniel Blatter, Geschäftsführer Verein Region Toggenburg



eine verständliche, nachvollziehbare Analyse viele Fragen klären. Im Toggenburg wurden in den zwei Jahren seit der Einführung gut ein Dutzend Haus-Analysen durchgeführt. Die Besitzer zeigen sich zufrieden mit den Ergebnissen. Dies auch, weil das Toggenburg ein für Eigentümerinnen und Eigentümer spannendes Finanzierungsmodell gefunden hat. Die Kosten für eine Haus-Analyse im Toggenburg liegen zwischen 7'000 und 7'500 Franken. Der Grundeigentümer muss ¼ der Kosten

kein Schandfleck, aber in die Jahre gekommen. Die Möglichkeit, für weniger als 2'000 Franken konkrete Ideen sowie eine plausible Kostenschätzung zu erhalten, nutzte Strässle. Ergebnis der Haus-Analyse, die auch erste Abklärungen mit dem Denkmalschutz enthielt: Anstelle der heutigen gemischten Nutzung wären drei bis vier Wohnungen möglich, die bei Bedarf mit einem Lift erschlossen werden könnten. Da Urs Strässle momentan die Gewerberäume im Erdgeschoss noch benötigt, entschied er sich für eine etappierte Umsetzung. Die Fassade und das Dach sind renoviert, der Innenausbau folgt später.



1/2 Die Haus-Analyse ergab kreative Lösungen:

Ein externes Treppenhaus schafft Raum im Innern, eine interne Wendeltreppe ermöglichte es, eine Maisonnettewohnung zu realisieren. Fotos: Urs Bräslisauer

3 Bild nachher; ohne die Haus-Analyse hätte Urs Strässle die Renovation hinausgeschoben. Foto: PD / Ruben Schönenberger