

## **Merkblatt: Entwicklung im Dorf – basierend auf einer Haus-Analyse**

Die Haus-Analyse ist ein Teilprojekt aus dem Raumkonzept Toggenburg und wird in Zusammenarbeit mit der VLP-ASPAN angeboten. Die Haus-Analyse wurde vom Netzwerk Altstadt entwickelt. Sie soll Liegenschaftsbesitzer bzw. Hauseigentümer motivieren, ihre Gebäude zu sanieren oder zu renovieren, um die Gebäude längerfristig wieder sinnvoll nutzen zu können.



Die Haus-Analyse zeigt auch auf, ob allenfalls ein Rückbau mit nachfolgendem Ersatzbau sinnvoll und aus behördlicher Sicht machbar ist.

Die Haus-Analyse zeigt eine Strategie auf, wie eine Liegenschaft entwickelt werden kann:

- Kurzbeschreibung und Historie der Liegenschaft und deren baulicher Zustand
- Analyse der Bausubstanz, notwendiger Unterhalt
- Empfehlung für Sanierung, Umbau oder Abbruch und Neubau
- Überlegungen zur Vermietbarkeit (bei Bedarf)
- Grobe Beurteilung der jetzigen und zukünftigen Energieversorgung der Liegenschaft
- Mögliche Nutzung / Nutzungsänderung und notwendige bauliche Anpassungen
- Kostenschätzung und zu erwartende Rendite der vorgeschlagenen Massnahmen
- Abklären der Bewilligungsfähigkeit der vorgeschlagenen Massnahmen bei den Behörden
- Skizzen und Fotos

Die Haus-Analyse zeigt auch auf, ob allenfalls ein Rückbau mit nachfolgendem Ersatzbau sinnvoll und machbar ist.

Nicht Bestandteil der Haus-Analyse sind die allfällige Erfassung von Gebäudeplänen sowie weitergehende Studien wie der GEAK (Gebäudeenergieausweis) und dergleichen. Diese zusätzlichen Massnahmen sind durch den Hauseigentümer separat zu finanzieren. Nach Absprache nimmt das energietal toggenburg eine energetische Analyse vor. Für diesen Bereich stehen gesonderte Fördermittel zur Verfügung. Eine Beteiligung durch den Grundeigentümer hat ausserhalb der Haus-Analyse zu erfolgen.

Von einer Haus-Analyse ausgenommen sind Gebäude ausserhalb der Bauzone, typische Einfamilienhäuser sowie Gebäude die jünger als 50 Jahre sind.

Die Haus-Analyse ist eine konzeptionelle Studie und verfügt nicht über den Detaillierungsgrad eines Vorprojekts nach SIA-Norm. Die Haus-Analyse dient jedoch als wichtige Entscheidungsgrundlage für ein Vor- oder Bauprojekt.

Die Ergebnisse der Haus-Analyse werden in einem standardisierten Bericht (Haus-Analyse vom VLP-ASPAN) zusammengefasst und dem Eigentümer übergeben und erläutert. Ein Exemplar erhält auch die Trägerschaft der Haus-Analyse, die Region Toggenburg. Die abgeschlossene Haus-Analyse ist vertraulich zu behandeln.

Die Haus-Analyse basiert auf einem einheitlichen Raster und wird von dafür extra geschulten Fachpersonen erstellt. Es besteht eine Liste mit Architektinnen und Architekten, aus welcher der Liegenschaftsbesitzer auswählen kann.

Die Kosten für eine Haus-Analyse liegen zwischen CHF 7'000 und 7'500. Der Grundeigentümer muss ¼ der Kosten übernehmen. Die restliche Summe werden durch die Standortgemeinde, den Kanton und Dritte übernommen. Der Grundeigentümer ist dafür besorgt, dass alle notwendigen Plan- und Grundstückunterlagen zur Verfügung stehen.

Nach Abschluss und Übergabe einer Haus-Analyse bestehen keine Architektur- oder Handwerker-Verpflichtungen.

Hauseigentümer, welche sich für eine Haus-Analyse interessieren, melden sich direkt bei der Geschäftsstelle Haus-Analyse der Region Toggenburg, damit das weitere Vorgehen besprochen werden kann.

Kontaktadresse:

Geschäftsstelle Haus-Analyse  
c/o Region Toggenburg  
Volkshausstr. 21b  
Postfach 16  
9630 Wattwil

Tel. 071 987 00 52  
Fax. 071 987 00 59  
[info@toggenburg.ch](mailto:info@toggenburg.ch)

Mit Unterstützung und Förderung von:

Gemeinde Bütschwil-Ganterschwil  
Gemeinde Ebnat-Kappel  
Gemeinde Hemberg  
Gemeinde Lichtensteig  
Gemeinde Neckertal  
Gemeinde Nesslau  
Gemeinde Oberhelfenschwil  
Gemeinde Wattwil  
Gemeinde Wildhaus-Alt St. Johann

VLP-ASPAN  
Region Toggenburg  
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation  
Clientis Bank Toggenburg