

## Städtli Lichtensteig dank Hausanalyse verschönert

Die Region Toggenburg ermöglicht vergünstigte Hausanalysen. In Lichtensteig zeigt sich das Resultat.

Ruben Schönenberger

29.11.2019, 05.00 Uhr

Vorher  Nachher



(Bild: PD)

In allen Dörfern des Toggenburgs findet man sie: Häuser, die zumindest auf den ersten Blick eine Sanierung nötig hätten. Dass eine solche nicht in Angriff genommen wird, liegt oft nicht in erster Linie an den finanziellen Mitteln, sondern an den fehlenden Ideen, was mit einer Liegenschaft überhaupt machbar wäre.

«Es handelt sich bei diesen Häusern selten um die klassischen Einfamilienhäuser. Meist sind es Mehrfamilienhäuser oder Liegenschaften mit Wohn- und Gewerbeflächen», sagt Daniel Blatter, Geschäftsführer des Vereins Region Toggenburg. Die Organisation bietet Liegenschaftsbesitzern deshalb die Möglichkeit, eine stark vergünstigte Hausanalyse erstellen zu lassen (das «Toggenburger Tagblatt» berichtete).

**Ohne Analyse hätte er zugewartet**

Diese Chance hat Urs Strässle, Geschäftsleiter der Büro Strässle AG in Lichtensteig, ergriffen und liess für die Liegenschaft an der Neugasse 2 eine solche Analyse erstellen. «Das Haus war jetzt nicht gerade ein Schandfleck, aber man hat schon gemerkt, dass man bald mal was machen muss», sagt er. «Ohne die Hausanalyse hätte ich das wohl hinausgeschoben.»

Um herauszufinden, was machbar wäre, wenden Architekten ein standardisiertes Verfahren von Espacesuisse (früher VLP-Aspan) an. Am Ende dieses Verfahrens steht zwar kein detailliertes Konzept, das Lichtensteiger Beispiel zeigt aber, dass die Vorschläge doch relativ konkret sind. Anstatt der jetzigen gemischten Nutzung – die oberen Stockwerke sind vermietet, die unteren nützt Strässle unter anderem für eine Werkstatt selbst – wären in der Liegenschaft drei bis vier Wohneinheiten denkbar, die auch mit einem Lift erschlossen werden könnten. Das würde sie zum Beispiel auch für Alterswohnungen attraktiv machen.

### **Sogar Denkmalschutz schon betrachtet**

«Die Idee mehrerer Wohneinheiten wäre super», sagt Strässle. Umgesetzt hat er sie jedoch nicht. Zumindest nicht in diesem Ausmass. Die Investitionssumme wäre relativ hoch gewesen und aktuell habe er noch Verwendung für die Räume, die er selber nützt. Die Analyse sei aber trotzdem nützlich gewesen. «Ich habe schwarz auf weiss gesehen, was überhaupt möglich wäre», sagt Strässle. Sogar erste Abklärungen zum Denkmalschutz seien bereits erfolgt, zum Beispiel in Bezug auf den Anbau von Balkonen. «Und die Analyse ist für Laien sehr gut nachvollziehbar», sagt Strässle. Das alles erhielt Strässle für unter 2000 Franken. Das entspricht einem Viertel der gesamten Kosten. Die restlichen Kosten werden durch die Gemeinden, den Kanton und von Dritten übernommen.

Für eine solche Analyse haben sich neben Strässle noch 17 weitere Toggenburgerinnen und Toggenburger interessiert. Nicht alle Liegenschaften kommen überhaupt infrage (siehe Kasten). Zu Analysen kam es in sieben Fällen. Bei bisher zwei davon kam es in der Folge auch tatsächlich zu Massnahmen, die auch für eine Wertschöpfung im Gewerbe sorgten. So auch bei Strässle. Anstatt des grossen Umbaus hat er nun nämlich eine Sanierung vorgenommen.

### **Sanierung ist zu weiten Teilen erfolgt**

Einzelne Arbeiten stehen zwar noch aus, das Resultat ist aber bereits jetzt offensichtlich (siehe Bildvergleich). Das Dach ist neu und die Fassade erstrahlt in frischem Glanz. Und damit ist die Region Toggenburg ihrem Ziel einen Schritt näher: Das Thur- und Neckertal Schritt für Schritt etwas schöner zu machen.

## Mehr zum Thema



### INTERVIEW

#### «Die Hausanalyse dient als Motivation, weiterzudenken»

Drei Jahre lang können Toggenburger Liegenschaftsbesitzer ihr Grundstück günstig analysieren lassen. Im ersten Drittel gab es zwölf Anfragen. Bei der Region Toggenburg ist man zufrieden damit.

Ruben Schönenberger 11.10.2018



#### Hausanalyse verschönert das Tal

Auf dass sich das Thur- und Neckertal noch schöner entwickle! Region Toggenburg bietet Liegenschaftsbesitzern mit Sanierungs- und Renovationsbedarf eine Hausanalyse zum stark ermässigten Preis an.

Serge Hediger 02.09.2017



---

Copyright © St.Galler Tagblatt. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung,  
Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne  
vorherige ausdrückliche Erlaubnis von St.Galler Tagblatt ist nicht gestattet.