

Neue Impulse für Uris Dorfkerne

In den Dörfern des oberen Reusstals und der Urner Seitentäler ist es ruhig geworden. Abwanderung stellt sie vor grosse Herausforderungen und hinterlässt bei Hauseigentümern grosse Unsicherheiten. Eine Haus-Analyse kann dabei Hand bieten: Das Instrument zeigt Perspektiven für Immobilien an zentralen Lagen auf und regt zur Belebung der Dorfkerne an.

«Wohl keine andere Urner Gemeinde hat in den letzten 150 Jahren derart viele umwälzende Veränderungen erlebt wie Göschenen.» So lautet der erste Satz des Vorworts von Felix Cavaletti in der aktuellsten Chronik des Tunneldorfs am Gotthard. Der Göschener Gemeindepräsident spielt mit diesen Worten auf die beispiellose Entwicklung vom armen

Bergdorf zum Schauplatz des wirtschaftlichen Aufschwungs durch die Gotthardbahn an. Es ist nicht bloss eine Geschichte, die in regelmässigen Abständen in Theaterstücken, Büchern oder Zeitungsartikeln aufgegriffen wird. Die Historie hat Göschenen geformt und zeigt sich noch heute augenscheinlich zum Beispiel am Bahnhofsgebäude, an verschiedenen Denkmälern oder an der prächtigen Villa Bergruh. Die Dorfgeschichte ist aber auch an diversen, zum Teil seit längerer Zeit leerstehenden Gewerbe- und Wohnhäusern abzulesen. Sie erzählen von längst vergangenen Tagen, als sie noch dreimal so viele Einwohnerinnen und Einwohner wie heute beherbergten. Wie so manches andere Urner Dorf in den Seitentälern kämpft nämlich auch Göschenen mit Abwanderung. Dorfläden, Restaurants und sonstiges Gewerbe verschwinden. Die historisch gewachsenen und wertvollen Dorfkerne wirken zusehends verlassen. – Und doch tut sich aktuell etwas im Göschener Unterdorf: Ein altes, typisches Urner Wohnhaus wird saniert und zu vier modernen, komfortablen Kleinwohnungen umfunktioniert.

«Der Kanton Uri will mithelfen, dass die Dörfer der Urner Seitentäler als Wohnorte attraktiv sind. Dabei steht die Erneuerung und Belebung der Dorfkerne im Vordergrund.»

HEIDI Z'GRAGGEN
Regierungsrätin



Zum Sanieren anregen

Felix Cavaletti freut sich ob der Bautätigkeit im alten Zentrum von Göschenen. «Das ist ein erster Schritt in die richtige Richtung, um unseren Dorfkern zu beleben», findet der Gemeindepräsident. Dass dies alles andere als ein selbstverständlicher Schritt für die Eigentümer solcher Immobilien ist, weiss Kantonsplaner Marco Achermann. «Vielfach sind die Besitzer von auffälligen Häusern an zentraler Lage überfordert. Sie wissen nicht, was erlaubt ist oder wo die Grenzen des Denkmalschutzes liegen», erklärt der Raumplaner. Oft würden solche Unsicherheiten zu unernutzten Gebäuden und Investitionsstaus führen, mit negativen Folgen für das gesamte Dorf. Die Gemeinden sowie der Kanton sind deshalb stark daran interessiert, solche Hemmnisse abzubauen.

«Der Kanton Uri will mithelfen, dass die Dörfer der Urner Seitentäler als Wohnorte attraktiv sind. Dabei steht die Erneuerung und Belebung der Dorfkern im Vordergrund», betont Regierungsrätin Heidi Z'graggen. Ein Instrument hierzu stellt die Haus-Analyse dar. Dabei handelt es sich um einen standardisierten Bericht, der den Eigentümerinnen und Eigentümern das Potenzial ihrer Immobilie in punkto Funktion, Wirtschaftlichkeit, Bewilligungsfähigkeit und Anspruch auf Fördergelder aufzeigt. «Die Haus-Analyse schafft eine leicht verständliche, umfassende Entscheidungsgrundlage für Hausbesitzerinnen und -besitzer. Und sie regt in Kernzonen an, Lösungen zur qualitativen Erhaltung und Belebung der Häuser in die Wege zu leiten», erklärt Marco Achermann, der als Leiter der Abteilung für Raumplanung des Kantons Uri die Einführung des Instruments eng begleitet hat.

Regionale Architekten schaffen lokalen Bezug

Ursprünglich entwickelt wurde die Haus-Analyse vom «Netzwerk Altstadt», das sich für die Belebung von Dorfzentren einsetzt. In Uri ist man im Rahmen eines Projekts zur Wohnraumförderung des Bundes auf die Haus-Analyse aufmerksam geworden. Fünf umfassende Analysen konnten seither durchgeführt werden – zwei in Göschenen, zwei in Realp und eine in Wassen. Es ist kein Zufall, dass sich alle Objekte in der Nähe von Andermatt und dem entstehenden Tourismusresort befinden. Hier prognostizieren die Experten eine steigende Nachfrage nach kleinen Wohnungen für die Arbeitnehmer sowie nach Zweitwohnungen für Touristen. Eine gute Ausgangslage und beste Argumente, für Investitionen in bisher un- oder unternutzte Immobilien.

Grundsätzlich steht eine Haus-Analyse allen interessierten Grund- und Hauseigentümern mit Objekten in Bauen, Göschenen, Gurtellen, Hospental, Isenthal, Realp, Seelisberg, Silenen, Sisikon, Spiringen, Unterschächen, Wassen zur Verfügung. Interessierte melden sich ganz einfach beim Sekretariat des Amts für Raumentwicklung. Sofern sich die Immobilie eignet – sie in der Bauzone und an zentraler Lage liegt – wird bei den Gemeinden um Mitfinanzierung angefragt. Übernommen wird von ihnen maximal ein Viertel der Kosten. Ein



Dank schonender Sanierung erstrahlen alte Häuser in neuem Glanz.



HEIDI Z'GRAGGEN
Regierungsrätin



MARCO ACHERMANN
Kantonsplaner



FELIX CAVALETTI
Gemeindepräsident
Göschenen

weiterer Viertel bleibt Sache des Hauseigentümers, während die Hälfte der Gesamtkosten von 6000 Franken vom Kanton finanziert wird. Die Analyse an sich führt dann eines von fünf geschulten, regionalen Architekturbüros aus. Gestartet wird mit einer Besichtigung sowie einer Erstbesprechung mit den Eigentümern. Die Architekten holen Wünsche und Ansprüche ab, versetzen sich in die Auftraggeber hinein, kennen aber auch die lokalen Begebenheiten, sodass im Endeffekt eine realistische Einschätzung erfolgen kann.

Authentisches Dorfbild beibehalten

Im Bericht ist schliesslich eine Variante für die künftige Nutzung inklusive der notwendigen baulichen Anpassungen sowie eine Beurteilung der Installationen und des Ortsbildschutzes enthalten. «Die Haus-Analyse liefert kein ausgearbeitetes Projekt», betont Marco Achermann. «Sie bringt auch keine Verpflichtungen mit sich. Es geht darum, Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen.» So wie dies auch bei der Liegenschaft im Unterdorf in Göschenen geschehen sei. Die Haus-Analyse hat die Eigentümer in ihrem Unterfangen bestärkt und ihnen eine gute Grundlage für die Besprechung der Finanzierungsmöglichkeiten geboten. Nun kann dem alten Wohnhaus neues Leben eingehaucht werden. Mit einem Umbau und einer umfassenden Sanierung wird das Gebäude vor Zerfall und Leerstand geschützt. Vier zeitgemässe 2,5-Zimmer-Wohnungen stehen bald für neue Mieter bereit. Und dank dem Erhalt der Schindelfassade trägt die Immobilie nachhaltig zum authentischen Dorfbild bei. «Uns ist bewusst, dass solche Sanierungen kein Heilmittel gegen die Abwanderung darstellen», resümiert Heidi Z'graggen. «Sie sind aber eine Motivation, um mit gemeinsamen Massnahmen ein attraktives Umfeld zum Wohnen und Leben in den Dörfern der Urner Seitentäler zu schaffen.»

JUSTIZDIREKTION

Amt für Raumentwicklung
Rathausplatz 5, 6460 Altdorf
Tel. +41 (0)41 875 24 29
www.ur.ch/wohnraumfoerderung,raumplanung@ur.ch

