

# ISOS und Innenentwicklung

## Untersuchung der inventarisierten Ortsbilder von nationaler Bedeutung Ortsbauliche Abwägung

Sandra Bühler und Christian Wagner



# Das ISOS

# ISOS

## Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

von nationaler Bedeutung



## ISOS - Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung



Die Erarbeitung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Demnach ist der Bundesrat verpflichtet, nach Anhören der Kantone Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen. Das ISOS ist nicht abschliessend. Es ist regelmässig zu überprüfen und zu bereinigen; über die Aufnahme, die Abänderung oder die Streichung von Objekten entscheidet der Bundesrat..

Heute umfasst das ISOS 1273 Objekte, in der Regel Dauersiedlungen mit mindestens 10 Hauptbauten, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte vermerkt und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Das Bundesinventar erbringt schweizweit vergleichbare Ortsbildaufnahmen und ist mit anderen Inventaren koordinierbar. Als landesweites Ortsbildinventar ist es weltweit einmalig.





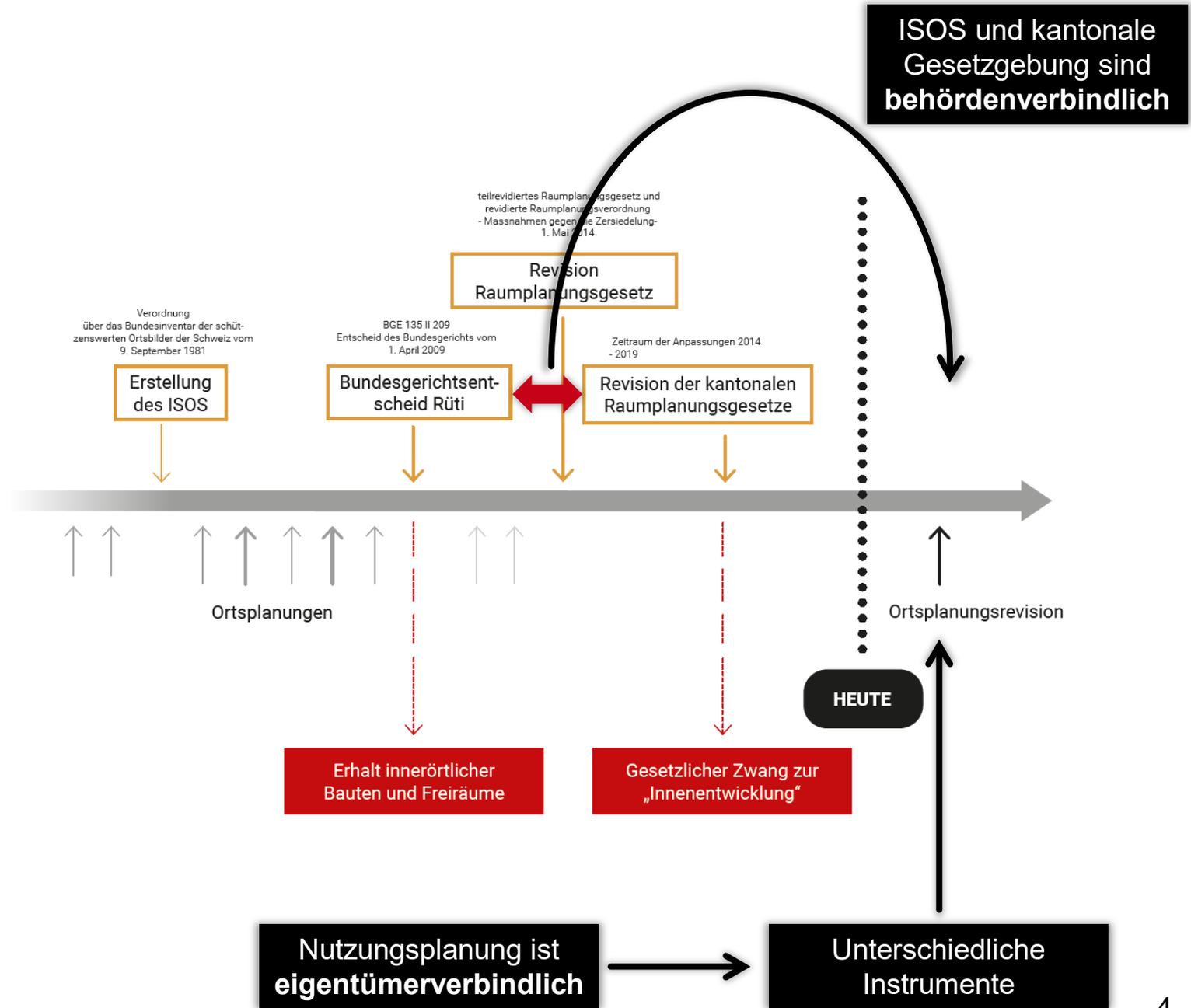
# ISOS und Innenentwicklung

## Konflikt

Mit dem Bundesgerichtsentscheid «Rüti» 2009 wurde sehr deutlich, dass das ISOS bei zukünftigen raumplanerischen Tätigkeiten berücksichtigt werden muss.

Zusätzlich wurde mit dem Inkrafttreten des RPG1 der Druck auf die bereits bebauten Gebiete durch die Forderung einer konsequenten Innenentwicklung erhöht.

Im Zuge der Innenentwicklung ist eine Abwägung der bewahrenden Aspekte und der entwickelnden Aspekte bei der Überprüfung der Nutzungsplanung notwendig.



# ISOS und Innenentwicklung

Konflikt

**ISOS**  
Und wie weiter?

## Mels SG

Partizipativer  
Planungsprozess  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS a

## Siebnen SZ

Qualifiziertes  
Verfahren  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS A

## Rheinfelden AG

Entwicklungs-  
schwerpunkt mit  
ISOS A  
Einzelobjekten  
und diversen  
Gutachten

## Walenstadt SG

Unsicherheit  
zwischen  
kommunaler und  
kantonaler  
Einschätzung bei  
ISOS A

## Glarus GL

Widersprüche  
innerhalb der  
Nutzungs-  
planung  
und zum  
ISOS A

## Zug ZG

Entwicklungs-  
konzept,  
Verdichtungs-  
und Hochhaus-  
gebiete versus  
ISOS

## Lungern OW

ISOS  
als  
Grundlage  
für die  
Siedlungs-  
erweiterung

## Winterthur ZH

Umsetzung  
Von  
ISOS A  
in der  
Nutzungs-  
planung

# ISOS und Innenentwicklung

Lösungsvariante



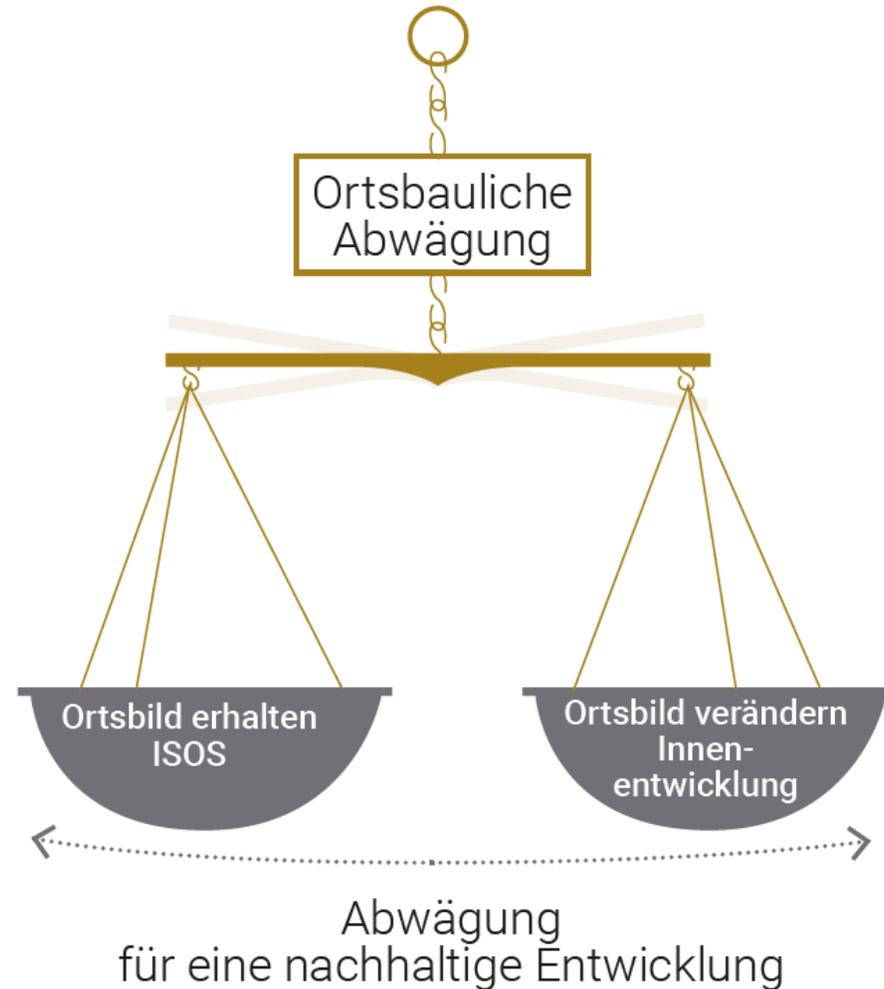
# ISOS und Innenentwicklung

Lösungsvariante

Die Erstellung einer **umfassenden Interessenabwägung** der Entwicklung mit ISOS stellt sich als **sehr komplex** heraus und bedarf einiger Vorarbeit.

Als fachliche Expertise und Diskussionsgrundlage für den nachfolgenden politischen Prozess wird eine **ortsbauliche Abwägung** vorgenommen.

Die **kulturgeschichtliche Bedeutung** von historischen Zeitzeugen, einzelnen Baugruppen und Freiräumen und **die Innenentwicklung nach RPG1** (Entwicklungstendenzen) werden gegeneinander abgewogen.

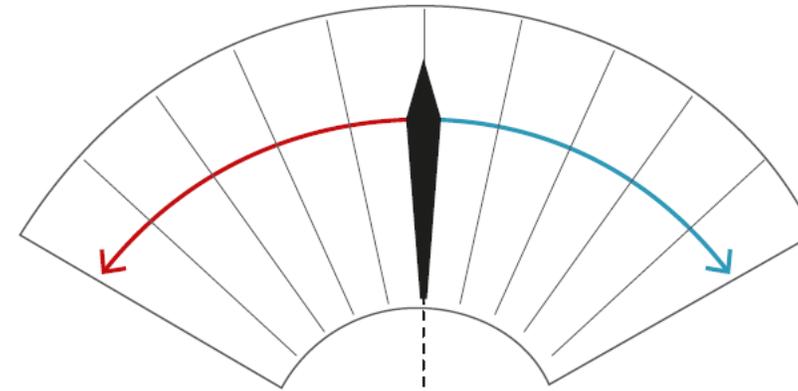


# Ortsbauliche Abwägung

Methode

Im Kern geht es darum, eine **lokalspezifische Abwägung der beiden übergeordneten Bundesinteressen des Ortsbildschutzes und der Innenentwicklung** im Sinne einer ortsbaulichen Interessenabwägung vorzunehmen.

Bewahrenden Aspekte und verändernde Aspekte werden dabei gleichermassen betrachtet. Unter Berücksichtigung der **konkreten Situation vor Ort und im gesamtstädtischen Zusammenhang** wird das ISOS-Ortsbild beurteilt und die Aspekte gegeneinander abgewogen, um die zukünftigen Ziele der ortsbaulichen Entwicklung zu ermitteln.



**Erhaltungsziele  
des ISOS 3/2000**

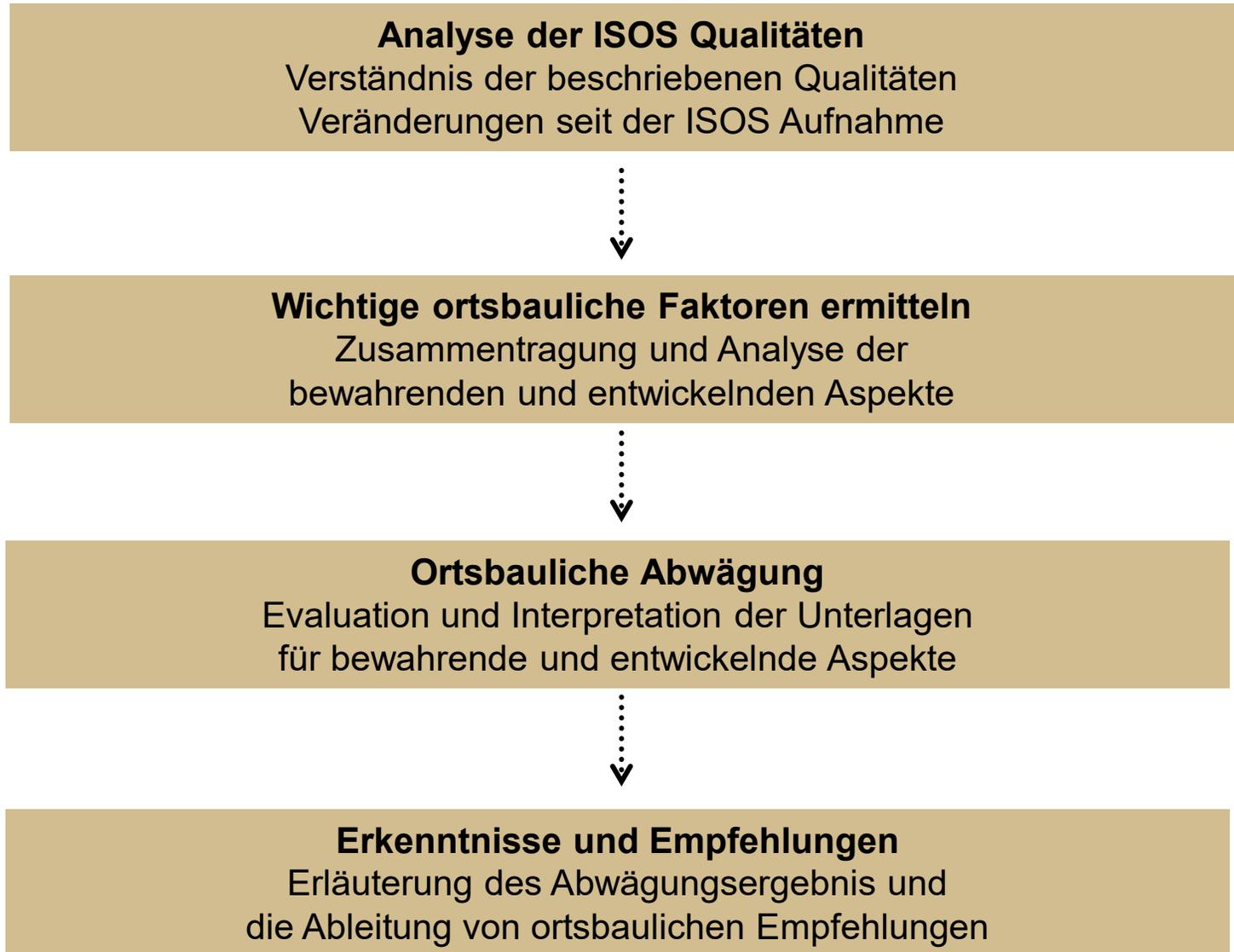
ISOS-Struktur ist zu bewahren

**Innenentwicklungsziele  
des RPG1**

ISOS-Struktur kann entwickelt werden

# Ortsbauliche Abwägung

Methode



# ISOS und Innenentwicklung

Konflikt

**ISOS**  
Und wie weiter?

## Mels SG

Partizipativer  
Planungsprozess  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS a

## Siebenen SZ

Qualifiziertes  
Verfahren  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS A

## Rheinfelden AG

Entwicklungs-  
schwerpunkt mit  
ISOS A  
Einzelobjekten  
und diversen  
Gutachten

## Walenstadt SG

Unsicherheit  
zwischen  
kommunaler und  
kantonaler  
Einschätzung bei  
ISOS A

## Glarus GL

Unklare  
Aussagen in der  
Nutzungs-  
planung  
und  
ISOS A

## Zug ZG

Entwicklungs-  
konzept,  
Verdichtungs-  
und Hochhaus-  
gebiete  
vorhanden

## Lungern OW

Entwicklungs-  
konzept  
und  
Siedlungs-  
erweiterung  
mit ISOS a

## Winterthur ZH

Umsetzung  
Von  
ISOS A  
in der  
Nutzungs-  
planung

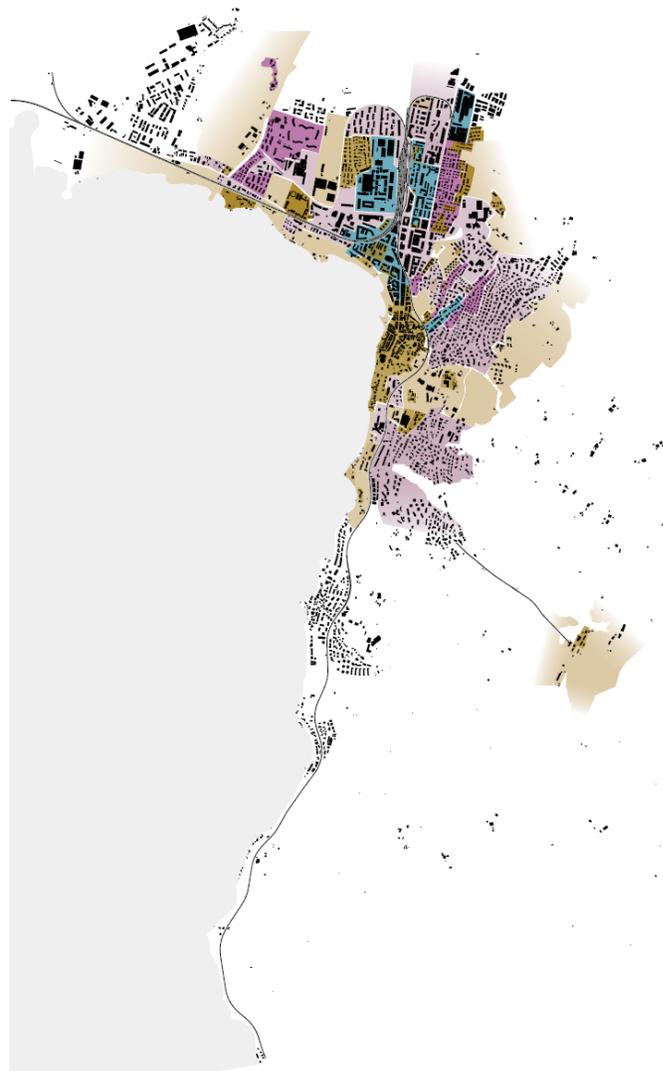
# ISOS in Zug

Ausgangslage

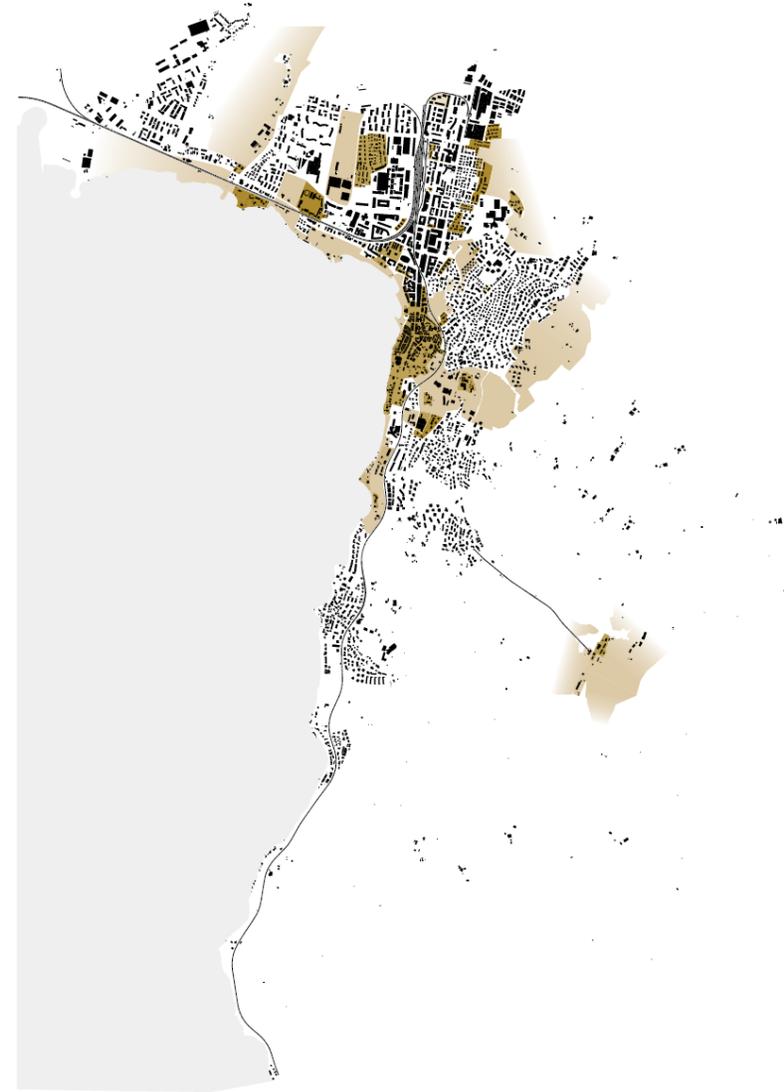
Das Bundesinventar ISOS 2000 erfasst die meisten **Stadtquartiere** von Zug nahezu **flächendeckend**.

Ausnahme: Oberwil, Zugerberg, Lorzen

**Das Bundesinventar muss bei der Ortsplanungsrevision 2025 auf kommunaler Ebene berücksichtigt werden.**



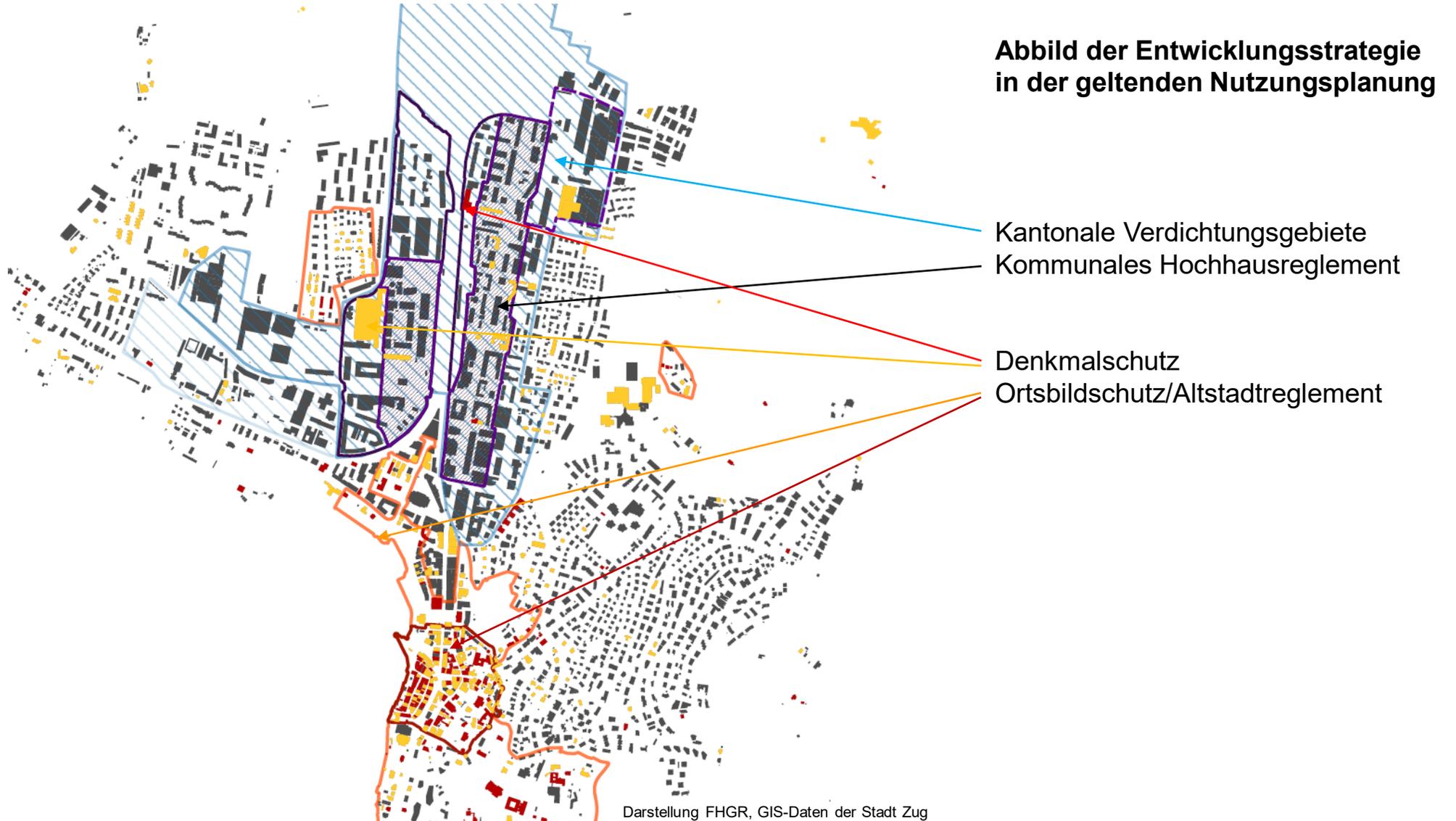
ISOS A/a, B/b, C (133 Ortsbilder)  
(Darstellung FHGR)



ISOS A/a (102 Ortsbilder)  
(Darstellung FHGR)

# ISOS in Zug

Ausgangslage



Zug ZG

# ISOS in Zug

Vorgehen und Methodenentwicklung

## Vorgehen zur Entwicklung der Methode

### 1 Entwicklung Methode

auf Zug zugeschnittenes Untersuchungsdesign

### 2 Abstimmung mit BAK

Bundesamt für Kultur: lobende Zustimmung März 2020

### 3 Bearbeitung

- Gesamtbetrachtung der ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug
- Vertiefte Betrachtung mit ortsbaulicher Abwägung von ausgewählten ISOS-Ortsbildern

## Beteiligte

### Auftraggeber

Stadt Zug

Abt. Städtebau (PL)

Abt. Stadtplanung

### Auftragnehmer

Prof. Sandra Bühler und

Prof. Christian Wagner, FHGR

### Beteiligte (Abstimmung Vorgehen)

Kantonale Denkmalpflege, ADA

Bundesamt für Kultur (BAK)

Zug ZG

# ISOS in Zug

Vorgehen und Methodenentwicklung

## 1 Gesamtbetrachtung der ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug Tabellarische Auflistung aller ISOS-Ortsbilder



- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

Zug ZG

# ISOS in der Nutzungsplanung

## Vorgehen und Methodenentwicklung

### Schritt 1

#### Wo zeichnet sich ein Konflikt ab?

In einer Tabelle wurden die ISOS-Ortsbildern analysiert. Dargestellt werden die Schutzmassnahmen sowie der Entwicklungsdruck, der sich in der Nutzungsplanung zeigt. Das Fazit dieser Untersuchungen wird kategorisiert nach:

- **Ausreichend Schutz vorhanden**
- **Kein ausreichender Schutz vorhanden**
- **ISOS-Ortsbild nicht mehr vorhanden**

Eintrag ISOS 2000				Ist-Analyse 2020					
Ortsbildperimeter	Art	Nummer	Benennung	ISOS Erhaltungsziel	Zustand 2020			Ergänzende Informationen	Fazit
					Bestehend	Verändert	Verlust		
G9	B	9.3	Intakte Stadthäuser im Anschluss an die Vorstadt, E. 19. Jh./A. 20. Jh.	A		X		<input type="checkbox"/> Einzelne Neubauten und Ersatzbauten <input checked="" type="checkbox"/> BBP Nr. 7061 Rigistrasse-West, 14.11.2007 (realisiert, schützenswerte Denkmäler gewährt) <input checked="" type="checkbox"/> BBP Nr. 4454 Bahnhofstrasse-Bundesplatz-Rigistrasse-Gartenstrasse, 21.12.1982 (Denkmal als bestehende Baute definiert) <input checked="" type="checkbox"/> BBP Nr. 4489 Bahnhofstrasse-Gartenstrasse-Rigistrasse-Vorstadt-Schmidgasse, 11.09.1989 zur Zeit in Revision (Aussagen des BBP durch Denkmalpflege-Status hin-fällig)	✓

### Legende

Um die tabellarische Auflistung zu vereinfachen wurden folgende Symbole verwendet:

- Nicht geschützte Objekte
- Bereits abgebrochene Objekte

### Bestehende Schutzmassnahmen

- Schützenswerte Denkmäler
- Geschützte Denkmäler
- Ortsbildschutzzone
- Altstadtzone mit rechtsgültigem Reglement
- Rechtsgültige Bebauungspläne mit (ausreichenden) Schutzbestimmungen für das ISOS-Ortsbild

### Bestehender Entwicklungsdruck

- Rechtsgültige Bebauungspläne ohne (ausreichende) Schutzbestimmungen
- Verdichtungsgebiet I und II gemäss kantonalem Richtplan
- Hochhauszone I und II gemäss Hochhausreglement der Stadt Zug
- Entwicklungsbedarf öffentliche Infrastruktur (z.B. Erweiterung Schule, Ausbau Bahninfrastruktur)

### Fazit

- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

# ISOS in Zug

Vorgehen und Methodenentwicklung

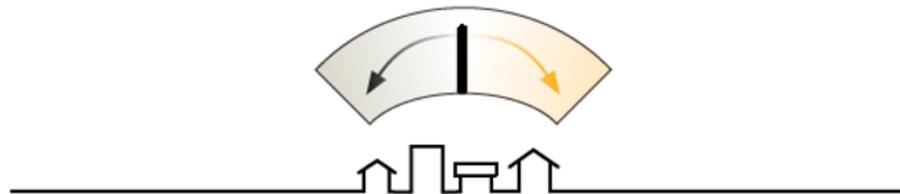
## 1 Gesamtbetrachtung der ISOS-Ortsbilder in der Stadt Zug Tabellarische Auflistung aller ISOS-Ortsbilder



- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich
- ✗ Nicht mehr vorhanden

## 2 Vertiefte Betrachtung mit ortsbaulicher Abwägung von ausgewählten ISOS-Ortsbildern

- Erfolgte Veränderungen
- Ortsbauliche Abwägung



Zug ZG

# ISOS in Zug

Vorgehen und Methodenentwicklung

## 2 Vertiefte Betrachtung mit ortsbaulicher Abwägung von ausgewählten ISOS-Ortsbildern

### Erfolgte Veränderungen

Vergleich der ISOS Qualitäten mit dem Bestand

→ Keine  
 → Gewisse  
 → grosse

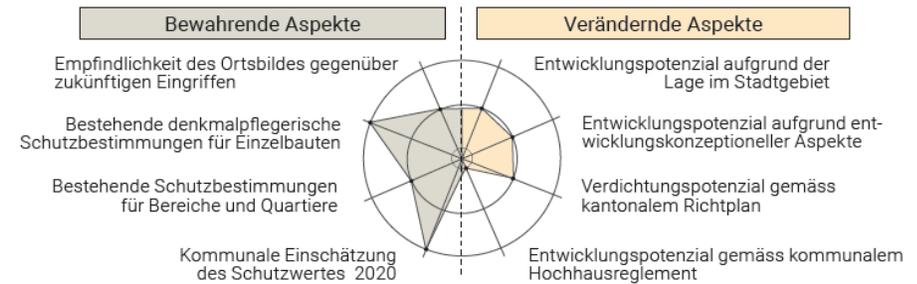
Veränderung der:  
 - Räumliche Qualität  
 - Architekturhist. Qualität  
 - Bedeutung

**Kommunale  
 Neueinschätzung**

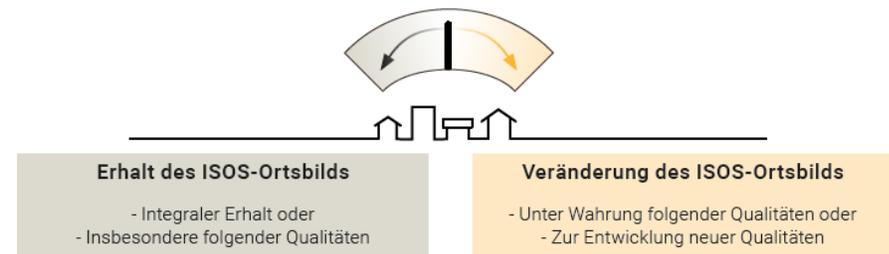
G / B / U-Zo / U-Ri / E	Aufnahme-Art	
ISOS-Aufnahme	Qualitäten 2020	
ABC / abc		Aufnahmekategorie
X	/	Räumliche Qualität
/	/	Architekturhistorische Qualität
/	X	Bedeutung
B	A	<b>Erhaltungsziel</b>

### Ortsbauliche Abwägung

Vergleich der bewahrenden und verändernden Aspekte



Ableiten der ortsbaulichen Entwicklungsziele



Zug ZG



# ISOS und Innenentwicklung

Konflikt

**ISOS**  
Und wie weiter?

**Mels SG**  
Partizipativer  
Planungsprozess  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS a

**Siebenen SZ**  
Qualifiziertes  
Verfahren  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS A

**Rheinfelden AG**  
Entwicklungs-  
schwerpunkt mit  
ISOS A  
Einzelobjekten  
und diversen  
Gutachten

**Walenstadt SG**  
Unsicherheit  
zwischen  
kommunaler und  
kantonaler  
Einschätzung bei  
ISOS A

**Glarus GL**  
Unklare  
Aussagen in der  
Nutzungs-  
planung  
und  
ISOS A

**Zug ZG**  
Entwicklungs-  
konzept,  
Verdichtungs-  
und Hochhaus-  
gebiete  
vorhanden

**Lungern OW**  
Entwicklungs-  
konzept  
und  
Siedlungs-  
erweiterung  
mit ISOS a

**Winterthur ZH**  
Umsetzung  
Von  
ISOS A  
in der  
Nutzungs-  
planung

# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

## Methode

### Teil 1 Analyse des Erhaltungskonzepts Stadt Winterthur

Welche Instrumente der BZO sowie der Inventare der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes unterstützen das Schutzziel ISOS A ?



### Teil 2 Ermittlung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf

Ermittlung eines möglichen Handlungsbedarfs für einzelne ISOS-Ortsbilder aufgrund des Erhaltungskonzepts der Stadt Winterthur

Bezeichnung	x	/	x	A	⚠				
Bezeichnung	x	x	/	A	✓				
Bezeichnung	x	/	x	A	✓				



- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich

Analyse der Situation aller ISOS-Gebiete und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A

### Teil 3 Ortsbauliche Abwägung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf

Kommunale Einschätzung und ortsbauliche Abwägung



Kommunale Einschätzung der ISOS-Ortsbilder



Ortsbauliche Abwägung zwischen Bewahren und Verändern



Bewahrende und verändernde Hinweise für die Ortsbildgestaltung

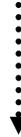
# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

Methode Schritt 1



## Untersuchung aller relevanten Bestimmungen

Darstellung der Abschnitte aus dem PBG  
(Detaillierte Darstellung pro Planungsinstrument)



## Beurteilung in Hinblick auf:

Substanzerhalt  
Strukturerhalt  
Charaktererhalt



## Erkennen eines Handlungsbedarfs

Präzisierungsvorschläge

# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

## Methode

### Teil 1 Analyse des Erhaltungskonzepts Stadt Winterthur

Welche Instrumente der BZO sowie der Inventare der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes unterstützen das Schutzziel ISOS A ?



### Teil 2 Ermittlung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf

Ermittlung eines möglichen Handlungsbedarfs für einzelne ISOS-Ortsbilder aufgrund des Erhaltungskonzepts der Stadt Winterthur

Bezeichnung	x	/	x	A	⚠
Bezeichnung	x	x	/	A	✓
Bezeichnung	x	/	x	A	✓



- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich

Analyse der Situation aller ISOS-Gebiete und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A

### Teil 3 Ortsbauliche Abwägung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf

Kommunale Einschätzung und ortsbauliche Abwägung



Kommunale Einschätzung der ISOS-Ortsbilder



Ortsbauliche Abwägung zwischen Bewahren und Verändern



Bewahrende und verändernde Hinweise für die Ortsbildgestaltung

# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

Methode Schritt 2



## Ermittlung des Handlungsbedarfs

- Kurzbeschreibung
- Kommunale Würdigung des Ortsbildes
- **Besteht ein Widerspruch zum Erhaltungsziel A?**
- Hat sich das Ortsbild seit der ISOS-Aufnahme verändert?
- Gibt es weitere relevante Hinweise im Sinne der Erhaltungskonzeption?
- Kommunale Einschätzung des Handlungsbedarfs



- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich

# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

## Methode

### Teil 1 Analyse des Erhaltungskonzepts Stadt Winterthur

Welche Instrumente der BZO sowie der Inventare der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes unterstützen das Schutzziel ISOS A ?



### Teil 2 Ermittlung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf

Ermittlung eines möglichen Handlungsbedarfs für einzelne ISOS-Ortsbilder aufgrund des Erhaltungskonzepts der Stadt Winterthur

Bezeichnung	x	/	x	A	⚠				
Bezeichnung	x	x	/	A	✓				
Bezeichnung	x	/	x	A	✓				



- ✓ Schutz ausreichend
- ⚠ Vertiefte Betrachtung erforderlich

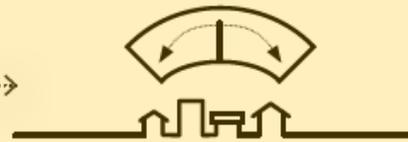
Analyse der Situation aller ISOS-Gebiete und Baugruppen mit dem Erhaltungsziel A

### Teil 3 Ortsbauliche Abwägung der Ortsbilder mit Handlungsbedarf

Kommunale Einschätzung und ortsbauliche Abwägung



Kommunale Einschätzung der ISOS-Ortsbilder



Ortsbauliche Abwägung zwischen Bewahren und Verändern



Bewahrende und verändernde Hinweise für die Ortsbildgestaltung

# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

## Methode Schritt 3



### Bewahrende Aspekte – Kommunale Einschätzung der ISOS-Ortsbilder

Beurteilung des ISOS	ISOS, 2013	Kommunale Einschätzung, 2023	Abweichungen
A1 Räumliche Qualitäten	/	Bestätigt (/)	Keine Abweichung
A2 Architekturhistorische Qualitäten	X	Nicht bestätigt (/)	Abnahme
A3 Bedeutung	X	Nicht bestätigt (/)	Abnahme
Erhaltungsziel	A	Nicht bestätigt	Abnahme

Tabelle 2: Vergleich der Qualitäten der ISOS-Aufnahme 2013 zur heutigen kommunalen Einschätzung.  
Legende: X = besondere Qualitäten, / = gewisse Qualitäten, = keine besonderen Qualitäten

Erhaltungsabsicht	gering	mittel	hoch
A4 Empfindlichkeit des Ortsbildes			o
A5 Erhaltungswert nach gesamtstädtischer Einordnung	o		

#### Kommunale Einschätzung der Qualitäten des Ortsbildes

**Die Kategorisierung mit Erhaltungsziel A wird kommunal nicht bestätigt (Abnahme).**

Nach kommunaler Einschätzung wird das Ortsbild in der gesamtstädtischen Einordnung als wenig erhaltenswert eingestuft.

Gewürdigt wird die ortsbauliche Struktur der linearen Bebauung entlang des orthogonalen Wegenetzes sowie die verbindenden Freiraumstrukturen (Gärten).

### Entwickelnde Aspekte - Kommunale Einschätzung der Entwicklungsdynamik

Entwicklungsdruck	gering	mittel	hoch
Entwicklungsschwerpunkt nach kommunaler Richtplanung		o	
Ausbaugrad / Nachverdichtungspotenzial	o		
Bauabsichten	o		
Parzellen- und Eigentümerstruktur	o		
Bauperiode und investierte Bausummen			o

Tabelle 3: Zusammenfassung entwickelnde Aspekte. Legende: Quantifizierung der Einteilung.

#### Kommunale Einschätzung der Entwicklungsdynamik

**Die Entwicklungsdynamik wird als eher gering eingeschätzt.**

Ein eher hoher Entwicklungsdruck zeigt sich entlang der Zürcherstrasse und bezieht sich eher auf die nordwestliche Baugruppe. Für den grösseren Bereich des Ortsbildes zeigt sich ein geringer Entwicklungsdruck.

# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

Methode Schritt 3



## Schlussfolgerungen der bewahrenden Aspekte



Die Erhaltungsabsichten werden als **gering/mässig/hoch** eingestuft.

Auf kommunaler Stufe wird ein **Substanz-/Struktur-/Charaktererhalt** in Erwägung gezogen.

## Schlussfolgerungen der entwickelnden Aspekte

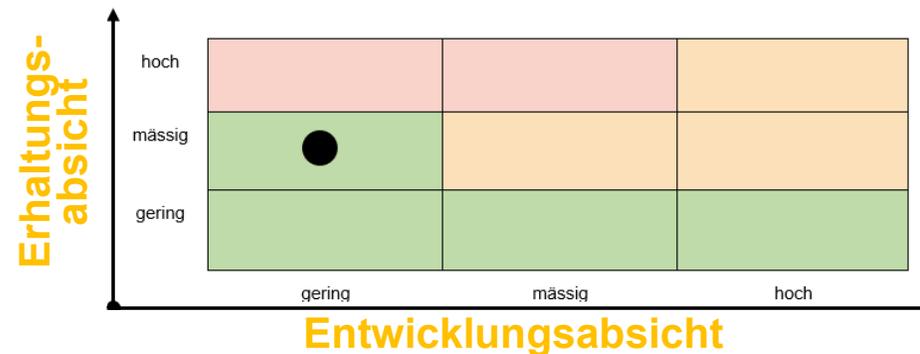


Die Entwicklungsabsichten werden als **gering/mässig/hoch** eingestuft.

Kurze Begründung.

## Fazit und ortsbauliche Empfehlung

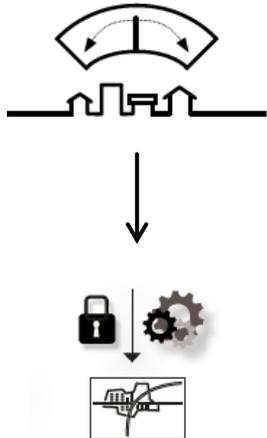
Beurteilung des Ortsbildes aufgrund der kommunalen Einschätzung des ISOS-Erhaltungsziels und der Entwicklungsdynamik



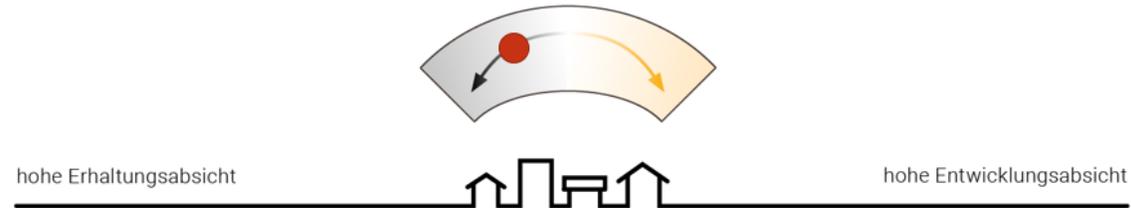
Fiktives Beispiel für die Methodik (Darstellung FHGR)

# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

## Methode Schritt 3



### Fazit



Die Interessen am Erhalt des Ortsbildes werden tendenziell höher gewichtet als die lokalen Entwicklungsabsichten.

Die lokalen Entwicklungsabsichten werden tendenziell höher gewichtet als die Interessen am Erhalt des Ortsbildes.

### Für das Ortsbild besteht ein gewisser Entwicklungsspielraum.

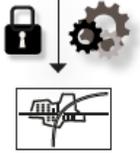
Die Interessen am Erhalt des Ortsbildes werden tendenziell höher gewichtet als die lokalen Entwicklungsabsichten. Zum derzeitigen Kenntnisstand wird die Struktur des Ortsbildes (Durchwegung und Grünanteil) gewürdigt.



## Ortsbauliche Empfehlungen

# ISOS in Winterthur (3-stufiges Verfahren)

Methode Schritt 3



## Empfehlungen für die Umsetzung (Instrumente)



**Zonendefinition:**  
Änderung der Grundordnung ja/nein

z.B. keine Aufzoning

Der hohe Ausbaugrad von nahezu 100% und das damit verbundene äusserst kleine Nachverdichtungspotential hemmt eine starke Entwicklung dieses Ortsbildes.



**Zusätzliche Instrumente:**  
Unterschiedliche zusätzliche Instrumente einsetzen

z.B. Pflichtbaulinien

Pflichtbaulinien entlang von Strassen ermöglichen auch bei einem Ersatzbau die ortsbauliche Struktur zu wahren.

# ISOS und Innenentwicklung

Konflikt

**ISOS**  
Und wie weiter?

## Mels SG

Partizipativer  
Planungsprozess  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS a

## Siebten SZ

Qualifiziertes  
Verfahren  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS A

## Rheinfelden AG

Entwicklungs-  
schwerpunkt mit  
ISOS A  
Einzelobjekten  
und diversen  
Gutachten

## Walenstadt SG

Unsicherheit  
zwischen  
kommunaler und  
kantonaler  
Einschätzung bei  
ISOS A

## Glarus GL

Unklare  
Aussagen in der  
Nutzungs-  
planung  
und  
ISOS A

## Zug ZG

Entwicklungs-  
konzept,  
Verdichtungs-  
und Hochhaus-  
gebiete  
vorhanden

## Lungern OW

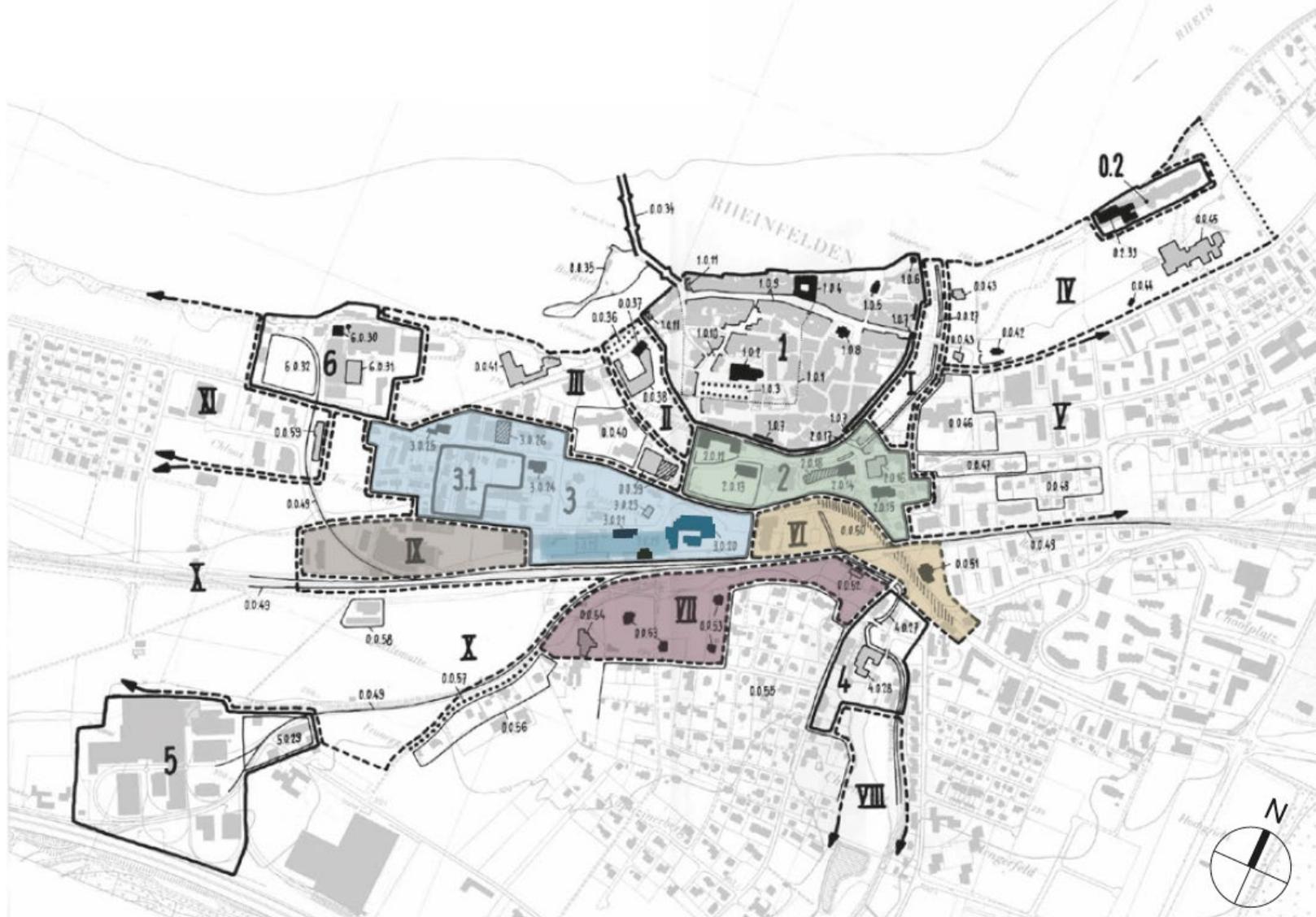
Entwicklungs-  
konzept  
und  
Siedlungs-  
erweiterung  
mit ISOS a

## Winterthur ZH

Umsetzung  
Von  
ISOS A  
in der  
Nutzungs-  
planung

# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen



Quelle: ISOS Rheinfelden, Aufnahmeplan 1:5000



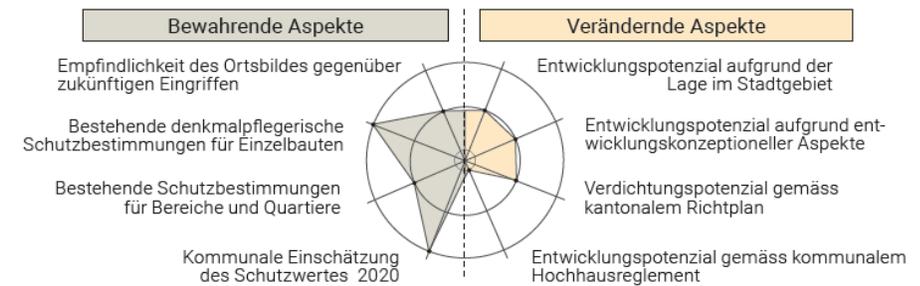
# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen

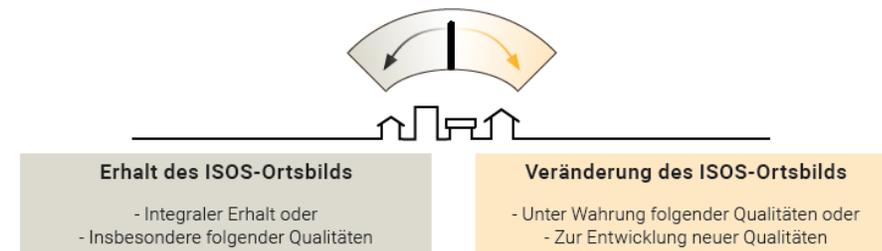
## 2 Vertiefte Betrachtung mit ortsbaulicher Abwägung von ausgewählten ISOS-Ortsbildern

### Ortsbauliche Abwägung

Vergleich der bewahrenden und verändernden Aspekte



Ableiten der ortsbaulichen Entwicklungsziele



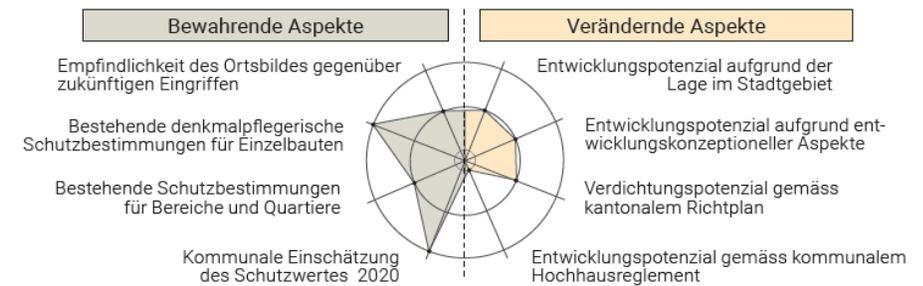
# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen

## 2 Vertiefte Betrachtung mit ortsbaulicher Abwägung von ausgewählten ISOS-Ortsbildern

### Ortsbauliche Abwägung

Vergleich der bewahrenden und verändernden Aspekte



# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen



Vergleich der bewahrenden und verändernden Aspekte

# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen



## 1 Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen

Auswirkungen von baulichen Eingriffen auf die im ISOS beschriebenen Qualitäten des Ortsbildes bei unterschiedlich grossen Veränderungen

- Verdichtung durch Um- und Anbauten an den Gebäudebestand
- Ersatzbau an gleichem Ort

**Augenschein**

## 2 Ortsbauliche Schutzbestimmungen

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen

- Massnahmen zum Ortsbildschutz
- Gestaltungsplanpflicht in der BNO

**Rechtliche Grundlagen**

## 3 Denkmalpflegerische Schutzbestimmungen

Denkmalschutzbestimmungen in der rechtsgültigen Nutzungsplanung

- Kommunal geschützt durch Bauinventar der Stadt Rheinfelden
- Geschützt durch Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 1998

**Rechtliche Grundlagen**

## 4 Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

Städtebauliches Gutachten, Fachliche Beurteilung zu Ortsbildschutz / Schutz der Baudenkmäler / architekturhistorisches Gutachten

- Städtebauliches Gutachten von Prof. Dr. Harald R. Stühlinger
- Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler von Dorothee Huber
- Architekturhistorisches Gutachten von Fabian Furtner

**Fachliche Gutachten**

# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

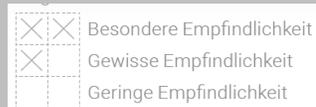
Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen



## 1 Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen

Auswirkungen von baulichen Eingriffen auf die im ISOS beschriebenen Qualitäten des Ortsbildes bei unterschiedlich grossen Veränderungen

- Verdichtung durch Um- und Anbauten an den Gebäudebestand
- Ersatzbau an gleichem Ort



## 2 Ortsbauliche Schutzbestimmungen

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen

- Massnahmen zum Ortsbildschutz
- Gestaltungsplanpflicht in der BNO



## 3 Denkmalpflegerische Schutzbestimmungen

Denkmalschutzbestimmungen in der rechtsgültigen Nutzungsplanung

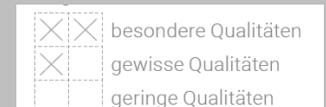
- Kommunal geschützt durch Bauinventar der Stadt Rheinfelden
- Geschützt durch Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 1998



## 4 Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

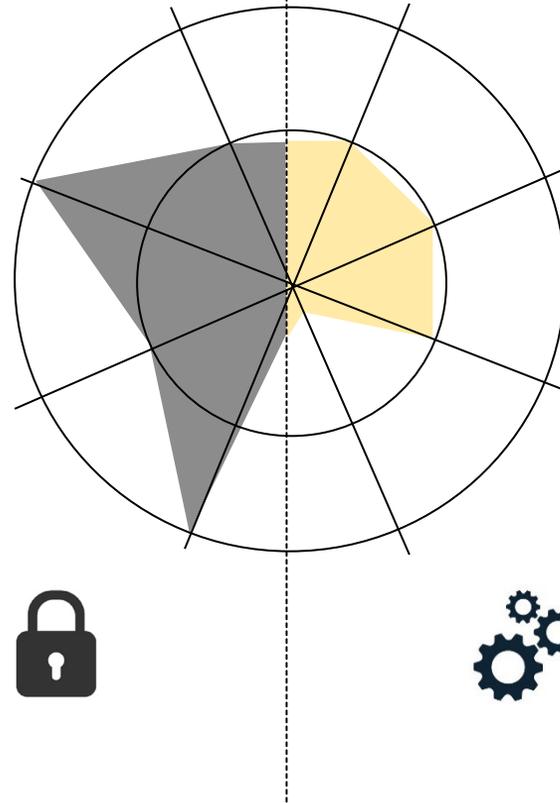
Städtebauliches Gutachten, Fachliche Beurteilung zu Ortsbildschutz / Schutz der Baudenkmäler / architekturhistorisches Gutachten

- Städtebauliches Gutachten von Prof. Dr. Harald R. Stühlinger
- Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler von Dorothee Huber
- Architekturhistorisches Gutachten von Fabian Furter



# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen



Vergleich der bewahrenden und verändernden Aspekte

# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen



## Lage im Siedlungsgebiet

Entwicklungspotenzial aufgrund der Zentralität des Gebietes und der Erschliessungsqualität

- Zentralität
- Erschliessungsqualität

**Augenschein  
Entwicklungsleitbild  
Verkehrsplanung**

## Strategisches Potential im regionalen Kontext

Regionale Entwicklungsaspekte von öffentlichem Interesse

- Regionalzentrum
- Siedlungsentwicklung nach innen
- urbaner Entwicklungsraum, Kerngebiet Agglomeration
- kantonales Interesse

**Agglomerationsprogramm  
Kantonaler Richtplan**

## Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Kommunale und regionale Entwicklungsziele gemäss Richtplan und Strukturplan Bahnhof

- Attraktivitätssteigerung
- Regionaler Bedeutung
- Schlüsselareal in der Entwicklung der gesamten Stadt
- Strukturplan

**Strukturplan Bahnhof  
Räumliches  
Entwicklungskonzept  
Rheinfelden**

## Lokales baustrukturelles Potenzial

Zukunftsbild der nahen Umgebung und Interesse der Eigentümerschaft

- Funktionale Aufwertung der öffentlichen Räume

**Strukturplan  
Verkehrskonzept  
Bahnhof**

# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ortsbauliche Interessensabwägung zwischen Auftrag zur Innenverdichtung und Berücksichtigung der ISOS - Empfehlungen



## Lage im Siedlungsgebiet

Entwicklungspotenzial aufgrund der Zentralität des Gebietes und der Erschliessungsqualität

- Zentralität
- Erschliessungsqualität



	Besonderes Potenzial
	Gewisses Potenzial
	Geringes Potenzial

## Strategisches Potential im regionalen Kontext

Regionale Entwicklungsaspekte von öffentlichem Interesse

- Regionalzentrum
- Siedlungsentwicklung nach innen
- urbaner Entwicklungsraum, Kerngebiet Agglomeration
- kantonales Interesse



	Hohe Verdichtungsinteressen
	Gewisse Verdichtungsinteressen
	Keine Verdichtungsinteressen

## Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Kommunale und regionale Entwicklungsziele gemäss Richtplan und Strukturplan Bahnhof

- Attraktivitätssteigerung
- Regionaler Bedeutung
- Schlüsselareal in der Entwicklung der gesamten Stadt
- Strukturplan



	Besonderes Entwicklungsinteresse
	Gewisses Entwicklungsinteresse
	Geringes Entwicklungsinteresse

## Lokales baustrukturelles Potenzial

Zukunftsbild der nahen Umgebung und Interesse der Eigentümerschaft

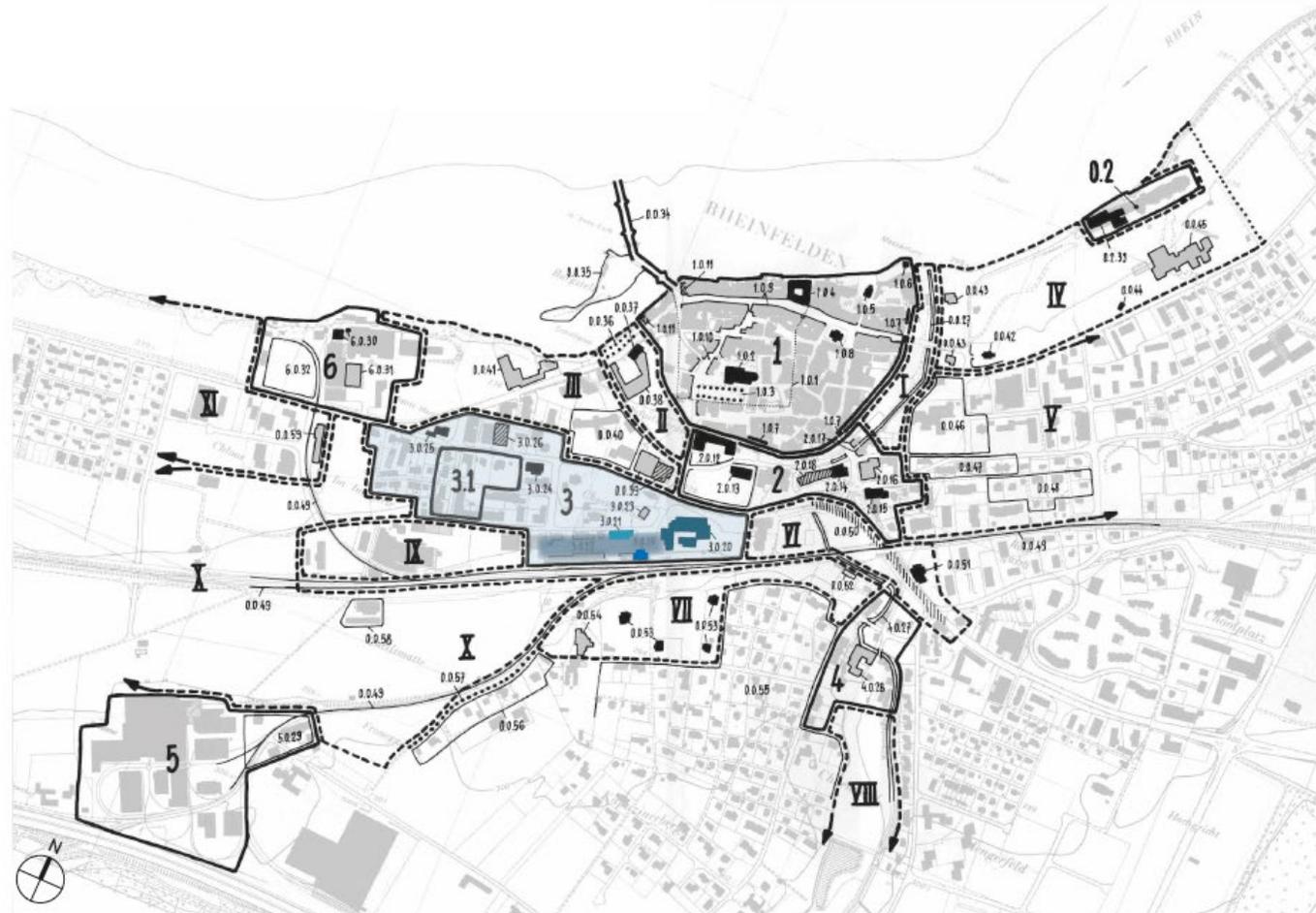
- Funktionale Aufwertung der öffentlichen Räume



	Besonderes Entwicklungsinteresse
	Gewisses Entwicklungsinteresse
	Geringes Entwicklungsinteresse

# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ergebnisse der Abwägung



ISOS Plan Rheinfelden mit Ergänzungen (Darstellung FHGR)

## Legende

-  Bahnhofquartier (ISOS G 3, Erhaltungsziel C)
-  Klassizistischer Bahnhof 1875 (ISOS E 3.0.19, Erhaltungsziel A)
-  Hotel Bahnhof erbaut 19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934 (ISOS E 3.0.20, Erhaltungsziel A)
-  Gasthaus Quelle am Bahnhofplatz, Anfang 20. Jhd. (ISOS E 3.0.21, Erhaltungsziel A)
-  Bahnhofplatz (ISOS E 3.0.22, Erhaltungsziel -, Hinweis)

# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

## Ergebnisse der Abwägung

### Ortsbauliche Interessenabwägung

Aspekte im Vergleich zum Erhalt und zur Nutzungsintensivierung der Parzelle

Wie gross ist die Bedeutung der einzelnen Potenziale?

#### Bewahrende Aspekte

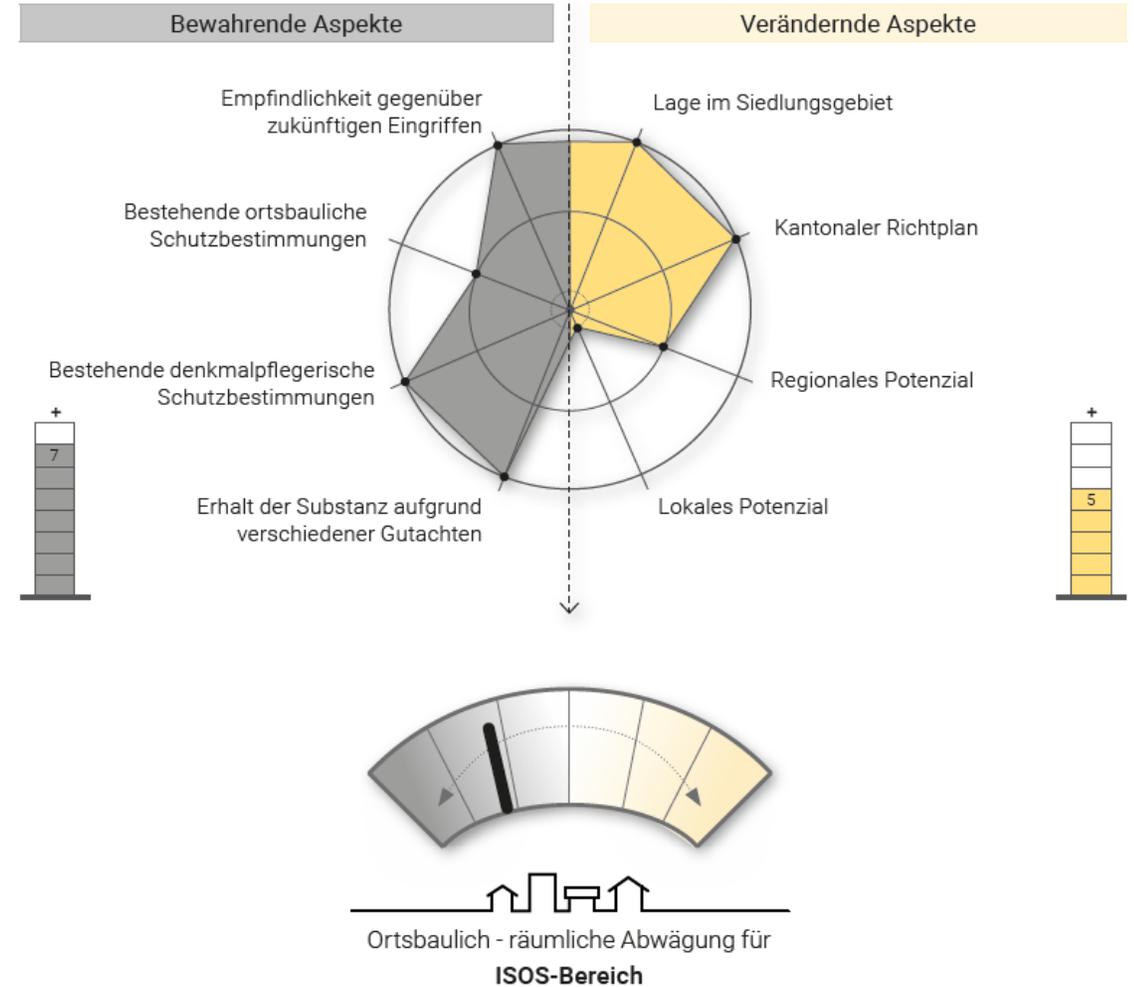
XX	Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen
X	Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen
XX	Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen
XX	Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

#### Verändernde Aspekte

XX	Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage
XX	Strategisches Potential im regionalen Kontext
X	Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial
	Lokales baustrukturelles Potenzial

Legende:

XX	Besondere Bedeutung
X	Gewisse Bedeutung
	Geringe Bedeutung



# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

Ergebnisse der Abwägung

## 2 Vertiefte Betrachtung mit ortsbaulicher Abwägung von ausgewählten ISOS-Ortsbildern

Ortsbauliche Abwägung



Ableiten der ortsbaulichen Entwicklungsziele



**Erhalt des ISOS-Ortsbilds**

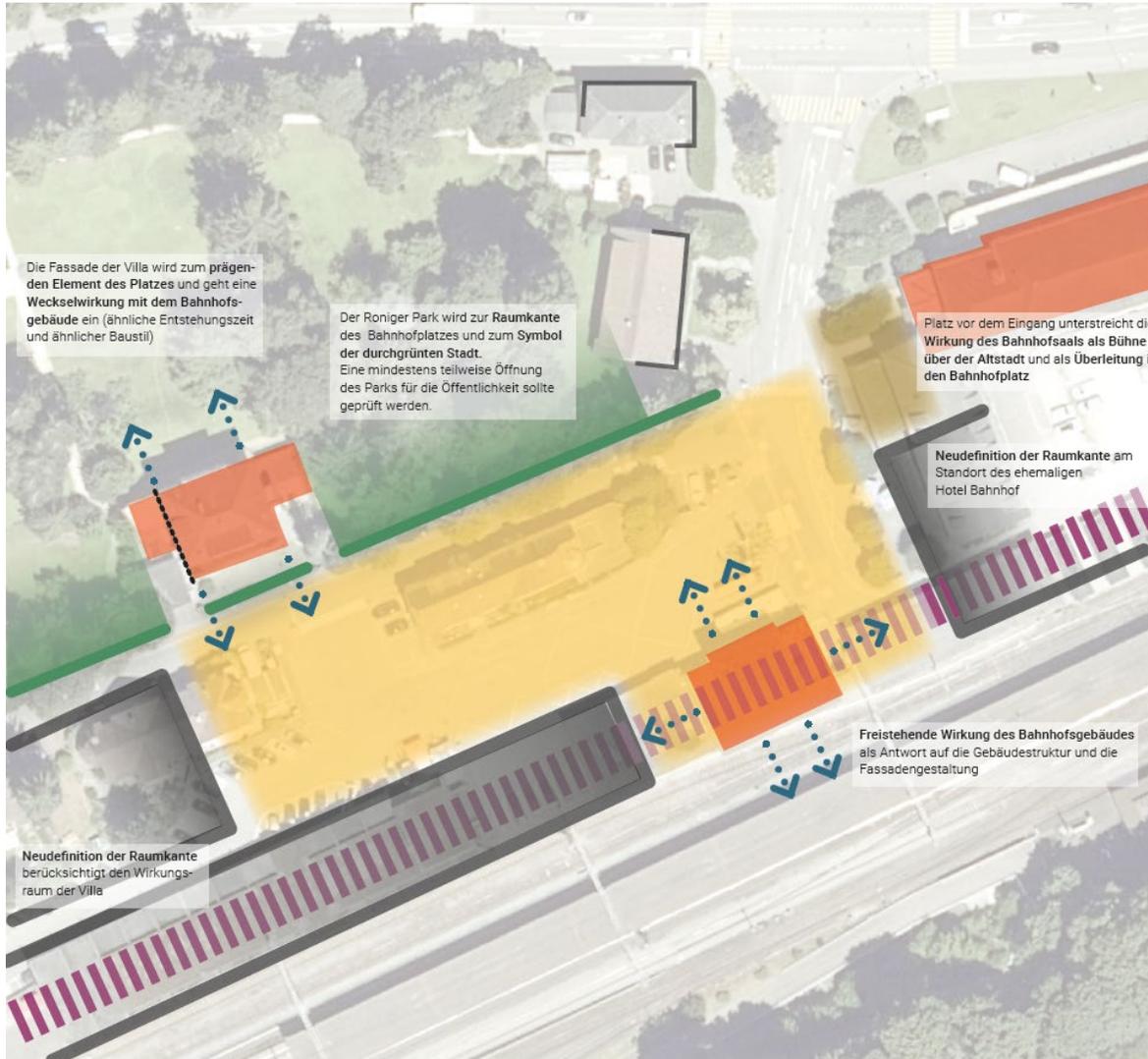
- Integraler Erhalt oder
- Insbesondere folgender Qualitäten

**Veränderung des ISOS-Ortsbilds**

- Unter Wahrung folgender Qualitäten oder
- Zur Entwicklung neuer Qualitäten

# ISOS in Rheinfelden (Zentrumsentwicklung Bahnhof)

## Ergebnisse der Abwägung



## Raumkanten eines möglichen neuen zukünftigen Bahnhofplatzes

### Legende

- Städtebaulicher Grünräume  
Roniger Park
- Bahnhofplatz  
(neue Dimension mit Busbahnhof)
- Platz vor dem Eingang des Saalanbaus
- Denkmäler am Bahnhofplatz  
(Villa im Roniger Park, Bahnhofgebäude, Bahnhofsaal)
- Neue Bauten zur Entwicklung eines dichten urbanen Bahnhofplatzes  
weitere wichtige Raumkanten
- ◀ Orientierung und Wirkungsräume der Denkmäler  
(Villa im Roniger Park, Bahnhofgebäude, Bahnhofsaal)
- sensible Raumkante der Villa im Roniger Park  
beeinflusst die Setzung der Neubauten
- ||||| urbane, dichte Bebauungsachse entlang der Bahnlinie im Bearbeitungsperimeter Bahnhofplatz

# ISOS und Innenentwicklung

Konflikt

**ISOS**  
Und wie weiter?

## Mels SG

Partizipativer  
Planungsprozess  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS a

## Siebten SZ

Qualifiziertes  
Verfahren  
unter  
Berücksichtigung  
des  
ISOS A

## Rheinfelden AG

Entwicklungs-  
schwerpunkt mit  
ISOS A  
Einzelobjekten  
und diversen  
Gutachten

## Walenstadt SG

Unsicherheit  
zwischen  
kommunaler und  
kantonaler  
Einschätzung bei  
ISOS A

## Glarus GL

Unklare  
Aussagen in der  
Nutzungs-  
planung  
und  
ISOS A

## Zug ZG

Entwicklungs-  
konzept,  
Verdichtungs-  
und Hochhaus-  
gebiete  
vorhanden

## Lungern OW

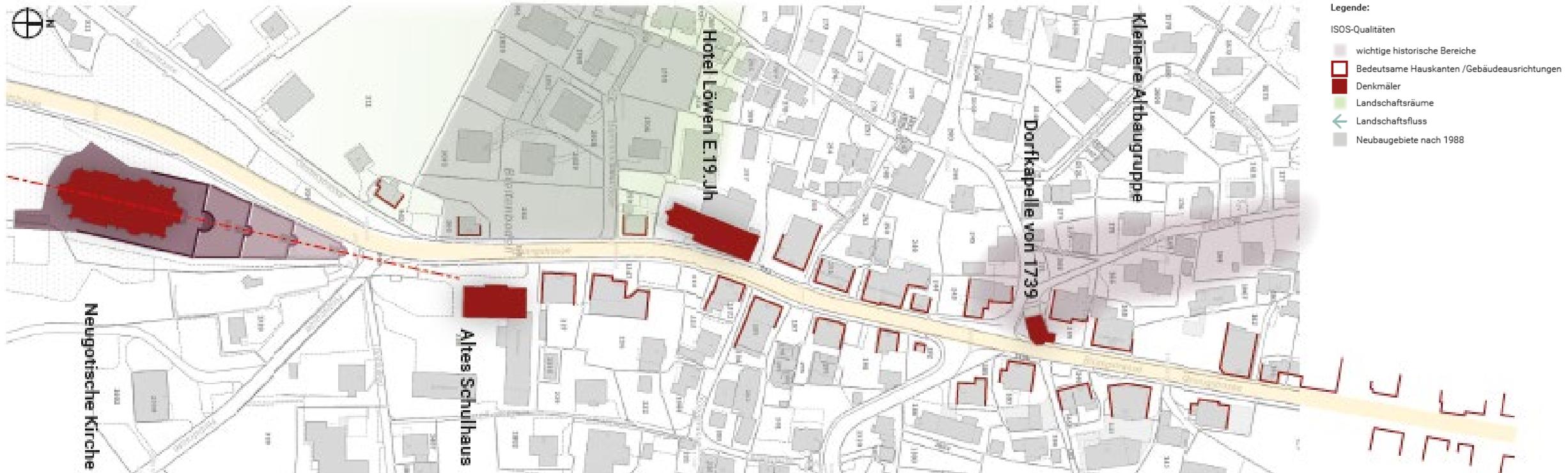
Entwicklungs-  
konzept  
und  
Siedlungs-  
erweiterung  
mit ISOS a

## Winterthur ZH

Umsetzung  
Von  
ISOS A  
in der  
Nutzungs-  
planung

# ISOS in Lungern (Leitbild und Baulandumlagerung)

Intensive Analyse der ISOS-Ortsbilder (Schritt 1b, Vergleich der ISOS Qualitäten mit dem Bestand)

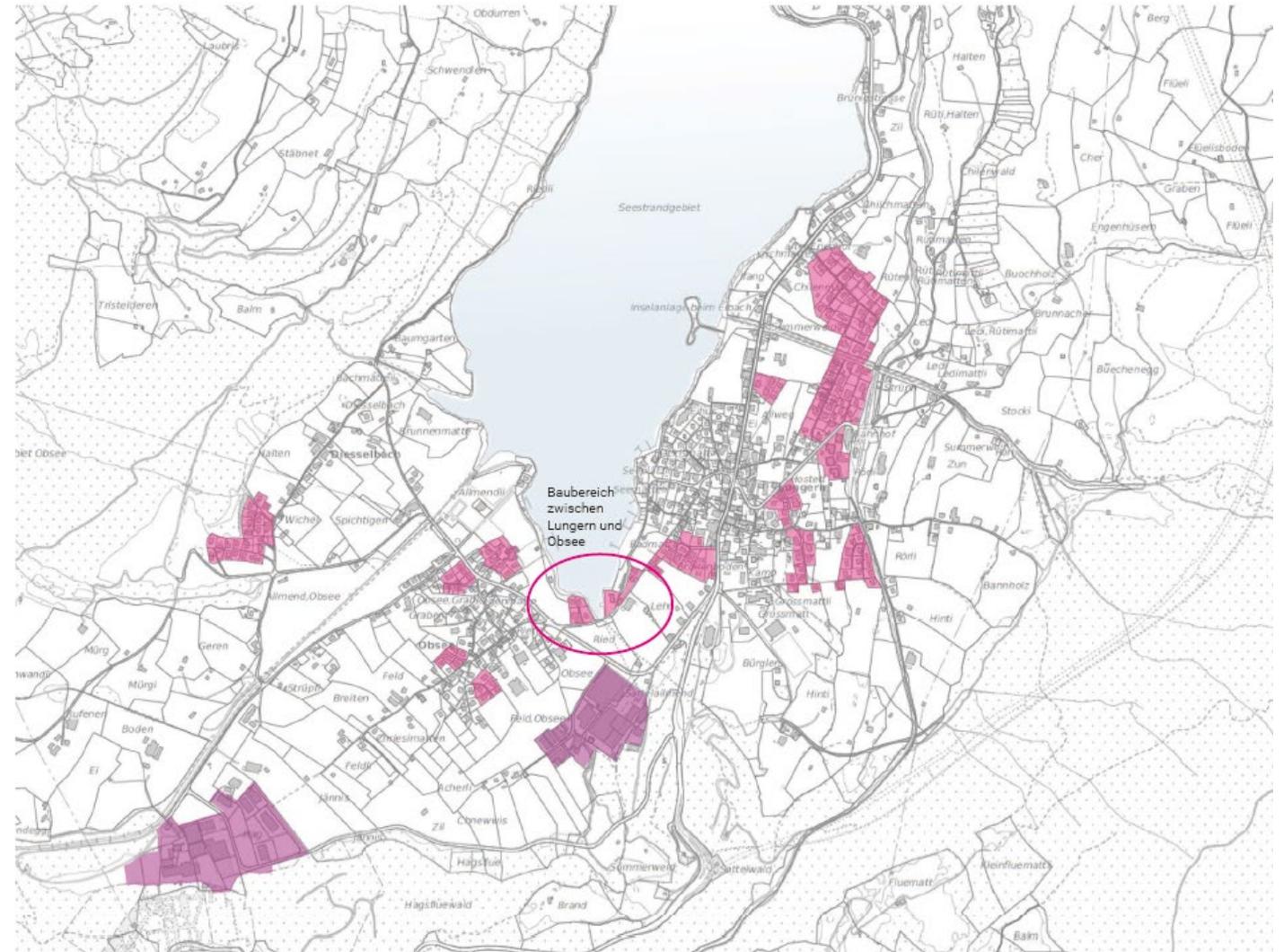


Graphische Darstellung der beschriebenen ISOS-Qualitäten (Darstellung FHGR)

# ISOS in Lungern (Leitbild und Baulandumlagerung)

Intensive Analyse der ISOS-Ortsbilder (Schritt 1b, Vergleich der ISOS Qualitäten mit dem Bestand)

Die Ortsbauliche Veränderungen seit der ISOS Aufnahme werden zusammenfassend dargestellt und interpretiert.



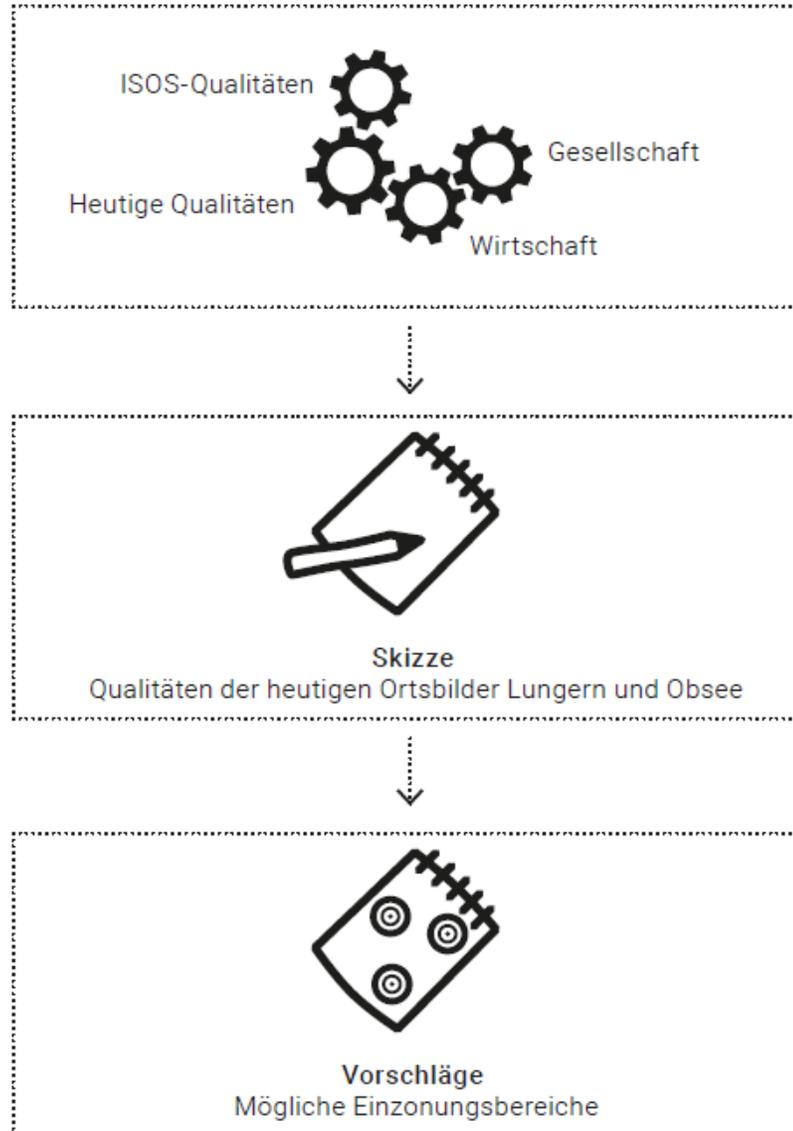
## Legende:

Strukturelle Veränderungen seit der ISOS-Aufnahme

- neue Wohnbaugruppen und Wohnquartiere
- veränderte und neue Gewerbequartiere

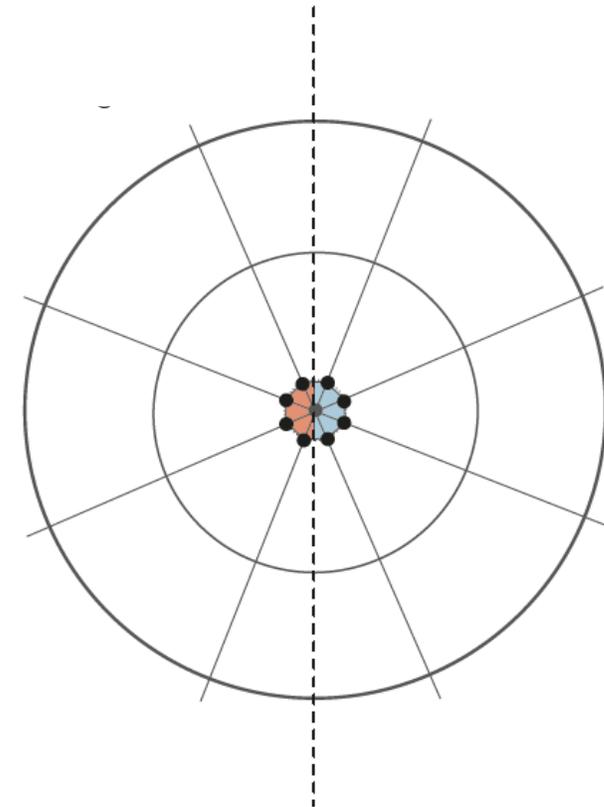
# ISOS in Lungern (Leitbild und Baulandumlagerung)

Methode





**Fachhochschule Graubünden**  
Pulvermühlestrasse 57  
7000 Chur  
T +41 81 286 24 24  
info@fhgr.ch



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

Fachhochschule Graubünden  
Scuola universitaria professionale dei Grigioni  
Scola universitaria professiunala dal Grischun  
University of Applied Sciences of the Grisons

**swissuniversities**

SCHWEIZERISCHER AKKREDITIERUNGSRAT  
CONSEIL SUISSE D'ACCREDITATION  
CONSIGLIO SVIZZERO DI ACCREDITAMENTO  
SWISS ACCREDITATION COUNCIL

Institutionell akkreditiert nach  
HFVG 2018-2025