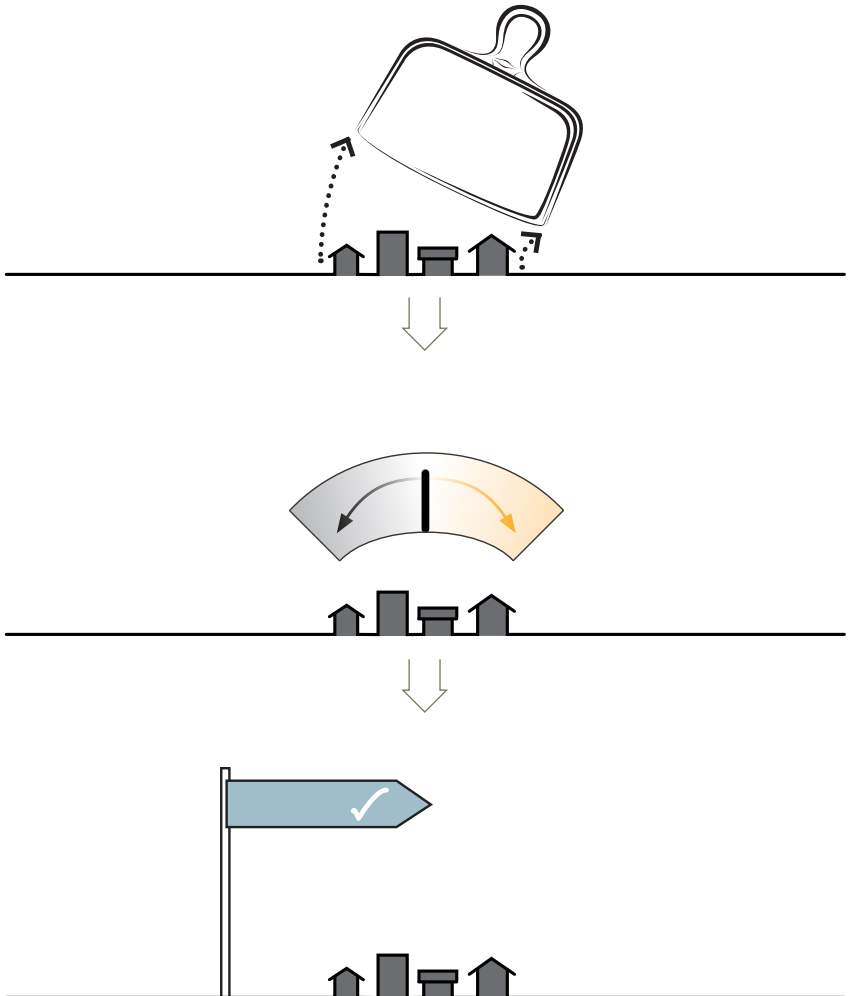


Ortsbauliche Abwägung

zur städtebaulichen und gestalterischen Weiterentwicklung von ISOS-Ortsbildern



warum?

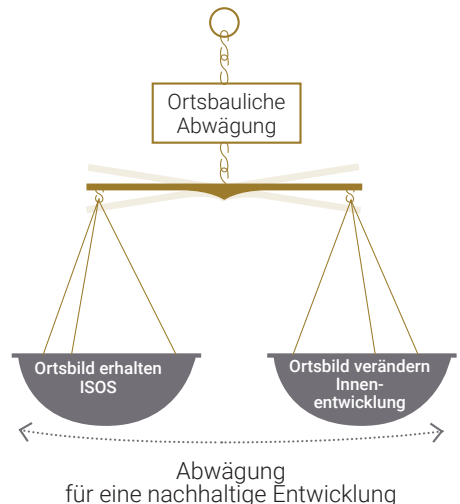
Die rasante Entwicklung der Dörfer und Städte soll zukünftig nach innen gelenkt werden, so sieht es das Hauptziel der Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 1. Mai 2014 vor. Die inneren Baulandreserven sollen konsequent mobilisiert werden und zusätzlich wird das Schaffen von weiterem Verdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen gefordert. Demgegenüber stehen die Ziele des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Es beinhaltet Ortsbilder von nationaler Bedeutung und soll dazu dienen, die Entwicklung eines Ortes zu verstehen und seine Identität zu wahren.

Die beiden Forderungen „historische Ortsbilder schützen“ und „bestehende Siedlungsgebiete verdichten“ können zu einem Zielkonflikt führen, was mehrere Bundesgerichtsentscheide der vergangenen Jahre bestätigen.

Rechtlich gestützte Einwände bezüglich des historischen Wertes auf der

Grundlage des ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) können zu mehrjährigen und kostspieligen Verzögerungen bei der Entwicklung von Arealen führen.

Um eine konsistente und effiziente Entwicklung zu ermöglichen, ist eine Abwägung zwischen den im ISOS beschriebenen Werte und den strategischen Entwicklungspotenzialen auf kommunaler Stufe erforderlich.

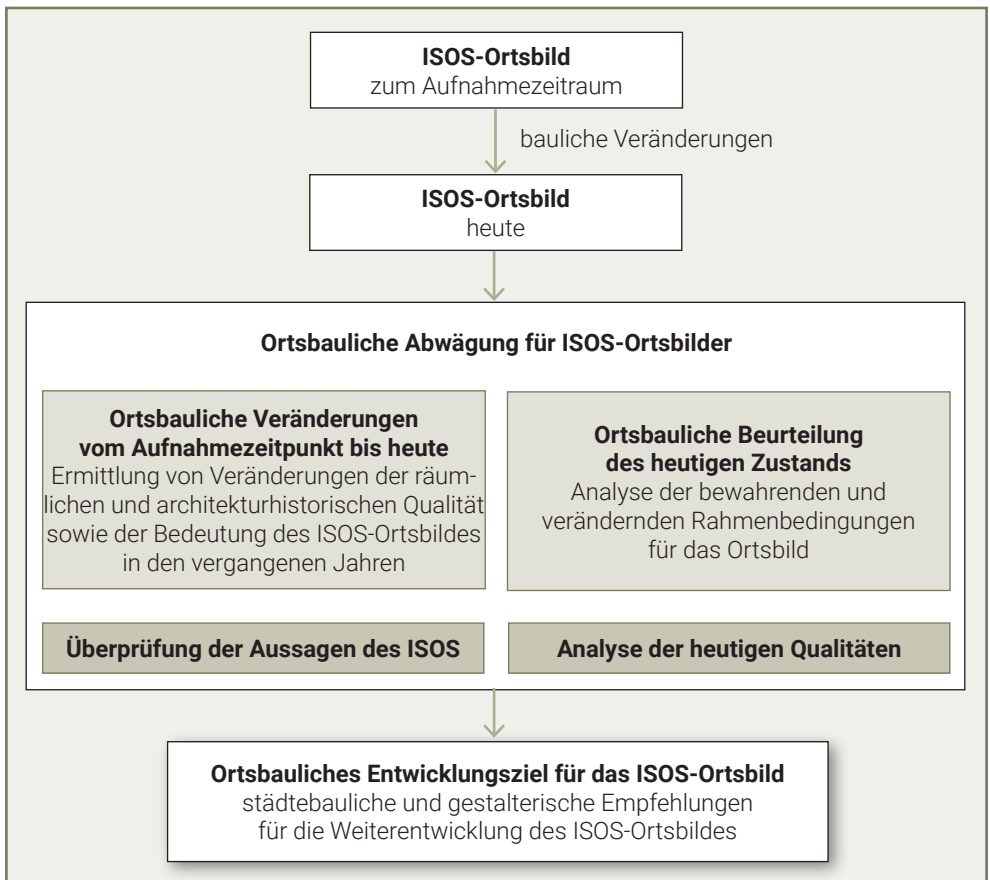


was ist das?

In einer lokalspezifischen Analyse der räumlichen und architektonischen Qualitäten werden im Sinne einer ortsbaulichen Interessenabwägung die beiden übergeordneten Bundesinteressen des Ortsbildschutzes und der Innenentwicklung untersucht. Die kulturelle Bedeutung von historischen Zeitzeugen (Baugruppen, Einzelbauten, Freiräume, etc.) mit den bereits erfolgten baulichen

Veränderungen seit dem Aufnahmezeitraum und der Veränderungsdruck aufgrund von aktuellen Entwicklungstendenzen werden gegeneinander abgewogen.

Ziel dieser Abwägung ist die Formulierung eines nachhaltigen, ortsbaulichen Entwicklungsziels, das die unterschiedlichen lokalen Qualitäten berücksichtigt.



wie geht das?

Mit der vorliegenden anwendungsorientierten Methode wird eine ortsbauliche Interessenabwägung vorgenommen, die auf einem systematischen Vorgehen beruht und die Ergebnisse nachvollziehbar in Tabellen, Plänen und Grafiken dokumentiert.

Unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort und im gesamtstädtischen Zusammenhang werden die ISOS-Ortbilder beurteilt und die Aspekte gegeneinander abgewogen, um die zukünftigen Ziele der ortsbaulichen Entwicklung zu ermitteln. Bewahrende Aspekte und verändernde Aspekte werden dabei gleichermaßen betrachtet.

Die Ergebnisse der Untersuchung dienen als Grundlage für stadtplanerische Entscheide und können im Streitfall und Rechtsverfahren richtungsweisende Wirkung haben.

Ist-Analyse der ISOS-Ortbilder



Umfassende Analyse der bestehenden Situation

Erfassung der ortsbaulichen Veränderungen seit Erstellung des ISOS und deren Auswirkungen auf die räumliche und architekturhistorische Qualität, sowie auf die Bedeutung des Ortes

Ermittlung relevanter Rahmenbedingungen



- Bewahrende Aspekte
- Verändernde Aspekte

Erfassung und gleichwertige Gegenüberstellung der bestehenden Rahmenbedingungen mit ihren bewahrenden und verändernden Aspekten

- aktuelle Qualitäten, Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber weiteren Eingriffen, bestehende Schutzbestimmungen und denkmalpflegerische Wert
- Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, des Verdichtungskonzeptes gemäss kantonalem Richtplan, der regionalen entwicklungs-konzeptionellen Aspekte sowie der lokalen Entwicklungsinteressen



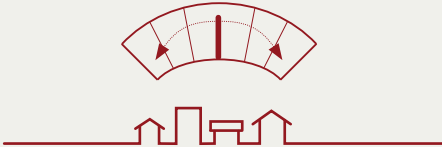
Ortsbauliche Abwägung



- Zwischen Qualitäten und Defiziten
- Zwischen Bewahren und Verändern

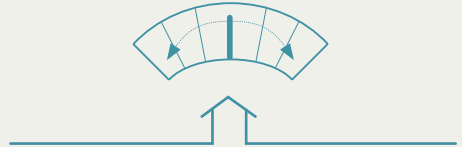
Ortsbauliche Abwägung der erfassten Faktoren.

Annäherung, in welchem Mass es sinnvoll ist, das Ortsbild mit seinen historischen Qualitäten zu bewahren oder mit strukturellen und substanziellen Veränderungen weiterzuentwickeln.



Abwägung für ISOS-Ortsbilder

Ein Spinnendiagramm zeigt die Qualitäten bzw. Defizite bildlich auf, was die Formulierung eines ortsbaulichen Ziel für das ISOS-Ortsbild ermöglicht und nachvollziehbar macht.



Abwägung für ISOS-Einzelemente

Die Gegenüberstellung der Szenarien „Erhalt“/„Abbruch“ in einem Diagramm ermöglicht durch die Darstellung des jeweiligen Identitätsverlustes die Formulierung eines ortsbaulich-architektonischen Ziels für einzelne Bauten und Gebäudeteile.



Vergleich mit vorliegenden Planungen



- Qualitätssicherung
- Differenzen erkennen

Ableich allfälliger bestehender Planungen (Richtprojekt und Gestaltungsplan) mit dem ortsbaulichen Ziel der Abwägung. Dies führt zur Sicherstellung der gestalterischen und identitätsstiftenden Qualität des ISOS-Ortsbildes.



Empfehlungen



- Gestalterische Hinweise für die Weiterentwicklung
- Verfahrensvorschläge

Formulierung von Empfehlungen für die weitere Entwicklung in gestalterischer, städtebaulicher und architektonischer Hinsicht

was ist zu tun?

Ist-Analyse der ISOS-Ortsbilder



Umfassende Analyse der bestehenden Situation

Erfassung der ortsbaulichen Veränderungen seit Erstellung des ISOS und deren Auswirkungen auf die räumliche und architekturhistorische Qualität, sowie auf die Bedeutung des Ortes



1. Darstellung der im ISOS erwähnten Qualitäten

ISOS-Eintrag

ISOS - Bezeichnung

Legende:

- Besondere Qualitäten
- Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

G / B / U-Zo **Aufnahme-Art**
/ U-Ri / E

ABC / abc	Aufnahmekategorie
X / / /	Räumliche Qualität
X / / /	Architekturhistorische Qualität
X / / /	Bedeutung
ABC / abc	Erhaltungsziel

Qualitäten

Extrahieren der im ISOS beschriebenen Qualitäten des Teil-Ortsbildes



2. Bauliche Veränderungen der im ISOS erwähnten Qualitäten und Einfluss der Veränderungen auf das ISOS-Ortsbild



3. Einschätzung der heutigen Qualitäten

Beurteilung der aktuellen Qualitäten analog zum ISOS-Beurteilungssystem
Vergleich der ISOS-Qualitäten mit den heutigen Qualitäten

Legende:

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

G / B / U-Zo / U-Ri / E

Aufnahme-Art

ISOS-Aufnahme	heutige Qualitäten	
ABC / abc		Aufnahmekategorie
X	/	Räumliche Qualität
/	/	Architekturhistorische Qualität
/	X	Bedeutung
B	A	Erhaltungsziel

was ist zu tun?



Ermittlung relevanter Rahmenbedingungen



- Bewahrende Aspekte
- Verändernde Aspekte

Erfassung und gleichwertige Gegenüberstellung der bestehenden Rahmenbedingungen mit ihren bewahrenden und verändernden Aspekten

- aktuelle Qualitäten, Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber weiteren Eingriffen, bestehende Schutzbestimmungen und denkmalpflegerische Wert
- Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, des Verdichtungskonzeptes gemäss kantonalem Richtplan, der regionalen entwicklungs-konzeptionellen Aspekte sowie der lokalen Entwicklungsinteressen



1. Bewahrende Aspekte



Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen

Legende:

- Besondere Empfindlichkeit
- Gewisse Empfindlichkeit
- Geringe Empfindlichkeit

Verdichtung durch Um- und Anbauten des Gebäudebestands

Partielle Veränderungen des Gebietes durch zusätzliche Gebäude und grössere Ersatzbauten

Flächendeckende Umstrukturierung des ISOS-Ortsbildes



Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Gebäude

Legende:

- Geschützte Denkmäler
- Schützenswerte Denkmäler
- Keine Bestimmungen

Denkmalschutzbestimmungen gemäss kantonalem Inventar



Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere

Legende:

- Altstadtreglement
- Ortsbildschutzzone
- keine Bestimmungen

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen



Einschätzung des Schutzwertes der heutigen Qualitäten

Legende:

- besonderer Schutzwert
- gewisser Schutzwert
- geringer Schutzwert

Unter Berücksichtigung des ISOS-Eintrags und der Ist-Situation heute



2. Verändernde Aspekte

Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Stadtgebiet

Legende:

	Besonderes Potenzial
	Gewisses Potenzial
	Geringes Potenzial

Zentralität

Erschliessungsqualität

Entwicklungspotenzial aufgrund entwicklungs-konzeptioneller Aspekte




Legende:

	Besonderes Potenzial
	Gewisses Potenzial
	Geringes Potenzial

Städtische Entwicklungsziele und Planungen gemäss der vorliegenden Grundlagen und Konzepte

Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan




Legende:

	Primäres Entwicklungsgebiet
	Verdichtungsgebiet
	keine Bestimmungen

Vorgaben aus dem Richtplan zur Umsetzung der kantonalen Ziele der Innenentwicklung

Lokale Entwicklungsinteressen

Legende:

	Besonderes Entwicklungsinteresse
	Gewisses Entwicklungsinteresse
	Geringes Entwicklungsinteresse

Entwicklungsinteressen der Gemeinde und weiterer unterschiedlicher Akteure

was ist zu tun?



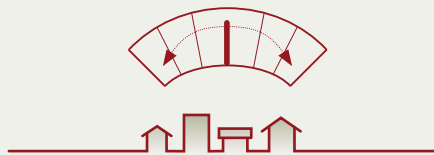
Ortsbauliche Abwägung



- Zwischen Qualitäten und Defiziten
- Zwischen Bewahren und Verändern

Ortsbauliche Abwägung der erfassten Faktoren.

Annäherung, in welchem Mass es sinnvoll ist, das Ortsbild mit seinen historischen Qualitäten zu bewahren oder mit strukturellen und substanziellen Veränderungen weiterzuentwickeln.



Abwägung für ISOS-Ortsbilder

Ein Spinnendiagramm zeigt die Qualitäten bzw. Defizite bildlich auf, was die Formulierung eines ortsbaulichen Zieles für das ISOS-Ortsbild nachvollziehbar ermöglicht.

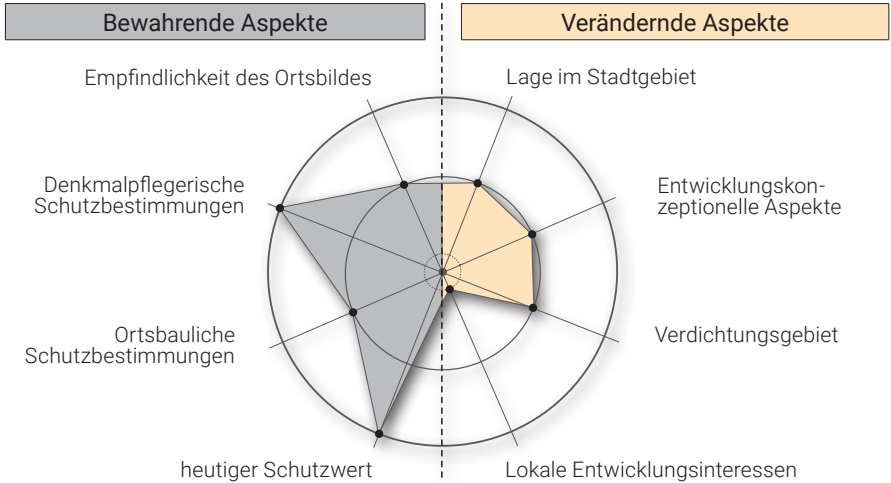


1. Übersicht der bewahrenden Aspekte und der verändernden Aspekte

×	Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber zukünftigen Eingriffen
×	Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen für Gebäude
×	Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen für Bereiche und Quartiere
×	Einschätzung des Schutzwertes der heutigen Qualitäten
×	Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Stadtgebiet
×	Entwicklungspotenzial aufgrund entwicklungskonzeptioneller Aspekte
×	Verdichtungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan
	Lokale Entwicklungsinteressen

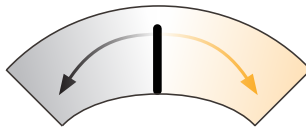


2. Vergleich der bewahrenden Aspekte und der verändernden Aspekte



3. Ortsbauliche Entwicklungsziele

Mit der ortsbaulichen Abwägung werden die Entwicklungsziele zwischen „erhalten“ und „verändern“ festgelegt.



Erhalt des ISOS-Ortsbildes

- Integraler Erhalt oder
- Erhalt besonderer Qualitäten

Veränderung des ISOS-Ortsbildes

- Unter Wahrung bestehender Qualitäten oder
- Zur Entwicklung neuer Qualitäten

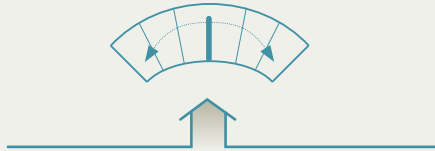
was ist zu tun?



Ortsbauliche Abwägung



- Zwischen Qualitäten und Defiziten
- Zwischen Bewahren und Verändern



Abwägung für ISOS-Einzelemente

Die Gegenüberstellung der Szenarien „Erhalt“/„Abbruch“ in einem Diagramm ermöglicht durch die Darstellung des jeweiligen Identitätsverlustes die Formulierung eines ortsbaulich-architektonischen Ziels für einzelne Bauten und Gebäudeteile.



1. Ermittlung der Szenarien „Erhalt“ und „Abbruch“



Szenario „Erhalt“

Erhalt des Einzelements
(Gebäude, Bauteil, Fassade,
Dachform,
Stilelement, etc)



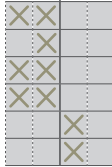
Szenario „Abbruch“

Entfernen des Einzelements
(Gebäude, Bauteil, Fassade,
Dachform,
Stilelement, etc)

2. Relevante Aspekte zur Evaluierung des Entwicklungsziels

Szenario „Erhalt“

Grosse Qualität
Mässige Qualität
Mässiges Defizit
Grosses Defizit

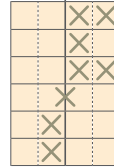


Aspekte

A	Räumliche Qualität
B	Architektonische / architekturhistorische Qualität
C	Bedeutung
D	Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit, Flexibilität
E	Kosten (Renovation, Erstellung, Unterhalt)
F	Verhältnis Kosten - Nutzen

Szenario „Erhalt“

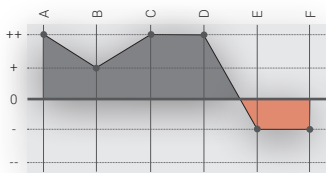
Grosse Qualität
Mässige Qualität
Mässiges Defizit
Grosses Defizit



3. Vergleich der Szenarien

Szenario „Erhalt“

Graphische Darstellung der Gewichtung

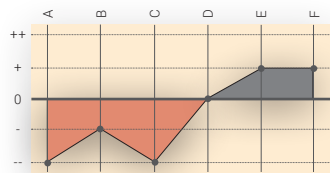


Qualitäten - Barometer



Szenario „Abbruch“

Graphische Darstellung der Gewichtung



Qualitäten - Barometer



4. Ortsbauliche Entwicklungsziele

Festlegung der ortsbaulichen Entwicklungsziele für die Einzelelemente



Erhalt

- Sanierung, Nutzung bleibt
- Sanierung, Nutzung ändert sich
- Sanierung, keine Nutzung vorgesehen

Abbruch

- Abbruch, identischer Wiederaufbau
- Abbruch, Wiederaufbau relevanter Qualitäten

was ist zu tun?



Vergleich mit vorliegenden Planungen



- Qualitätssicherung
- Differenzen erkennen

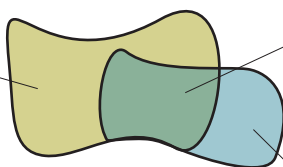
Abgleich allfälliger bestehender Planungen (Richtprojekt und Gestaltungsplan) mit dem ortsbaulichen Ziel der Abwägung. Dies führt zur Sicherstellung der gestalterischen und identitätsstiftenden Qualität des ISOS-Ortsbildes.



1. Vergleich der ortsbaulichen Entwicklungsziele mit allfälligen Planungen



Oftmals sind ISOS-Bereiche und Planungserimeter nicht identisch. Die Abwägungsziele ausserhalb des Planungserimeters werden zusätzlich aufgelistet und mögliche Massnahmen als Diskussionsgrundlage vorgeschlagen

Berücksichtigung der ISOS-Anwägung bei separater Folgeplanung



ISOS-Abwägung der allfälligen Planung

Keine ISOS-Anwägung notwendig

-  Begrenzung des ISOS-Ortsbildes
-  Begrenzung des Planungserimeters

Legende:

- berücksichtigt ✓
- berücksichtigt und übertrifft *
- berücksichtigt nicht !
- ausserhalb des Planungserimeters ○

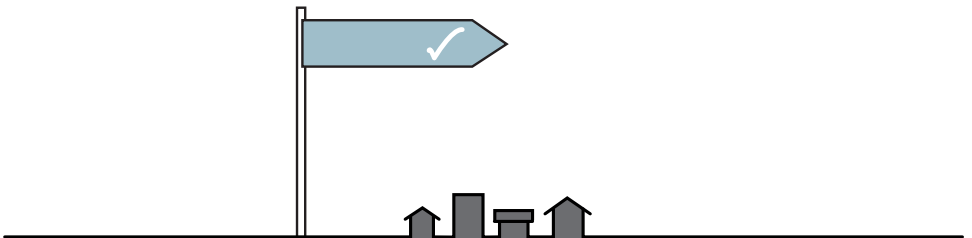
Ortsbauliches Ziel gemäss Abwägung	Umsetzung in bestehender Planung	Vergleich
Ortsbauliches Ziel für das ISOS-Ortsbild	Berücksichtigt die vorliegende Planung das ortsbauliche Ziel für das ISOS-Ortsbild?	✓
Ortsbauliches Ziel für das ISOS-Einzelement	Berücksichtigt die vorliegende Planung das ortsbauliche Ziel für das ISOS-Einzelement?	!



Empfehlungen

- Gestalterische Hinweise für die Weiterentwicklung
- Verfahrensvorschläge

Formulierung von Empfehlungen für die weitere Entwicklung in gestalterischer, städtebaulicher und architektonischer Hinsicht



Ortsbauliche Abwägung

Die Methode zur «Ortsbaulichen Abwägung» wurde entwickelt im Forschungsfeld Siedlungsplanung und Ortsbildentwicklung der FH Graubünden, Institut für Bauen im Alpenen Raum.

Kontakt und Beratung



Prof. Christian Wagner
Dipl. Arch. ETH/SIA/a BSA
Telefon +41 81 286 24 76
E-Mail christian.wagner@fhgr.ch



Sandra Bühler Krebs
Dipl. Ing. Arch. und Stadtplanung
Telefon +41 81 286 37 07
E-Mail sandra.buehler@fhgr.ch



Mirco Blöchlinger
Architekt Bsc
Telefon +41 81 286 38 84
E-Mail mirco.bloechlinger@fhgr.ch

Fachhochschule Graubünden

Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR)
Fachbereich Siedlungsplanung und Ortsbildentwicklung
Pulvermühlestrasse 80
7000 Chur
Schweiz



[fhgr/siedlungsplanung-und-ortsbildentwicklung](https://www.fhgr.ch/siedlungsplanung-und-ortsbildentwicklung)