

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 31 (2018)  
**Heft:** 9

**Artikel:** Zeigen, reden, hoffen  
**Autor:** Gantenbein, Köbi / Tremp, Roland / Maurer, Philipp  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-816386>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 01.04.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Philipp Maurer ist Forstingenieur. Er war Kreisplaner in Graubünden. Von 1999 bis 2008 war er Geschäftsleiter des Schweizer Heimatschutzes. Seit 2014 entwirft er mit seinem Büro Bausatz in Zürich Strategien in Planung und Baukultur.

Roland Tresp ist Raumplaner in Chur mit Schwerpunkt Raumentwicklung in Gemeinden, Agglomerationen und Städten. Nach einer Karriere als Planer war er von 2001 bis 2012 Stadtrat von Chur, seither widmet er sich wieder seinem Planerberuf.

# Zeigen, reden, hoffen

**Wie können Gemeinden nach innen verdichten und dabei das Ortsbild schützen? Eine Studie gibt Rat. Ein Gespräch mit den Autoren Roland Tresp und Philipp Maurer.**

Text:  
Köbi Gantenbein  
Foto:  
Nelly Rodriguez

Verdichten? Jawohl, unbedingt. Aber lieber nicht bei mir. Bauverwalter von Gemeinden haben mit diesem Widerspruch zu leben, der komplex wird, wenn ihr Dorf ein geschütztes Ortsbild hat. Im Herbst 2015 veröffentlichte das Bundesamt für Raumentwicklung einen Bericht zu «ISOS und Verdichtung». Er gibt ein Geländer her, worauf es in Gemeinden, die zum «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz» (ISOS) gehören, ankommt. Nun hat Espace Suisse, wie die Vereinigung für Landesplanung neu heisst, den Bericht mit einer Beispielsammlung handfest gemacht.

**Mit welchen Hausaufgaben, Roland Tresp, haben sich Behörden und Planer in einer Gemeinde oder Stadt mit ISOS-Eintrag zu beschäftigen, wenn sie den Bestand verdichten wollen?**

**Roland Tresp:** Am wichtigsten ist, Wissen und Bewusstsein für das ISOS zu schaffen. Das Inventar ist kein Gesetz, das einen Bauherrn einschränken will; es ist auch kein Gegner der Behörde. Es ist eine Lesart, die hilft, eine Baustruktur so zu entwickeln, dass sie nicht zur Nullachtfünfzehn-Siedlung wird. Aber es hat dort Gesetzescharakter, wo Bundesaufgaben ins Spiel kommen. Wer zum Beispiel am Wasser oder in einem Gewässerschutzbereich baut, der im ISOS aufgeführt ist, muss wissen, dass der Schutz ein hohes Gewicht erhalten kann.

**Philipp Maurer:** Das ISOS steht für Qualität. Bauherren, Behörden und vor allem die Planer können dank des Inventars Qualität lernen. Für etliche Planer ist das neu, denn sie sind gewohnt, technisch als Ingenieure zu arbeiten. Das ISOS verlangt Gestaltungskönnen und -verstand.

**Roland Tresp:** Auch Um- und Weiterbauten können, geschärft an den Kriterien des ISOS, das Ortsbild verbessern. Das ist ein Anliegen vieler Gemeindebehörden, und diese Verbesserungen können Bauherren in Wert setzen. Das ISOS ist auch ein guter Anlass, eine Planung früh als Kommunikation der inzwischen vielen Beteiligten aufzugleisen. Je früher ein Bauprojekt diskutiert wird, umso besser wird es meist.

**Das ISOS war viele Jahre kaum ein Thema fürs Bauen und Planen im Dorf. Warum hat sich das verändert?**

**Roland Tresp:** Das Bundesgericht hat im Jahr 2009 in Rütli im Zürcher Oberland ein Projekt mit einem Hochhaus und vier Mehrfamilienhäusern gestoppt mit dem Verweis, die Gemeinde habe das ISOS in ihrer Bewilligung zu wenig berücksichtigt.

**Philipp Maurer:** In der ersten Etappe der Revision des Raumplanungsgesetzes geht es um die Verdichtung nach innen statt des Bauens auf der grünen Wiese. Die bestehenden Gesetze schützen mit Inventaren die Dorfkerne, wo neue Gesetze Entwicklungen forcieren wollen. Da liegen Konflikte nahe. Das ISOS ist ein Geländer, um Sicherheit herzustellen.

**Sie betonen den Spielraum, den geschickte Planung den Gemeinden und Grundbesitzern ermögliche. Was heisst das?**

**Roland Tresp:** Das Inventar nützt auch, um gute Vorhaben vor Einsprüchen zu schützen. In Schaffhausen hat eine Bauherrschafft in einem Villenensemble mit wunderbarem Bestand und Park, aufgeführt im ISOS, einen Neubau

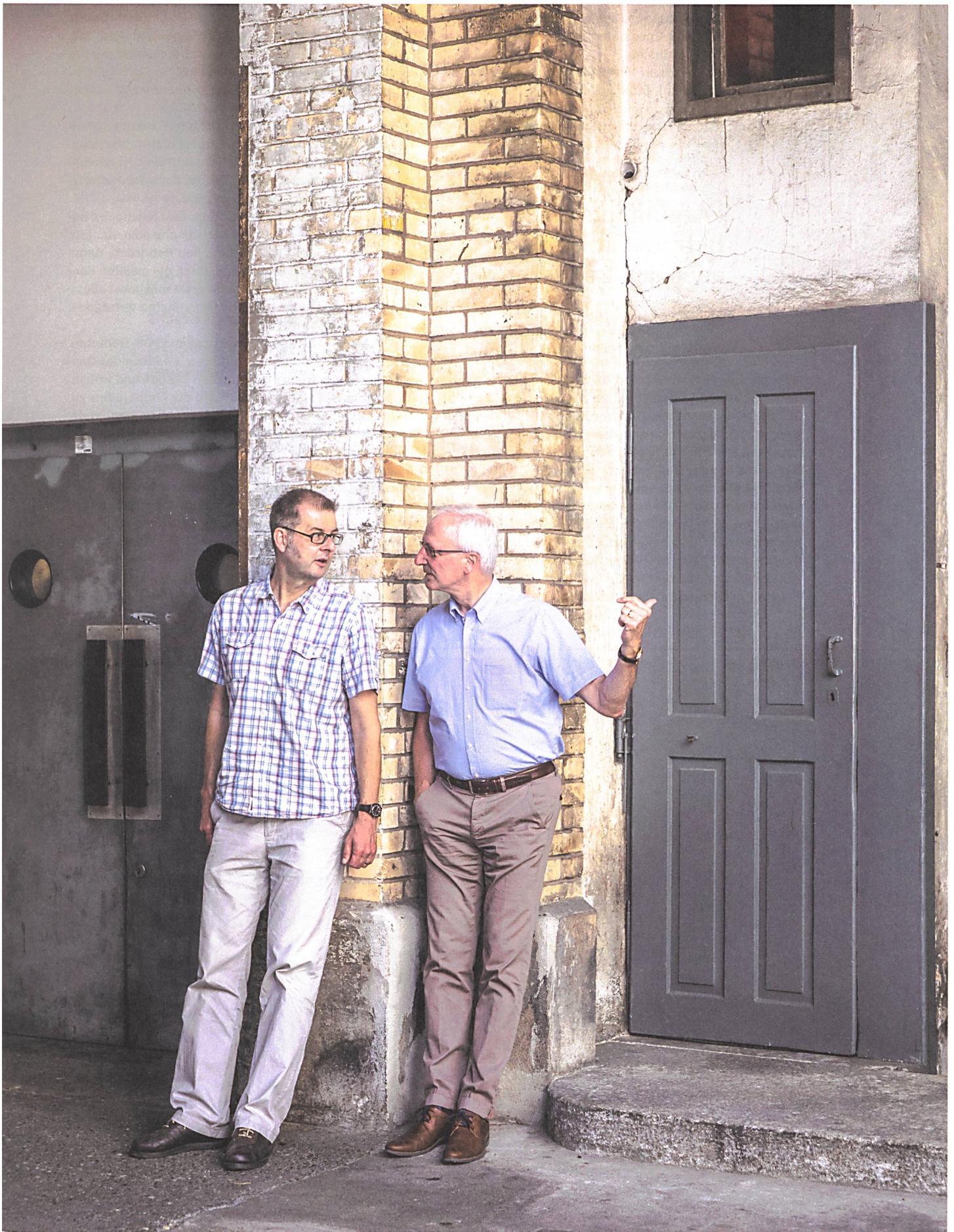
## «Um- und Weiterbauten können das Ortsbild verbessern.»

Roland Tresp

realisieren können. Die Einsprachen und Beschwerden blitzten auch vor Bundesgericht ab. Die Richter würdigten, dass die Behörde sich intensiv mit dem ISOS auseinandergesetzt und, die Interessen abwägend, ein qualitativ gutes Projekt bewilligt habe. Das ist der Spielraum.

**Ihre neun Beispiele im Bericht zeigen, dass eine Gemeinde Wissen und eine politisch wache Behörde braucht, um das ISOS sinnvoll zu nutzen. Wie können kleine Gemeinden das einlösen?**

**Roland Tresp:** Die Grösse gibt nicht den Ausschlag. Es gibt grosse Gemeinden mit ausgebauter Bauverwaltung, die in Blockaden festgefahren sind, wo Behörden, Bauherren und Planer über Gerichte Lösungen suchen. Kleine →



Wissen, wie man im geschützten Ortsbild verdichtet: Philipp Maurer und Roland Treppe haben eine Arbeitshilfe verfasst.

→ Gemeinden, beraten von Fachleuten, schaffen erstaunliche Pläne, die ISOS-Ensembles und Entwicklungen miteinander verbinden können.

**Philipp Maurer:** Markierten wir Planer einst mit Farben die Zonen, dehnten das Siedlungsgebiet aus und zeichneten Erschliessungen, so müssen wir heute sensibel sein für gestalterische Fragen. Wir planen vermehrt dort, wo

verzeichneten Dorfteilen sorgsam zu sein. Ab und zu sind Nutzungs- und Sondernutzungspläne gut gemacht, die Umsetzung in konkrete Bauten kann aber miserabel sein.

**Sie beraten Gemeinden, wie sie Qualität in ihren ISOS-Gebieten herstellen können. Wie lautet der wichtigste Ratschlag?**

**Philipp Maurer:** Jede Gemeinde sollte einen Gestaltungsbeirat haben. Er hilft, das Wort Gestaltung, hinter dem jeder sein eigenes Interesse versorgt, zu objektivieren, vergleich- und handhabbar zu machen. So kommt auch das Fachwissen Aussenstehender in eine Gemeinde.

**Roland Tresp:** Das Problem ist nur, dass die Gemeinden Bedenken tragen, jemand von aussen mische sich ein. Ein Gestaltungsbeirat nützt aber auch den Behörden, denn Argumente verstärken Entscheide. Doch die meisten Bauherren und Architekten wollen ihr Projekt möglichst allein durchbringen. Oft wird jede von Gemeinsinn getragene Intervention als Störung abgelehnt.

**Philipp Maurer:** Es soll Pflicht sein, in allen ISOS-Gebieten Wettbewerbsverfahren durchzuführen, weil dies der Qualität helfen kann. Doch die wenigsten kennen und wollen das. Es wird viel Geduld brauchen, die Gemeinden zu überzeugen, von welchem Instrument auch immer – viele sind skeptisch gegenüber Neuerungen und fürchten, an Einfluss zu verlieren.

**Die Bevölkerung sieht sich vorab als Verliererin der Verdichtung. Gewinner sind die Grundeigentümer, die Ideologen der Verdichtung und die Raumplaner. Ihre Beispiele zeigen diesen Missmut. Was sagen Sie den Verdichtungsskeptikern?**

**Roland Tresp:** Volksabstimmungen wollen Innenentwicklung. Viele, die Ja stimmen, wehren sich aber mit Händen und Füssen, wenn sie vor ihrem Fenster passiert. Planung

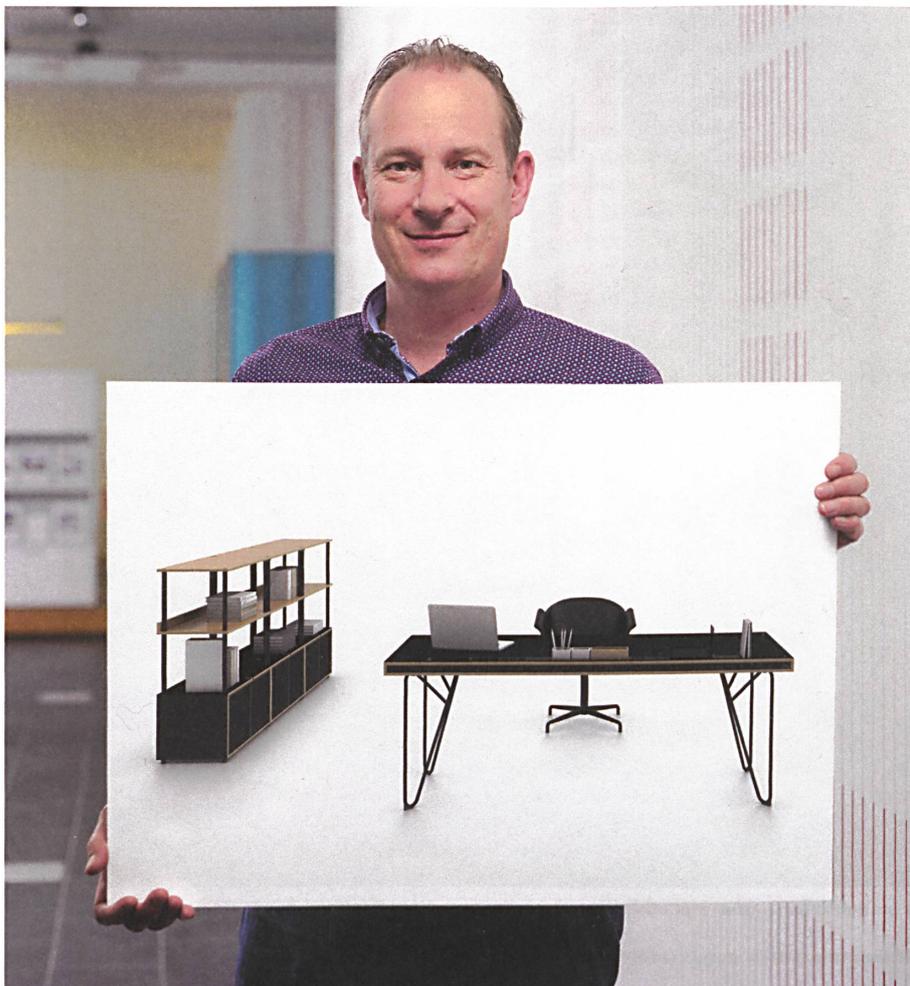
## «Argumente eines Beirats nützen auch den Behörden.»

Roland Tresp

schon etwas ist. Der Beruf ist da immer noch am Lernen. Der wegweisende Entscheid zu Rüti über das Gewicht sorgfältiger Gestaltung fiel vor knapp zehn Jahren, er kommt erst langsam in den Planungsbüros an.

**Der Kern Ihres Berichts sind neun Beispiele aus der Deutschschweiz und aus Graubünden. Was sind deren Gemeinsamkeiten? Was die Unterschiede?**

**Roland Tresp:** Da jeder Kanton und jede Gemeinde eine mehr oder weniger hohe Autonomie in Planungs- und Baufragen hat, gibt es wenige Gemeinsamkeiten. Unbestritten ist, geschützte Ensembles und Häuser mit hoher Sorgfalt zu behandeln. Ähnlich ist die Absicht, mit im ISOS



## «Für die Liebe zur Arbeit.»

Cédric Keiser, Projektleiter

Gräub Office ist Ihr Partner für die Planung und Einrichtung von Arbeitswelten. Jeder Raum, jedes Detail ist passend umgesetzt.

Ein schönes Beispiel für unseren Anspruch: Das modulare Workplace System STUDIO by Bene für alle, die Design lieben, arbeiten und denken.  
bene.com

**bene**

**GRÄUBOFFICE**

Planen, Einrichten. [graeuboffice.ch](http://graeuboffice.ch)

ist oft abstrakt, unsere Bilder kommen bei den Menschen nicht an. Die alten Dorfkerne sind meist sehr dicht, dennoch gilt Verdichtung als Zumutung, neu und fremd. Allerdings schätzen viele Leute gut geratene Planungen.

**Philipp Maurer:** Ich finde ausgebaute Mitwirkungsrechte wichtig, aber genutzt werden sie oft, um private Interessen zu verteidigen. Je weiter ausserhalb der Stadt, umso schwerer hat es die öffentliche Sache. Im ländlichen Raum hat das Private einen höheren Stellenwert als im urbanen. Doch es leben auch dort immer mehr urban denkende Menschen. Das stimmt mich zuversichtlich.

## «Wir Planer müssen sensibel sein für gestalterische Fragen.»

Philipp Maurer

**Roland Tremp:** Wir müssen die Relationen sehen. Nicht in Tschlin oder in Obergesteln, sondern im Siedlungsband zwischen dem Genfer- und dem Bodensee passiert Entscheidendes. Im ländlichen Raum ist oft die Entvölkerung das Problem. Wie kriegen wir genügend Dichte hin, damit der Laden, die Gemeinde, damit das Dorf lebt? Die planerisch komplexen Orte liegen aber in den Agglomerationen. Deren ISOS-Ensembles werden in anderer Manier bedrängt als die Dorfbilder von Valendas oder von Elm. ●

### Ortsbild verdichten

Die «Arbeitshilfe Ortsbildschutz und Verdichtung – Raumplanerische Interessenabwägung in Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)» stellt zuerst das ISOS und seine rechtlichen Wirkungen vor. Im Kern untersuchen Philipp Maurer und Roland Tremp neun Orte: Umzonungen, Gestaltungspläne, Ersatzneubauten, Solaraufbauten – eine bunte Folge von gemeindeautonomen Schutzkarrieren in Dörfern und Agglomerationsgemeinden. Eingestreut sind Marksteine des Bundesgerichts für den Ortsbildschutz: das unmögliche Hochhaus in Rüti, das Drama der Kantonbank Sarnen, die Parkverdichtung in Schaffhausen, das Holzhausgebot für Muttenz. Die «Arbeitshilfe» schliesst mit 23 Empfehlungen für die Innenentwicklung von Gemeinden. Bestellen für 15 Franken oder herunterladen bei [www.espacesuisse.ch](http://www.espacesuisse.ch) unter den Stichworten Raumplanung, Siedlungen, Ortsbildschutz.

### Themenheft zum ISOS

Das Inventar schützenswerter Ortsbilder dokumentiert mehr als 1200 Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Unser Themenheft zeigt, wie das Inventar entstanden ist und welche Rolle es im Planungsprozess spielt. «Identität pflegen», August 2017, Fr. 15.–, bestellen: [shop.hochparterre.ch](http://shop.hochparterre.ch)

WIR LIEBEN  
KERAMIK!

[www.hgc.ch/keramik](http://www.hgc.ch/keramik)

**HGC**  
WAND- & BODENBELÄGE