



**Wald ZH**  
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

# **INTERESSENABWÄGUNG UND UMSETZUNG ISOS**

Beilage zum erläuternden Bericht



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31131 – 19.11.2025

Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ISOS</b>	<b>5</b>
2.1	ISOS allgemein	5
2.2	ISOS Wald	7
<b>3</b>	<b>INTERESSENABWÄGUNG ORTSTEILE UND BAUGEBIETE</b>	<b>9</b>
3.1	G1 - Ortskern	9
3.2	G2 - Bahnhofstrasse	11
3.3	G3 - Villenquartier	13
3.4	G4 - Gartenstrasse	15
3.5	G5 - Fabrikareal	17
3.6	G6 - Werkstrasse	19
3.7	G7 - Sagenrain	21
3.8	G8 - Sanatoriumstrasse	23
3.9	G9 - Asylstrasse	25
3.10	B0.1 - Windegg	27
3.11	B0.2 - Felsenau	28
3.12	B0.3 - Langstrasse	30
3.13	B0.4 - Rütistrasse	32
3.14	B0.5 - Drei Tannen	34
3.15	B0.6 - Brückenkopf/Tösstalstrasse	36
3.16	B0.7 - Elba	38
3.17	B0.8 - Kühweid	40
3.18	B0.9 - Heferen	42
3.19	B0.10 - Wellenwog	44
<b>4</b>	<b>INTERESSENABWÄGUNG UMGEBUNG</b>	<b>46</b>
4.1	UI - Friedhof	46
4.2	UII - Neuwies	47
4.3	UIII - Zelgli/Montana	48
4.4	UIV - Bahnhof	50
4.5	UV - Rosenthal / Schützenareal	52
4.6	UVI - Flussraum Jona	54
4.7	UVII - Schmitzenbach/Claridapark	56
4.8	UVIII - Schulhaus Burg	58
4.9	UIX - Sagenrain	60
4.10	UX - Bleichiwies	61
4.11	UXI - Schulhaus Binzholtz	63
4.12	UXII - Sack	65
4.13	UXIII - Ebnet/Stigweid	67

**Auftraggeber**

Gemeinde Wald ZH

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Anita Suter, erstellt Februar 2025

**Titelbild**

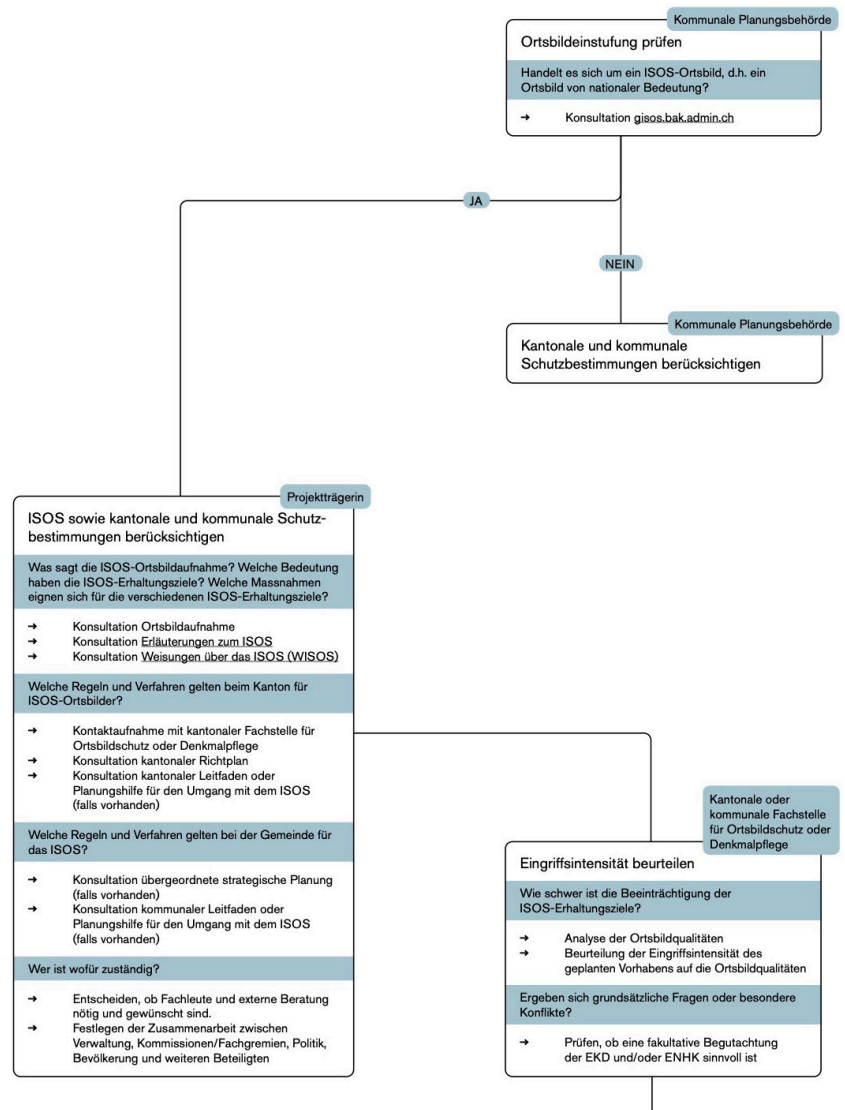
Titelbild Inventarblatt ISOS Flugbild Simon Vogt 2012, © Kantonsarchäologie Zürich

# 1 VORBEMERKUNGEN

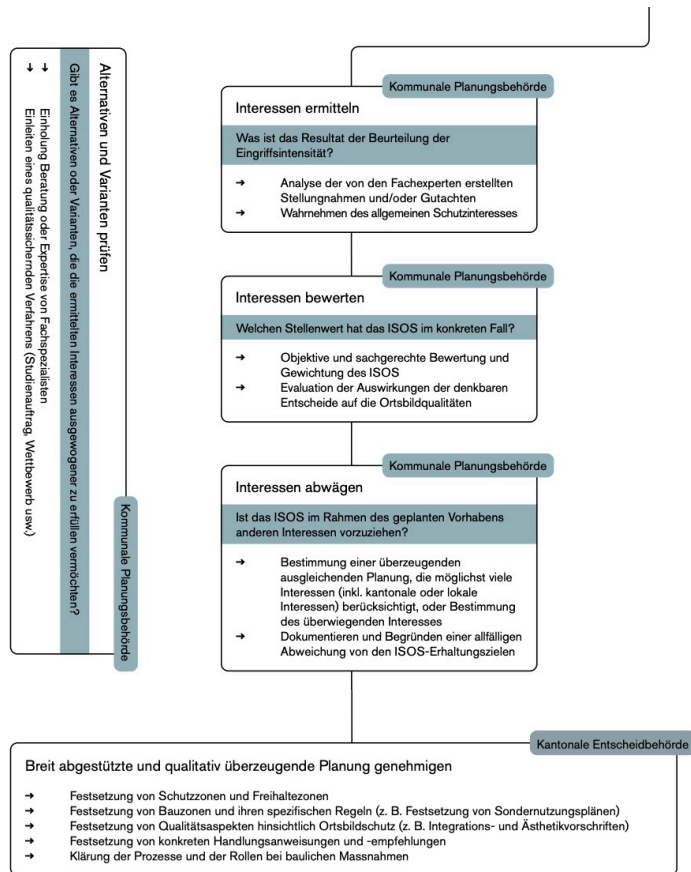
Das vorliegende Dokument folgt bezüglich Methodik der Interessenabwägung dem ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung (ARE, BAK, BPUK, SGV, SSV 2022).

Bei der Revision der Nutzungsplanung handelt es sich um eine kommunale Planung. Es gelangt demnach der auf Seite 9 des Leitfadens abgebildete Ablauf für die Interessenabwägung zur Anwendung.

## Schritt 1: Vorbereitung



Schritt 2: Interessenabwägung



Schritt 3: Entscheid

## 2 ISOS

### 2.1 ISOS allgemein

#### ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Der Bund ist gemäss der Bundesverfassung (Art. 78) dafür zuständig, sein Kulturerbe zu schonen und zu erhalten. Auf Basis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Art. 5 NHG) ist der Bundesrat beauftragt, nach Anhörung der Kantone drei Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen. Dazu gehört auch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Das ISOS umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landkarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Durch die Aufnahme eines Ortsbildes ins ISOS soll sichergestellt werden, dass die wertvollen Eigenheiten der Ortsbilder bewahrt bleiben. Das ISOS formuliert die Interessen des Ortsbildschutzes und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Die Aktualisierung des Inventars erfolgt laufend. Das Inventar umfasst aktuell 1274 Ortsbilder, welche in der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) aufgeführt sind.

#### Rechtsverbindlichkeit

Die Rechtsverbindlichkeit des ISOS besteht in erster Linie für den Bund selbst. Das ISOS ist bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 3 NHG) unmittelbar anzuwenden und führt dort zu einem verstärkten Schutz im Rahmen der in allen Planungsverfahren üblichen Interessenabwägung. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Das ISOS ist ebenfalls unmittelbar zu berücksichtigen, wenn die Kantone und Gemeinden Bundesaufgaben erfüllen (vgl. beispielhafte Aufzählung in Art. 2 NHG). Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben, namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung, besteht eine Berücksichtigungspflicht. Das ISOS ist in die Interessenabwägung der Nutzungsplanung mit einzubeziehen.

#### Kommunale Aufgaben

Die Gemeinden tragen gemäss Ziff. 2.4.3 lit. C des kantonalen Richtplans im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar gemäss Ziff. 2.4.2 und 2.4.3 b) sowie dem ISOS Rechnung. Aus kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

#### Bedeutung für Grundeigentümer

Das ISOS hat auf Private in der Regel keine direkte Rechtswirkung, vorausgesetzt, die Gemeinde hat dem ISOS in der Nutzungsplanung Rechnung getragen. Es muss davon ausgegangen werden, dass Bauten, welche sich dann zumal an die geltenden Zonenvorschriften halten, dem ISOS entsprechen. Weicht die Grundeigentümerschaft hingegen anhand eines Gestaltungsplans von der Regelbauweise ab, sind die ISOS-Anliegen im Gestaltungsplanverfahren neu zu beurteilen.

Erhaltungsziele ISOS	Das Inventar gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen, in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit unterschiedlichen Erhaltungszielen. Das höchste Erhaltungsziel ist «A» für Gebiete und Baugruppen respektive «a» für Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen.
Erhaltungsziel A <b>Substanz</b>	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A ist in der Substanz zu erhalten. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sind integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Gemäss Erläuterungen zum ISOS ist kein Abbruch und keine Neubauten vorzusehen. Für Veränderungen sind Detailvorschriften festzulegen.
Erhaltungsziel B <b>Struktur</b>	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel B ist in der Struktur zu erhalten. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Ein Abbruch von Altbauten sollte nur in Ausnahmefällen vorgesehen werden. Für Umbauten und für die Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften zu erlassen.
Erhaltungsziel C <b>Charakter</b>	Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel C ist im Charakter zu erhalten. Es ist ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Für die Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften zu erlassen.
Erhaltungsziel a <b>Beschaffenheit</b>	Eine Umgebungszone oder -richtung mit Erhaltungsziel a ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.
Erhaltungsziel b <b>Eigenschaften</b>	Eine Umgebungszone oder -richtung mit Erhaltungsziel b ist in ihren für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten.

## 2.2 ISOS Wald

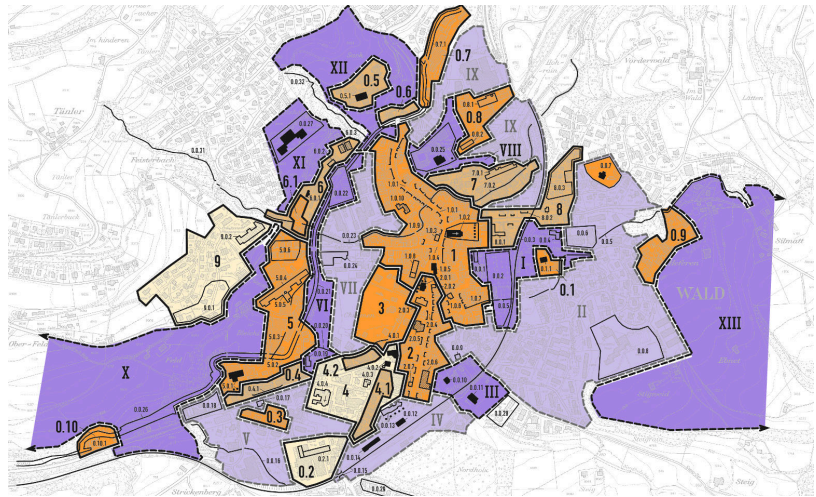
ISOS Wald ZH

Der Ortskern von Wald ZH ist im ISOS auf dem Inventarblatt 5751 als verstädtertes Dorf enthalten.

Es werden gewisse Lagequalitäten festgestellt. Jedoch werden Wald besondere räumliche Qualitäten aufgrund des grossen kompakten Ortskerns zugesprochen. Es bestehen kleinstädtisch geprägte Hauptstrassenzüge, enge Gassen sowie mächtige Fabriken mit Kleinbauten und Arbeiterwohnhäusern. Durch die hügelige Topografie bestehen spannungsvolle Ein-, Durch- und Ausblicke. Ausserdem bestehen besondere architekturhistorische Qualitäten als bedeutender historischer Industriort, welcher sich aus einem Ackerbauerndorf zu einer frühen Industriesiedlung und in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zum «Manchester» des Zürcher Oberlands entwickelte.

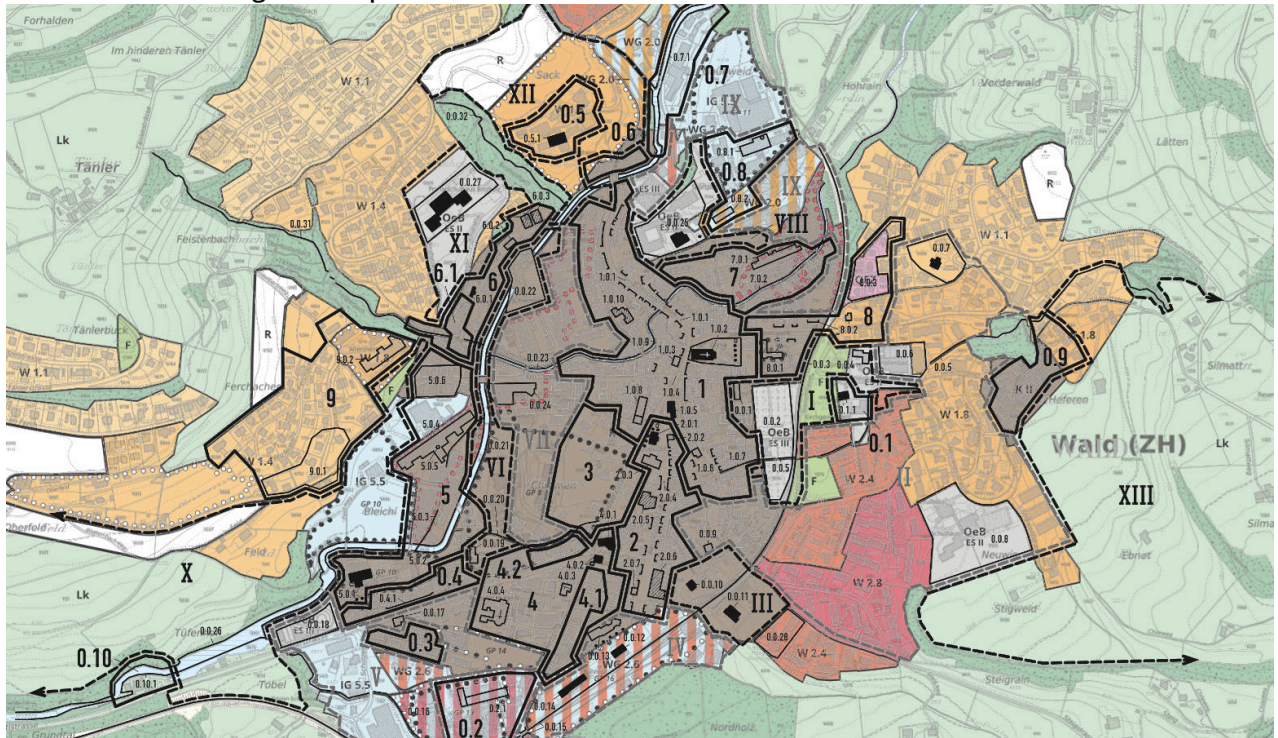
Plan zum ISOS Wald ZH

- Gebiete und Baugruppen  
 Erhaltungsziel A ■  
 B ■  
 C ■
- Umgebungszonen/-richtungen  
 Erhaltungsziel a ■  
 b ■



Quelle: ISOS Blatt 5751, eingefärbt

### ISOS und rechtskräftiger Zonenplan

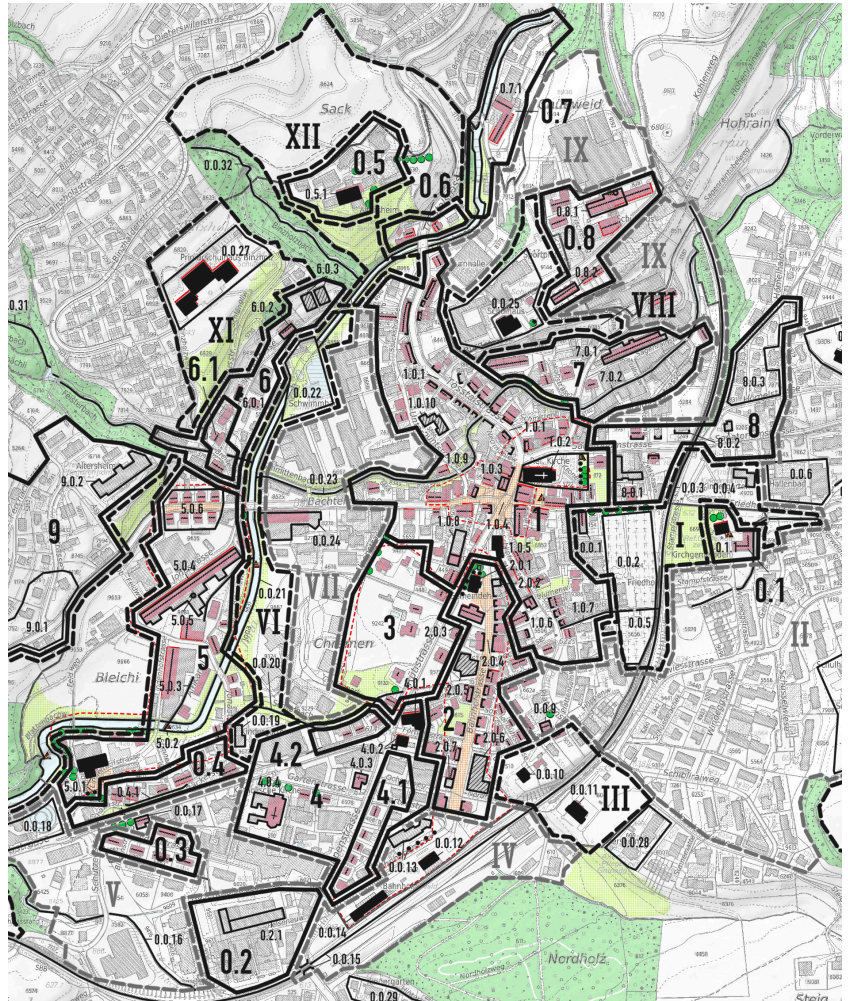


## Differenzierung ISOS und KOBİ

Das kantonale Inventar der schützenswerten Ortsbilder (KOBİ) umfasst Ortskerne, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlung wesentlich mitprägen (vgl. § 203 Abs. 1 lit. C PBG).

Das KOBİ ist aus Sicht des Kantons Zürich vom ISOS zu differenzieren, das vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale aus nationaler Sicht erfasst.

ISOS und KOBİ



### 3 INTERESSENABWÄGUNG ORTSTEILE UND BAUGEBIETE

#### 3.1 G1 - Ortskern

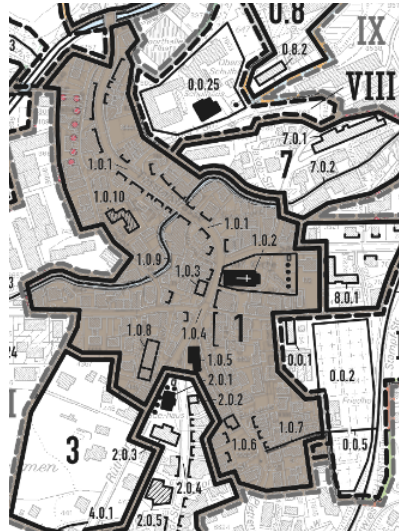
##### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G1

Grosser historischer Ortskern mit Kirchbezirk, Wohn- + Geschäftshäuser mit kleinstädtischem Charakter entlang der geschwungenen Durchgangsstrasse und an der zentralen Strassenverzweigung, einen geschlossen wirkenden Strassenraum fassend, gewerbliche und bäuerlich geprägte Bauten in den Seitenstrassen, v. a. 18./19. Jh.

Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis (o)	Störend
AB	X	X	X	A		1.0.10

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan rechtskräftig



##### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Prägende Bauten, Strassenraum im Kreuzungsbereich, Bäume und Brunnen bei der Kirche, kleinere Freiräume, Freiraum am Schmittenbach

Interessen öffentlich

- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energiestadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten
- Wirtschaftlichkeit

##### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Historischer Dorfkern von hoher Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOBİ

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt jedoch hohe Bedeutung zu.

**Bestehende Massnahmen /  
 Optimierung**

Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBİ festgehalten und werden durch die Gemeinde mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie der Umsetzung im Kernzonenplan umgesetzt.

Der Hinweis im ISOS «ausgeprägter Strassenraum, begrenzt durch dicht gereihete Wohn- und Geschäftshäuser v.a. 19. Jh.» ist durch die Festlegung blau bezeichneter Bauten sowie Fassadenbereiche im Kernzonenplan gesichert. Der Raum am Schmittenbach, der im KOBİ als wichtiger Freiraum bezeichnet ist, ist durch den Gewässerraum/ die Übergangsbestimmungen gesichert.

Optimierung

Ergänzend dazu wird der Raum am Schmittenbach neu auch im Kernzonenplan Wald als Freiraum festgelegt.

**Interessenabwägung**

Der historische Ortskern von Wald ZH hat eine nachgewiesene hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt zwar kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine zurückhaltende Innenentwicklung möglich und eine angemessene Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

**Einzelelemente**

- 1.0.2 Ref. Kirche in kleiner Parkanlage mit Kastanienreihe und Brunnen, barockes Langhaus, 1757/86, spätgotischer Turm mit Spitzhelm von 1893
- 1.0.5 Ehem. Fabrikantenvilla Friedegg, spätklassiz. Bau mit Walmdach, 1873, Umbau zu Bankgebäude 1964

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: kantonales Schutzobjekt Blaue Baute, Freihalteraum und schutzwürdige Bäume im Kernzonenplan bezeichnet	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
A	Hinweis: regionales Schutzobjekt Blaue Baute im Kernzonenplan bezeichnet	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

**Störend**

- 1.0.10 Strukturfremder Wohnblock mit Flachdach, 1970/80er-Jahre, zu grosses Volumen zwischen den Altbauten

	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
	Kernzonenvorschriften (Einordnung)	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde mit der vorgesehenen Optimierung bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 1 als hinreichend umgesetzt.

### 3.2 G2 - Bahnhofstrasse

#### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G2

Bebauung an der Bahnhofstrasse, Geschäftszentrum, anschliessend an Gemeindehaus und historischen Gasthof, regelmässige Reihung von Wohn-/Geschäftshäusern an durch Steinplatten strukturierter Strasse ohne Trottoir, zwei- und dreigeschossige Giebelbauten, zahlreiche mit Quergiebeln und Eisenbalkonen, v.a. 2. H. 19. Jh, einzelne Geschäftshäuser, E. 20. Jh.

Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis (o)	Störend
AB	X	X	X	A		2.0.5 2.0.6

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Prägende Bauten, Strassenraum der Bahnhofstrasse, Bäume und Brunnen beim Gemeindehaus, Freiraum Kat. Nr. 4615

Interessen öffentlich

- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Erhalt einer lebendigen Einkaufsstrasse mit Läden und Gastronomie

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten
- Wirtschaftlichkeit

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Historischer Dorfkern von hoher Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOBİ

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und dem Erhalt von Möglichkeiten für einen wirtschaftlichen Betrieb von Läden wird ebenfalls hohe Bedeutung beigemessen.

### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBİ festgehalten und werden durch die Gemeinde mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie im Kernzonenplan umgesetzt.

Der Hinweis im ISOS «Geschlossen wirkender, leicht geknickter Strassenraum mit regelmässig angeordneten Häusern» ist durch die Festlegung blau bezeichneter Bauten sowie Fassadenbereiche im Kernzonenplan gesichert. Der Gasthof «Schwert» ist im Kernzonenplan als blaue Baute eingetragen. Es handelt sich zudem um ein kommunales Inventarobjekt.

### Interessenabwägung

Der historische Ortskern von Wald ZH hat auch in diesem Abschnitt eine nachgewiesene hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt zwar kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

### Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine zurückhaltende Innenentwicklung möglich und eine angemessene Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

### Einzelelemente

- 2.0.1 Ehem. Kramenschulhaus, klassiz. Monumentalbau mit Satteldach und Quergiebeln, 1840, seit 1915 Gemeindehaus, davor Plätzchen mit Brunnen von 1915 und Kastanienbäumen

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: heutiges Gemeindehaus, kommunales Inventarobjekt Blaue Baute, Platz, Brunnen und schutzwürdige Bäume im Kernzonenplan bezeichnet	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

### Störend

- 2.0.5 Grosser, eingeschossiger Ladenkomplex mit Flachdach, 2. H. 20. Jh., unterbricht die Häuserreihe
- 2.0.6 Strukturfremdes Geschäftsgebäude, 3. D. 20. Jh., unsensibler Eingriff in die regelmässige Häuserreihe

	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
	Kernzonenvorschriften (Einordnung)	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
	Kernzonenvorschriften, für die Wiederherstellung einer ortsbildgerechten Struktur wurden Fassadenbereiche festgelegt, die bei einem Neubau eine Anpassung der Struktur bedingen.	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

### Massnahmenbedarf / Umsetzung

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 2 als hinreichend umgesetzt.

### 3.3 G3 - Villenquartier

#### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G3

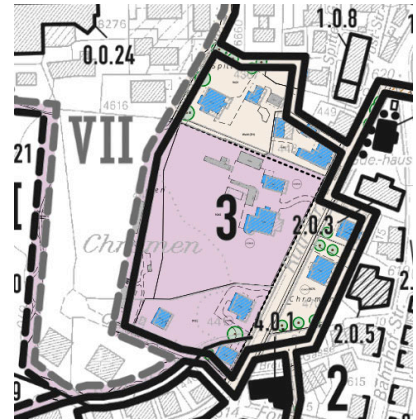
Villenquartier entlang der Durchgangsstrasse, herrschaftliche Wohnhäuser mit Walmdächern und zugehörigen Nebengebäuden in parkähnlichen, z. T. von Eisenstaketenzäunen umfassten Gärten, v. a. 2. H. 19./A. 20. Jh.

Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis (o)	Störend
A	/	X	X	A	-	-

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBI Ortsbildschutzperimeter: Prägende Bauten, Bäume, Freiraum Kat. Nr. 9132

Interessen öffentlich

- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten
- Wirtschaftlichkeit

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Parkähnliche Villensituation von hoher Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOBI

Nutzungsinteressen

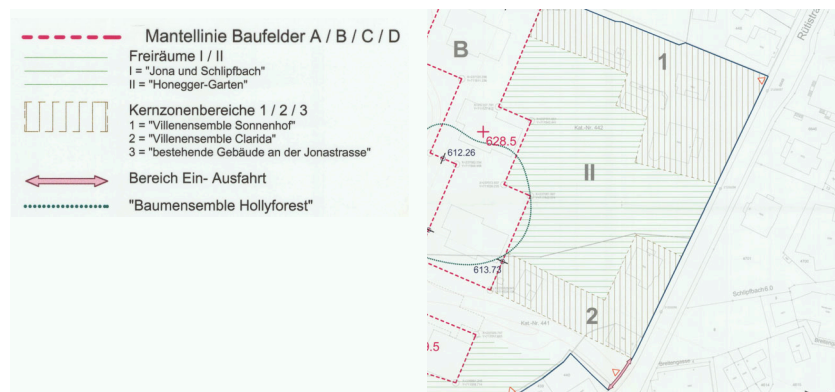
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Dem Erhalt der Anlage und einer zeitgemässen Nutzung der Bauten kommt ebenfalls hohe Bedeutung zu.

## Bestehende Massnahmen / Optimierung

Die Schutzinteressen werden durch die Gemeinde mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie der Umsetzung im Kernzonenplan umgesetzt.

Ein Teil des Gebietes befindet sich im privaten Gestaltungsplan «Claridapark». Die Freihaltung der «parkartigen» Situation ist im Gestaltungsplan mit dem Freiraum «Honegger Garten» gesichert. Der Garten/Park ist darüber hinaus im kantonalen Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnet. Auch die Bauten sind als kantonale oder regionale Inventarobjekte geführt (öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen).

Ausschnitt GP Claridapark



Optimierung

Entsprechend dem ISOS-Eintrag «parkartige» Situation werden die Freiräume gemäss Gestaltungsplan auch im Kernzonenplan geführt. Damit wird der Freiraum gesichert, auch wenn der Gestaltungsplan revidiert würde.

## Interessenabwägung

Das Ensemble hat eine nachgewiesene hohe Bedeutung. Den Anliegen des Schutzes der Bebauung im Sinne des Ortsbildes/Ensembles und der Freihaltung der Garten-/Parkanlage ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung der Bauten muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt zwar kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

## Entscheid

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1 und den Festlegungen im Gestaltungsplan wird insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen.

## Massnahmenbedarf / Umsetzung

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein wesentlicher Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde mit der vorgesehenen Optimierung bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 3 als hinreichend umgesetzt.

### 3.4 G4 - Gartenstrasse

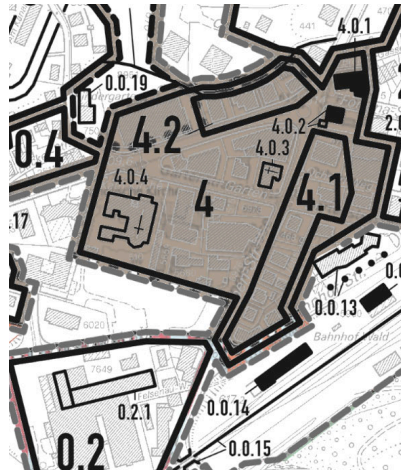
#### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G4

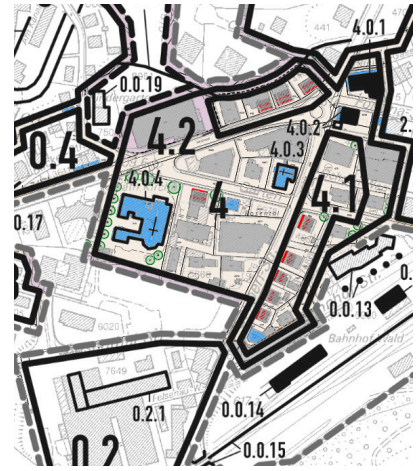
Nutzungs- und bebauungsmässig stark durchmischtes Quartier an zwei Ausfallstrassen in fast ebenem Gelände, Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten sowie Gasthöfe und zwei Kirchen, 19.-21. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
4	C	/	/	X	C	
4.1	B	/	/	/	B	
4.2	B	/	/	/	B	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan (rechtskräftig)



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel C: Erhalt des Charakters. Es ist ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
- ISOS Erhaltungsziel B: Erhalt der Struktur. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: einzelne prägende Bauten, Bäume

Interessen öffentlich

- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten
- Wirtschaftlichkeit

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Randbereich des Ortskerns mit gewisser Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOBİ

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung und den hier vorhandenen Nutzungen ist Bedeutung zuzuweisen (neueres Gewerbehaus, Kirchen, Tankstelle/Shop etc.).

**Bestehende Massnahmen /  
 Optimierung**

Die Schutzinteressen werden durch die Gemeinde mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie im Kernzonenplan umgesetzt.

Die beiden im ISOS als Hinweis bezeichneten Kirchen sind im Kernzonenplan als blaue Bauten eingetragen. Die katholische Kirche (4.0.4) ist zudem als kommunales Inventarobjekt verzeichnet.

Für die «gleichmässig gereichte Häuser an der Laupenstrasse, vorwiegend traufständige Wohnhäuser mit Quergiebeln (4.1)» sind im Kernzonenplan Firstrichtungen und Fassadenbereiche festgelegt, welche den Strukturerhalt sichern. Gleiches gilt weitgehend für die Bauten «Reihe mit vier gleichartigen traufständigen Wohn-/Gewerbbehäuern mit markanten Quergiebeln»

Optimierung

Das 4. Gebäude (Rütistrasse 28/28a) wird im Kernzonenplan ergänzt und entsprechen der anderen drei Bauten mit Fassadenbereich und Firstrichtung gesichert.

**Interessenabwägung**

Dem Randbereich des Ortskerns mit den beiden Kirchen wird eine ortsbauliche Bedeutung zugesprochen. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt ein hinreichender Strukturschutz.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Innenentwicklung möglich und die Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

**Einzelelemente**

- 4.0.1 Ehem. Gasthof «Zum Ochsen», schmuckvoller Barockbau mit Kreuzgiebel, 1790, in rückseitigem Anbau ehem. kath. Bethaus, 1874, Blickfang in der Achse der Rütistrasse
- 4.0.2 Heutiges Gasthaus «Ochsen», klasz. Satteldachbau mit Quergiebel, 1884, leicht störender Tankstellenanbau

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: Denkmalschutzobjekt, regionale Bedeutung Blaue Baute	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
A	Hinweis: kommunales Inventarobjekt Assek. Nr. 1894 Blaue Baute	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein wesentlicher Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde mit der vorgesehenen Optimierung bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 5 als hinreichend umgesetzt.

### 3.5 G5 - Fabrikareal

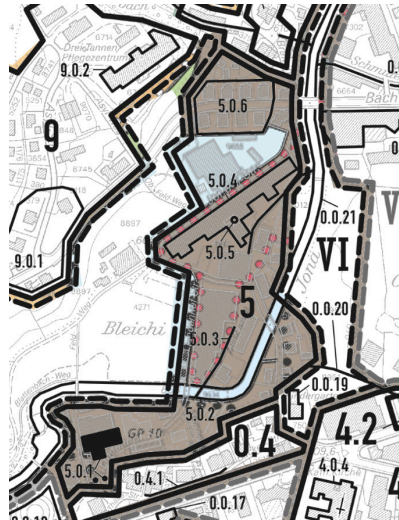
#### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G5

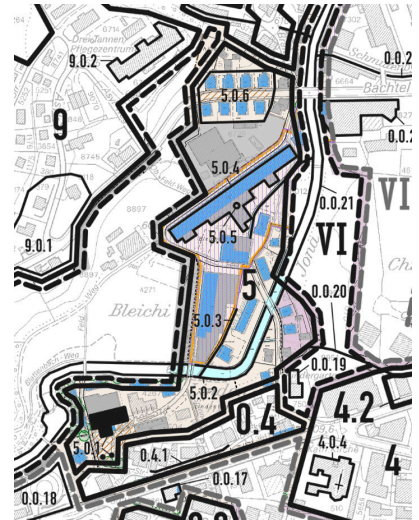
Ehem. Industriearéal im Talboden, beidseits der Jona situierte Textilfabriken, Arbeiterwohnhäuser und Nebengebäude, v. a. 19./A. 20. Jh., ab 1998 Umnutzung zu Wohn-, Freizeit- und Geschäftszwecken

Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis (o)	Störend
AB	X	X	X	A		-

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Prägende Bauten, Platz/Strassenraum und Bäume im Bereich Lindenhof, Baugruppe mit Strassenraum an der Bachtelstrasse (Schiltenachtli), diverse ortstypische Einzelelemente, Freiraum an der Jona
- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Weiternutzung der Bestandesbauten
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten
- Wirtschaftlichkeit

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Fabrikareal von geschichtlich hoher Bedeutung und architektonisch hohem Wert
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOBİ
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und dem Erhalt von Möglichkeiten für einen wirtschaftlichen Betrieb des Betriebs «Bleichi» wird hohe Bedeutung beigegeben.

**Bestehende Massnahmen /  
 Optimierung**

Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBİ festgehalten und werden durch die Gemeinde mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie im Kernzonenplan umgesetzt. Die Sonderbauvorschriften lassen bezüglich Einordnung und Gestaltung keine Erleichterungen zu.

Die Jona und der im KOBİ bezeichnete Freiraum sind durch den Gewässerraum/Übergangsbestimmungen gesichert. Die Weberei Bleichi ist im Kernzonenplan als blaue Baute verzeichnet und im kommunalen Inventar gelistet. Ebenfalls sind die Bauten des Schiltenächti als blaue Bauten festgelegt und der Strassenraum im Kernzonenplan bezeichnet. Alle acht Bauten sind zudem als kantonale Denkmalschutzobjekte (regional) inventarisiert.

Optimierung

Entsprechend dem ISOS-Eintrag und dem KOBİ wird der Freiraum an der Jona auch in den Kernzonenplan aufgenommen. Ausserdem werden die speziell bezeichneten Elemente (Fabrikkanal, z. T. erhöht geführt, Aquädukt mit Holzwandungen über die Jona; Hochkamin) in den Kernzonenplan aufgenommen. Diese Elemente sind zu erhalten.

**Interessenabwägung**

Das Fabrikareal hat nachgewiesene hohe historische und ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt zwar kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine zurückhaltende Innenentwicklung möglich und eine angemessene Nutzung der Grundstücke bzw. Bauten wird nicht verhindert.

**Einzelelemente**

- 5.0.1 Ehem. Spinnerei Lindenhof, mächtiger Bau mit Giebeldach und Querriegel, 1824, markanter Wasserturm, 1906, auf Vorplatz zwei grosse Linden
- 5.0.5 Hochkamin in Backstein, 1895

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: regionales Denkmalschutzobjekt Blaue Baute, Platz, Brunnen und schutzwürdige Bäume im Kernzonenplan bezeichnet	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
A	Hinweis: «Weberei Bleiche» regionales Denkmalschutzobjekt	-> Optimierung: speziell als Element bezeichnet im Kernzonenplan/in den Bestimmungen	umgesetzt

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein wesentlicher Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde mit den vorgesehenen Optimierungen bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 5 als hinreichend umgesetzt.

### 3.6 G6 - Werkstrasse

#### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G6

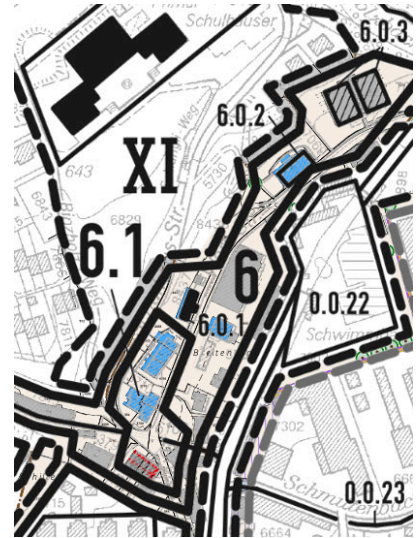
6 Werkstrasse, Wohn- und Gewerbequartier am Hangfuss, verwinkelt angeordnete Bebauung mit ehem. bäuerlichen Häusern, 18.–20. Jh., und Elektrizitätswerk, 1. V. 20. Jh.  
 6.1 Flurzreihenhäuser, z. T. mit Quergiebel, mit unterschiedlicher Firstrichtung um Strassengabelung beidseits des Feisterbachs gestaffelt, 18./19. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
6	B	/	/	/	B	6.0.3
6.1	AB	X	/	/	A	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel B: Erhalt der Struktur. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOB Ortsbildschutzperimeter: prägende Bauten

Interessen öffentlich

- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten
- Wirtschaftlichkeit

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Randbereich des Ortskerns unterhalb des Schulhauses mit von Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOB

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Der Deckung von Bedürfnissen (Belichtung etc.) zugunsten einer guten Wohnqualität wird hohe Bedeutung beigemessen.

**Bestehende Massnahmen**

Die Schutzinteressen werden durch die Gemeinde mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie im Kernzonenplan umgesetzt.

Das im ISOS als Hinweis geführte «Arbeiterwohnhaus mit Backsteinfassade, Krüppelwalmdach und Quergiebel, 1907» ist im Kernzonenplan als blaue Baute festgelegt und im kommunalen Inventar verzeichnet. Auch die Flarzhäuser sind grösstenteils blau bezeichnet und im Inventar geführt.

**Interessenabwägung**

Dem Anliegen des Ortsbildschutzes im Randbereich des Ortskerns unterhalb des Schulhauses ist entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt ein hinreichender Strukturschutz. Für die Bauten im Bereich 6.1 besteht zudem mit der Festlegung als blaue Bauten und der Inventarisierung eine weitergehende Sicherung.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Innenentwicklung möglich und die Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

**Einzelelemente**

6.0.1 Schaltheus des Elektrizitätswerks, imposanter Bau im Heimatstil, 1920

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: Assek. Nr. 2006 Blaue Baute	-> Das Gebäude wurde neu ins überkommunale Inventar aufgenommen	umgesetzt

**Störend**

6.0.3 Voluminöse, den Hang zudeckende Terrassenhäuser mit aufdringlichen Betonbrüstungen, um 1980

	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
	Kernzonenvorschriften (Einordnung)	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 6 als hinreichend umgesetzt.

### 3.7 G7 - Sagenrain

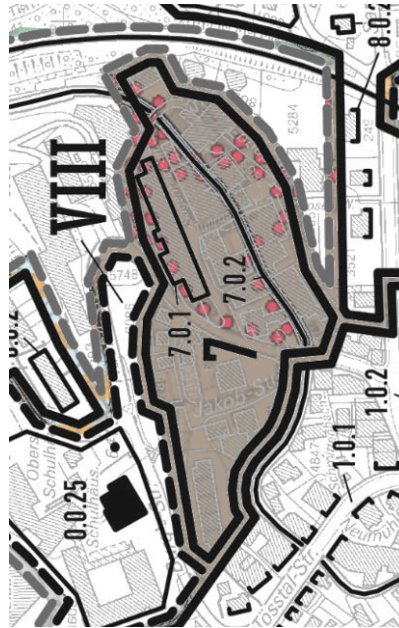
#### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G7

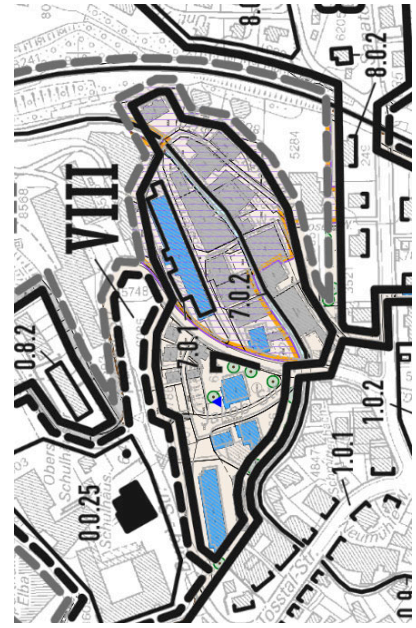
Sagenrain, kompaktes Industrie-/Gewerbequartier am Hangfuss, dominiert von ehem. Webereigebäude, dicht gereihete Gewerbebauten beidseits des Schmittenbachs, westlich der Hüblistrasse Villen und grosses ehem. Arbeiterwohnhaus, v. a. 2. H. 19./A. 20. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
7	B	X	/	/	B	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- ISOS Erhaltungsziel B: Erhalt der Struktur. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: prägende Bauten, zwei Bäume
- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Erhalt der Betriebe (Arbeitsplätze)
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten
- Wirtschaftlichkeit

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Prägendes Gewerbegebiet von Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOBİ
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Der Deckung von Bedürfnissen (Belichtung etc.) zugunsten einer guten Wohnqualität wird hohe Bedeutung beigemessen.

### **Bestehende Massnahmen**

Die Schutzinteressen werden durch die Gemeinde mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie im Kernzonenplan umgesetzt.

Die im ISOS als Hinweis geführte «Mächtige ehem. Weberei, zwei lang gestreckte, durch Flachdach-Mitteltrakt verbundene Giebelbauten, 2. H. 19. Jh.» ist im Kernzonenplan als blaue Baute festgelegt und im kommunalen Inventar verzeichnet. Der Schmittenbach ist als Gewässer über die übergeordneten Vorgaben (Gewässerraum/Übergangsbestimmungen) und durch Gewässerabstandslinien gesichert. Im Sinne der historischen Bedeutung ist jedoch das Kanalbauwerk bedeutsam. Aufgrund der engen Situation muss jedoch nicht mit einem Rückbau gerechnet werden.

### **Interessenabwägung**

Dem Schutz des Ensembles im Sinne des Ortsbildes ist entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung für Gewerbe / Arbeitsplätze muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) und den Sonderbauvorschriften erfolgt ein hinreichender Strukturschutz.

### **Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Innenentwicklung möglich und die Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

### **Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bereits bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 7 als hinreichend umgesetzt.

### 3.8 G8 - Sanatoriumstrasse

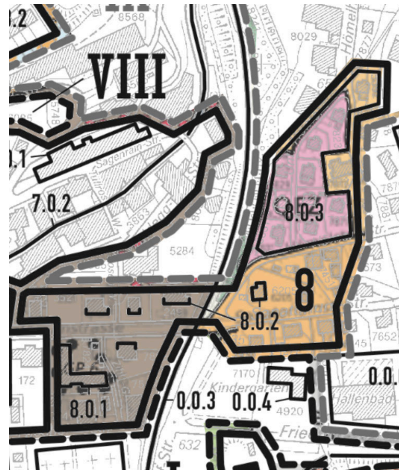
#### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G8

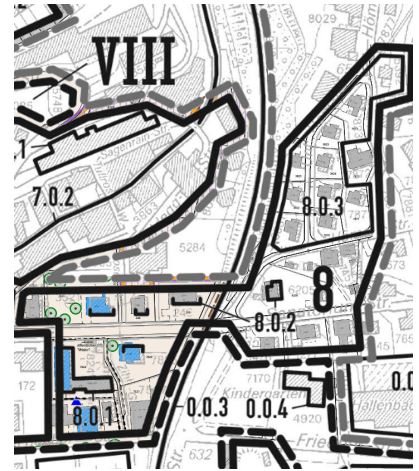
Wohnquartier an Südwesthang, an ansteigender Sanatoriumstrasse gereichte villenartige Wohnhäuser im Anschluss an den Ortskern, im oberen Bereich an Hömelstrasse vorwiegend kleine Einfamilienhäuser in Gärten, A. 20./2. H. 20. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
8	B	/	/	/	B	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel B: Erhalt der Struktur. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: prägende Bauten

Interessen öffentlich

- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Erhalt der Struktur im Quartier Hömel und Ermöglichung von Spielräumen
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energienstadt)
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

Interessen privat

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Teilweise Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOBİ
- Besonders attraktives Wohnquartier im Hömel

Nutzungsinteressen

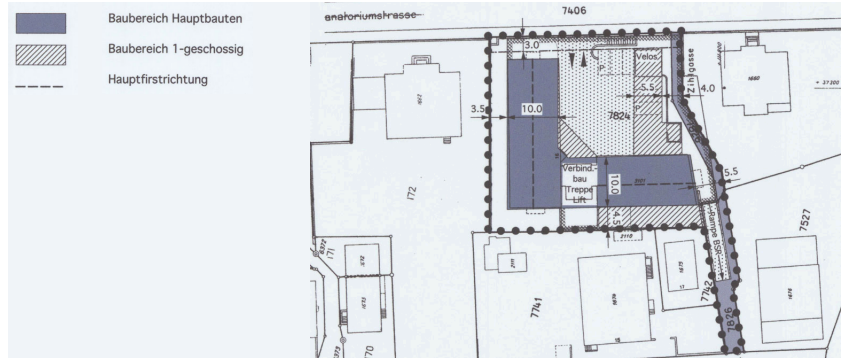
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Der Deckung von Bedürfnissen (Belichtung, Spielräume etc.) zugunsten einer guten Wohnqualität wird hohe Bedeutung beigegeben.

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen werden durch die Gemeinde im Bereich des kantonalen Ortsbildinventars mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie im Kernzonenplan umgesetzt. Im Bereich Wabe besteht zudem ein öffentlicher Gestaltungsplan «Sanatoriumstrasse Zihlgasse», welcher die Situation und Veränderungsmöglichkeiten regelt. Das Gebäude selbst ist im kommunalen Inventar gelistet.

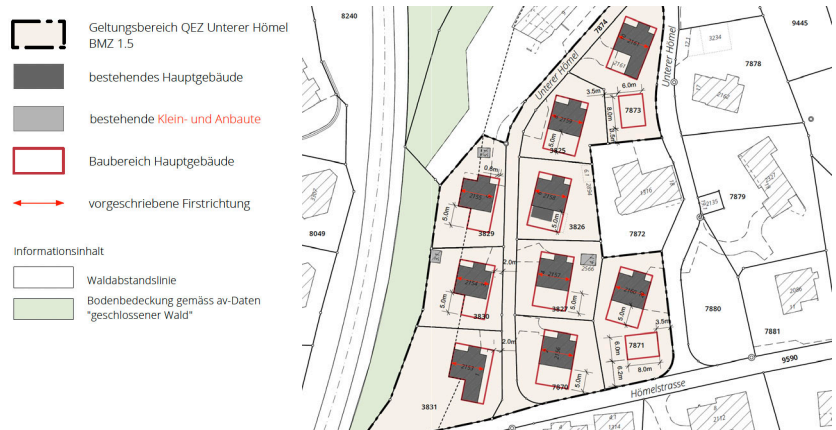
Öffentlicher Gestaltungsplan  
 «Sanatoriumstrasse Zihlgasse»

Hinweis: Beim Anbau des Gebäudes Wabe handelt es sich um einen Neubau, die Situation ist über den Gestaltungsplan im Sinne des ISOS gesichert. Der Anbau wird jedoch nicht als blau bezeichnete Baute in den Kernzonenplan aufgenommen.



Im Bereich des Hinweises «Gleichartige Einfamilienhäuser mit zum Tal gerichteten Giebeln, regelmässig am Hang angeordnet, 1950er-Jahre» wurde bei der letzten Revision eine Quartiererhaltungszone festgelegt, welche den Strukturerhalt im Sinne des ISOS Erhaltungsziel B gewährleistet.

QEZ Unterer Hömel



Das im ISOS bezeichnete Gebäude Assek. Nr. 1313 (8.0.2) ist im kommunalen Inventar verzeichnet und damit hinreichend gesichert.

**Interessenabwägung**

Dem Schutz des Ortsbildes der beiden Gebiete ist Bedeutung zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung für Wohnen muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) und zur Quartiererhaltungszone besteht Strukturschutz.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1 bzw. zur QEZ wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen. Gleichzeitig bleibt eine angemessene Innenentwicklung möglich und die Nutzung der Grundstücke wird nicht verhindert.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 8 als hinreichend umgesetzt.

### 3.9 G9 - Asylstrasse

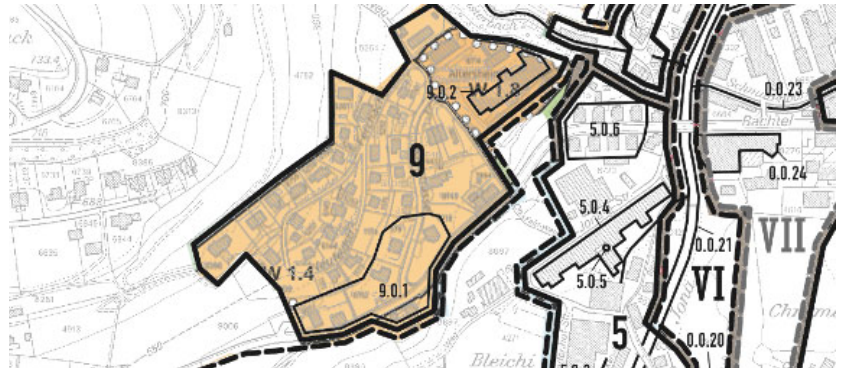
#### Bezeichnung des Ortsbildteils

ISOS G9

Geschlossenes Wohnquartier am Hang, vorwiegend locker angeordnete Einfamilienhäuser in Gärten sowie Pflegezentrum auf Hangterrasse, 1. V. 20. Jh./1950er-Jahre

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
9	B/C	/	/	/	C	

ISOS und Zonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- *ISOS Erhaltungsziel C: Erhalt des Charakters. Es ist ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Für die Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften zu erlassen.*

Interessen öffentlich

- Erhalt der Ansicht «Krone Wald» mit dem Spitalgebäude
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energienstadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Quartier mit villenartigen Wohnhäusern und dem Spitalbau
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert eine gewisse Weiterentwicklung und Erneuerung muss dennoch möglich sein.
- Der Deckung von Bedürfnissen (Belichtung, Spielräume etc.) und der baulichen Erneuerung zugunsten einer guten Wohnqualität wird in den Wohnquartieren hohe Bedeutung beigemessen.
- Eine zeitgemässe und zweckmässige Nutzung des Spitalbaus muss möglich sein.

Nutzungsinteressen

#### Bestehende Massnahmen

Das Quartier ist der Wohnzone W1.4 zugewiesen. Damit ist lediglich die Einordnungsanforderung «genügend» gefordert.

Im Bereich des Spitalgebäudes besteht eine Gestaltungsplanpflicht, welche Qualität fordert und bezüglich Spitalbau weitere Anforderungen stellt:

9.0.2 (Assek. Nr. 1183)

«Der bestehende Altbau des Pflegezentrums ist zu integrieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren. Im Falle eines Ersatzbaus sind die bestehende Volumetrie, die Silhouette und die Fassadenstruktur wiederherzustellen.»

9.0.1

Die bedeutendsten Bauten des Gebietes (Assek. Nrn. 1938 und 1123) sind kommunal inventarisiert.

**Interessenabwägung**

Mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht wird den wichtigen Struktur-Elementen gemäss ISOS Rechnung getragen.

Mit der Zuweisung zur W1.4 bestehen keine «besonderen Vorschriften für die Eingliederung der Neubauten». Dies ist jedoch bei einer «normalen Wohnzone» auch nicht möglich. Dazu wäre eine Quartiererhaltungszone vorzusehen. Die Zuweisung des ganzen Quartiers zu einer Quartiererhaltungszone wird im Sinne der zeitgemässen Entwicklung und Erneuerung als nicht angemessen beurteilt.

**Entscheid**

Die wesentlichen Elemente gemäss ISOS werden über die Gestaltungsplanpflicht gesichert. Im übrigen Quartier wird der zeitgemässen Entwicklung mit einer gewissen Verdichtung und Erneuerung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Strukturerhalt.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung wird der zeitgemässen Entwicklung im Quartier das höhere Interesse zugesprochen als dem Strukturerhalt. Das ISOS wurde mit bestmöglich berücksichtigt und gilt damit in Gebiet 9 als hinreichend umgesetzt.



### 3.11 B0.2 - Felsenau

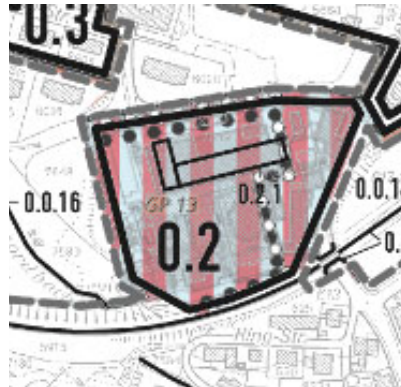
#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.2

Felsenau, ehem. Weberei Keller, Industrie- und Gewerbeensemble an der Bahnlinie, Konglomerat von alten Giebelbauten und Erweiterungsbauten mit Flachdächern, E. 19./20. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.2	C	/	/	/	C	

ISOS und Zonenplan



Orthofoto



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- *ISOS Erhaltungsziel C: Erhalt des Charakters. Es ist ein Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten. Für die Eingliederung von Neubauten sind besondere Vorschriften zu erlassen.*

Interessen öffentlich

- Erhalt der historisch interessanten Teile (insb. Langbau 0.2.1)
- Qualitativ hochwertige Entwicklung und bauliche Verdichtung an bahnhofnaher, gut erschlossener Lage
- Energetische Sanierungen (Energienstadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Quartierstruktur kommt eine gewisse Bedeutung zu.

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher grundsätzlich einen geringeren Stellenwert. Eine gewisse Entwicklung und Verdichtung muss jedoch gerade an zentralen gut erschlossenen Lagen möglich sein. Der Verdichtung im Bereich Felsenau kommt daher für Wald hohe Bedeutung zu.












#### Bestehende Massnahmen

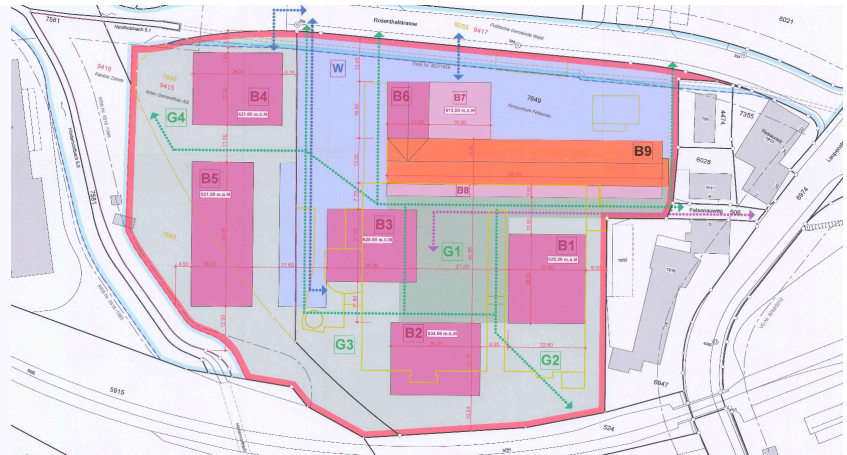
Für das Areal der gemäss ISOS bezeichneten Baugruppe besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Es bestehen somit besondere Vorschriften für Neubauten. Der Qualität wird entsprechend Bedeutung beigemessen.

Der erforderliche Gestaltungsplan besteht und die Neubauten wurden dementsprechend bereits erstellt.

### Gestaltungsplan

#### Festlegungen

-  Perimeter Gestaltungsplan
-  Baubereich für Neubauten / Profillinie
-  max. Gebäudehöhe (in m.ü.M)
-  Baubereich inventarisiertes Gebäude
-  Platzbereich
-  Ein- Ausfahrt Tiefgarage / Anlieferung
-  Fusswegverbindungen
-  Notzufahrt / Anlieferung
-  Wendeplatz
-  Rückbau / Abbruch
-  Grünbereich



### Interessenabwägung

Die Nutzungsinteressen (Verdichtung an gut erschlossener Lage) werden in Anbetracht, dass lediglich ein Strukturerehalt im ISOS verzeichnet ist, als bedeutsamer bewertet. Gleichwohl wurde mit der Gestaltungsplanpflicht eine Massnahme zur Gewährleistung der Schutzinteressen getroffen. Mit dem Erhalt und der Integration des Langbaus im Gestaltungsplan wurden zudem die wesentlichen charakteristischen Elemente erhalten.

### Entscheid

Die Nutzungsinteressen wurden höher gewertet.

### Massnahmenbedarf / Umsetzung

Es besteht kein Massnahmenbedarf. Der Gestaltungsplan wurde 2015 genehmigt. Die Bauten sind erstellt. Das ISOS wurde durch die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht und durch den Erhalt des Langbaus im Gestaltungsplan bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Baugruppe als umgesetzt.

### 3.12 B0.3 - Langstrasse

#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.3

Ehem. Arbeiterwohnkolonie Langstrasse, kompaktes Ensemble aus zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Walmdächern und drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Mansarddächern und Quergiebel, 1907–20, rückliegende Pflanzgärten

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.3	AB	X	/	X	A	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- *ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Prägende Bauten
- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt der Baugruppe kommt eine hohe Bedeutung zu.
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt jedoch hohe Bedeutung zu.

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen sind im kantonalen Richtplan und im KOBİ festgehalten und werden durch die Gemeinde mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie der Umsetzung im Kernzonenplan umgesetzt.

Sämtliche Bauten im Bereich der Baugruppe Langstrasse sind als blaue Bauten bezeichnet und weisen folglich einen Volumenschutz auf. Eine kommunale Inventarisierung besteht lediglich für das Gebäude nördlich der Langstrasse.

#### Interessenabwägung

Die ehemalige Arbeiterwohnkolonie hat eine nachgewiesene hohe ortsbauliche Bedeutung für Wald. Den Anliegen des Ortsbildschutzes

ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt zwar kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Baugruppe 0.3 als hinreichend umgesetzt.

### 3.13 B0.4 - Rütistrasse

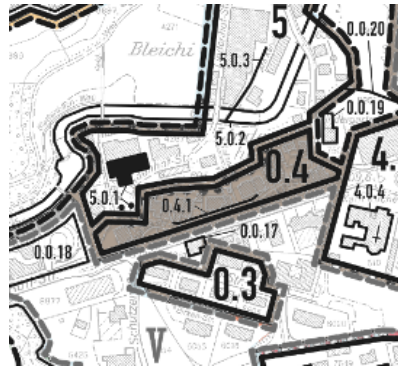
#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.4

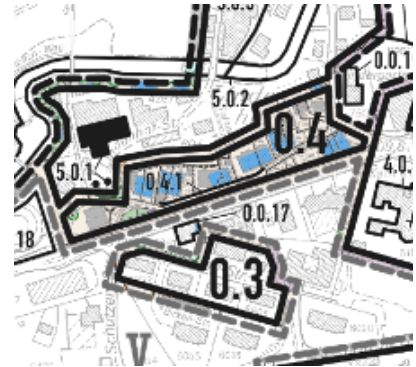
In leicht erhöhter Lage über der Rütistrasse gestaffelte Reihenhäuser, z. T. bemerkenswerte Flurhäuser mit Täschdach, v. a. 18./19. Jh., zahlreiche Veränderungen, 2. H. 20. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.4	AB	/	/	/	<b>B</b>	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- *ISOS Erhaltungsziel B: Erhalt der Struktur. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.*
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Prägende Bauten, Freiraum, Brunnen

Interessen öffentlich

- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Gemäss ISOS wird festgestellt, dass die Baugruppe bereits diverse Veränderungen erfahren hat. Dem Erhalt der Baugruppe kommt dennoch eine gewisse Bedeutung zu.

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt jedoch hohe Bedeutung zu.

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen sind mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie der Umsetzung im Kernzonenplan umgesetzt. Sämtliche Bauten im Bereich der Baugruppe Rütistrasse sind als blaue Bauten bezeichnet und weisen folglich einen Volumenschutz auf. Alle Bauten sind zudem kommunal inventarisiert, so dass auch ein Substanzschutz denkbar ist. Die störende Mauer kann nicht mit Massnahmen der Nutzungsplanung entfernt werden. Im Rahmen eines BGK zur Rütistrasse soll einer Verbesserung bezüglich der Mauer Beachtung geschenkt werden.

**Interessenabwägung**

Die Baugruppe hat eine gewisse ortsbauliche Bedeutung am Ortseingang von Wald. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt zwar kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Baugruppe 0.4 als hinreichend umgesetzt.

### 3.14 B0.5 – Drei Tannen

#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.5

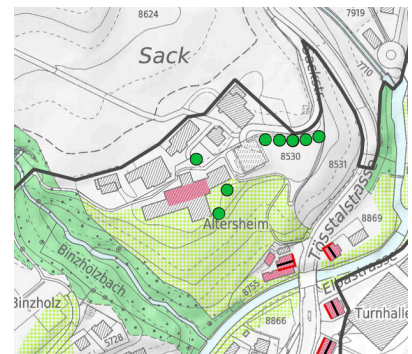
Altersheimkomplex Drei Tannen auf Hangterrasse mit dazugehörigen Stallscheunen und bäuerlichem Wohnhaus, 18.–20. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.5	B	/	/	/	<b>B</b>	

ISOS und Zonenplan



KOBI



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel B: Erhalt der Struktur. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
- KOBI Ortsbildschutzperimeter: Prägendes Gebäude, Freiraum, Bäume

Interessen öffentlich

- Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim («Krone Wald») ist zu bewahren.
- Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Baugruppe kommt eine hohe Bedeutung zu, weil sie im Sinne der «Krone Wald» über Wald thront und von weither sichtbar ist.

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert. Dennoch müssen gerade vorhandene und verfügbare Reserven genutzt werden können, um aktuelle Bedürfnisse (Schule etc.) zu decken und ein moderates Wachstum zu ermöglichen. Das Gebiet Sack im Umfeld des Altersheims Drei Tannen stellt eine der letzten grösseren Reserven dar und hat daher hohe Bedeutung als Bauland.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt ebenfalls hohe Bedeutung zu.

**Bestehende Massnahmen**

Die Schutzinteressen sind mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht berücksichtigt:

«Auf den bestehenden inventarisierten Altbau des Altersheims ist angemessen zu reagieren. Die strukturprägende Ansicht mit Pflegezentrum, Schulhaus und Altersheim ist zu bewahren.»

Durch den Einbezug des umliegenden Areals in die Gestaltungsplanpflicht wird zudem eine gesamtheitliche Betrachtung zugunsten der Qualität des Areals gefordert.

**Interessenabwägung**

Die Baugruppe hat eine gewisse ortsbildprägende Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes – insbesondere der Ansicht - ist daher ein entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung und Entwicklung muss möglich bleiben und hat in Anbetracht der beschränkten Reserven ebenfalls hohe Bedeutung.

**Entscheid**

Mit der Gestaltungsplanpflicht wird die Konkretisierung auch in Bezug auf den Ortsbildschutz / ISOS auf die Erarbeitung des Gestaltungsplanes verlagert.

**Einzelelemente**

0.5.1 Hauptgebäude in exponierter Lage an Hangkante, Heimatstilbau mit Mansardwalmdach, 1911

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Gestaltungsplanpflicht, kommunales Inventarobjekt Bürgerasyl «Drei Tannen» (Schutz für Hauptbau)	Berücksichtigung im GP	umgesetzt

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt auf Stufe Nutzungsplanung kein Massnahmenbedarf vor.

➔ *Das ISOS muss im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt und für die Baugruppe 0.5 hinreichend umgesetzt werden.*

### 3.15 B0.6 – Brückenkopf/Tösstalstrasse

#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.6

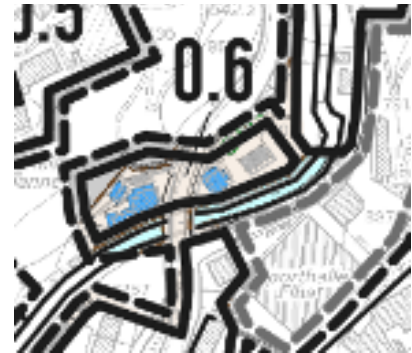
Klassiz. Wohnhäuser am Brückenkopf beidseits der Ausfallstrasse, 1860/90, markieren den nördlichen Ortseingang

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.6	AB	/	/	/	<b>B</b>	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel B: Erhalt der Struktur. Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume sind zu bewahren. Die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale sind integral zu erhalten.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Prägende Gebäude, Freiraum an der Jona

Interessen öffentlich

- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Baugruppe am Eingang zum Ortskern kommt eine gewisse Bedeutung

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt jedoch hohe Bedeutung zu.

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen sind mit der Festlegung der Kernzone, strengen Kernzonenvorschriften sowie der Umsetzung im Kernzonenplan umgesetzt. Drei der vier Bauten im Bereich der Baugruppe sind als blaue Bauten bezeichnet und weisen folglich einen Volumenschutz auf. Die Bauten sind zudem kommunal inventarisiert, so dass auch ein Substanzschutz denkbar ist.

**Interessenabwägung**

Die Baugruppe hat eine gewisse ortsbauliche Bedeutung an der Brücke und damit am Beginn des Ortskerns. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Mit den Vorschriften der BZO zur Kernzone (Art. 30 ff BZO/Art. 25 ff nBZO) erfolgt zwar kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone 1, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung sowie dem bestehenden detaillierten Kernzonenplan wird den Schutzinteressen und insbesondere dem Erhaltungsziel des ISOS in geeigneter Weise Rechnung getragen.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Baugruppe 0.6 als hinreichend umgesetzt.

### 3.16 B0.7 – Elba

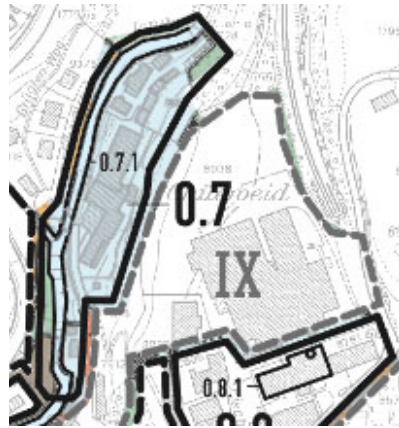
#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.7

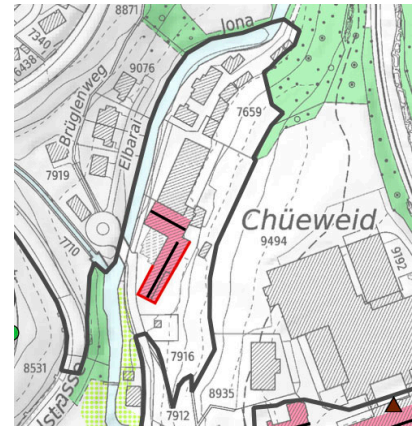
Ehem. Baumwollspinnerei Elba am Eingang der Jonaschlucht, quer zum Tal situierter Trakt mit steilem Giebeldach und Quergiebel, 1827, rechtwinklig dazu zweigeschossiger gestreckter Giebelbau, 1873, Transformatorenturm, A. 20. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.7	AB	/	X	/	A	

ISOS und Zonenplan



KOBI



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBI Ortsbildschutzperimeter: Prägende Gebäude, Freiraum an der Jona

Interessen öffentlich

- Erhalt der Spielräume und Wirtschaftlichkeit für Betriebe
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Sicherung der Arbeitsplätze

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Baugruppe kommt mit der Erhaltungskategorie A eine hohe Bedeutung

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Dem Erhalt von Spielräumen für einen wirtschaftlichen Betrieb des Gewerbes und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen kommt jedoch sehr hohe Bedeutung zu. Die Gemeinde verfügt nicht über enorm viele Gewerbeflächen.

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen sind in vorliegendem Fall durch die Nutzungsplanung nicht berücksichtigt. Die Baugruppe liegt in der Gewerbezone. Für das Fabrikgebäude Assek. Nr. 1266 (ehemalige Baumwollspinnerei) besteht eine Personaldienstbarkeit und das Gebäude ist kommunal inventarisiert, so dass gegebenenfalls ein Substanzschutz vorgesehen werden kann, wenn sich das Gebäude als schutzwürdig erweist.

### **Interessenabwägung**

Die Baugruppe hat ortsbauliche und historische Bedeutung. Es besteht eine Inventarisierung der ehemaligen Baumwollspinnerei. Allerdings weist die Gemeinde Wald diverse vergleichbare Fabrikbauten auf, so dass das Interesse an diesen Bauten eher weniger bedeutend ist. Die wirtschaftlichen Interessen der Betreiber und der Öffentlichkeit (Arbeitsplätze) weisen jedoch eine sehr hohe Bedeutung auf. Aktuell sind die Bauten weitgehend bestehend. Es bestehen derzeit keine Absichten, diese durch Neubauten zu ersetzen und aufgrund der Enge der Situation und der Inventarisierung wird auch nicht mit einem Abbruch gerechnet. Ein zusätzlicher Schutz durch die Ausdehnung der Kernzone und strenge Bauvorschriften könnte die Situation für das Gewerbe beeinträchtigen und wird daher abgelehnt. Eine Ausdehnung der Kernzone auf dieses Areal im Sinne der Schutzinteressen und des KOBİ hätte zudem erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung als Gewerbegebiet. Weil in der Kernzone Wohnen zugelassen ist, würden die Flächen erheblich verteuert.

### **Entscheid**

Im Sinne der Interessenabwägung wird den wirtschaftlichen Interessen zugunsten der Betreiber die höhere Bedeutung zugemessen als den Ortsbildschutzanliegen.

### **Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Die Anliegen, welche dem ISOS widersprechen, werden höher gewichtet. Die Anliegen des ISOS wurden in vorliegender Interessenabwägung verworfen. Damit ist das ISOS in der Nutzungsplanung umgesetzt und kann im Gebiet 0.7 nicht mehr direkt im Baugesuch angewendet werden.

### 3.17 B0.8 – Kühweid

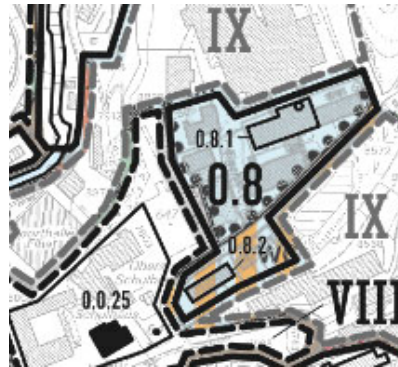
#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.8

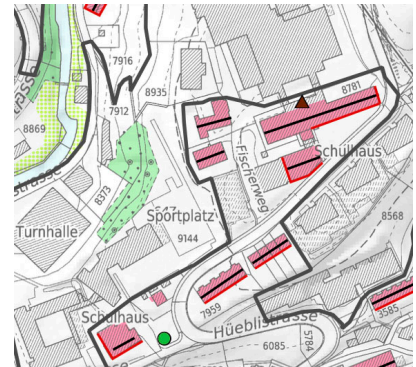
Ensemble der ehem. Weberei Kühweid auf Hügelkuppe, mächtige Fabrik- und Verwaltungsbauten, ehem. Bauernhof und Arbeiterwohnhäuser, 2.H.19./A.20.Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.8	AB	/	X	X	A	

ISOS und Zonenplan



KOBI



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- KOBI Ortsbildschutzperimeter: Prägende Gebäude
- Erhalt und zeitgemässe, zweckmässige Nutzung der Altbauten
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt der Baugruppe kommt eine hohe ortsbauliche und historische Bedeutung zu.
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Eine zeitgemässe und zweckmässige Nutzung von bestehenden Bauten ist für deren Erhalt von wesentlicher Bedeutung.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt ebenfalls hohe Bedeutung zu.

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen sind mit dem bestehenden Gestaltungsplan berücksichtigt. Die Bauten 1-4 sind zudem als Schutzobjekte klassiert, so dass der geforderte Substanzschutz besteht.

GP Chüweid



Das im ISOS bezeichnete Gebäude (0.8.2) ist überkommunal inventarisiert (Denkmalschutzobjekte regionale Bedeutung, Personaldienstbarkeit bestehend). Gleiches gilt für die benachbarten Bauten (Kosthäuser, ehem. Weberei Elmer).

**Interessenabwägung**

Die Baugruppe hat eine hohe Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes und dem Erhalt des Ensembles ist daher ein hohes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung und Entwicklung muss möglich bleiben und hat ebenfalls hohe Bedeutung.

**Entscheid**

Mit dem Objektschutz/der Inventarisierung der Bauten und dem rechtskräftigen Gestaltungsplan werden die Anliegen des Ortsbildschutzes und der Nutzungsinteressen in angemessener Weise berücksichtigt.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Baugruppe 0.8 als hinreichend umgesetzt.

### 3.18 B0.9 – Heferen

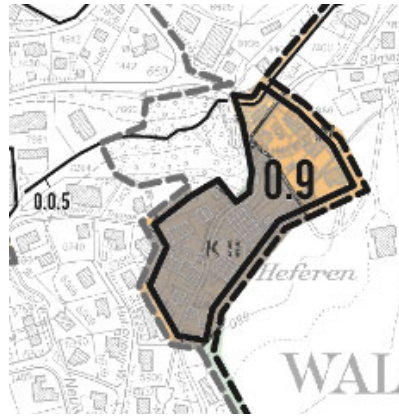
#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.9

Heeren, ehem. bäuerliche Siedlung am Hang oberhalb des Ortskerns, räumlich dicht angeordnete Flarzhäuser auf schwach ausgebildeter Geländeterrasse, lockere Anordnung von Mehrzweckbauten im oberen Bereich, v. a. 17./18. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.9	AB	/	/	/	A	

ISOS und Zonenplan



Orthofoto



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- *ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*
- Die Erhaltung der Ortskerne von Laupen, Oberlaupen, Heferen und Blattenbach und ihrer natürlich gewachsenen Umgebung sowie eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung. (Art. 34 BZO / 29 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt der bäuerlichen Baugruppe kommt eine hohe Bedeutung zu.
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und der Deckung von zeitgemässen Bedürfnissen (Balkone, Licht etc.) zugunsten der Wohnqualität kommt jedoch ebenfalls hohe Bedeutung zu.

#### Bestehende Massnahmen / Optimierung

Optimierung:

Die Schutzinteressen sind mit der Festlegung der Kernzone II bereits teilweise berücksichtigt. Ein Grossteil der Bauten ist zudem kommunal inventarisiert, so dass ein gewisser Substanzschutz möglich ist.

Der Ortsteil Heferen wird entsprechend dem ISOS in die Kernzone I umgezont. Die Grundmasse werden im Sinne der «bäuerlichen Baugruppe» entsprechend den heutigen Massen der Kernzone II beibehalten. Mit einem neuen Kernzonenplan und den zugehörigen Bestimmungen können klarere Vorgaben im Sinne des Schutzbedürfnisses gemacht werden. Die wichtigeren Bauten werden neu als blau bezeichnete Bauten festgelegt, so dass gegenüber heute ein weitergehender Schutz besteht.

**Interessenabwägung**

Die Baugruppe hat eine hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben. Neu gelten die Vorschriften der Kernzone I (Art. 25 ff nBZO). Damit erfolgt zwar durch die Nutzungsplanung kein vollständiger Substanzschutz, es erfolgt jedoch ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen.

**Entscheid**

Mit der Zuordnung zur Kernzone I, verbunden mit hohen Anforderungen an eine gute Einordnung wird den Schutzinteressen in geeigneter Weise Rechnung getragen.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung und der Optimierung (Umzonung in KI und Kernzonenplan) wird das ISOS bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Baugruppe 0.9 als hinreichend umgesetzt.

### 3.19 B0.10 – Wellenwog

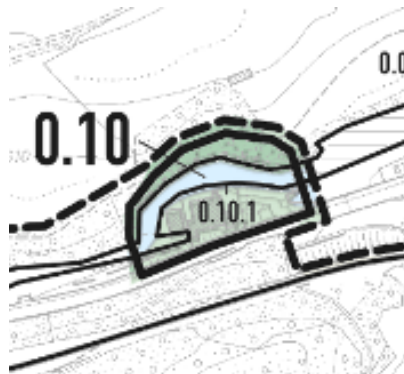
#### Bezeichnung der Baugruppe

ISOS B 0.10

Ehem. Weberei Wellenwaage an der Jona mit zugehöriger Kraftwerkanlage, 1847, Umnutzung des Giebelbaus mit strassenseitigen Ecktürmen zu Kosthaus, 1890

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
0.10	AB		/	/	A	

ISOS und Zonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- *ISOS Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.*
- Zeitgemässe Nutzung im Sinne des Erhalts der Bauten
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt der Baugruppe kommt mit der Erhaltungskategorie A eine hohe Bedeutung zu.
- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert.
- Der Ermöglichung einer zeitgemässen Nutzung – auch im Sinne des Erhalts der Baugruppe – kommt ebenfalls hohe Bedeutung zu.

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen können in vorliegendem Fall durch die Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden, da sich das Areal ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes befindet und somit durch die Gemeinde keiner Bauzone zugewiesen werden kann.

Aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone besteht jedoch bereits weitgehender Substanzschutz. Die Baugruppe ist jedoch nicht im kantonalen Inventar verzeichnet. Beide Bauten Assek. Nrn. 1480 und 1481 (Weberei mit Wasserkraftanlage, Wehr, Weiher; Turbinenhaus) sind jedoch im kommunalen Inventar enthalten, so dass ein Substanzschutz möglich ist.

**Interessenabwägung**

Die Baugruppe hat eine hohe ortsbauliche Bedeutung. Den Anliegen des Ortsbildschutzes ist daher entsprechendes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung muss weiterhin möglich bleiben.

**Entscheid**

Aufgrund der Lage ausserhalb Bauzone kann das ISOS nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt werden. Aufgrund der kommunalen Inventarisierung sind jedoch die möglichen Massnahmen im Sinne des Substanzerhalts bestehend.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt auf Stufe Nutzungsplanung kein Massnahmenbedarf vor. Im Rahmen eines konkreten Projektes muss die Inventarisierung berücksichtigt werden. Somit ist das ISOS für die Baugruppe 0.10 hinreichend umgesetzt.

## 4 INTERESSENABWÄGUNG UMGEBUNG

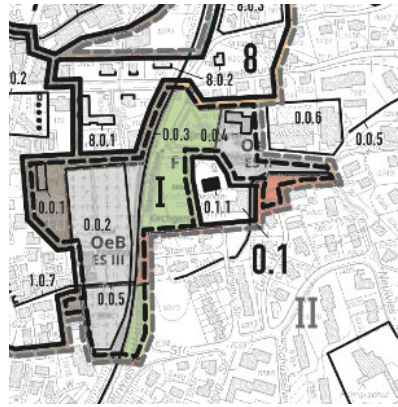
### 4.1 UI - Friedhof

#### Bezeichnung der Umgebungszone ISOS U I

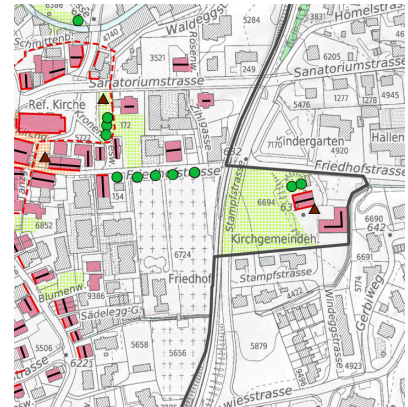
Grünfläche am Rand des alten Kerns, Freiraum mit Friedhofsareal, Gärtnerei, Wiesland und Spielplatz, wichtiges Umland zur Windegg und Trennbereich zu den neueren Wohnquartieren am Hang

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
I	ab			X	a	

ISOS und Zonenplan



KOBI



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel a: Die Umgebung ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.
- KOBI Ortsbildschutzzonen: Prägende Gebäude, Freiraum
- Erhalt des Freiraums um die Windegg, Erhalt der Nutzungsmöglichkeit des Friedhofes

Interessen öffentlich

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Umgebung der Windegg kommt mit der Erhaltungskategorie a eine hohe Bedeutung zu.
- Die bestehende Nutzung Friedhof ist ebenfalls von wesentlicher Bedeutung.

Nutzungsinteressen

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen sind durch die Nutzungsplanung weitgehend berücksichtigt. Die wichtigen Freiräume / Umland der Windegg liegen in der Freihaltezone und müssen daher freigehalten werden. Der Friedhof wurde im Rahmen der letzten Revision von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont. So wird eine allgemeine Bebauung verhindert und die Nutzung für den Friedhof weiterhin gesichert.

#### Interessenabwägung

Die Nutzungsinteressen und die Schutzinteressen entsprechen sich weitgehend.

#### Entscheid

Die Schutzinteressen wurden bereits umgesetzt.

#### Massnahmenbedarf / Umsetzung

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Umgebung I als hinreichend umgesetzt.

## 4.2 UII – Neuwies

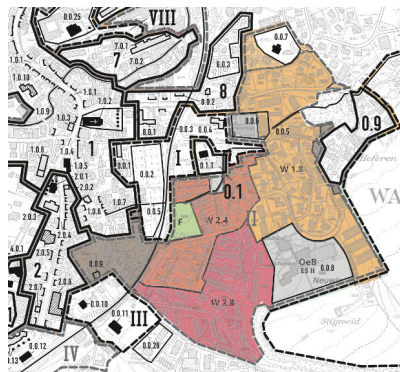
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U II

Wohnquartier am Hang des Hittenbergs, Mehr- und Einfamilienhäuser, v. a. ab 1950, im südlichen Bereich Siedlungen mit hohen Wohnblöcken der 1950er-Jahre

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
II	b			X	b	

ISOS und Zonenplan



Orthofoto



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- *ISOS Erhaltungsziel b: Die Umgebungszone ist in ihren für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten.*
- Erhalt eines durchmischten Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität
- Ermöglichung der inneren Verdichtung und der zeitgemässen baulichen Erneuerung
- Energetische Sanierungen (Energiestadt)
- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt der Eigenschaften (Wohnquartier mit Mehr- und Einfamilienhäusern) kommt eine gewisse Bedeutung zu.
- Die qualitative Weiterentwicklung im Sinne der Wohnqualität für die Bevölkerung hat hohe Bedeutung.

### Bestehende Massnahmen

Die Schutz- und Nutzungsinteressen sind durch die bestehenden Bauvorschriften berücksichtigt.

### Interessenabwägung

Die Nutzungsinteressen und die Schutzinteressen entsprechen sich weitgehend.

### Entscheid

Die Schutzinteressen wurden bereits umgesetzt.

### Einzelelemente

0.0.7 Ehem. Pension «Sonnenberg» im Schweizer Holzstil, 1899, Nebengebäude in Parkanlage, ab 1910 Aussenstation der Höhenklinik

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Kantonales Inventarobjekt (übrige) Assek. Nr. 1318, Personaldienstbarkeit	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

### Massnahmenbedarf / Umsetzung

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Umgebung II als hinreichend umgesetzt.

### 4.3 UIII – Zelgli/Montana

#### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U III

Hügel mit Villen in parkähnlichen Gärten und grossen Grünflächen, getrennt durch Bahneinschnitt, v. a. A. 20. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
III	ab			X	a	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



#### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- *ISOS Erhaltungsziel a: Die Umgebung ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.*
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Prägende Gebäude
- Der Erhalt der Villen mit ihrer Umgebung und den Bäumen steht auch im kommunalen Interesse
- Gewisse bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten

Interessen öffentlich

Interessen privat

#### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Umgebung und der Altbauten kommt mit der Erhaltungskategorie a eine hohe Bedeutung zu.
- Eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit und Sanierungen sind ebenfalls von wesentlicher Bedeutung.

Nutzungsinteressen

#### Bestehende Massnahmen

Die Schutzinteressen sind durch die Nutzungsplanung weitgehend berücksichtigt. Die Umgebungszone liegt in der Kernzone 1. Im Kernzonenplan sind die Bauten als blaue Bauten bezeichnet und die «Vegetation» / Bäume wurden im Kernzonenplan aufgenommen. Sowohl die Bauten als auch die Gärten sind kantonal inventarisiert.

#### Interessenabwägung

Die Nutzungsinteressen und die Schutzinteressen entsprechen sich weitgehend.

#### Entscheidung

Die Schutzinteressen wurden bereits umgesetzt.

**Einzelelemente**

- 0.0.10 Villa Zelgli, schmuckvoller Bau mit Türmchen und historistischen Stilelementen, 1901/02, thront über dem Bahnhofsareal
- 0.0.11 Ehem. Fabrikantenvilla Montana in exponierter Lage, zweigeschossiger Giebelbau mit Jugendstilelementen, 1907

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: regionales Denkmal-schutzobjekt Blaue Baute und schutzwürdige Bäume im Kernzonenplan bezeichnet	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
A	Hinweis: regionales Denkmal-schutzobjekt Blaue Baute und schutzwürdige Bäume im Kernzonenplan bezeichnet	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Umgebung III als hinreichend umgesetzt.

## 4.4 UIV – Bahnhof

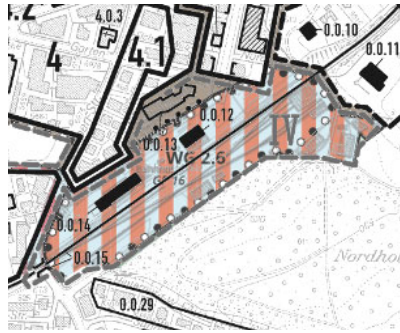
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U IV

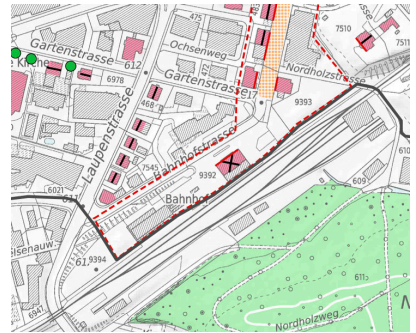
Bahnhofsareal, Bahn- und Gewerbebauten beidseits der ausgedehnten Gleisfelder, 4. V.19.–21. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
IV	b			X	b	

ISOS und Zonenplan



KOBI



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel b: Die Umgebungszone ist in ihren für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten.

Interessen öffentlich

- KOBI Ortsbildschutzperimeter: Prägendes Gebäude Bahnhof
- Der Erhalt eines attraktiven Bahnhofareals mit dem Bahnhofgebäude und einem multifunktionalen Platz
- Bauliche Nutzung der Potenziale an besonders gut erschlossener, zentraler Lage
- Weiterentwicklung eines lebendigen Zentrums mit Läden etc.
- Ermöglichung des Ersatzes von «störenden» Bauten im Ortskern

Interessen privat

- Wirtschaftlichkeit und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Eigenschaften eines Bahnhofareals kommt hohe Bedeutung zu.

Nutzungsinteressen

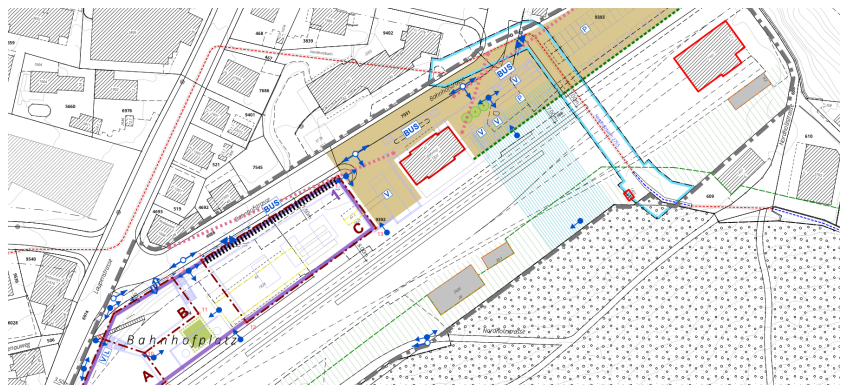
- In Anbetracht der beschränkten Entwicklungspotenziale kommt der effizienten Nutzung von zentralen, gut erschlossenen Lagen besonders hohe Bedeutung zu.

### Bestehende Massnahmen

Das Areal liegt im Bereich des 2024 genehmigten öffentlichen Gestaltungsplanes Bahnhof. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes fand eine intensive Auseinandersetzung mit dem Areal, den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen statt.

Ausschnitt GP Bahnhof

	Schutzobjekte
	Rückbau zulässig
	Baubereich für Sockelbauten
	Baubereich für Hauptgebäude
	Massgebliche Fassade Rückversatz Erdgeschoss
	Sichtkorridor
	Ausschliesslich publikumsorientierte / gewerbliche Nutzungen zulässig
	Sammelstelle
	Bereich für Umschlag und wechselnde Nutzungen
	Bahnhofplatz
	Grünbereich (Lage schematisch)
	Freiraumfläche (Lage schematisch)



**Interessenabwägung**

Grundsätzlich widersprechen sich die Schutzinteressen (Erhalt der Eigenschaften eines Bahnhofareals) und die Nutzungsinteressen (Nutzung als Bahnhofareal) nur in ihrer Ausprägung. Durch die gemäss Gestaltungsplan ermöglichte bauliche Entwicklung wird sich das gesamte Areal wesentlich verändern. Insgesamt erfolgt jedoch durch den Gestaltungsplan ein sachgerechter Ausgleich zwischen den Schutzinteressen und den Nutzungsinteressen, dies wurde auch durch die Genehmigung des Gestaltungsplanes 2024 bestätigt.

**Entscheid**

Die Anliegen des ISOS sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. Den Nutzungsinteressen (bauliche Entwicklung) wurde ein stärkeres Gewicht beigemessen als dem Erhalt des Areals in seiner heutigen Art.

**Einzelelemente**

- 0.0.12 Bahnhofsgebäude, dreigeschossiger Mitteltrakt mit Walmdach, Seitenflügel mit Giebeldächern, 1876
- 0.0.13 Güterschuppen, verputztes Gebäude mit angebaute hölzerner Güterhalle, 1876

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: regionales Denkmal-schutzobjekt Im Gestaltungsplan als Schutzobjekt bezeichnet und gesichert	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt
A	Hinweis: ehem. regionales Inventarobjekt	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt: Das Gebäude wurde als nicht schutzwürdig eingestuft und daher aus dem Inventar entlassen.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Umgebung IV als hinreichend umgesetzt.

## 4.5 UV – Rosenthal / Schützenareal

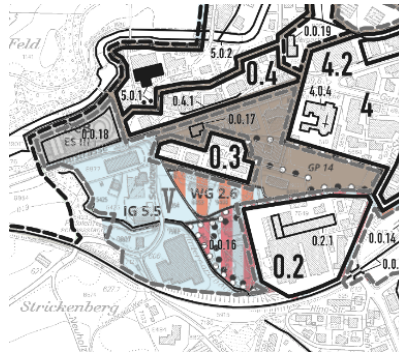
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U V

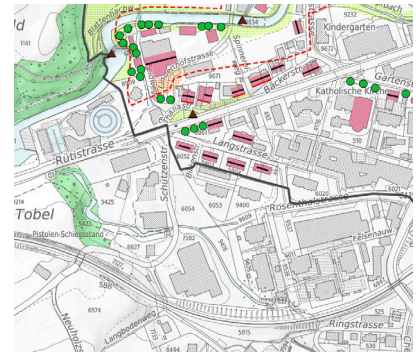
Durchmischte Bebauung in der Ebene zwischen zwei Ausfallstrassen, Wohnhäuser und Gewerbe, dazwischen grosse Wiesenflächen, v. a. 2. H. 20./A. 21. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
V	b			X	b	

ISOS und Zonenplan



KOBI



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel b: Die Umgebungszone ist in ihren für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten.
- Teilweise KOBIM Ortsbildschutzperimeter: Prägendes Gebäude Talhof und Bäume

Interessen öffentlich

- Bauliche Nutzung des Potenzials an zentraler Lage an der Rosenthalstrasse
- Weiterentwicklung von Gewerbemöglichkeiten und Erhalt bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherstellung von Nutzungen in öffentlichem Interesse (z.B. Sammelstelle, Altersheim, ARA etc.)

Interessen privat

- Wirtschaftlichkeit und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Eigenschaften eines durchmischten Quartiers kommt Bedeutung zu.
- Dem Erhalt «grosser Wiesenflächen» kommt geringe Bedeutung zu, weil diese Wiesenflächen bereits verschwunden sind.

Nutzungsinteressen

- In Anbetracht der beschränkten Entwicklungspotenziale kommt der effizienten Nutzung von zentralen, gut erschlossenen Lagen besonders hohe Bedeutung zu.
- Dem Erhalt und der wirtschaftlichen Nutzung von erforderlichen Anlagen im Sinne der Öffentlichkeit kommt sehr hohe Bedeutung zu.

### Bestehende Massnahmen

Die Umgebungszone liegt gemäss Zonenplan in verschiedenen Zonen. Im Bereich der Kernzone sind im Kernzonenplan Strukturelemente der Umgebungszone (z.B. blaue Baute Talhof, Bäume) im Sinne des Erhalts der wesentlichen Eigenschaften gesichert.

Mit dem Gewässerraum des Nordholzbaches sind gewisse Grünflächen dazwischen ebenfalls sichergestellt. Die wesentliche grosse Grünfläche ist jedoch durch die Erstellung des Altersheims Rosenthal verloren gegangen.

Für das Altersheim wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, in welchem auf Basis eines Konkurrenzverfahrens eine umfassende Auseinandersetzung mit der Situation erfolgte.

**Interessenabwägung**

Die Nutzungsinteressen und die Schutzinteressen (insbesondere der Erhalt der Wiesenflächen) widersprechen sich. Die Nutzungsinteressen für das Altersheim, Gewerbe etc. werden in weiten Bereichen höher gewichtet als die Schutzinteressen, insbesondere zum Erhalt der Wiesenflächen. Ein durchmischtes Areal mit Wohn- und Gewerbebauten wird jedoch auch langfristig bestehen bleiben.

**Entscheid**

Die Anliegen des ISOS sind in den Gestaltungsplan Rosenthal und in den Kernzonenplan eingeflossen. Den Nutzungsinteressen (bauliche Entwicklung) wurde im Gestaltungsplan Rosenthal (Altersheim) ein stärkeres Gewicht beigemessen als dem Erhalt des bahnhofnahen zentralen Areals als Wiesenfläche. In den übrigen Bereichen wird den Nutzungsinteressen das höhere Gewicht beigemessen.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung liegt kein Massnahmenbedarf vor. Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Umgebung V als hinreichend umgesetzt.

## 4.6 UVI – Flusstraum Jona

### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U VI

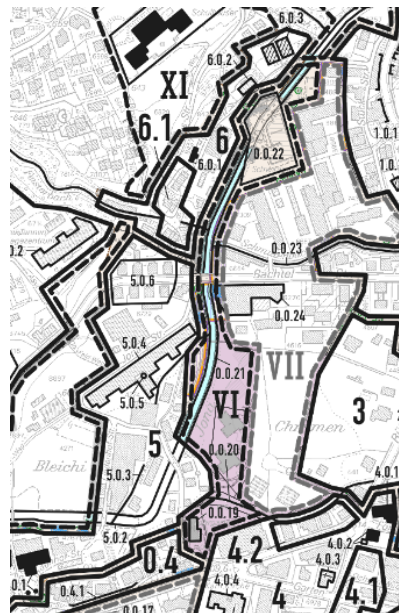
Flusstraum der Jona, leicht gegen Süden abfallendes Wiesengelände wichtige Funktion als Trenngürtel für die Ortsteile und als Vordergrund für das Bleicheareal

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
VI	ab			X	a	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel a: Die Umgebung ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.
- KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Freiraum Jona, prägende Bauten
- Erhalt des Freiraumes um die Jona
- Wirtschaftlichkeit und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten

Interessen öffentlich

Interessen privat

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Der Erhalt der Freiflächen an der Jona ist sowohl aus Ortsbildschuttsicht als auch im Sinne der Biodiversität/Hochwasserschutz von hoher Bedeutung.
- Im betroffenen Areal bestehen sehr wenig Nutzungsspielräume. Der Nutzung dieser Spielräume wird ebenfalls ein gewisses Gewicht beigemessen.

Nutzungsinteressen

### Bestehende Massnahmen / Optimierung

Die Umgebungszone liegt gemäss Zonenplan im Bereich der Kernzone I. Der Grossteil des Areals liegt darüber hinaus im Bereich des Gestaltungsplanes Claridapark. Im Gestaltungsplan Claridapark ist hier der Freiraum I (Jona und Schlipfbach) festgelegt. Damit wird den Schutzanliegen angemessen begegnet.

Optimierung:

Im Sinne des ISOS und des KOBİ werden die Freiräume an der Jona und am Schlipfbach in den Kernzonenplan aufgenommen.



## 4.7 UVII – Schmittenschbach/Claridapark

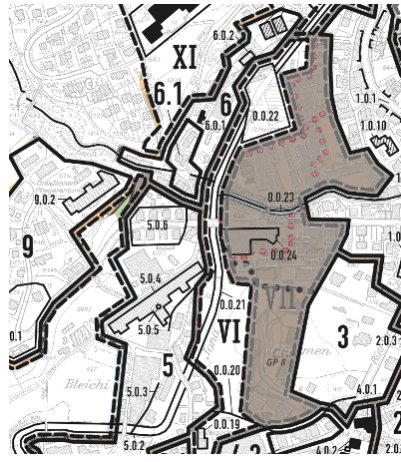
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U VII

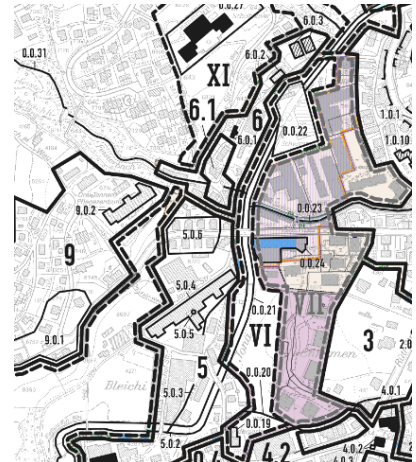
Industrie-/Gewerbeareal am Schmittenschbach und an der Jona, v. a. 20. Jh., Wohnüberbauung Claridapark, im Bau 2012

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
VII	b			X	b	

ISOS und Zonenplan



ISOS und Kernzonenplan



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- *ISOS Erhaltungsziel b: Die Umgebungszone ist in ihren für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten.*
- KOB Ortsbildschutzperimeter: Freiraum Jona, Schmittenschbach, prägendes Gebäude (Ehem. Sperrholzplattenfabrik)

Interessen öffentlich

- Erhalt der Freiräume an den Gewässern
- Die Erhaltung der einzelnen Ortsbereiche von Wald in ihrer geschichtlich geprägten baulichen Eigenständigkeit und eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Überbauung durch gestalterisch gut eingeordnete Neubauten (Art. 30 BZO/Art. 25 nBZO)
- Innere Reserven nutzen und aktuelle Bedürfnisse decken
- Energetische Sanierungen (Energistadt)

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten
- Wirtschaftlichkeit

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Historischer Dorfkern von hoher Bedeutung
- Ortsbild von kantonaler Bedeutung gemäss KOB

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bestehenden inneren Reserven müssen jedoch angemessen genutzt werden können, weil keine Spielräume nach aussen bestehen.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen kommt auch bei Betrieben hohe Bedeutung zu.

**Bestehende Massnahmen /  
Optimierung**

Die Umgebungszone liegt gemäss Zonenplan im Bereich der Kernzone I. Es bestehen strenge Vorschriften im Sinne der Einordnung.

Ein Teil des Areals liegt darüber hinaus im Bereich des Gestaltungsplanes Claridapark. In der Erarbeitung des Gestaltungsplans Claridapark fand eine Auseinandersetzung mit dem Erhalt der Freiräume und der Bebauung statt.

Das prägende Gebäude (ehem. Sperrholzplattenfabrik) ist im Kernzonenplan als blaue Baute bezeichnet.

Optimierung:

Im Sinne des Erhalts der Freiflächen/«Park» gemäss ISOS werden die Freiräume gemäss GP in den Kernzonenplan aufgenommen, um diese langfristig verstärkt zu sichern und hervorzuheben. Auch entlang des Schmittenbachs und entlang der Jona werden Freiräume in den Kernzonenplan aufgenommen.

**Interessenabwägung**

Die Anliegen des ISOS sind in den Gestaltungsplan Claridapark und in den Kernzonenplan eingeflossen. Es besteht eine ausgewogene Balance zwischen den Schutz- und Nutzungsinteressen.

**Entscheid**

Die Nutzungsinteressen und die Schutzinteressen (insbesondere der Erhalt des Charakters und der Erhalt der Freiflächen an der Jona und am Schmittenbach) werden mit den vorliegenden Massnahmen (GP/Kernzonenplan) angemessen berücksichtigt.

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung und der Optimierung wurde das ISOS bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Umgebung VII als hinreichend umgesetzt.

## 4.8 UVIII – Schulhaus Burg

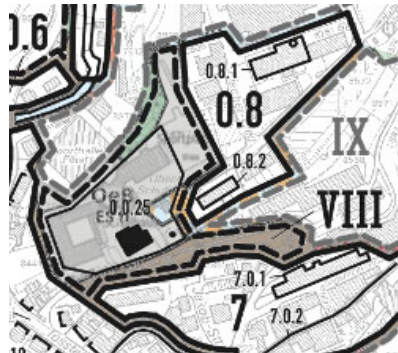
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U VIII

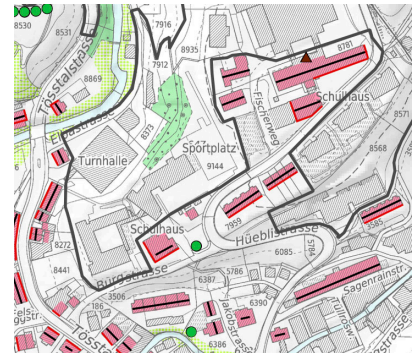
Hügel am Rand des alten Kerns, steiler Hang mit Wiesen und Wald, auf der Kuppe Sekundarschulanlage Burg, 20. Jh.

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
VIII	ab			X	a	

ISOS und Zonenplan



KOBI



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- *ISOS Erhaltungsziel a: Die Umgebung ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.*
- Teilweise KOBI Ortsbildschutzperimeter: prägendes Gebäude (Schulhaus) und Baum

Interessen öffentlich

- Erhalt des Schulhauses in seiner Funktion und Nutzung
- Aktuelle Bedürfnisse decken, Hindernisfreiheit
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Wirtschaftlichkeit

Interessen privat

- Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ungeschmälert erhalten

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Ensemble an prominenter Lage von gewisser Bedeutung

Nutzungsinteressen

- Die Nutzung als Schulareal hat hohe Bedeutung, weil die Spielräume für Schulhausbauten begrenzt sind und ein hoher Bedarf besteht.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und aktueller Bedürfnisse sowie der Hindernisfreiheit kommt hohe Bedeutung zu.

**Bestehende Massnahmen / Optimierung**

Die Umgebungszone liegt gemäss Zonenplan im Bereich der Zone für öffentliche Bauten, so dass ein gewisser Schutz besteht. Das Schulhaus (Assek. Nr. 1583) ist ein kommunales Inventarobjekt. Der Baum ist im Bauminventar der Gemeinde verzeichnet.

Optimierung:

Die Kernzone und der Kernzonenplan werden im Bereich des Schulhauses ausgedehnt. Das Schulhaus wird als blau bezeichnete Baute in den Kernzonenplan aufgenommen, der Mammutbaum wird ebenfalls aufgenommen. Im Kernzonenplan wird zudem gemäss ISOS der steile Hang unterhalb des Schulhauses als Freiraum aufgenommen.

**Interessenabwägung/ Entscheid**

Die Anliegen des ISOS sind auf Stufe Nutzungsplanung mit den Optimierungen bestmöglich berücksichtigt.

**Einzelelemente**

0.0.25 Imposantes Schulhaus mit Walmdach, 1902, Erweiterungstrakte auf verschiedenen Geländestufen, 2. H. 20. Jh., mächtiger Mammutbaum an der Hangkante

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: kommunales Inventarobjekt (Assek. Nr. 1583 Oberstufenschulhaus) Der Mammutbaum ist im Bauminventar enthalten.	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung und der Optimierung wurde das ISOS bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Umgebung VIII als hinreichend umgesetzt.

## 4.9 UIX – Sagenrain

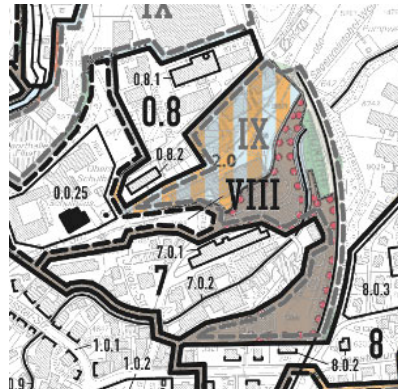
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U IX

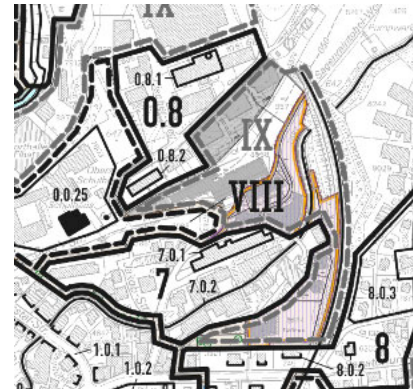
Überbaute Hänge beidseits der Kühweid und entlang des Bahneinschnitts, Fabrikerweiterungsbauten, Sporthalle, Wohnhäuser, v. a. E. 20./A. 21. Jh., Überbauung anstelle des ehem. Fabrikweihers in Planung

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
IX	b			X	b	

ISOS und Zonenplan



KOBI



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel b: Die Umgebungszone ist in ihren für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlichen Eigenschaften zu erhalten.
- Teilweise KOBI Ortsbildschutzperimeter: Prägendes Gebäude Assek. Nr. 1584

Interessen öffentlich

- Weiterentwicklung von Gewerbemöglichkeiten und Erhalt bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen

Interessen privat

- Wirtschaftlichkeit und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Eigenschaften eines durchmischten Quartiers kommt Bedeutung zu.

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt und der wirtschaftlichen Nutzung im Sinne des Gewerbes und der Erhaltung hochwertiger Wohnräume kommt hohe Bedeutung zu.

### Bestehende Massnahmen

Die Umgebungszone liegt teilweise im Bereich der Kernzone. Der Teilbereich der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist vollständig bebaut.

### Interessenabwägung

Ein durchmischtes Areal mit Wohn- und Gewerbebauten soll jedoch langfristig bestehen bleiben. Das Gebäude Assek. Nr. 1584 wurde aus dem Inventar entlassen. Die Interessen am Substanzschutz dieses Gebäudes wurden damit verneint.

### Entscheid

Die Anliegen des ISOS sind in den Kernzonenplan eingeflossen. Den Nutzungsinteressen (Wohnüberbauung) wird ausserhalb der Kernzone ein stärkeres Gewicht beigemessen.

### Massnahmenbedarf / Umsetzung

Gemäss vorliegender Interessenabwägung wurde das ISOS bestmöglich berücksichtigt und gilt damit für die Umgebung IX als hinreichend umgesetzt.

## 4.10 UX – Bleichiwies

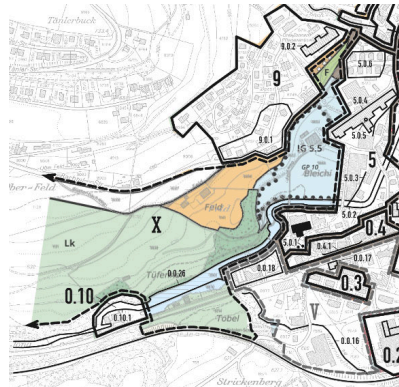
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U X

Weitgehend unverbauter ebener Talboden und bewaldetes Tobel der Jona sowie Wieshang, vereinzelt bäuerliche Bauten

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
X	ab			X	a	

ISOS und Zonenplan



Orthofoto



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel a: Die Umgebung ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.

Interessen öffentlich

- Teilweise KOBİ Ortsbildschutzperimeter: Freiraum Jona
- Weiterentwicklung von Gewerbemöglichkeiten und Erhalt bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen

Interessen privat

- Wirtschaftlichkeit und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Dem Erhalt der Eigenschaften der Umgebung als Freiraum kommt im Sinne der Erhaltungskategorie a hohe Bedeutung zu.

Nutzungsinteressen

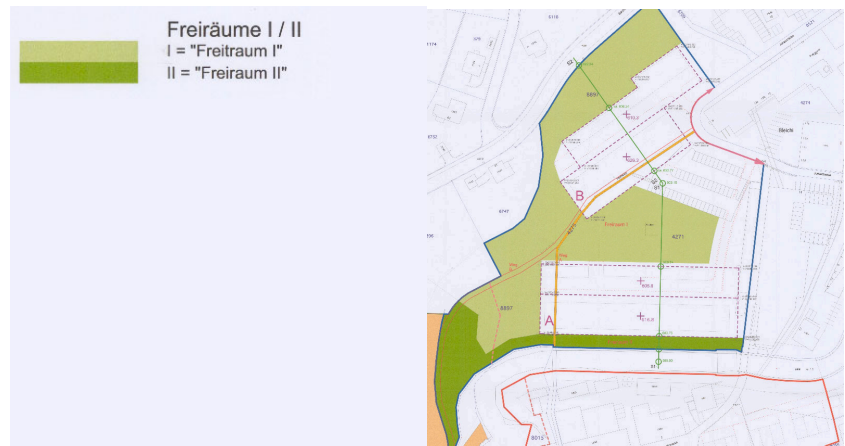
- Dem Erhalt und der wirtschaftlichen Nutzung im Sinne des Gewerbes kommt hohe Bedeutung zu.

### Bestehende Massnahmen

Ein wesentlicher Teil der Umgebungszone liegt in der Landwirtschaftszone und ist daher unbebaubar.

Für die heute in der Gewerbezone gelegene Fläche besteht ein Gestaltungsplan, der grosse Freiflächen sichert.

GP Bleichiwies-Lindenhof



**Interessenabwägung/ Entscheid**

Den Entwicklungsmöglichkeiten, entsprechend dem rechtskräftigen Gestaltungsplan, wird höheres Gewicht beigemessen als der reinen Freihaltung gemäss ISOS, zumal ein Grossteil der Umgebung durch die Lage in der Landwirtschaftszone gesichert ist.

Auch im Bereich des Areals Feld wird den privaten Nutzungsinteressen das höhere Gewicht beigemessen als den Schutzinteressen (Freihaltung).

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung wurde das ISOS bestmöglich berücksichtigt (Freiräume im GP Bleichwies-Lindenhof, Landwirtschaftszone) und gilt damit für die Umgebung X als hinreichend umgesetzt.

## 4.11 UXI – Schulhaus Binzholz

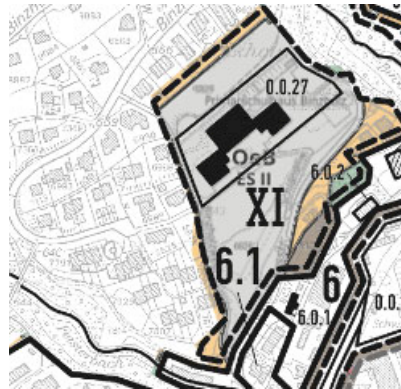
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U XI

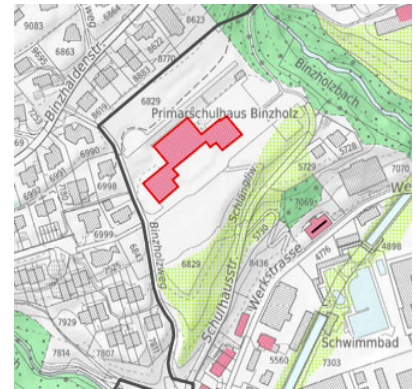
Unverbautes Hanggelände um die Schulhausanlage Binzholz, wichtig als Ortshintergrund, einseitig begrenzt von bewaldetem Bachtobel

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
XI	ab			X	a	

ISOS und Zonenplan



KOBI



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel a: Die Umgebung ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.
- Teilweise KOBI Ortsbildschutzperimeter: Freiraum am Hang und prägendes Gebäude (Schulhaus)

Interessen öffentlich

- Erhalt der «Krone Wald» mit den drei Bauten, wovon das Schulhaus Binzholz eines ist
- Erhalt des Schulhauses in seiner Funktion und Nutzung
- Aktuelle Bedürfnisse decken, Hindernisfreiheit
- Energetische Sanierungen (Energiestadt)
- Wirtschaftlichkeit

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Ensemble an prominenter Lage von hoher Bedeutung
- Naturschutz, Trockenstandort

Nutzungsinteressen

- Die Nutzung als Schulareal hat hohe Bedeutung, weil die Spielräume für Schulhausbauten begrenzt sind und ein hoher Bedarf besteht.
- Einer wirtschaftlichen baulichen Erneuerung im Sinne energetischer Sanierungen und aktueller Bedürfnisse sowie der Hindernisfreiheit kommt hohe Bedeutung zu.

**Bestehende Massnahmen / Optimierung**

Die Umgebungszone liegt gemäss Zonenplan im Bereich der Zone für öffentliche Bauten, so dass ein gewisser Schutz besteht.

Der Hang ist im kommunalen Naturschutzinventar verzeichnet, so dass auch aus diesem Grund eine Freihaltung weitgehend gesichert ist.

Kommunales Naturschutzinventar (Ausschnitt)



Optimierung:

Die Kernzone wird unterhalb der Schulhausstrasse ausgedehnt. In diesem Bereich wird zudem ein Freiraum im Kernzonenplan festgelegt.

**Interessenabwägung/ Entscheid**

Die Anliegen des ISOS fliessen bei Anpassungen auf dem Schulhausareal in die Betrachtungen ein. Die Freihaltung ist sichergestellt, weil dies im Interesse der Öffentlichkeit liegt, welche Eigentümerin des Landes ist. Auf Stufe Nutzungsplanung sind abgesehen von der Optimierung keine zusätzlichen Massnahmen vorgesehen.

**Einzelelemente**

0.0.27 Schulanlage Binzholz auf Gelände terrasse, mächtiger Heimatstilbau, zwei identische viergeschossige Schulbauten mit hohen Walmdächern, verbunden durch Turnhallentrakt mit Vorbau, 1914, grosse Fernwirkung

Erhaltungsziel	Situation, bestehende Massnahmen	Massnahmenbedarf	Stand der Umsetzung des ISOS
A	Hinweis: regionales Denkmalschutzobjekt	-> kein Massnahmenbedarf	umgesetzt

**Massnahmenbedarf / Umsetzung**

Gemäss vorliegender Interessenabwägung und der Optimierung ist das ISOS in der Nutzungsplanung aufgrund der Inventarisierung (Naturschutz) und der Eigentumsituation hinreichend umgesetzt. Aufgrund der Inventarisierung / regionales Denkmalschutzobjekt ist das ISOS für den Bereich des Schulhaus Binzholz hinreichend umgesetzt.

## 4.12 UXII – Sack

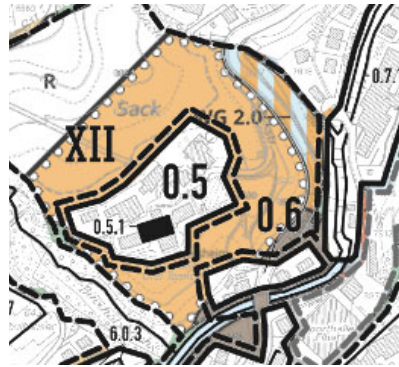
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U XII

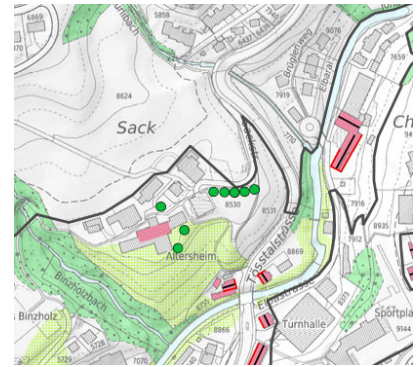
Westhänge um das Altersheim Drei Tannen im Ortshintergrund, einseitig begrenzt von bewaldetem Bachtobel

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
XII	a			/	a	

ISOS und Zonenplan



KOBI



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

- ISOS Erhaltungsziel a: Die Umgebung ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.
- Teilweise KOB Ortsbildschutzperimeter: Freiraum am Hang und prägendes Gebäude (ehem. Altersheim Drei Tannen)

Interessen öffentlich

- Erhalt der «Krone Wald» mit den drei Bauten, wovon das Altersheim eines ist
- Weiterentwicklung der Gemeinde und Schaffung von hochwertigem Wohnraum
- Aktuelle Bedürfnisse decken, Hindernisfreiheit
- Energetische Sanierungen (Energistadt)
- Wirtschaftlichkeit

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

- Ensemble mit Freiraum an prominenter Lage von hoher Bedeutung

Nutzungsinteressen

- Wald ist dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» zugeordnet. Die bauliche Verdichtung hat daher einen geringeren Stellenwert. Dennoch müssen gerade vorhandene und verfügbare Reserven genutzt werden können, um aktuelle Bedürfnisse (Schule etc.) zu decken und ein moderates Wachstum zu ermöglichen. Das Gebiet Sack im Umfeld des Altersheims Drei Tannen stellt eine der letzten grösseren Reserven dar und hat daher hohe Bedeutung als Bauland.

<b>Bestehende Massnahmen</b>	Im Rahmen der Nutzungsplanung ist für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und eine Teilfläche liegt in der Reservezone (unbebaubar). Im Rahmen des Gestaltungsplanes muss die Ausgewogenheit zwischen Freihaltung und Bebauung geklärt werden. Für das Areal läuft aktuell ein qualitätssicherndes Verfahren, so dass derzeit keine Anpassungen vorgesehen werden sollen. Die Details sind im Rahmen des Gestaltungsplanes zu klären.
<b>Interessenabwägung</b>	Die Ansicht hat eine gewisse Bedeutung für Wald. Dem Freiraum ist daher ein entsprechend hohes Gewicht zuzumessen. Eine zeitgemässe Nutzung und Entwicklung muss möglich bleiben und hat in Anbetracht der beschränkten Reserven ebenfalls hohe Bedeutung.
<b>Entscheid</b>	Mit der Gestaltungsplanpflicht wird die Konkretisierung auch in Bezug auf den Ortsbildschutz / ISOS auf die Erarbeitung des Gestaltungsplanes verlagert.
<b>Massnahmenbedarf / Umsetzung</b>	→ <i>Das ISOS muss im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplanes berücksichtigt und hinreichend umgesetzt werden.</i>

## 4.13 UXIII – Ebnet/Stigweid

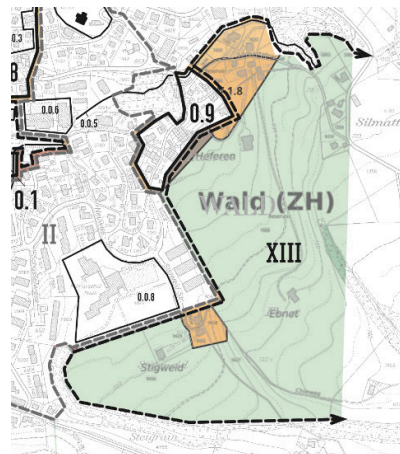
### Bezeichnung der Umgebungszone

ISOS U XIII

Wieshänge mit ursprünglicher Streusiedlung, im Anschluss an die ehem. bäuerlicher Siedlung Heferen

Nr.	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. Hist Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Störend
XIII	ab			/	a	

ISOS und Zonenplan



Orthofoto



### Interessenermittlung

Schutzinteressen

Interessen öffentlich

Interessen privat

- ISOS Erhaltungsziel a: Die Umgebung ist in ihrer Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen.

- Erhalt der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet
- Freihaltung

- Wirtschaftlichkeit und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im landwirtschaftlichen Umfeld erhalten

### Interessenbewertung

Schutzinteressen

Nutzungsinteressen

- Dem Erhalt der Eigenschaften der Umgebung als Freiraum kommt im Sinne der Erhaltungskategorie a hohe Bedeutung zu.
- Der Freihaltung zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung kommt ebenfalls hohe Bedeutung zu.

### Bestehende Massnahmen

Die wesentlichen Teile der Umgebung liegen in der Landwirtschaftszone und sind daher im Sinne des ISOS weitgehend freigehalten. Die bestehenden Bauzonenbereiche sind bebaut.

### Interessenabwägung/ Entscheid

Die beiden Zielsetzungen entsprechen sich.

### Massnahmenbedarf / Umsetzung

Das ISOS wurde bestmöglich berücksichtigt (Landwirtschaftszone) und gilt damit für die Umgebung XIII als hinreichend umgesetzt.