

# ISOS

Inventar der  
Schützenswerten  
Ortsbilder der  
Schweiz

von nationaler Bedeutung



Flugbild Bruno Pollandini 2008, © BAK

Altstadt und beherrschende Burganlage an historischer Weggabelung am Fuss des Gonzen. Imposantes Schloss als einstiger Landvogteisitz. Nach Brand von 1811 wieder aufgebautes Städtchen mit breiter Haupt- und verwinkelten Nebengassen. Typische Vorstädte und Wohnquartiere.



Siegfriedkarte 1886



Landaskarte 2002

#### Kleinstadt/Flecken

☒	☒	Lagequalität
☒	☒	Räumliche Qualität
☒	☒	Architekturhistorische Qualität



1969



1969



1969



1969



**1969**

Verfassungsartikel zur Raumplanung in der Schweiz



**1969**

Verfassungsartikel zur Raumplanung in der Schweiz

# Diebeljpalter

Fr. 1.20 5. Januar 1972 9400 Rorschach



SCHWEIZERISCHE LANDESBIBLIOTHEK  
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE SUISSE  
BIBLIOTECA NAZIONALE SVIZZERA



Verstaatlichung  
des Bodens  
**der falsche Weg**

Sozialistische  
Boden-Initiative  
**Nein**

# Nebel spalter

Nr. 11

Wissenschaft, Kultur und  
Kritik  
Jahrgang  
1954



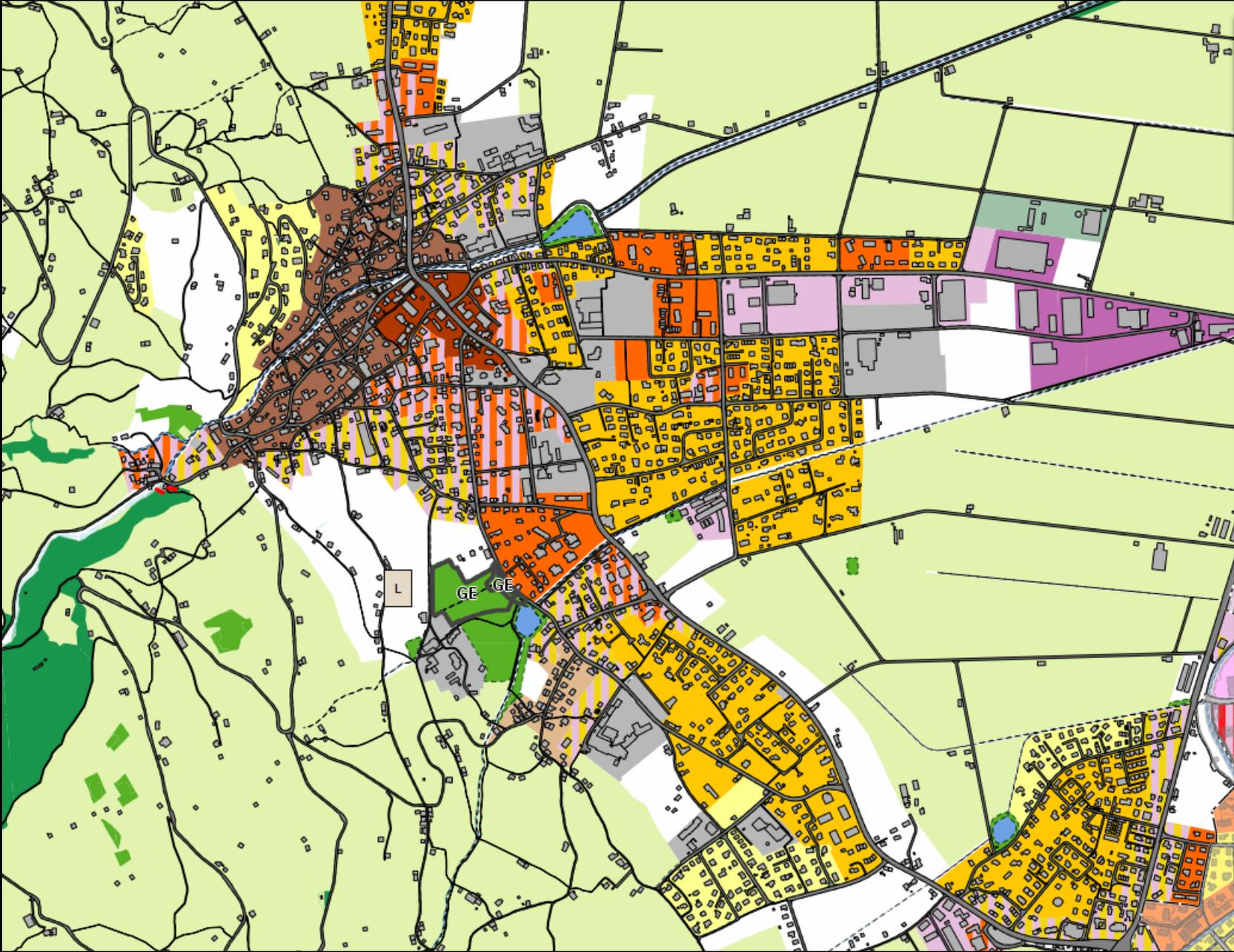
2 4 9 7 8



**ca. 1955**



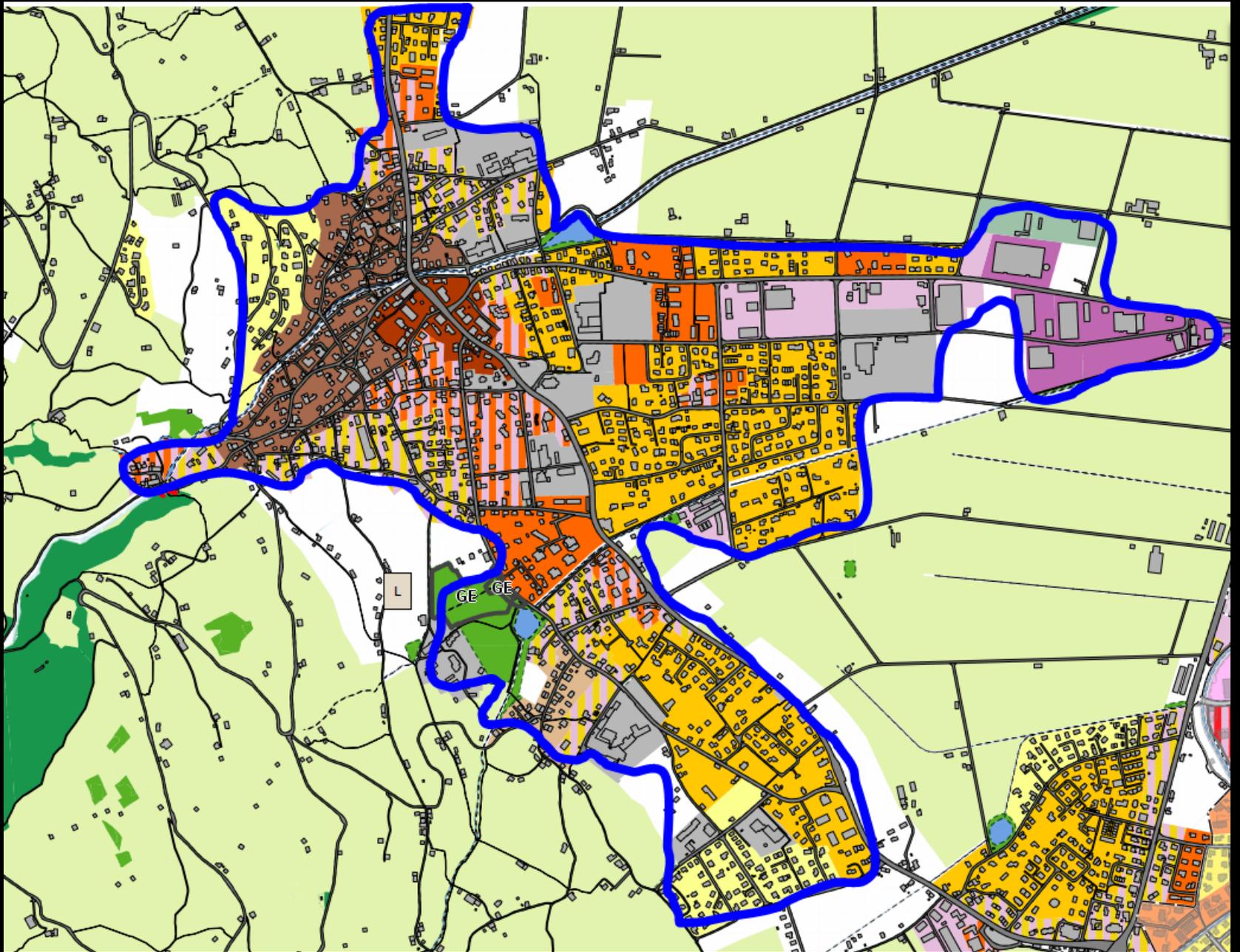
**Spreitenbach ca. 1987**

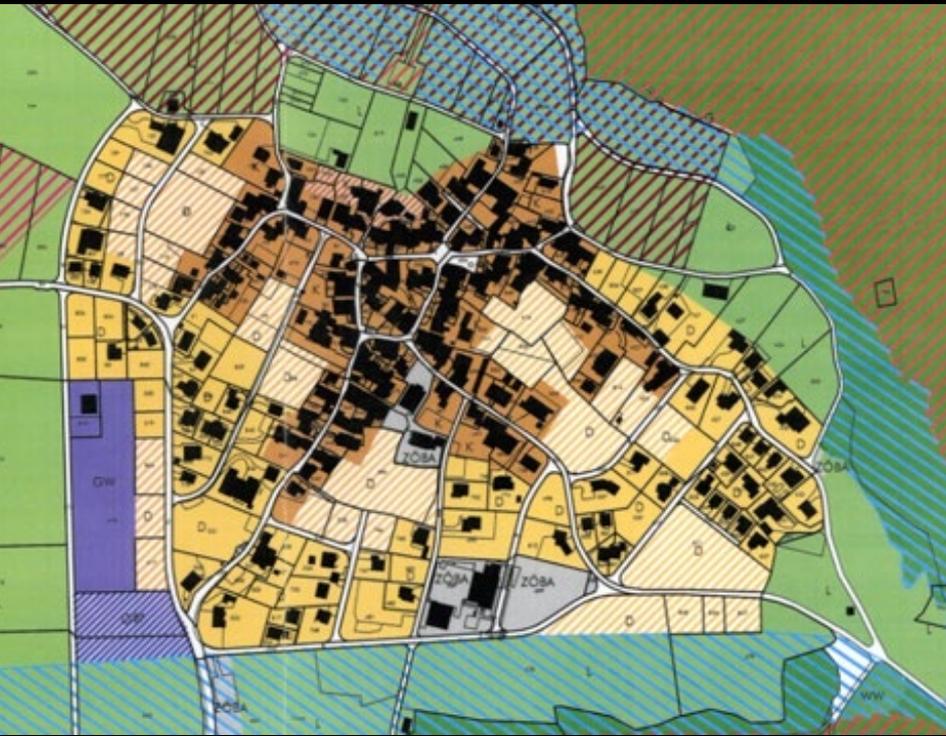




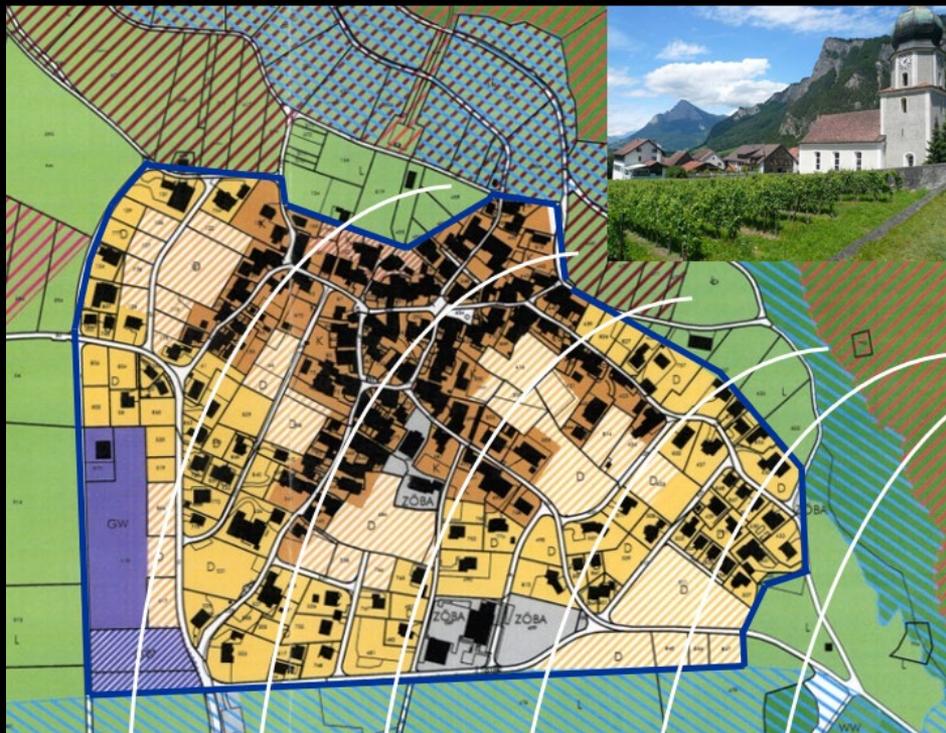
2013

63% Ja





Zonenpläne von Fläsch und Scharans aus den 80er-Jahren



Zonenpläne von Fläsch und Scharans aus den 80er-Jahren



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

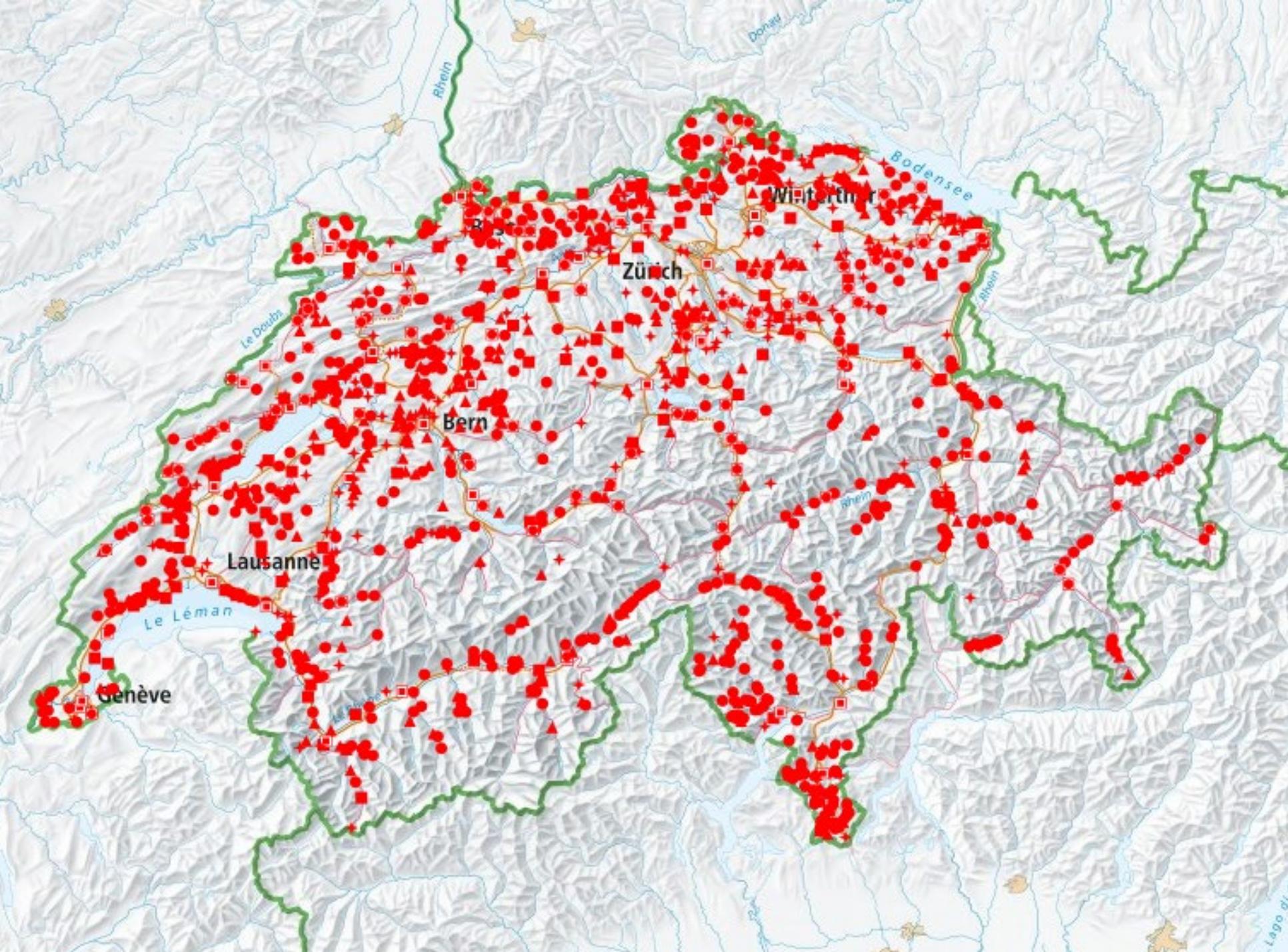


Die Erarbeitung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) **stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966** über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Demnach ist der Bundesrat verpflichtet, nach Anhören der Kantone Inventare von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

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



Sibylle Heusser (\*1942) studierte an der ETH Zürich Architektur. Bereits kurz nach ihrem Studium wurde sie ab **1972** vom Bund für die Erarbeitung des ISOS engagiert. Während 45 Jahren inventarisierte sie schützenswerte Ortsbilder in der ganzen Schweiz.



# ISOS

Inventar der  
Schützenswerten  
Ortsbilder der  
Schweiz

von nationaler Bedeutung



Flugbild Bruno Pollandini 2008, © BAK

Altstadt und beherrschende Burganlage an historischer Weggabelung am Fuss des Gonzen. Imposantes Schloss als einstiger Landvogteisitz. Nach Brand von 1811 wieder aufgebautes Städtchen mit breiter Haupt- und verwinkelten Nebengassen. Typische Vorstädte und Wohnquartiere.



Siegfriedkarte 1886



Landaskarte 2002

Kleinstadt/Flecken	
<input checked="" type="checkbox"/>	Lagequalität
<input checked="" type="checkbox"/>	Räumliche Qualität
<input checked="" type="checkbox"/>	Architekturhistorische Qualität



Fotostandorte 1: 10 000  
Aufnahmen 1999: 1-43



8



9 Hauptgasse



26 Kapelle St. Sebastian



27 Wohnviertel Malorvatrassa



28 Splawog



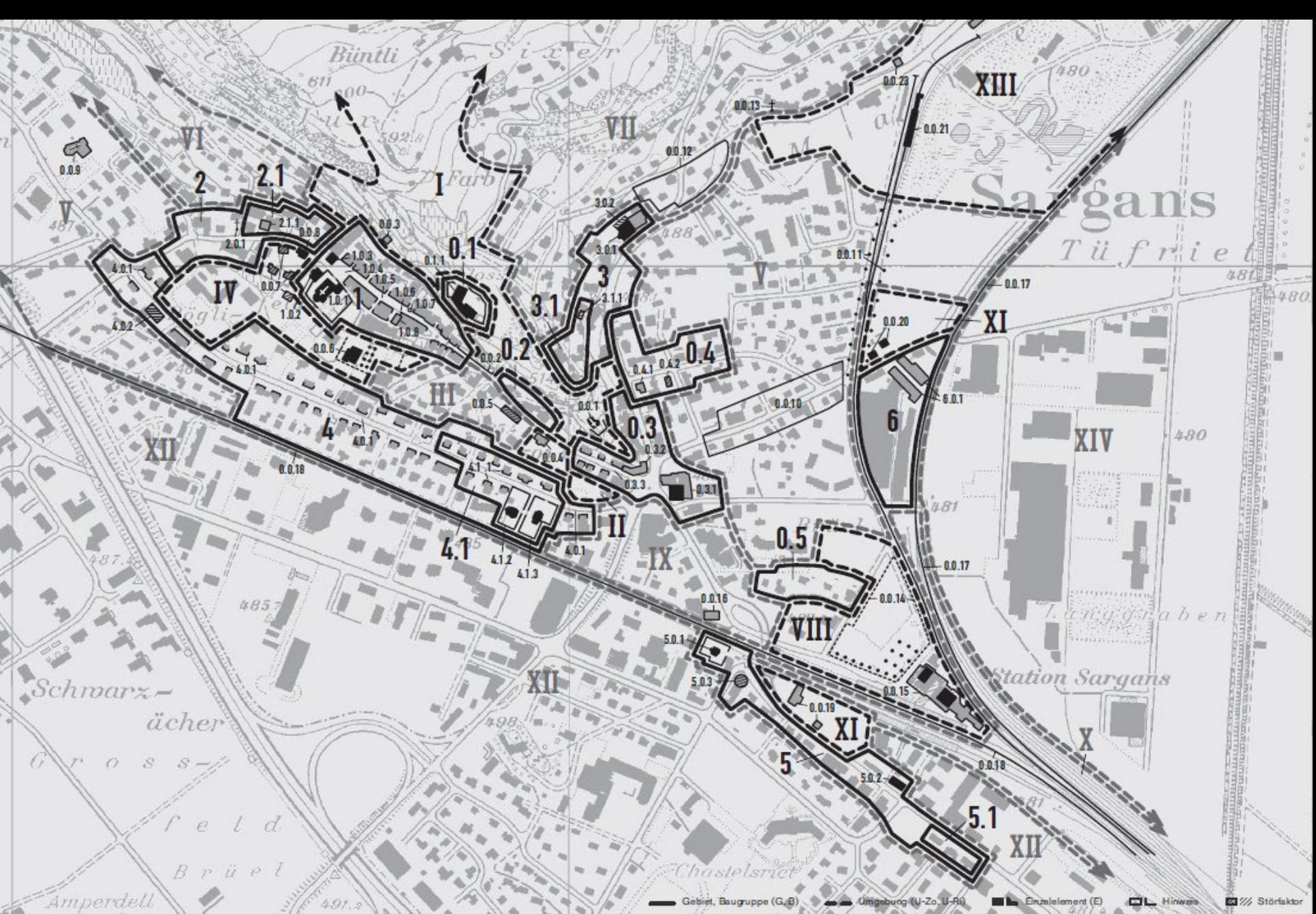
29



30



31 Malorvatrassa



  Gebiet, Baugruppe (G, B)  
   Umgebung (U-Zo, U-Ri)  
  Einzelelement (E)  
   Hinweis  
  Störfaktor

Die Abgrenzung der Ortsbilder mit den entsprechenden Erhaltungszielen ist dem ISOS wie folgt zu entnehmen:

<b>G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement</b>			Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
Art	Nummer	Benennung								
<b>G</b>	1	Kompakte gewundene Bebauung mit Charakter eines Landstädtchens entlang dem Bergfuss, 17.-1. H. 20. Jh.	AB	X	/	X	B			8-20, 22, 23
	1.0.1	Hotel «Walensee», 3-gesch. Putzbau mit schwerfälligem Krüppelwalmdach; aufdringlicher Erdgeschossausbau, E. 19. Jh.						o	o	
	1.0.2	Wohnblock, neuer 3-gesch. Massivbau, den kleinmassstäblichen Eingang zum Ortskern erdrückend							o	
<b>B</b>	1.1	Intakter hist. Ortskern von hoher Bebauungsdichte und mit Klosteranlage, Zentrum des Städtchens	A	X	X	X	A			10-18
<b>U-Zo</b>	I	Innerer Grünraum mit Gärten und einzelnen Neubauten; Vordergrund des hist. Städtchens	ab			X	a			13
	0.0.1	Gemeindehaus/Postgebäude, 3-gesch. Mauerbau im Vorfeld des Städtchens, leicht störend						o		
	0.0.2	Wohnblock, 2-gesch. Massivbau mit Satteldach erb. um 2000, punktuell den Grünraum vor dem südl. Ortrand verbauend							o	
	0.0.3	Zwei Einfamilienhäuser, 1-gesch. Putzbauten, M. 20. Jh.; Eingriff in den ortsgliedernden Grünraum							o	
<b>U-Ri</b>	II	Baubeständiges Seeufer mit Hafen- und Parkanlagen, See- und Linthpromenade. Alt- und Neubauten; wichtiger Ortsvordergrund	ab			X	a			21, 28-33, 35

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,  
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störnd	Bld-Nr.
G	1	Kompakte, einst befestigte Altstadt am Fuss des Schlosshügels	A	X	X	X	A			1-11, 23
E	1.0.1	Kath. Pfarrkirche St. Oswald und Cassian in ummauertem Friedhof, quer zur Hauptgasse stehender Barockbau mit Weitwirkung, erb. 1706-10				X	A	o		2, 20, 24
E	1.0.2	Städtliche Kaplanei, verputztes Giebelhaus in Garten, erb. 1733				X	A			3
E	1.0.3	Pfarrhaus in Torsituation, Walmdach über zwei verputzten Geschossen, erb. 1815				X	A			1, 3
	1.0.4	Quadratischer gepflasterter Kirchplatz, von historischen Bauten klar begrenzt						o		2-4
	1.0.5	Breite Haupt-/Markt-gasse, beidseitig durch Häuserzeilen getasst, in den Kirchplatz mündend und gegen Osten abfallend						o		4, 9-11
	1.0.6	Rathaus seit 1921, ehemaliger Familiensitz von 1812; verputzte asymmetrische Trauffront mit zwei korbartigen Portalen						o		
	1.0.7	Achteckiger Brunnen in Raumnische						o		8
	1.0.8	Räumlich abwechslungsreich definierter Abschnitt der schmalen Untergasse						o		18
G	2	Lockere, dörflich anmutende Vorstadt vor dem ehem. Westtor, 18.-20. Jh.	B	/	/	/	B			21, 22
	2.0.1	Bildhäuschen mit Marion-Darstellung						o		
B	2.1	Intakte Altbebauung am Hang, Wohn- und Bauernhäuser mit Gärten, 18./19. Jh.	A	X	X	X	A			21, 22
	2.1.1	Städtisches Winzerhaus, quergelagerter verputzter Giebelbau, dat. 1811						o		
G	3	Farb. altes Quartier mit Wohnhäusern aus dem 20. Jh. am östlichen Hügelhans	B	/	/	/	B			26-30, 32, 33
E	3.0.1	Markanter Wohnbau unter Halbwalmdach, 18. Jh., und Hotel/Restaurant «Rose»				X	A	o		32
	3.0.2	Neue Wohnung, die Rückseite des städtischen Halbwalmdaches verbauend						o		
B	3.1	Schlichte Bauern- und Wohnhäuser am Aufstieg zum Schloss	A	X	X	X	A			28
	3.1.1	Breite Garagentfront, in den Hang geschobene Betonkonstruktion, Eingriff in subtilen Raum zwischen alten Holzhäusern						o		
G	4	Zürcherstrasse, regelmässig angelegte Bebauungsachse, vorwiegend Wohnhäuser, 1. H. 20. Jh., einzelne Neubauten	AB	X	X	X	B			37-42
	4.0.1	Klar definierter Strassenraum, z. T. mit eingezäunten Gärten (auch 4.1.1)						o		37, 39-42
	4.0.2	Grosser Wohnblock, 3-gesch. Massivbau, aufdringlicher Eingriff in bestehendes Bebauungsmuster						o		
B	4.1	Villen und bürgerliche Wohnhäuser in Gärten, 1. D. 20. Jh.	A	X	X	X	A			37-40
	4.1.1	Fortsetzung der räumlich wirksamen Zürcherstrasse						o		37, 39, 40
E	4.1.2	Neobarocke Villa mit Garagengebäude in kleinem Park, A. 20. Jh.				X	A	o		38
E	4.1.3	Villa mit kleinem Portikus, A. 20. Jh., kleiner Park mit hohen Bäumen				X	A	o		
G	5	Durchmischter Bebauungsstrang südlich der Bahnlinie nach, um 1900/20. Jh.	B	/	/	/	B			
E	5.0.1	Zweigesch. Villa in kleinem Park, erb. wohl A. 20. Jh.				X	A	o		

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störnd	Bld-Nr.
U-Zo	III	Wohnquartier, Ein- und Mehrfamilienhäuser, 20. Jh.	b			X	b			16
	0.0.5	Dreigesch. verputzter Wohnblock, 2. H. 20. Jh., klotzige Erscheinung vor Vorstadtbereich						o		
U-Zo	IV	Wöschung mit öffentlichen Bauten und Anlagen, Vordergrund zur Altstadt	a			X	a			19
E	0.0.6	Schulhaus mit Pausen- und Spielplatz auf Terrasse, Mauerbau mit Treppenturm, A. 20. Jh.				X	A	o		19
	0.0.7	Einfamilienhäuser, Verbauung des historischen Ortsrandes						o		
E	0.0.8	Herrschaftliches 3-gesch. Wohnhaus unter Krüppelwalmdach, im Habitus der Jahre um 1900				X	A			
U-Ri	V	Wachstumsbereiche, 2. H. 20./A. 21. Jh., Ein- und Mehrfamilienhäuser	b			/	b			
	0.0.9	Reformierte Kirche, Gebäude von 1958-59						o		
	0.0.10	Vorwiegend Einfamilienhäuser, M. 20. Jh., Bindeglied						o		
	0.0.11	Industriegelände des Eisenerzwerks Gonzen, z. T. von hohen Laubbäumen gestumt						o		
U-Ri	VI	Einfamilienhäuser am ehem. Rebhang, 2. H. 20. Jh., Orts hintergrund	b			X	b			
U-Ri	VII	Einfamilienhäuser entlang der nordöstlichen Hügel flanke	b			X	b			
	0.0.12	Wohnanlage der Zwischenkriegszeit, sechs gleiche Zweifamilienhäuser						o		
	0.0.13	Bildhäuschen an der Rheintaler Hauptstrasse, dat. 1702						o		
U-Zo	VIII	Ebener Freiraum mit Wiesen, zwei Altbauten mit Gärten, Parkplätzen und Bahnhstation	a			/	a			
	0.0.14	Bahnhstoparking, ungliederte, vorwiegend asphaltierte Fläche, Reihen von Laubbäumen						o		
E	0.0.15	Aufnahme- und Dienstgebäude im Spickel der Bahnlinie, erb. 1884; Betondach, in der Ansicht der Altbauten leicht störend				X	A	o		
U-Zo	IX	Geschäftsquartier Bahnstrasse, vorwiegend 20. Jh.	b			/	b			
	0.0.16	Hotel-zum Ritterhof-, 1. H. 20. Jh.; Bindeglied						o		
U-Ri	X	Geliseanlagen beidseits der Bahnhstation	b			/	b			
	0.0.17	Rheintaler Bahnlinie St. Gallen-Chur, eröffnet 1858						o		
	0.0.18	Bahnlinie durch das Sooztal nach Zürich, eröffnet 1859						o		
U-Zo	XI	Ebene Wiesenflächen mit älteren Wohnhäusern	a			/	a			
	0.0.19	Zwei isoliert stehende Wohnhäuser, um 1900/1. H. 20. Jh.						o		
E	0.0.20	Kleinvilla und chaletartiger Mischbau gegenüber alter Fabrik, je in eingezäunten Garten, erb. 1913/14				X	A			
U-Ri	XII	Wohn- und Geschäftshäuser in der Ebene	b			/	b			

## Siedlungsentwicklung

### Geschichte und historisches Wachstum

Die ersten nachweisbaren Siedler waren die keltischen Vennoneter. Zur Römerzeit gehörte der Ort zur Provinz «Raetia». Er war schon damals strategisch und verkehrsmässig von Bedeutung, denn hier verzweigten sich der linksrheinische und der durchs Seeztal nach Zürich führende Römerweg. Römische Niederlassungen sind durch Ausgrabungen nordöstlich von Sargans nachgewiesen (0.0.23). Nach dem Zusammenbruch Roms kam Rätien zuerst unter die Herrschaft der Goten, im 6. Jahrhundert unter diejenige der Franken. Zur Zeit der Karolinger war die Gegend ein Teil der Grafschaft Unterrätien. Im Hochmittelalter stand Sargans unter der Herrschaft der Grafen von Bregenz. Ein Nachfahre begründete das mächtige Haus Monfort, von dem ein Zweig als Grafen von Werdenberg-Sargans bis Ende des 14. Jahrhunderts die Landeshoheit über die Grafschaft Sargans besass. Grafschaft und Schloss kamen nach mehrmaligem Besitzerwechsel im Jahr 1483 durch Kauf an die Eidgenossen. Ihre Herrschaft dauerte über 300 Jahre, die eidgenössischen Landvögte sassen auf Schloss Sargans.

Vielleicht hatte einst ein römischer Wachturm an der Stelle gestanden, wo vermutlich im 12. Jahrhundert die Burg mit Bergfried gegründet worden war. Als «castrum» erscheint die Anlage allerdings erst 1282 in den Urkunden. Der Palas stürzte 1469 ein. Er wurde um die Wende zum 16. Jahrhundert wieder aufgebaut. Nach dem Einfall der Franzosen im Jahr 1798 und nach vorübergehender Zugehörigkeit zum Kanton Linth wurde Sargans 1803 zum Bezirkshauptort im neu konstituierten Kanton St. Gallen. Die Schlossanlage ging zuerst in Staatseigentum über und später durch Kauf an einen österreichischen Privatmann. Seit 1899 ist sie im Besitz der Sarganser Ortsgemeinde.

Die kirchliche Geschichte geht bis in die Mitte des 9. Jahrhunderts zurück, als die Kirche von Sargans erwähnt wurde. Anfangs des 12. Jahrhunderts besass das Kloster Mehrerau bei Bregenz das Patronatsrecht, das 1249 vom Papst bestätigt wurde.

Der Ort erscheint in den Urkunden erstmals 765 als «Senegaune». Nach Dr. B. Anderes erfolgte die Gründung der Kleinstadt vor 1271 durch das werdenbergische Brüderpaar Hugo I. von Werdenberg und Hartmann I. von Sargans. Als «oppidum» wurde der Ort im Jahr 1328 erwähnt, als «stat» 1337. Er erstreckte sich entlang der alten, am Burghügel vorbeiführenden Durchgangsstrasse. Eine Ringmauer verband damals das Städtchen (1) und die Burg (0.1) zu einer starken Befestigungsanlage. Verschiedene Freiheitsbriefe garantierten dem Städtchen zum Beispiel ein Stadtgericht, das Vorschlagsrecht für den Schultheissen und Kriegsdienst auf Kosten der Grafen. 1501 bestätigten die eidgenössischen Orte die alten Privilegien, darunter auch das Recht auf Wochen- und Jahrmärkte. Im Jahr 1620 wurden die beiden Stadttore neu- oder umgebaut. Der barocke Neubau der kath. Pfarrkirche St. Oswald und Cassian stammt, mit Ausnahme des Turms, von 1706–10 (1.0.1). Die freistehende Kaplanei entstand 1733 (1.0.2) und das markante Walmdachhaus des katholischen Pfarrhauses an Haupt- und Quergasse im Jahr 1815 (1.0.3).

1811 erlebte Sargans eine grosse Brandkatastrophe: 121 Firste gingen in Flammen auf; nur die Kirche, die Kaplanei und einige Häuser ausserhalb der Stadt blieben verschont. Auch die Stadtmauer und die Stadttore nahmen Schaden; beim Wiederaufbau sind Teile der Mauerreste in die Bauten integriert und die Tore abgebrochen worden.

### Die Entwicklung im 19./20. Jahrhundert

Denkt man an die verheerenden Überschwemmungen, dann wird die leicht erhöhte Lage des alten Städtchens verständlich. Durch dieses führte bis 1907/08 der ganze Strassenverkehr. Erst die grossen Ingenieurwerke des 19. Jahrhunderts, die Gewässerkorrektion und der Eisenbahnbau, machten eine grössere Entwicklung von Sargans und Umgebung möglich.

Die Siegfriedkarte von 1886 zeigt zusätzlich zu der topographisch geprägten historischen Besiedlung die bescheidenen Anfänge einer Entwicklung in der Ebene: Die lange Abwicklung entlang den hangfussparallelen Hauptverkehrsadern ist bereits vermerkt. Ausser der an den Schlosshügel gelehnten Altstadt, dem mandelförmigen Schwerpunkt des Orts, und der

### Die Schlossanlage und ihre Nachbarschaft

In der ummauerten Anlage (0.1) stehen der Palas auf der Westseite quer zum steilen Felsen und der hochmittelalterliche Bergfried am Südrand (0.1.1). Beide sind durch den Trakt der sogenannten Grafenstube verbunden. Durch den spätgotischen, kubisch zugeschnittenen Palas führt ein überwölbter Gang zum Burghof, wo sich ein achteckiges Brunnenbecken von 1651 befindet. Der Holzgang erfolgt über den Vorhof (Zwinger) auf der Nordseite. Von hier oben bietet sich eine eindrucksvolle Sicht auf den grössten Teil von Sargans. Auf dem sich gegen Südosten ab-senkenden Spieehügel steht, in Sichtverbindung mit dem 34 m hohen Schlossturm, die Kapelle St. Sebastian (0.0.1). Der spätmittelalterliche Bau von 1502 besitzt einen barock bekrönten Nordturm. Mit der Altstadt ist das Schloss über die teilweise in die Felswand gehauene sogenannte Ranktiege verbunden. Die steile Treppe beginnt beim Vorhof des Schlosses und endet in der Schlossgasse, einer Hintergasse der Altstadt.

### Der historische Ortskern

Im alten Landstädtchen (1) spannt sich die breite Hauptgasse (1.0.5) als Mittelachse zwischen den beiden Haupteingängen auf. Vor der Pfarrkirche (1.0.1) weitet sie sich zum geräumigen Kirchplatz (1.0.4). Der nach Süden gerichtete Sakralbau steht quer zur alten Strassenachse. Zierde der mächtigen Giebel-toren gegen den Hauptplatz ist das barocke Marmorportal von 1708. An der Nordostecke des schlanken, hohen Schiffs ragt der mittelalterliche Käsissenturm auf. Weitere den Platzraum definierende Gebäude, wie die freistehende Kaplanei (1.0.2) und das Pfarrhaus in Torsituation (1.0.3), bilden zusammen mit der Kirche den baulichen Schwerpunkt des Städtchens. Das Rathaus hingegen, ein ansehnliches ehemaliges Bürgerhaus (1.0.6), ist kubisch unauffällig in die südliche Zeile der Hauptgasse integriert.

Die räumlich wichtigste Nebengasse ist die schmale Untergasse (1.0.8) parallel zur Hauptgasse. Sie erschliesst einige Häuser der oberen Zeile vom Untergasschoss her. Die kürzere untere Zeile besteht aus weniger repräsentativen Bauten, aus Ökonomie- bzw. Gewerbebauten und zwei Wohnhäusern.

Im oberen, nördlichen Teil der Altstadt bildet die Bebauung einen Gegensatz zur kleinstädtischen Grosszügigkeit der Hauptgasse: Auf leicht ansteigendem Terrain stehen hier relativ dicht, doch ohne erkennbare Ordnung, unterschiedliche Wohnhäuser und ein Wirtschaftsgebäude. Verwinkelte Längs- und Quergässchen zeigen überraschende Öffnungen auf abwechslungsreiche Plätze. Gegen den Schlosshügel hin löst sich die Altstadt mehr und mehr in kleine Gartenplätze, winzige Rebterrassen und Buschwerk auf. Zuhinterst führt die Schlossgasse in die steile Ranktiege, welche den Vorhof des Schlosses erschliesst.

Die einst vom Marktgeschehen belebte Hauptgasse zeugt noch vom Lebensstil und den Wohnvorstellungen des kleinstädtischen Bürgertums. Breit und übersichtlich präsentiert sich der gegen Osten zunehmend abfallende Gassenraum. Einzelne stattliche Bürgerhäuser, viele schlichte Wohn- und drei Gasthäuser stehen auf gleicher Flucht und bilden geschlossene, verputzte Bautenzeilen. In der Längsperspektive scheinen die Gebäudeabschnitte nahtlos ineinander überzugehen. So entsteht ein Gassenbild von grosser Einheitlichkeit und Schlichtheit. Obwohl der Wiederaufbau des Städtchens während der klassizistischen Epoche erfolgt war, sind einzelne Bürgerhäuser noch vom späten Barock geprägt. Die verputzten Hauptfassaden der unterschiedlich breiten Hauseinheiten kennzeichnen Portale und erdgeschossige Fenster mit Korb- oder Rundbogen, regelmässige Fenster in den Obergeschossen sowie durchgehende Trauflinien, die selten von Giebeln oder Quergiebeln unterbrochen werden. Auflockernd wirken die steinernen Treppen vor den Eingängen, zwei Raumnischen, ein Brunnen (1.0.7) und ein Kastanienbaum. Im östlichen Stadtteil, wo das Gefälle zunimmt, staffeln sich die Hauseinheiten den Hang hinunter. Nach Einmündung der Untergasse wechselt die Firstrichtung mehrheitlich und die vorwiegend aus dem 19. Jahrhundert stammenden Häuser stehen frei.

### Quartiere westlich und östlich der Altstadt

Der vor dem ehemaligen Westtor liegende Ortsteil (2) setzt sich von der geschlossenen Altstadt klar ab. Die lockere und stark durchgrünte Bebauung breitet

Rasenflächen. Niedrige Mäuerchen oder Zäune trennen sie von Haupt- und Querstrasse ab.

Das Geschäftsviertel (0.3) rund um den Sporn des Schlosshügels ist trotz mannigfacher baulicher Veränderungen wegen der topographischen Situation nach wie vor räumlich interessant. Selbst das verrenovierte Haus Schwefelbad (0.3.2) gewinnt durch die Frontstellung am Fuss des vorspringenden Hügels an Bedeutung, auch die sich um den Sporn biegende aufgegabelte Bautenreihe (0.3.3). In der locker zusammenhängenden Bebauung halten sich Alt- und Neubauten etwa die Waage. Blickfang im Geschäftsviertel ist das renovierte Hauptgebäude des Hotels «Post» (0.3.1). Vor dem Gebäudekomplex dehnt sich die ausgebautete, verkehrsreiche Kreuzung aus.

#### **Abgelöste Ortsteile und Industrie**

Zwischen Geschäftsviertel und Bahnstation (0.0.15) ist trotz des Siedlungsdrucks ein reizvoller, durchgrünter Wohnbereich erhalten geblieben (0.5). An einem Fussweg stehen drei verputzte Wohnhäuser und ein Chalet aus dem ersten Drittel des 20. Jahrhunderts und ein kleines verputztes Einfamilienhaus aus den Vierziger-/Fünfzigerjahren. Dahinter dehnt sich eine Wiese aus (VIII) – sehr zum Vorteil der Häusergruppe in der verhäuselten Ebene.

Noch weiter vom Ortszentrum entfernt und durch die Bahnlinie nach Zürich abgetrennt liegt ein baulich durchmischtes Quartier (5) an der Ausfallachse nach Bad Ragaz. Eine zweigeschossige Villa (5.0.1), ein wertvolles Mehrfamilienhaus (5.0.2) und drei Arbeiterhäuser (5.1) verleihen dem Bebauungsstrang ein unverwechselbares Gepräge.

Im Spickel zwischen der Bahnlinie nach St. Gallen (0.0.17) und dem Industriegeleise (0.0.11) befindet sich das alte Sarganser Industrieareal (6). Die Zufahrten und Kehrplätze zwischen den Trakten der kompakten Anlage aus verschiedenen Epochen sind eng und verwinkelt. Noch heute existieren zwei langgestreckte Gebäudekomplexe aus den Anfängen der Industrialisierung (6.0.1). Spätere Erweiterungen, auch aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, nutzen den Südzipfel des Areals. Die einfachen, meist flachen Giebelbauten überragt einzig der aus rotem

Backstein gemauerte Hochkamin. Gegenüber den beiden ältesten Fabrikbauten stehen zwei mittelständische Wohnhäuser (0.0.20) aus den Jahren 1913 und 1914. Ein Nutzungszusammenhang mit der Industrie ist naheliegend.

#### **Die Umgebungen**

Im Umkreis der wichtigsten Ortsteile ist das ebene Gelände mit Ausnahme von ein paar kleineren Wiesenflächen (II, VIII, XI) weitgehend überbaut. Umso notwendiger sind Bemühungen, den Schlosshügel (I) als Ortsbildhintergrund und die Grünanlage mit den öffentlichen Bauten (IV) vor dem historischen Ortskern unverbaut zu erhalten. Das teilweise von Laubbäumen gesäumte Geleise des Eisenbergwerks verbindet das Industrieareal mit der ehemaligen Erzaufbereitungsanlage (0.0.21). Der scheibenförmige Hochbau dominiert das gesamte Freigelände (XIII) vor dem Fuss des Gonzen. Das Bergwerk selbst wurde 1966 endgültig geschlossen.

#### **Empfehlungen**

Siehe auch die kategorisierten Erhaltungsziele

Die Schutzbestrebungen nicht auf die relativ kleine Altstadt beschränken, sondern auf die Ortsteile aus den späteren Jahrhunderten ausdehnen.

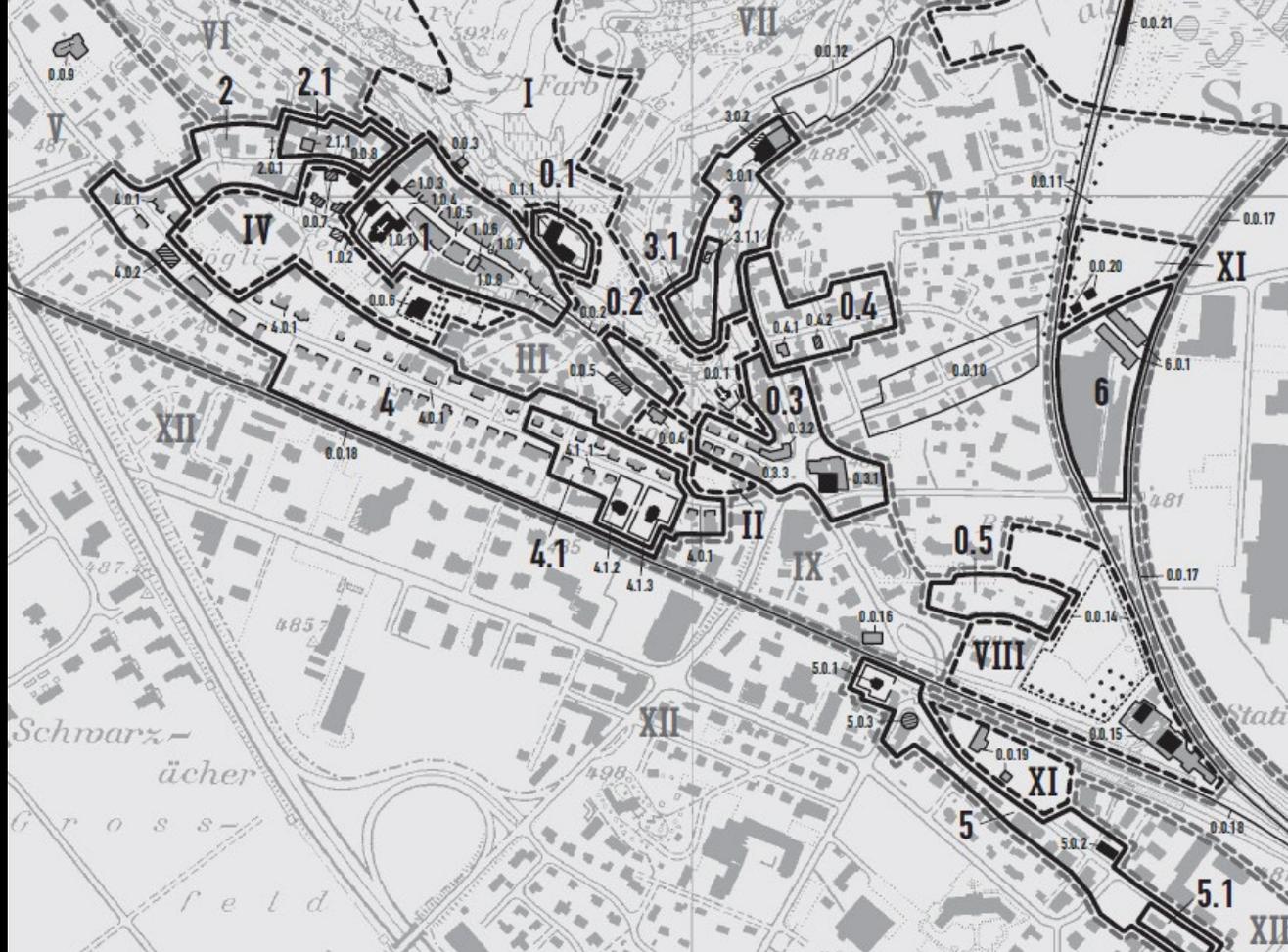
Möglichkeiten zum Rückbau der ausgeräumten und geteerten Vorbereiche aller Häuser prüfen.

Zur Verbesserung der Ablesbarkeit der Entwicklungsphasen die ortsbildgliedernden Grünflächen freihalten.

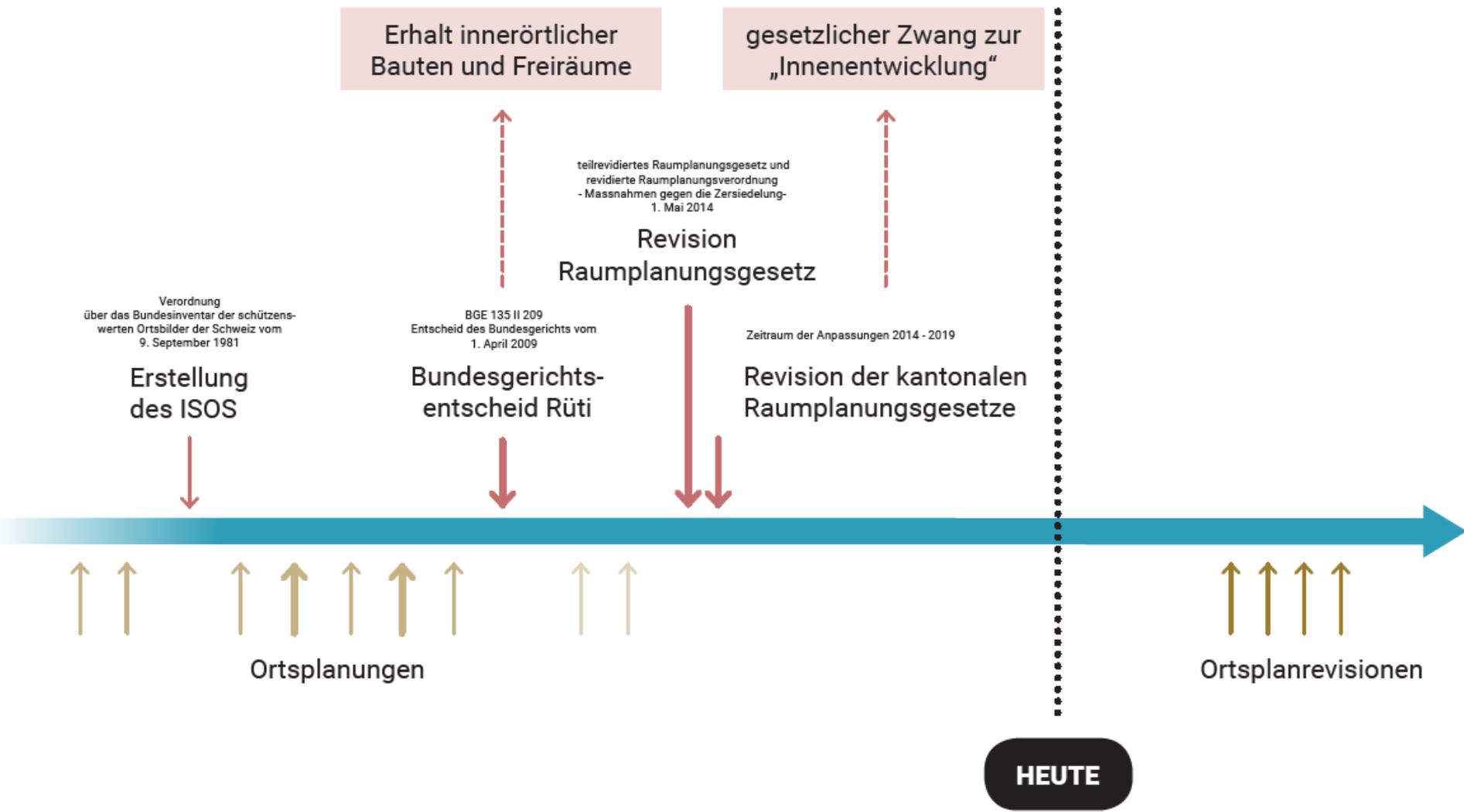
Besonderes Augenmerk auf den Vordergrund des Städtchens und das Gelände um Kirche und Schule richten.

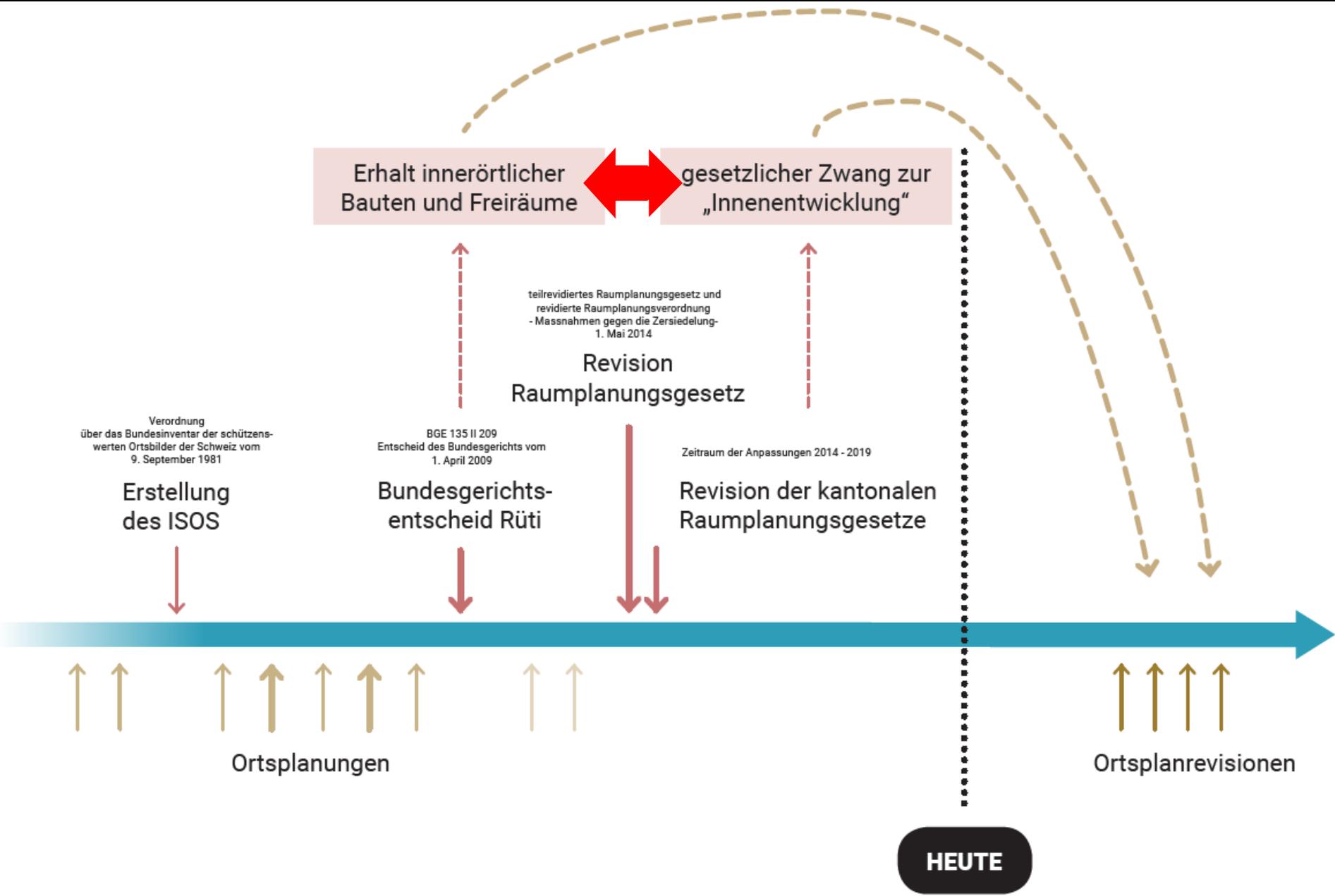
Bauliche Eingriffe im Gelände hinter dem Schloss vermeiden.

Den Durchgangsverkehr beruhigen und den Verkehrsknotenpunkt redimensionieren.



G	4	Zürcherstrasse, regelmässig angelegte Bobauungsachse, vorwiegend Wohnhäuser, 1. H. 20. Jh., einzelne Neubauten	AB	X	X	B		37-42
	4.0.1	Klar definierter Strassenraum, z. T. mit eingezäunten Gärten (auch 4.1.1)					o	37,39-42
	4.0.2	Grosser Wohnblock, 3-gesch. Massivbau, aufdringlicher Eingriff in bestehendes Bobauungsmuster					o	
B	4.1	Villen und bürgerliche Wohnhäuser in Gärten, 1. D. 20. Jh.	A	X	X	A		37-40
	4.1.1	Fortsetzung der räumlich wirksamen Zürcherstrasse					o	37,39,40
	4.1.2	Neobarocke Villa mit Garagengebäude in kleinem Park, A. 20. Jh.				X	A	o
E	4.1.3	Villa mit kleinem Portikus, A. 20. Jh., kleiner Park mit hohen Bäumen				X	A	o
G	5	Durchmischter Bobauungsstrang südlich der Bahnlinie nach, um 1900/20. Jh.	B	/	/	B		
E	5.0.1	Zweigesch. Villa in kleinem Park, erb. wohl A. 20. Jh.				X	A	o





Erhalt innerörtlicher Bauten und Freiräume

gesetzlicher Zwang zur „Innenentwicklung“

Revision Raumplanungsgesetz

teilrevidiertes Raumplanungsgesetz und revidierte Raumplanungsverordnung - Massnahmen gegen die Zersiedelung - 1. Mai 2014

Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981

Erstellung des ISOS

BGE 135 II 209  
Entscheid des Bundesgerichts vom 1. April 2009

Bundesgerichtsentscheid Rüti

Zeitraum der Anpassungen 2014 - 2019

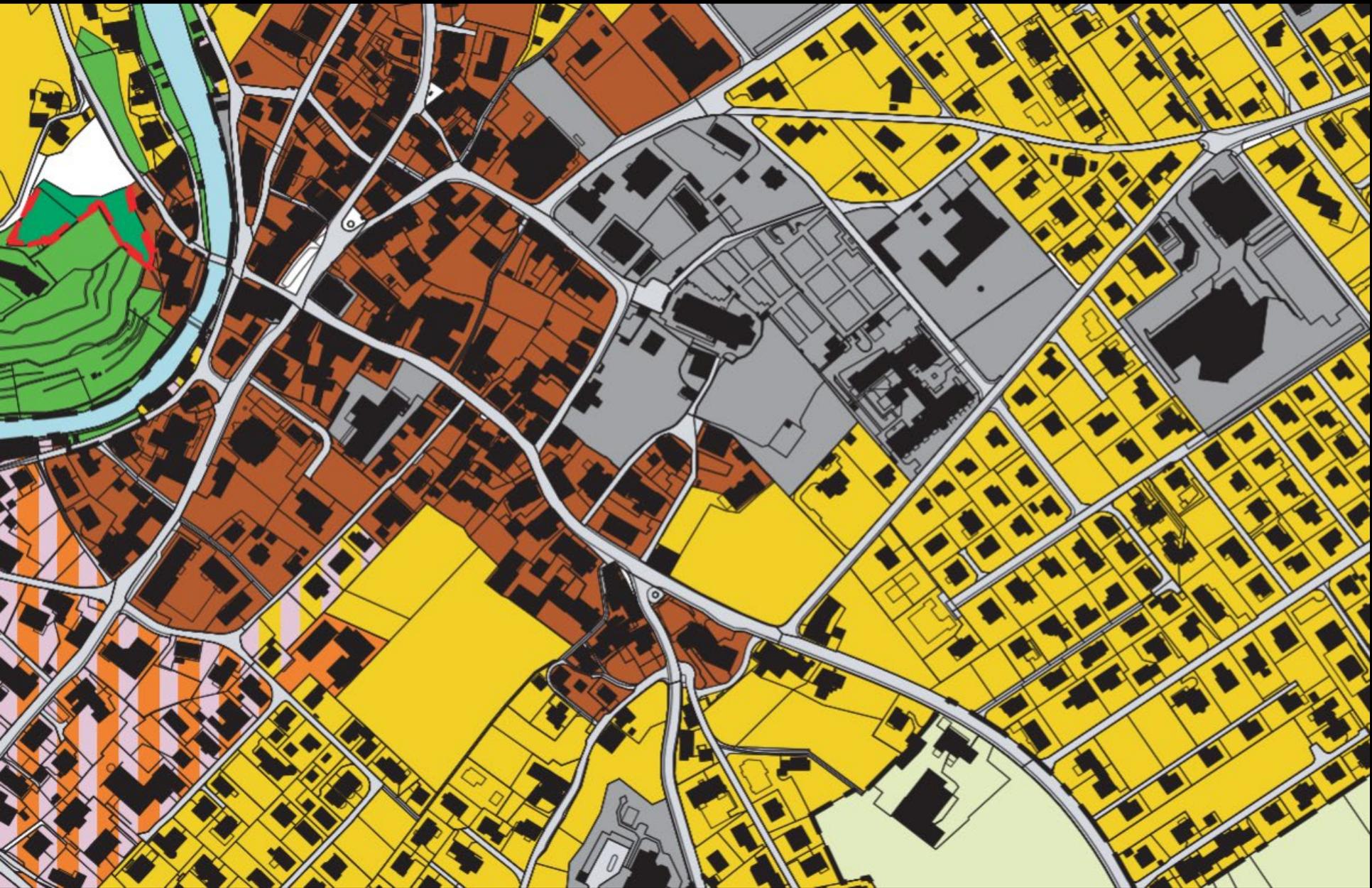
Revision der kantonalen Raumplanungsgesetze

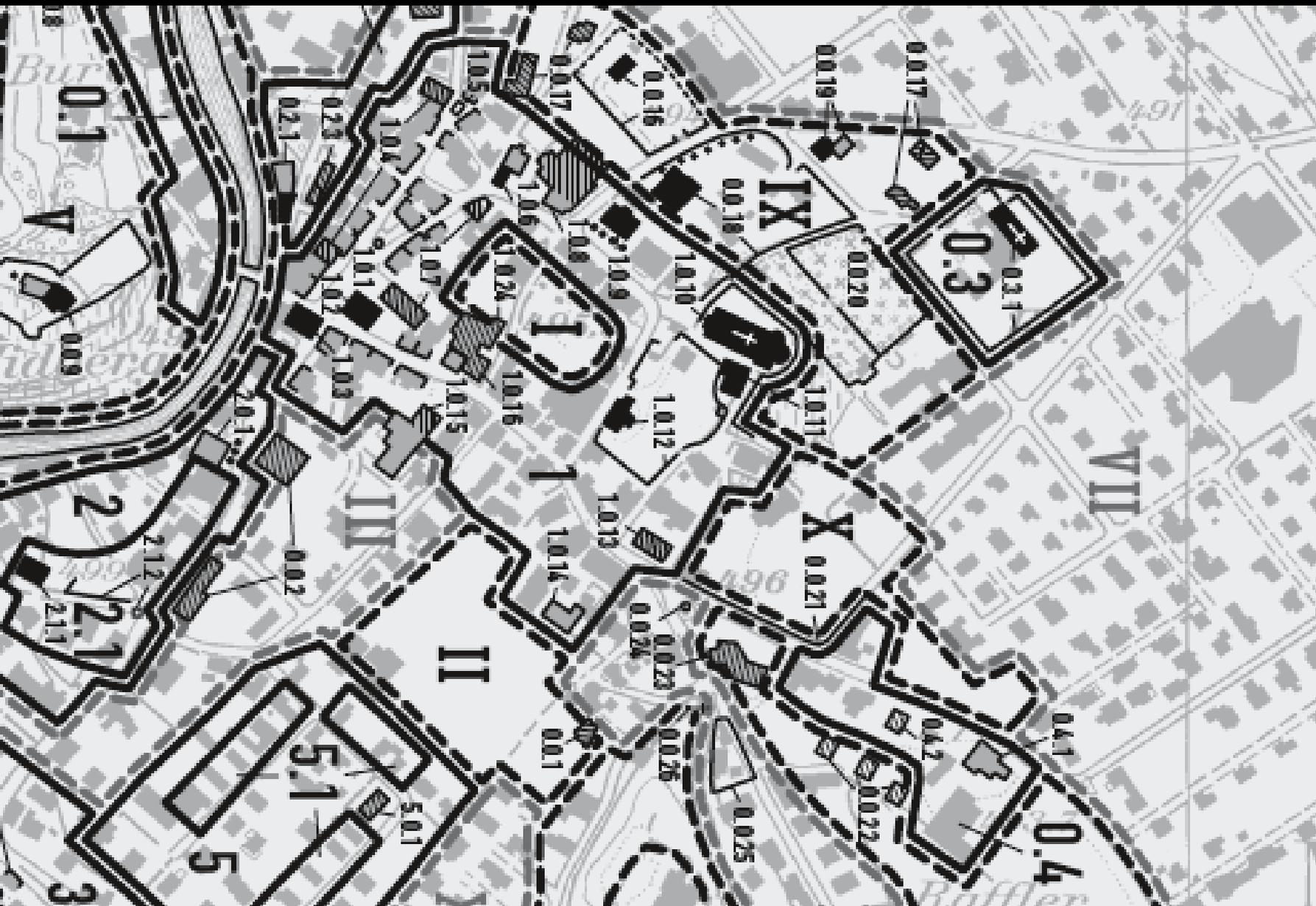
Ortsplanungen

Ortsplanrevisionen

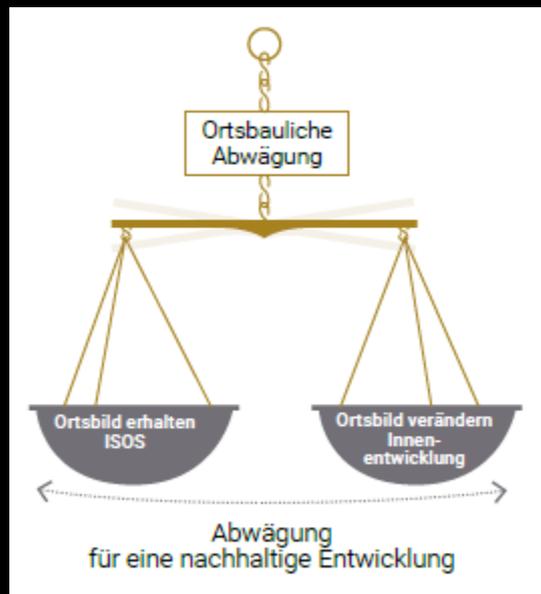
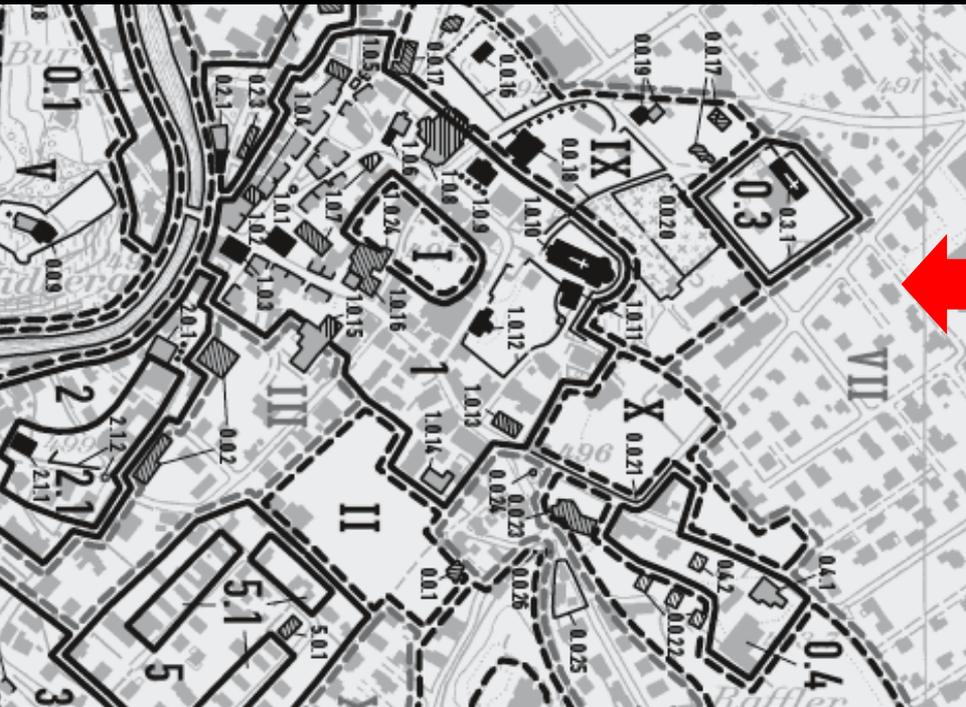
**HEUTE**











# Zug 2050 Stadt- raum- konzept

Für eine neue Ära der  
räumlichen und baulichen  
Gestaltung der Stadt Zug

Stadtrat von Zug (Hrsg.)



nachrichten

tele





G E R S S E E

Altstadt - Wasserbau - 27.42 m

ALTE STRASSE

188

187

186

185

184

183

182

181

180

179

178

177

176

175

174

173

172

171

170

169

168

167

166

165

164

163

162

161

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

02

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

01

# Ortsbauliche Interessenabwägung

1. Was hat sich seit Erstellung des ISOS verändert ?
2. Welche Qualität will das ISOS wahren ?
3. Wo ist der Spielraum ?

## Ortsbauliche Interessenabwägung

Aspekte im Vergleich zum Erhalt und zur Nutzungsintensivierung der Parzelle

Wie gross ist die Bedeutung der einzelnen Potenziale?

### Bewahrende Aspekte

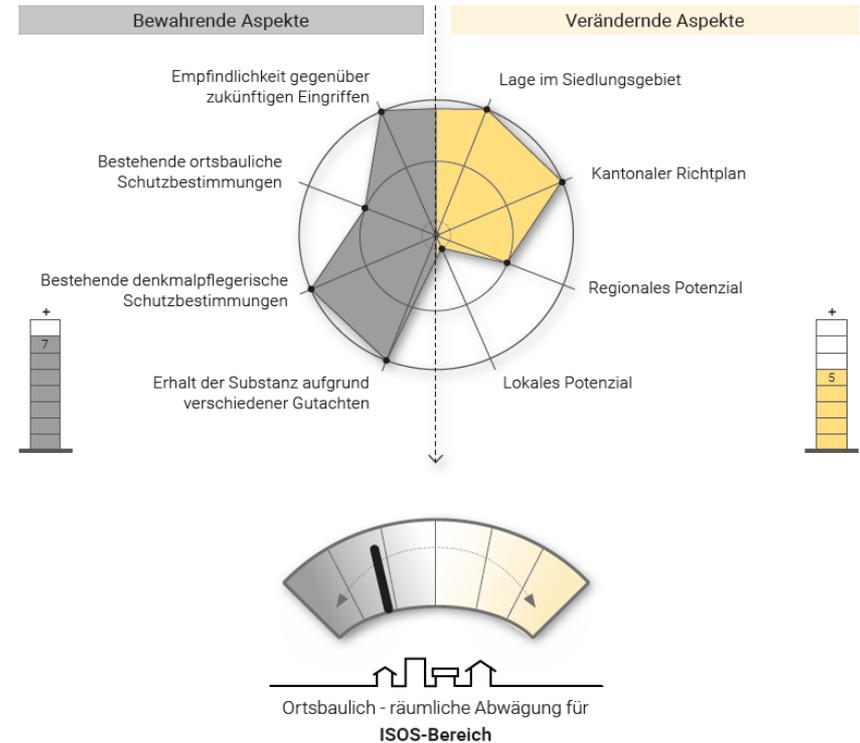
XX	Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen	
X	Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen	
XX	Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen	
XX	Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten	

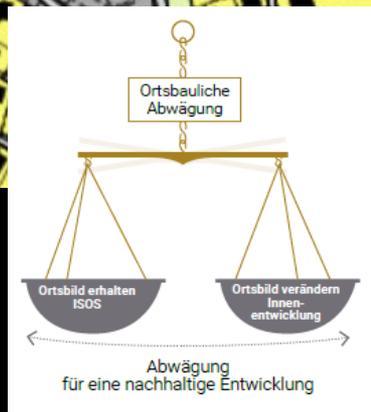
### Verändernde Aspekte

XX	Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage	
XX	Strategisches Potential im regionalen Kontext	
X	Regionales entwicklungskonzeptionelles Potenzial	
	Lokales baustrukturelles Potenzial	

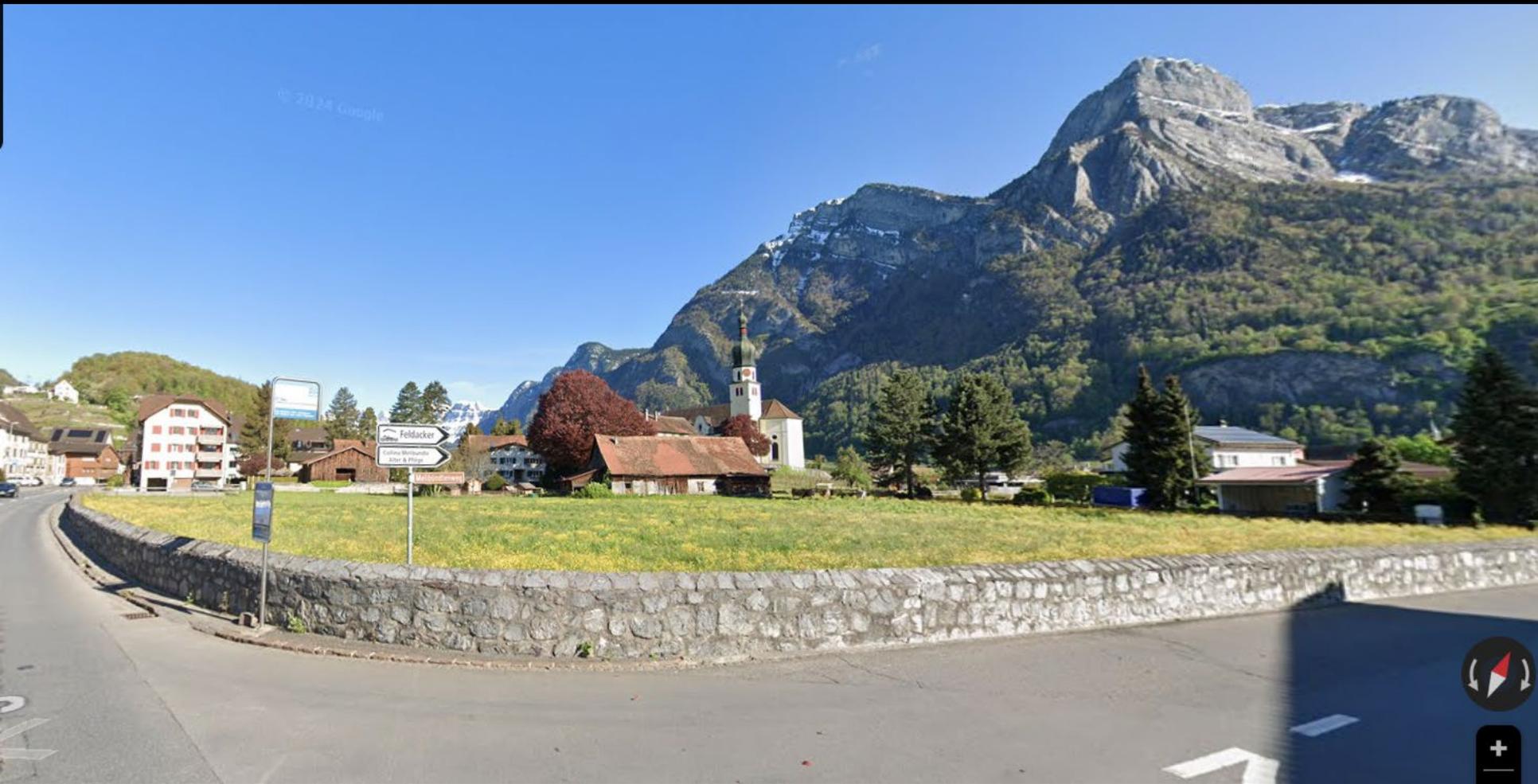
Legende:

XX	Besondere Bedeutung
X	Gewisse Bedeutung
	Geringe Bedeutung





© 2024 Google







# 5 Interessenabwägung



## 5.1 Variante 1: Unterschutzstellung ohne weitere Verdichtung

### Bewahrende Aspekte

#### Denkmalpflegerischer Substanzschutz

##### Beschreibung

Die Variante 1 berücksichtigt einen integralen Erhalt im Sinne der Inventarisierung umfänglich ohne Veränderungen der Substanz und der Struktur.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Ortsbauliche Struktur und Qualitäten

##### Beschreibung

Die Quartieridentität und der Charakter der inventarisierten Baugruppe wird gewahrt und bildet den historischen Bezug für das schon stark transformierte Gebiet. Die sozialer Strukturen bleiben erhalten.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Grünraum- / Freiraumqualität

##### Beschreibung

Mit dieser Variante 1 können die Grünraum-/Freiraumqualität auf dem Betrachtungsperimeter erhalten werden. Die eher bescheidenen Aussenraumqualitäten hinter den Zwillingbauten kann aufgrund der notwendigen Anzahl Parkplätze nicht aufgewertet werden. .

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Entwickelnde Aspekte

#### Innenentwicklung / Verdichtung

##### Beschreibung

Die Variante 1 ermöglicht keine Nutzungsintensivierung.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Versorgungsdreieck (Einkaufsstrasse)

##### Beschreibung

Eine Unterschutzstellung bedeutet, dass keine weitere öffentliche Nutzung im Erdgeschoss zur Belebung des Strassenraums in den inventarisierten Bauten möglich ist.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Privates Erneuerungsinteresse

##### Beschreibung

Eine energetische Sanierung bzw. Anpassung an erhöhte Lärmbelastung ist bei einer Unterschutzstellung nur in sehr geringem Masse möglich. Das private wirtschaftliches Interesse einer erhöhten Ausnutzung auf den Parzellen kann nicht erfüllt werden.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

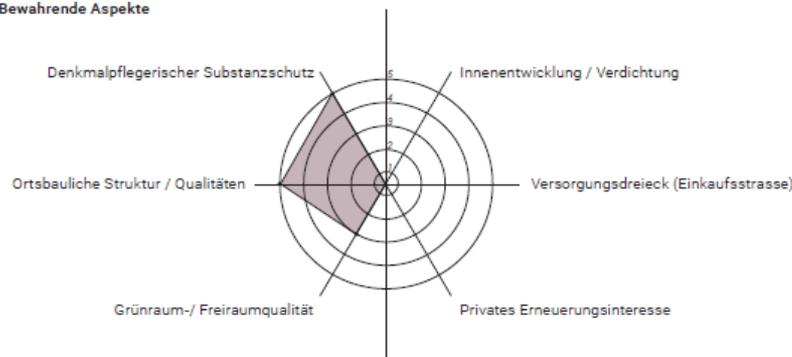


### Fazit

### Entwickelnde Aspekte

Die ortsbauliche Abwägung unter Prüfung ergibt folgendes Ergebnis:

### Bewahrende Aspekte



### Ortsbauliche Beurteilung

Die Variante hat das Potenzial, in einer weitgehend transformierten und verdichteten Stadt ein zusammenhängendes kleines Geviert zu wahren, das als Zeitzeuge für die Stadtentwicklung und die Architekturgeschichte steht. Dazu wäre jedoch eine deutliche Aufwertung des Grün- und Freiraums notwendig; die aktuelle rückwärtige Parkplatzsituation wertet das Ensemble massiv ab.

### Baurechtliche Hinweise:

Eine Sanierung der Substanz ist in der bestehendernutzungsplanung und mit der Berücksichtigung der Inventarisierung möglich.

### Umsetzungszeitraum:

Direkte Umsetzung möglich.



### 5.3 Variante 3: Bestand mit Erweiterung



#### Bewahrende Aspekte

##### Denkmalpflegerischer Substanzschutz

###### Beschreibung

Die Variante 3 berücksichtigt einen Erhalt im Sinne der Inventarisierung mit kleinen Veränderungen der Substanz (Badezimmer und Küche). Die ortsbauliche Setzung wird durch den Anbau zwischen den Zwillingsbauten leicht verändert.

###### Bewertung



##### Ortsbauliche Struktur und Qualitäten

###### Beschreibung

Die Quartieridentität und der Charakter der inventarisierten Baugruppe wird gewahrt und bildet weiterhin den historischen Bezug für das schon stark transformierte Gebiet. Der Anbau verändert die Strassenansicht kaum. Die sozialen Strukturen bleiben erhalten.

###### Bewertung



##### Grünraum-/ Freiraumqualität

###### Beschreibung

Mit dieser Variante können die Grünraum-/Freiraumqualität auf dem Betrachtungsperimeter weitgehend erhalten werden. Das Gebäude befindet sich auf dem Standort der Parkplätze.

###### Bewertung



##### Entwickelnde Aspekte

##### Innenentwicklung / Verdichtung

###### Beschreibung

Die Variante 3 ermöglicht eine Nutzungsintensivierung im Sinne einer Wohnraumerweiterung der bestehenden Wohnungen.

###### Bewertung



##### Versorgungsdreieck (Einkaufsstrasse)

###### Beschreibung

Im Anbau könnte eine zusätzliche öffentliche Nutzung im Erdgeschoss entwickelt werden.

###### Bewertung



##### Privates Erneuerungsinteresse

###### Beschreibung

Eine energetische Sanierung bzw. Anpassung an erhöhte Lärmbelastung ist nur beim Anbau umfassend möglich. Das private wirtschaftliche Interesse einer erhöhten Ausnutzung kann aufgrund der leichten Intensivierung auf der Parzelle der Zwillingsbauten erfüllt werden.

###### Bewertung



#### Fazit

Die ortsbauliche Abwägung unter Prüfung ergibt folgendes Ergebnis:

##### Bewahrende Aspekte

##### Entwickelnde Aspekte



#### Ortsbauliche Beurteilung

Soll auf einen aufwändigen Gestaltungsplan verzichtet werden und nur die Parzelle der Zwillingshäuser betrachtet werden, bietet sich die Möglichkeit, mit einem rückwärtigen Anbau die denkmalpflegerischen Aspekte in weiten Bereichen abdecken zu können und gleichzeitig die zeitgemässen Bedürfnisse nach Aussenraum (Loggias) sowie modernen Küchen, Bädern und Wohnflächen erfüllen zu können. Ebenfalls kann die Parkierung unterirdisch gelöst werden. Eine Variante, die nicht die maximale Ausnutzung aufweist, jedoch ein interessantes Kosten-/Nutzenverhältnis verspricht.

#### Baurechtliche Hinweise:

In bestehender Nutzungsplanung mit der Berücksichtigung der Inventarisierung möglich.  
- Absprachen bzgl. dem Anbau an die Inventarobjekte mit der kantonalen Denkmalpflege notwendig.

#### Umsetzungszeitraum:

Direkte Umsetzung in Abhängigkeit der Zusammenarbeit mit dem kommunalen Bauamt und der kantonalen Denkmalpflege möglich.  
Keine Kooperation mit Eigentümerschaften der Nachbarparzellen notwendig.



## 5.2 Variante 2: Zusätzlicher Neubau



### Bewahrende Aspekte

#### Denkmalpflegerischer Substanzschutz

##### Beschreibung

Die Variante 2 berücksichtigt einen integralen Erhalt im Sinne der Inventarisierung umfänglich ohne Veränderungen der Substanz. Die ortsbauliche Setzung wird durch das zusätzliche Gebäude leicht verändert.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Ortsbauliche Struktur und Qualitäten

##### Beschreibung

Die Quartieridentität und der Charakter der inventarisierten Baugruppe wird gewahrt und bildet weiterhin den historischen Bezug für das schon stark transformierte Gebiet. Die sozialer Strukturen bleiben erhalten und werden erweitert.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Grünraum-/ Freiraumqualität

##### Beschreibung

Mit dieser Variante 2 können die Grünraum-/Freiraumqualität auf dem Betrachtungsperimeter weitgehend erhalten und aufgewertet werden. Das Gebäude befindet sich auf dem Standort der Parkplätze und des bestehenden Nebengebäudes. Interessante Wegebeziehungen und Durchblicke können entwickelt werden.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Entwickelnde Aspekte

#### Innenentwicklung / Verdichtung

##### Beschreibung

Die Variante 2 ermöglicht eine Nutzungsintensivierung um ca. ??? Wohnungen (ca. ??? BGF). Mit einem Gestaltungsplan und auf der Grundlage der neuen, geplanten BZO könnte ein bis zu 6-geschössiges Gebäude anvisiert werden.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Versorgungsdreieck (Einkaufsstrasse)

##### Beschreibung

Ein zusätzliches Gebäude im Hinterhof bewirkt keine weiteren öffentliche Nutzung entlang des Strassenraums und trägt nur geringfügig zur Belebung des Strassenraums bei.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

#### Privates Erneuerungsinteresse

##### Beschreibung

Eine energetische Sanierung bzw. Anpassung an erhöhte Lärmbelastung ist nur beim Neubau umfassend möglich. Das private wirtschaftliches Interesse einer erhöhten Ausnutzung auf den Parzellen kann aufgrund der relativ hohen Mehrnutzung weitgehend erfüllt werden. Eine Hürde zur Realisierung ist die vorgelagerte Planung des Gestaltungsplans sowie die Integration der Eigentümerschaft auf der Parzelle WE 555.

##### Bewertung

1	2	3	4	5
---	---	---	---	---

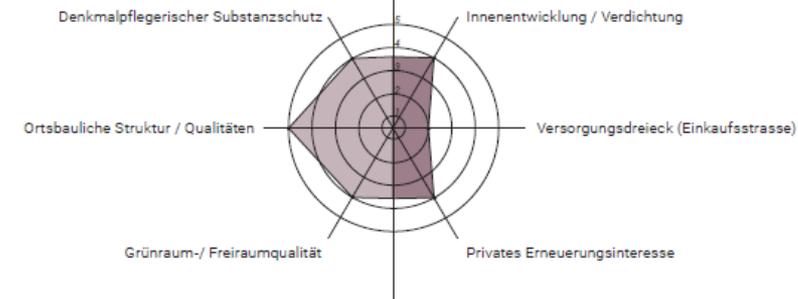


### Fazit

Die ortsbauliche Abwägung unter Prüfung ergibt folgendes Ergebnis:

#### Bewahrende Aspekte

#### Entwickelnde Aspekte



#### Ortsbauliche Beurteilung

Dieser Ansatz bedingt die Betrachtung und Planungskoordination (Gestaltungsplan) über alle drei Parzellen mit den vier inventarisierten Gebäuden.

Der grosse Vorteil liegt im integralen Erhalt der vier Schutzobjekte und einem baulich unabhängigen Neubau, der auch eine Tiefgarage für alle Anstösser beinhalten kann. Die unattraktiven Parkplätze der Variante 1 werden aufgehoben und es entsteht das Potenzial für eine spannende Durchwegung mit interessanten begrünten Zwischenräumen.

#### Baurechtliche Hinweise:

In bestehender Nutzungsplanung und mit der Berücksichtigung der Inventarisierung möglich, wenn ein vorgängig ein Gestaltungsplan ausgearbeitet wird.

#### Umsetzungszeitraum:

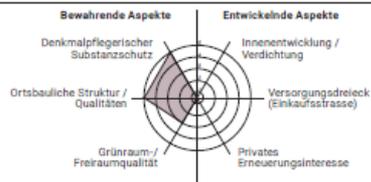
Direkte Umsetzung in Abhängigkeit der Kooperation mit der Eigentümerschaft der Parzelle WE 555 möglich.

- Zur Erarbeitung des Gestaltungsplans sind die notwendigen Arbeitsschritte und Fristen in die Zeitplanung einzurechnen.

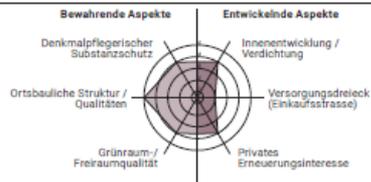
## 5.10 Übersicht der Varianten zum Vergleich

### Variantenvergleich

#### Variante 1: Unterschutzstellung



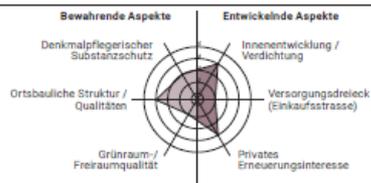
#### Variante 2: Zusätzlicher Neubau



#### Variante 3: Bestand mit Erweiterung

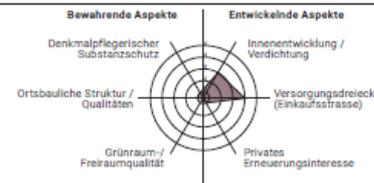


#### Variante 4: Bestand mit Erweiterung inkl. Nachbarparzelle

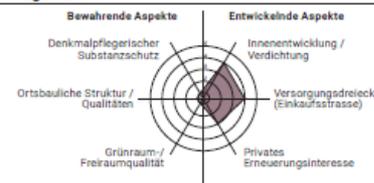


### Variantenvergleich

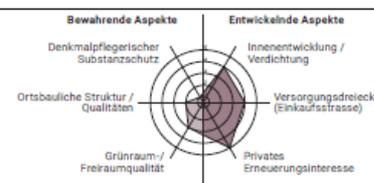
#### Variante 5: Ersatzneubau Eckhaus und Erhalt der Zwillingbauten



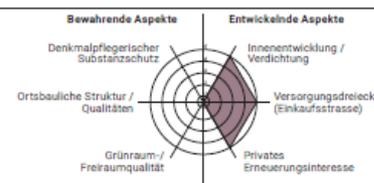
#### Variante 6: Ersatzneubau Eckhaus und Erweiterung der Zwillingbauten



#### Variante 7: Erhalt Eckhaus und Ersatzneubau der Zwillingbauten

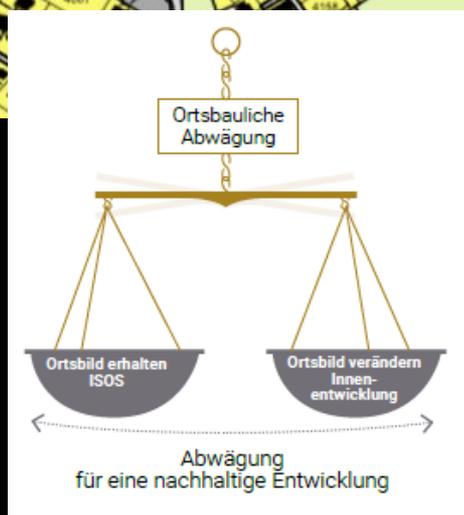
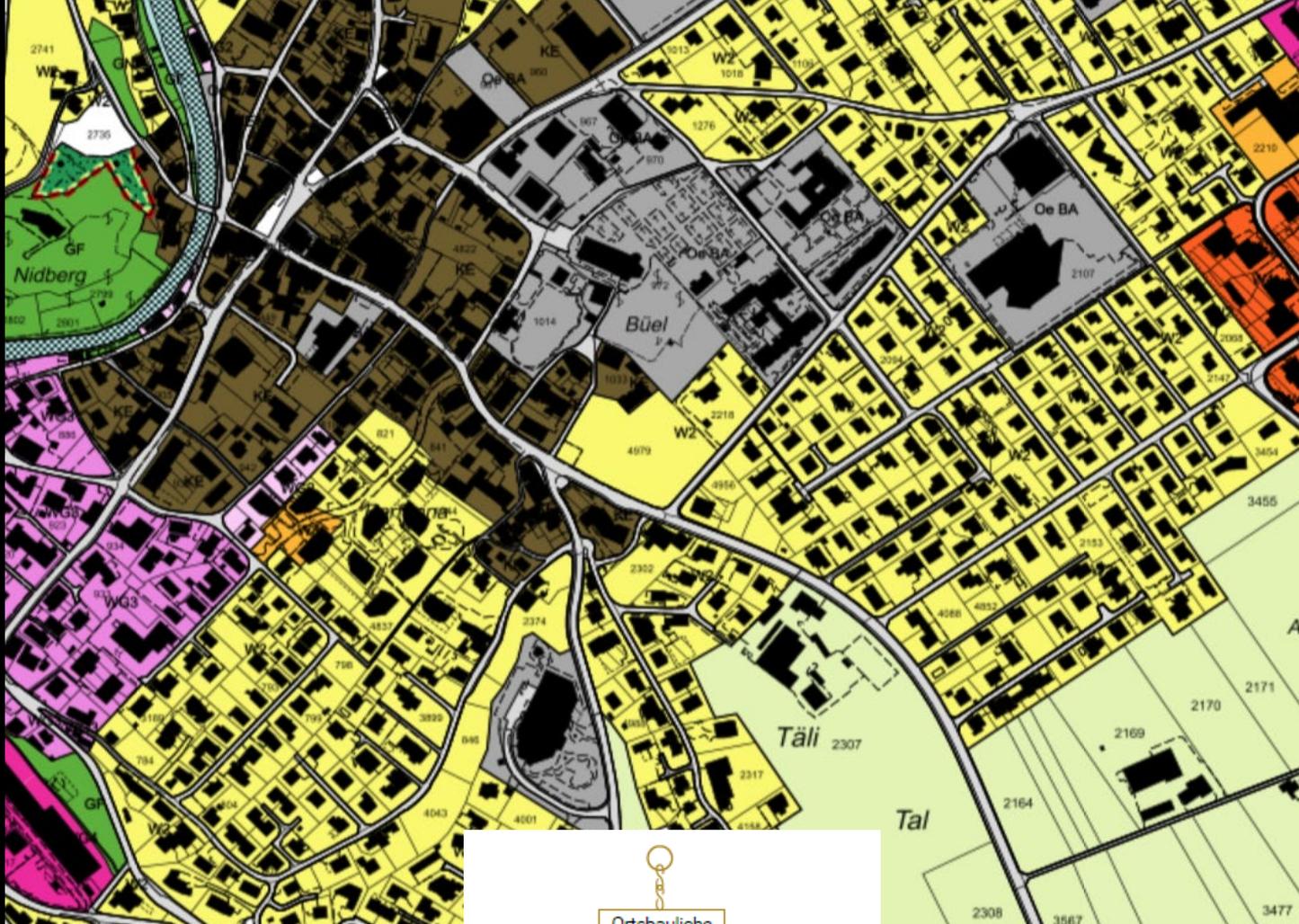


#### Variante 8: Kompletter Abriss und Neubau



#### Variante 9: Bestand mit rückwärtiger Erweiterung





# Rechtswirkung bei kantonalen und kommunalen Aufgaben

Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben kommt dem ISOS nur eine mittelbare Wirkung zu. Gemäss Art. 11 der Verordnung über das ISOS (VISOS) müssen Kantone und Gemeinden das Inventar bei der Erarbeitung ihrer jeweiligen Planungen berücksichtigen. Dabei haben sie einen relativ grossen Ermessensspielraum. Sie können grundsätzlich von den Zielen des ISOS abweichen, wenn überwiegende Interessen bestehen.

# Rechtswirkung bei kantonalen und kommunalen Aufgaben

Bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben kommt dem ISOS nur eine mittelbare Wirkung zu. Gemäss Art. 11 der Verordnung über das ISOS (VISOS) müssen Kantone und Gemeinden das Inventar bei der Erarbeitung ihrer jeweiligen Planungen berücksichtigen. Dabei haben sie einen relativ grossen Ermessensspielraum. Sie können grundsätzlich von den Zielen des ISOS abweichen, wenn überwiegende Interessen bestehen.

Die kantonale Denkmalpflege muss auf Grundlage einer solchen objektiven Interessensabwägung bestätigen können, dass keine **schwerwiegende** Beeinträchtigung vorliegt

# ISOS

Inventar der  
Schützenswerten  
Ortsbilder der  
Schweiz

von nationaler Bedeutung



Flugbild Bruno Pollandini 2008, © BAK

Altstadt und beherrschende Burganlage an historischer Weggabelung am Fuss des Gonzen. Imposantes Schloss als einstiger Landvogteisitz. Nach Brand von 1811 wieder aufgebautes Städtchen mit breiter Haupt- und verwinkelten Nebengassen. Typische Vorstädte und Wohnquartiere.



Siegfriedkarte 1886



Landaskarte 2002

#### Kleinstadt/Flecken

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Lagequalität
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Räumliche Qualität
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Architekturhistorische Qualität