



Leitfaden

Direktanwendung ISOS

Impressum

Herausgeberin:
Amt für Städtebau (AfS)
Raumentwicklung & Architektur

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:
Amt für Städtebau
Amt für Baubewilligungen

Fotos/Grafik/Pläne:
Amt für Städtebau (AfS)

stadt-zuerich.ch/afs

Inhalt

Vorbemerkungen	4
1 Fragen & Antworten	5
1.1 Warum ist das ISOS auch im Baubewilligungsverfahren wichtig?	6
1.2 Wie wird das ISOS sinnvoll in der Projektierung berücksichtigt?	9
1.3 Was verändert die ISOS-Direktanwendung im Bewilligungsverfahren?	11
1.4 Welche vorgelagerten Planungsschritte kann die ISOS-Direktanwendung ebenfalls betreffen?	16
2 Wichtigste Begriffe	18
2.1 ISOS	19
2.2 ISOS-Erhaltungsziele	21
2.3 ISOS-Direktanwendung	24
2.4 Ungeschmälerte Erhaltung und grösstmögliche Schonung	25
3 Weiterführende Informationen	26
3.1 Publikationen der Stadt Zürich	27
3.2 Zusatzinformationen zum ISOS	27
3.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen zum ISOS	27
3.4 Grundlagen zur ISOS-Methode	28

Vorbemerkungen

Baukulturelle Werte zu erhalten ist ein zentrales Ziel der Stadt Zürich. In einer dynamisch wachsenden Stadt ist es wichtig, mit prägenden und identitätsstiftenden Bauten und Freiräumen sorgfältig umzugehen. Dies geschieht über die kommunalen und überkommunalen Inventare, die städtische Richt- und Nutzungsplanung sowie durch die Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bildet dabei eine wichtige Grundlage. Es hilft, die räumlichen Qualitäten der Stadt zu erkennen und zu erhalten. Weiterführende Informationen zum ISOS und zur ISOS-Direktanwendung finden sich auf der [Website des Amts für Städtebau \(AfS\)](#) und im [GIS-Browser der Stadt Zürich](#).

In der Regel wirkt das ISOS im Baubewilligungsverfahren indirekt, also über die Bau- und Zonenordnung (BZO). In bestimmten Fällen kann es jedoch auch direkt wirksam werden – mit der sogenannten ISOS-Direktanwendung. Dabei gilt ein verstärkter Schutz des betroffenen Ortsbilds (ungeschmälerte Erhaltung). Dies kann Auswirkungen auf das Baubewilligungsverfahren und die Verfahrensdauer haben.

Der Bundesrat hat am 26. September 2025 beschlossen, u.a. die ISOS-Direktanwendung auf jene Fälle zu beschränken, die unmittelbare Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Damit wird die Behandlung zahlreicher Planungs- und Bauvorhaben vereinfacht und beschleunigt. Eine qualitätsvolle Innenentwicklung soll möglich sein, ohne dass der Ortsbildschutz geschwächt wird. Die neuen Bestimmungen treten voraussichtlich im Herbst 2026 in Kraft. Bis dahin gelten noch die bisherigen Regelungen, und die bekannten Herausforderungen mit der Vielzahl möglicher Direktanwendungsfälle bleiben vorerst bestehen.

Die ISOS-Direktanwendung bleibt weiterhin ein Spezialfall. Umso wichtiger ist es, die häufigsten Fragen dazu kompakt zu beantworten. Dieser Leitfaden zur Sensibilisierung richtet sich an Bauherrschaften und Planende. Er führt über zentrale Fragestellungen in die Thematik ein und bietet bei Bedarf weiterführende Erläuterungen zu wichtigen Begriffen.

1 Fragen & Antworten

1.1 Warum ist das ISOS auch im Baubewilligungsverfahren wichtig?

Das ISOS wirkt im Baubewilligungsverfahren in der Regel indirekt über die Anwendung der Bau- und Zonenordnung (BZO). Es kann jedoch auch direkt wirksam werden. Nämlich dann, wenn eine Baubewilligung «in Erfüllung einer Bundesaufgabe» erteilt wird. Dann erhält das Ortsbild einen verstärkten Schutz und der Beurteilungsspielraum der Stadt wird deutlich eingeschränkt.



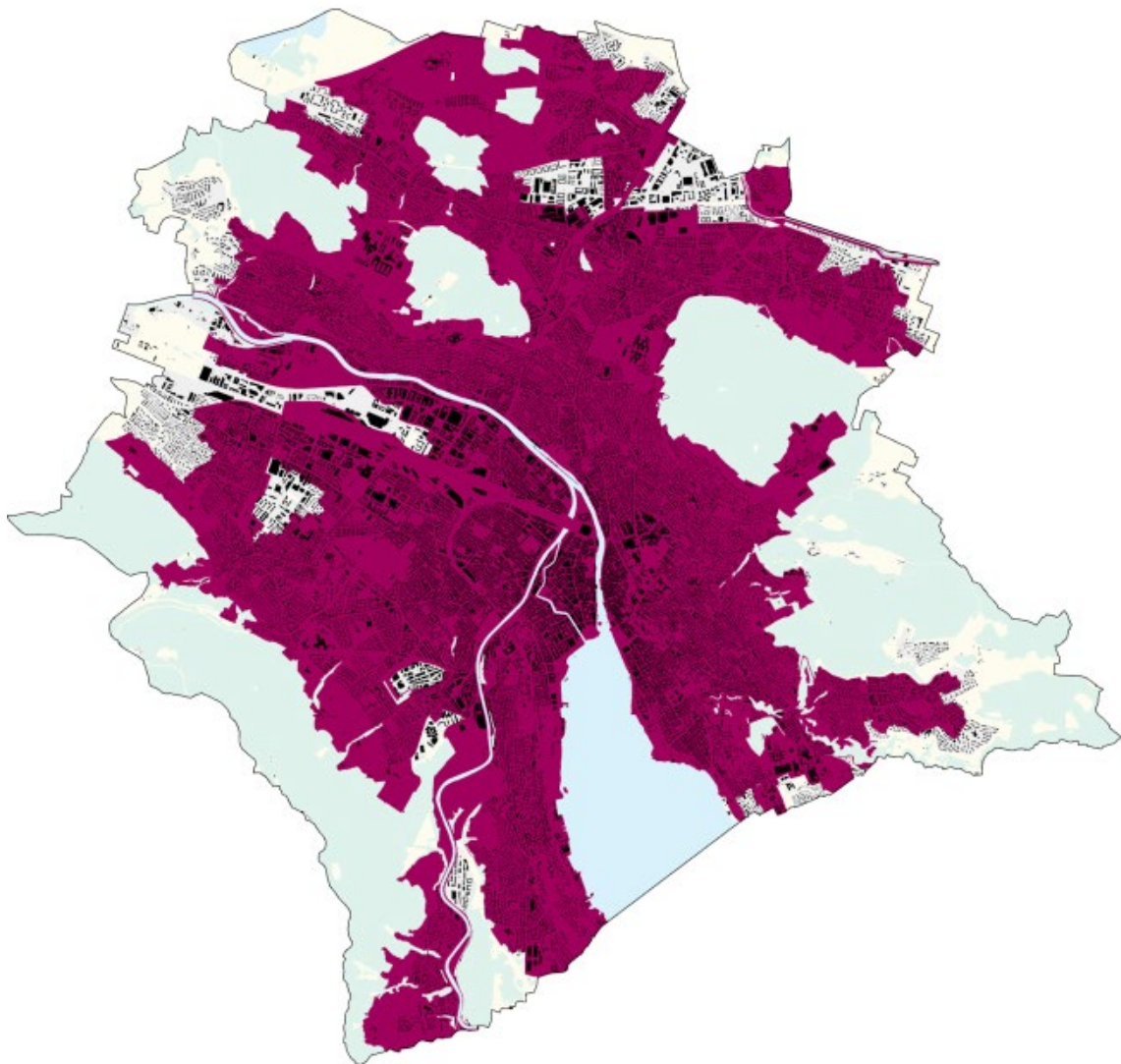
Aussicht Hardau

Im Jahr 2016 hat der Bundesrat das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (**ISOS**) für die Stadt Zürich verabschiedet ([Bundesamt für Kultur BAK \(admin.ch\)](https://www.bak.admin.ch/bak/portal/0/index.jsp?id=13238)). Das ISOS zeigt, welche Ortsbildteile der Stadt aufgrund ihrer städtebaulichen, architektonischen oder freiräumlichen Qualität als besonders wertvoll gelten. Für jeden im ISOS erfassten Ortsbildteil ist ein **ISOS-Erhaltungsziel** definiert.

Die Kantone übernehmen das ISOS behördenverbindlich in ihre Richtpläne. Dadurch wird das ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt. Dabei werden auch andere kommunale und kantonale Interessen berücksichtigt und gegen das ISOS abgewogen. Für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

bedeutet dies: Das ISOS wirkt im Baubewilligungsverfahren in der Regel indirekt über die Anwendung der BZO.

In einzelnen Fällen gelangt das ISOS jedoch direkt zur Anwendung. Dies ist dann der Fall, wenn ein Bauvorhaben innerhalb eines ISOS-Ortsbildteils liegt und die Baubewilligung «in Erfüllung einer Bundesaufgabe» erteilt wird. Man spricht dann von der **ISOS-Direktanwendung**. Ab Herbst 2026 wird diese voraussichtlich auf wenige Fälle beschränkt sein. Die ISOS-Direktanwendung wird nur noch dann ausgelöst, wenn die betroffene Bundesaufgabe erkennbare Auswirkungen auf das Ortsbild hat.



Rund 75 % des städtischen Siedlungsgebiets ist vom ISOS erfasst (rot).

Bundesaufgaben sind nicht abschliessend definiert. Sie haben ihren Ursprung in der übergeordneten Gesetzgebung des Bundes und in der Rechtsprechung. Eine Liste «Übersicht Bundesaufgaben bei ISOS-Direktanwendung» steht beim kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) online zur Verfügung ([Ortsbildschutz | Kanton Zürich \(zh.ch\)](#)).

Bei der ISOS-Direktanwendung erhält das Ortsbild einen verstärkten Schutz. Früher vorgenommene Interessenabwägungen in der kommunalen Planung können hinfällig werden. Gemäss dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) gilt, dass ISOS-Ortsbilder **ungeschmälert erhalten** oder **grösstmöglich geschont** werden müssen. Ein Bauvorhaben stellt immer einen Eingriff in seine Umgebung dar. Wird dabei ein national bedeutsames Ortsbild nach ISOS schwerwiegend beeinträchtigt, so ist die ungeschmälerte Erhaltung nicht mehr gewährleistet. Ein Bauvorhaben, das eine Abweichung von der ungeschmälerten Erhaltung bewirkt, darf gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG nur bewilligt werden, wenn gleich- oder höherwertige (Eingriffs-)Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung gegen das ISOS abgewogen werden können.

In solchen Fällen wird zusätzlich ein Gutachten der [Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission \(ENHK\)](#) eingeholt; je nach Situation zusammen mit der [Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege \(EKD\)](#). Das Gutachten wird der Stadt Zürich als Baubewilligungsbehörde zugestellt und enthält Hinweise zur beurteilten Schwere der Beeinträchtigung sowie zur nötigen grösstmöglichen Schonung des ISOS-Objekts.

1.1.1 Empfehlung des Amts für Städtebau (AfS)

Durch eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den relevanten ISOS-Erhaltungszielen im Rahmen der Projektierung lassen sich sowohl die Qualität als auch die Rechtssicherheit eines Bauvorhabens erhöhen. Dies trägt wesentlich dazu bei, Risiken im Verfahren vorausschauend zu erkennen und zu vermeiden.

Im Baubewilligungsverfahren prüft das Amt für Baubewilligungen (AfB), ob eine ISOS-Direktanwendung vorliegt, und koordiniert die weiteren Verfahrensschritte. Das Amt für Städtebau (AfS) beurteilt im Bewilligungsverfahren, ob eine schwerwiegende Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Bereits in Vorstudien und Vorprojekt kann das ISOS als Grundlage herangezogen werden. Ob eine Bundesaufgabe vorliegt, die eine ISOS-Direktanwendung auslöst, lässt sich anhand der Übersicht zu Bundesaufgaben prüfen, die vom kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) online zur Verfügung gestellt wird. Eine baurechtliche Beratung erfolgt im Rahmen des Vorprojekts durch das AfB. Zur Frage, ob eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbilds ausgeschlossen werden kann, berät das Amt für Städtebau (AfS). Daher empfiehlt sich, vor der Ausarbeitung eines Bauprojekts mit dem Fachbereich Architektur oder der Bauberatung Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen.

1.2 Wie wird das ISOS sinnvoll in der Projektierung berücksichtigt?

Das ISOS sollte frühzeitig im Entwurfsprozess thematisiert werden. Es liefert wertvolle Informationen zur Siedlungsentwicklung und zu den vorhandenen Qualitäten des Orts. Es unterstützt die Planenden beim Variantenstudium und bei der Beurteilung der neu entstehenden Situation.



Aussicht Baslerstrasse

Es empfiehlt sich, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (**ISOS**) mit seinen **Erhaltungszielen** als wichtige Fachgrundlage für den Entwurfsprozess von Beginn an in die Projektierung einzubeziehen.

Dabei ergeben sich zahlreiche Synergien mit den ohnehin zu bearbeitenden Themen des architektonischen Entwurfs. Für jedes Bauvorhaben wird zu Beginn der städtebauliche Kontext eruiert – hierbei leistet das ISOS wertvolle Unterstützung.

Die Prüfung von Alternativen und Varianten ist ausdrücklich zu empfehlen. Dies stärkt die Legitimation der «neuen Situation» bzw. jene des Bauvorhabens in seinem Kontext. Es ist aufzuzeigen, inwieweit das ISOS-Objekt **ungeschmälert erhalten** oder **grösstmöglich geschont** wird.

Ein solches Vorgehen hält den Werdegang des Bauvorhabens transparent. Die getroffenen Entscheide sind für alle Beteiligten nachvollziehbar. Dies erleichtert die Beurteilung und kann den Prozess beschleunigen.

1.2.1 Empfehlung des Amts für Städtebau (AfS)

Ein Bauvorhaben und dessen Grundstück sollten immer im Kontext des betroffenen ISOS-Ortsbildteils und der Umgebung betrachtet werden. Das AfS bietet hierzu eine Beratung an.

Bei qualitätsfördernden Verfahren ist es wichtig, dass Pflichtenheft und Programm adäquat auf die möglichen Auswirkungen einer ISOS-Direktanwendung ausgerichtet sind. Die Vorgaben und Erhaltungsziele sowie die vorhandenen Spielräume und Einschränkungen müssen darin korrekt umrissen sein.

1.3 Was verändert die ISOS-Direktanwendung im Bewilligungsverfahren?

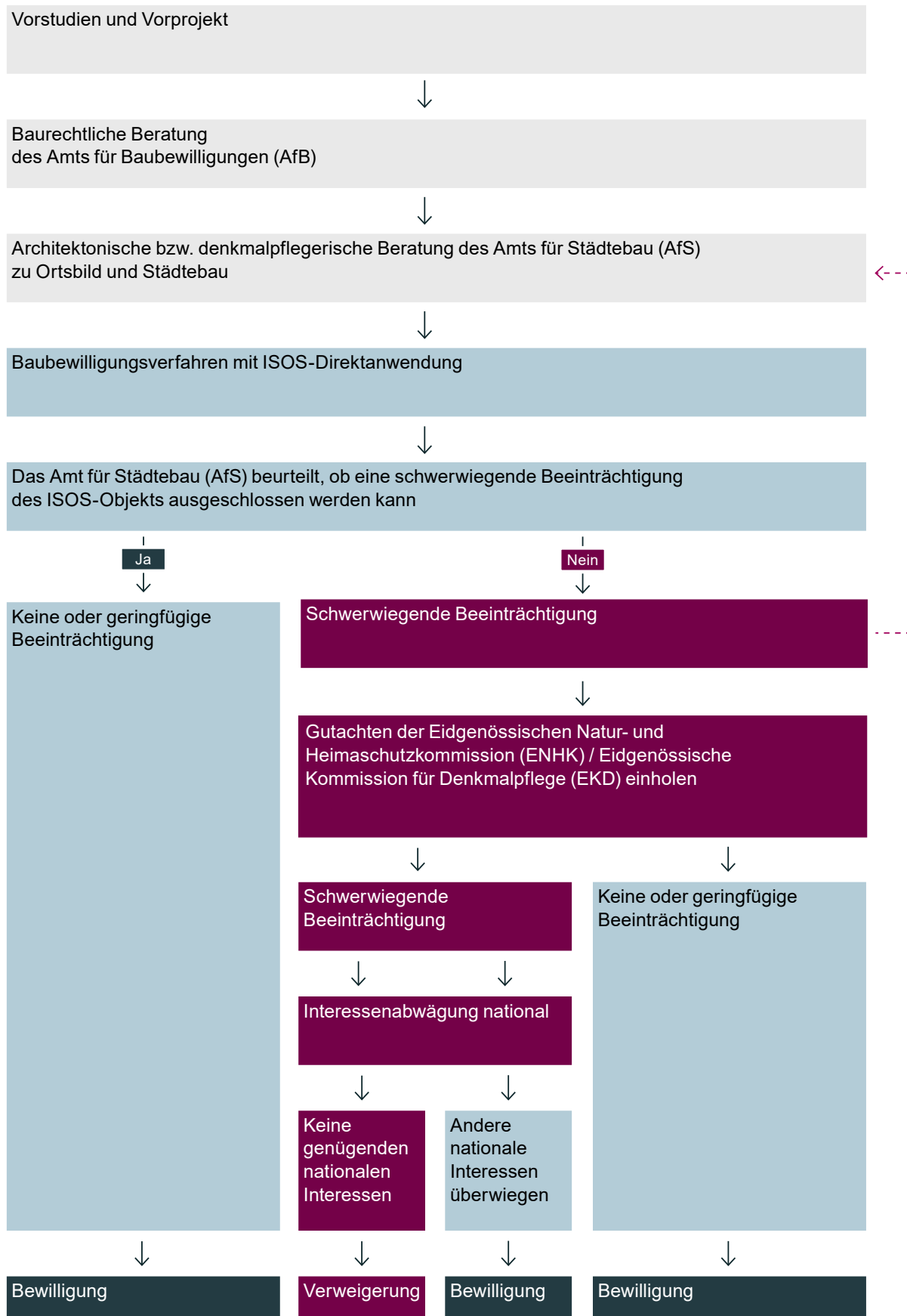
Bei einer ISOS-Direktanwendung greifen die Verfahrensvorgaben des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Das Ortsbild erhält einen verstärkten Schutz und der Beurteilungsspielraum der Stadt ist dabei eingeschränkt. Je nach Situation ist ein Gutachten der Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) nötig.



Aussicht Swissôtel

Wenn eine **ISOS-Direktanwendung** vorliegt, kommt ein spezifisches Verfahren zur Anwendung (Art. 7 und Art. 6 Abs. 2 NHG). Dies kann die Verfahrensdauer beeinflussen, und der Beurteilungsspielraum der Baubewilligungsbehörde ist dabei enger gefasst.

Verfahren ISOS-Direktanwendung



Spezifischer Verfahrensablauf bei der ISOS-Direktanwendung

Bei einer ISOS-Direktanwendung prüft das AfS zunächst, ob eine schwerwiegende Beeinträchtigung des ISOS-Objekts ausgeschlossen werden kann.

Kommt die Stadt aus fachlicher Sicht zum Schluss, dass eine schwerwiegende Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann – oder stellen sich grundsätzliche Fragen in diesem Zusammenhang –, ist ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen (Art. 7 Abs. 2 NHG). Dieser zwingende Verfahrensschritt wirkt sich spürbar auf den zeitlichen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens aus. Vor der Einleitung des Gutachtens stimmt sich die Stadt mit der Bauherrschaft über das Vorgehen ab.

In der Regel reichen die Baugesuchunterlagen aus, um ein Gutachten einzuholen. Das AfS empfiehlt jedoch, der ENHK zusätzliche Unterlagen zur Verfügung zu stellen, etwa weiterführende Informationen zum Projektierungsprozess (Werdegang des Bauvorhabens), zur Berücksichtigung des **ISOS** oder zu geprüften Alternativen und Varianten.

Die ENHK schlägt in der Folge einen Termin für einen Augenschein vor. Die Stadt bestimmt die Teilnehmenden. Von der ENHK wird es begrüsst, wenn neben der Stadt auch die Bauherrschaft vertreten ist. Am Augenschein kann erläutert und aufgezeigt werden, wie das ISOS und die **ISOS-Erhaltungsziele** konkret berücksichtigt wurden. Die ENHK wird durch eine Delegation vertreten; die interne Beratung und das Verfassen des Gutachtens erfolgen danach.

Ab Vorliegen des Gutachtens liegt das Verfahren wieder bei der Stadt. Die Bausektion (Entscheidbehörde) darf ein Baugesuch nur dann bewilligen, wenn eine schwerwiegende Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann oder wenn gleich- oder höherwertigen Interessen von nationaler Bedeutung vorliegen und eine Abwägung möglich ist. Für den Fall einer schwerwiegenden Beeinträchtigung ohne Abwägungsmöglichkeit koordiniert das AfB mit der Bauherrschaft das weitere Vorgehen (Überarbeitung, Rückzug des Vorhabens oder Verweigerungsentscheid). Ausgehend vom Gutachten bietet sich die Möglichkeit, das Bauvorhaben eingehend zu überarbeiten.

1.3.1 Rollen der städtischen Verwaltung bei der ISOS-Direktanwendung

Amt für Baubewilligungen der Stadt Zürich (AfB)

Das AfB steht ab Stufe Vorprojekt für eine baurechtliche Beratung zur Verfügung. Es leitet das Baubewilligungsverfahren und koordiniert die Verfahrensschritte. Im Baubewilligungsverfahren prüft das AfB, gestützt auf die Rückmeldungen der zuständigen Fachstellen sowie kantonaler Stellen, ob eine Bundesaufgabe vorliegt und ob dadurch eine ISOS-Direktanwendung ausgelöst wird.

Liegt eine ISOS-Direktanwendung vor, koordiniert das AfB die weiteren Verfahrensschritte und zieht für die Beurteilung der Auswirkungen auf das ISOS das Amt für Städtebau (AfS) bei. Kann das AfS eine schwerwiegende Beeinträchtigung des ISOS-Objekts nicht ausschliessen, informiert das AfB die Bauherrschaft und klärt mit ihr das weitere Vorgehen (Überarbeitung, Rückzug oder Einholung eines Gutachtens der ENHK).

Das AfB koordiniert den Augenschein mit der ENHK sowie die Stellungnahmen der Fachstellen und stellt anschliessend den Antrag zum Bauentscheid an die Bausektion.

Amt für Städtebau (AfS)

Fachbereich Architektur

Aufgabe des Fachbereichs ist die Beurteilung der städtebaulichen und gestalterischen Aspekte des Baugesuchs.

Bei der ISOS-Direktanwendung beurteilt der Fachbereich die Schwere der Beeinträchtigung des ISOS-Objekts durch das konkrete Bauvorhaben und beantwortet zuhanden des AfB die zentrale Frage, ob eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbilds ausgeschlossen werden kann.

Auch im Zusammenhang mit dem ISOS bietet der Fachbereich Architektur den Bauwilligen eine architektonische Beratung an.

Fachbereich Denkmalpflege

Aufgabe des Fachbereichs ist die Beurteilung der städtebaulichen und gestalterischen Aspekte des Baugesuchs bei Umbauvorhaben in den Quartiererhaltungszonen und in den Kernzonen sowie die Beurteilung von denkmalpflegerisch wertvollen Gebäuden.

Bei der ISOS-Direktanwendung beurteilt der Fachbereich die Schwere der Beeinträchtigung des ISOS-Objekts durch das konkrete Bauvorhaben und beantwortet zuhanden

des AfB die zentrale Frage, ob eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbilds ausgeschlossen werden kann.

Auch im Zusammenhang mit dem ISOS bietet der Fachbereich Bauberatung Denkmalpflege Beratung an.

[Bausektion der Stadt Zürich](#)

Die Bausektion ist die Entscheidbehörde für Baubewilligungen in der Stadt Zürich. Sie entscheidet formell über Bauvorhaben in der Stadt Zürich.

1.4 Welche vorgelagerten Planungsschritte kann die ISOS-Direktanwendung ebenfalls betreffen?

Die ISOS-Direktanwendung kann auch vorgelagerte Planungsschritte betreffen – etwa Gestaltungspläne oder qualitätsfördernde Verfahren. Entsprechend sollten auch diese früh darauf ausgerichtet werden.



Aussicht Grimmeturm

Das **ISOS** ist nicht nur im Baubewilligungsverfahren relevant, sondern auch in der kommunalen Nutzungsplanung und bei Sondernutzungsplänen. Insbesondere bei projektbezogenen Planungen mit oder ohne qualitätsfördernde Verfahren – etwa bei einem Gestaltungsplan mit Richtprojekt – ist eine frühzeitige Abstimmung mit den ISOS-Inhalten besonders wichtig. Das ISOS liefert wertvolle Informationen zur Siedlungsentwicklung und zu den vorhandenen Qualitäten des Orts.

Gestaltungspläne und andere Planungen sind bei absehbarer **ISOS-Direktanwendung** nur dann genehmigungsfähig, wenn eine schwerwiegende Beeinträchtigung des ISOS-Objekts durch das Planungsvorhaben ausgeschlossen werden kann oder wenn gleich- oder höherwertigen Interessen von nationaler Bedeutung vorliegen. Die Beurteilung hinsichtlich der Wahrung der **ISOS-Erhaltungsziele** erfolgt bei Planungsvorhaben durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der kantonalen Vorprüfung und nicht durch das AfS.

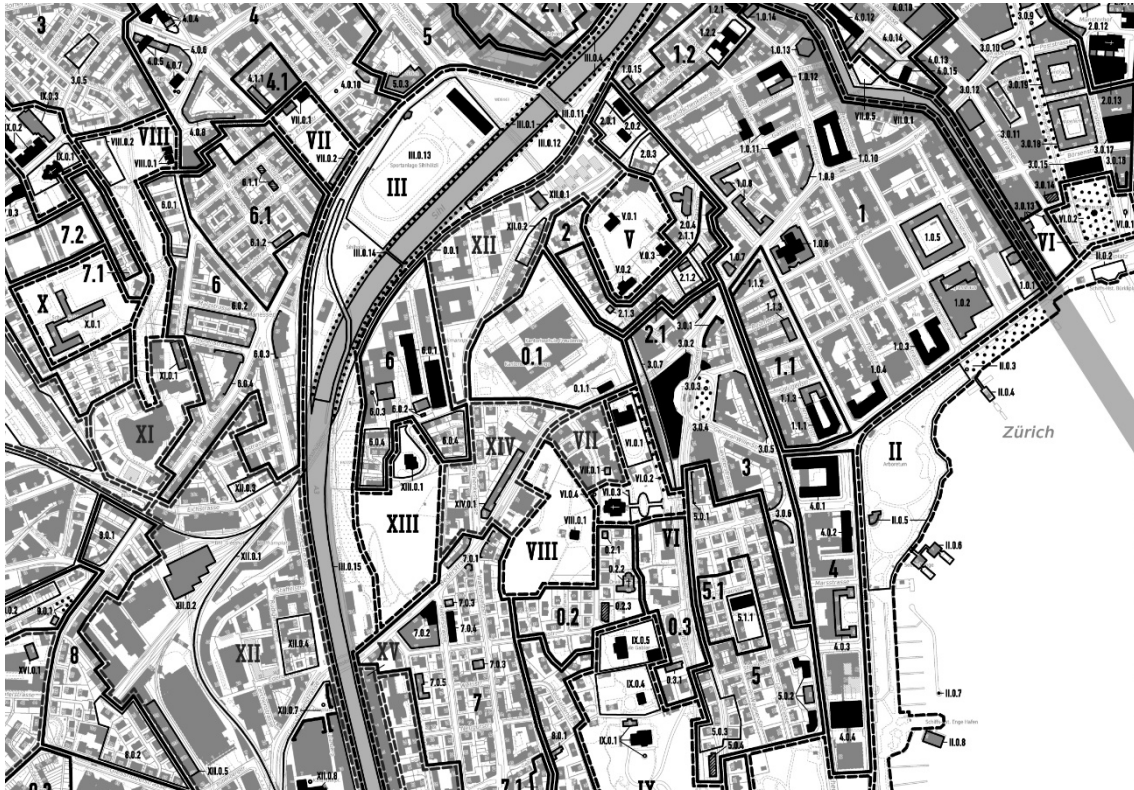
1.4.1 Empfehlung des Amts für Städtebau (AfS)

Zeigt sich während der Erarbeitung eines Gestaltungsplans, dass die Baubewilligung des Bauvorhabens voraussichtlich eine Bundesaufgabe tangiert (ISOS-Direktanwendung), so ist dem verstärkten Schutz des Ortsbilds früh in der Planung gebührend Rechnung zu tragen.

Dies trifft sinngemäss auch auf qualitätsfördernde Verfahren zu. Es ist wichtig, dass Pflichtenheft und Programm adäquat auf die möglichen Auswirkungen einer ISOS-Direktanwendung ausgerichtet sind. Die Vorgaben und Erhaltungsziele sowie die vorhandenen Spielräume und Einschränkungen müssen darin korrekt umrissen sein. Ein Austausch dazu mit dem Fachbereich Architektur des AfS wird empfohlen.

2 Wichtigste Begriffe

2.1 ISOS



Ausschnitt aus ISOS-Aufnahmeplan, Ortsbild Zürich-Enge (Bundesamt für Kultur, BAK)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zeigt eine schweizweit einheitliche Wertung von rund 1'200 Ortsbildern. Das ISOS ist ein nach Ortsbildteilen differenziertes Ortsbildschutzinventar. In seiner Rechtswirkung ist es grundsätzlich vergleichbar mit den behördenverbindlichen Sachplänen und Konzepten gemäss Art. 13 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).

Im Rahmen der Planungspflicht setzen die Kantone solche Planungsgrundlagen in der Richtplanung fest (Art. 2 und 6 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung finden die Erhaltungsziele des ISOS danach Eingang in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung (Art. 9 und 14 ff. RPG). Für Bauwillige führt dies im Baubewilligungsverfahren zur mittelbaren (nicht direkten) Anwendung des ISOS.

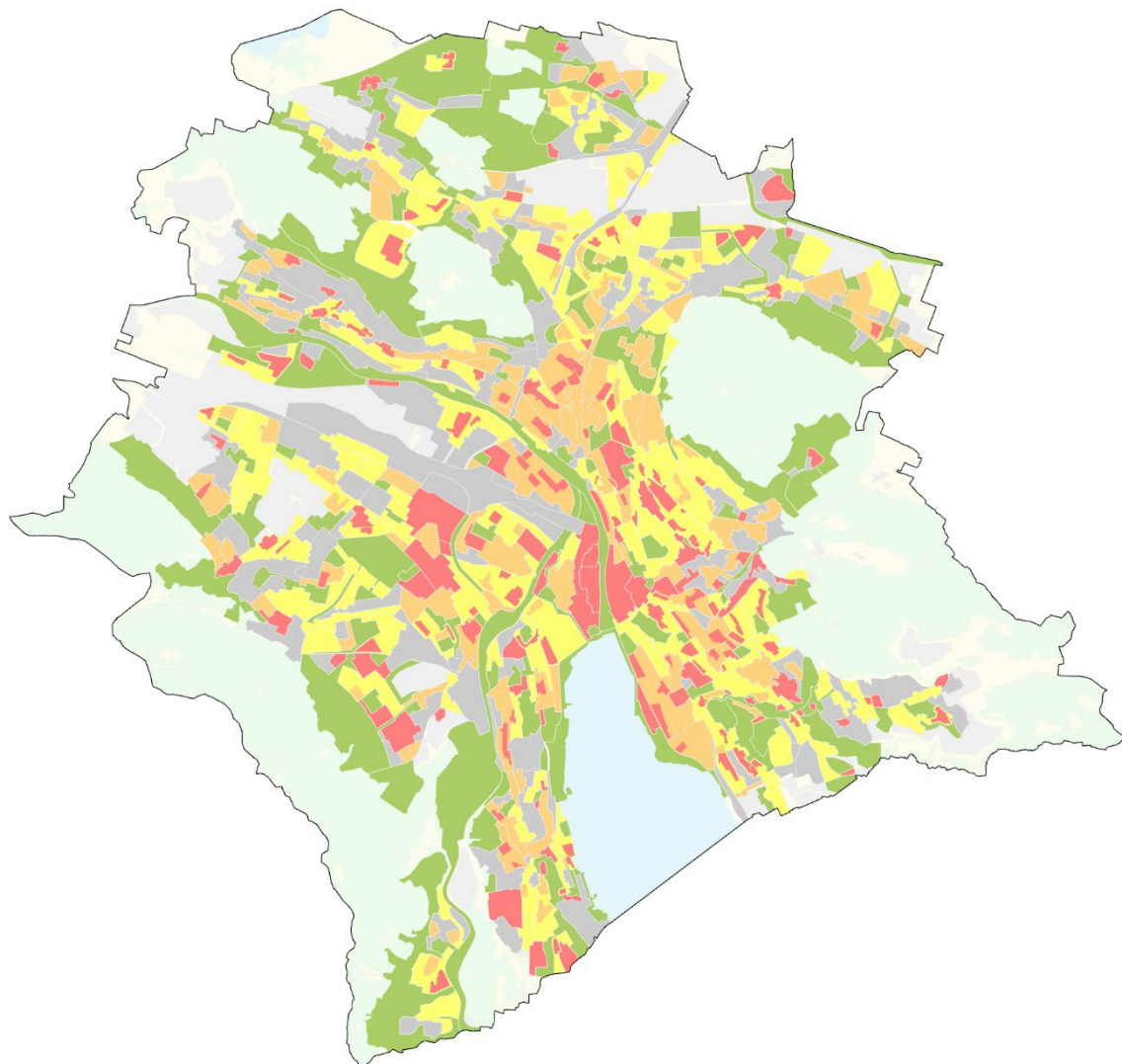
Im Unterschied zu den objektbezogenen, kommunalen und überkommunalen Inventaren zu Einzelobjekten und Baugruppen erfasst das ISOS die Siedlungen in ihrer Gesamtheit. Es analysiert den Baubestand verschiedenster Siedlungstypen und berücksichtigt dabei auch Strassen, Plätze, Gärten und andere Grünflächen sowie deren Verbindung zur Umgebung. Es zeigt die räumlichen Qualitäten der verschiedenen Ortsbildteile auf, die zum nationalen Wert führen und hilft, die örtliche Entwicklung und Identität zu verstehen.

Diese Qualitäten sollen durch eine sorgfältige Weiterentwicklung erhalten bleiben. Dazu formuliert das ISOS spezifische Erhaltungsziele gemäss der [Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz \(VISOS\)](#).

Für weitere Hinweise zum ISOS in der Stadt Zürich siehe die Website [«ISOS in der Stadt Zürich»](#) oder [GIS-Browser \(zh.ch\)](#).

2.2 ISOS-Erhaltungsziele

Im ISOS ist das Ortsbild (das ISOS-Objekt) in verschiedene Ortsbildteile gegliedert (u.a. Gebiete, Baugruppen, Umgebungszone und -richtungen sowie Einzelelemente). Den Ortsbildteilen sind differenzierte Erhaltungsziele zugeordnet. Sie umfassen Gebote hinsichtlich des Bewahrens, des Gestaltens und des Weiterentwickelns.



 A: Erhalten der Substanz	 a: Erhalten der Beschaffenheit
 B: Erhalten der Struktur	 b: Erhalten der Eigenschaften
 C: Erhalten des Charakters C	

ISOS-Erhaltungsziele im Stadtgebiet

In der Stadt Zürich machen die Ortsbildteile mit besonders anspruchsvollen Erhaltungszielen rund 60 % aller im ISOS erfassten Ortsbildteile aus. Die im ISOS enthaltenen Beschriebe und die Aussagen zu den verschiedenen Erhaltungszielen bieten wichtige Anhaltspunkte für die Beurteilung der ungeschmälernten Erhaltung und der grösstmöglichen Schonung. Die [Erläuterungen](#) und [Videos](#) des Bundesamt für Kultur (BAK) dienen als wertvolle Orientierungshilfe.

2.2.1 Charakteristik ISOS-Ortsbildteile und Erhaltungsziele

Gebiet

Grösstmöglicher Ortsbildteil, durch spezifische Merkmale als Ganzheit ablesbar

Baugruppe

Geringere Grösse, Teil eines Gebiets oder ausserhalb, als Ganzheit ablesbar

Einzelelement

Kleinstmöglicher Ortsbildteil, mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort

Umgebungszone

Bereich mit begrenzter Ausdehnung, meist in enger Beziehung zu erhaltenswerten Ortsbildteilen

Umgebungsrichtung

Bereich mit ein- oder mehrseitig nicht begrenzbarer Ausdehnung, meist zentral für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft.

Das ISOS teilt den Ortsbildteilen gestützt auf ihre Bewertung spezifische Erhaltungsziele zu. Diese formulieren standardisierte Regeln zum Bewahren und zum Gestalten:

Erhaltungsziel «A» – Erhalten der Substanz

Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.

Erhaltungsziel «B» – Erhalten der Struktur

Strukturerhaltung bedeutet, Anordnung und Gestalt von Bauten und Freiräumen zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale zu erhalten.

Erhaltungsziel «C» – Erhalten des Charakters

Charaktererhaltung bedeutet, die den ursprünglichen Erbauungsgrund illustrierenden und für den Charakter wesentlichen Elemente zu erhalten.

*Erhaltungsziel «a» – Erhalten der Beschaffenheit
als Kulturland oder Freifläche*

Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und störende Veränderungen zu beseitigen. Es handelt sich um weitgehend unbebaute und unerlässliche Teile des Ortsbilds.

Erhaltungsziel «b» – Erhalten der Eigenschaften

In diesen sensiblen Ortsbildteilen mit Beziehungswert (ohne Eigenwert) sind jene Eigenschaften zu erhalten, die für die Beziehung zu angrenzenden Ortsbildteilen (mit Eigenwert) wesentlich sind. Es handelt sich zumeist um bereits (heterogen) überbaute Teile des Ortsbilds.

2.3 ISOS-Direktanwendung

Erfordert eine Baubewilligung zugleich die Erteilung einer Ausnahme- oder Spezialbewilligung, die abschliessend in einem Bundesgesetz geregelt ist, so erfolgt diese «in Erfüllung einer Bundesaufgabe». Bis zum Herbst 2026 löst dies ausnahmslos eine ISOS-Direktanwendung aus. Das Ortsbild erhält dadurch einen erhöhten Schutz, da die ISOS-Erhaltungsziele unmittelbar anzuwenden sind. Dies führt zu einem spezifischen Ablauf im Baubewilligungsverfahren und wirkt sich auch auf den Zeitbedarf aus. Der Beurteilungsspielraum der Baubehörde ist dabei eingeschränkt.

Ab Herbst 2026 ist die ISOS-Direktanwendung voraussichtlich auf wenige Fälle beschränkt. Nur noch Bundesaufgaben, die erkennbar Auswirkungen auf das Ortsbild haben – etwa beim Bauen im Gewässerraum oder bei Solaranlagen auf bestehenden Bauten – lösen eine ISOS-Direktanwendung aus. Wie der genaue Sachverhalt in der Praxis zu beurteilen sein wird, zeigt sich erst mit der Umsetzung.

Zentral bei der ISOS-Direktanwendung ist, dass das ISOS-Objekt nicht schwerwiegend beeinträchtigt werden darf. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung widerspricht der gesetzlich gebotenen ungeschmälerten Erhaltung. Ein Abweichen davon kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn gleich- oder höherwertige Eingriffsinteressen von ebenfalls nationaler Bedeutung geltend gemacht werden können. Dies ist in der Praxis meist nicht möglich.

Wird eine Baubewilligung ausschliesslich in Erfüllung kommunaler oder kantonaler Aufgaben erteilt und ist das ISOS in den anzuwendenden kommunalen Planungsmitteln bereits umgesetzt, erfolgt die Behandlung im bisherigen Verfahren mit den entsprechenden Beurteilungsspielräumen seitens der Stadt.

2.4 Ungeschmälerte Erhaltung und grösstmögliche Schonung

Ein Bauvorhaben verändert das Ortsbild und gilt damit als Eingriff. Bei der ISOS-Direktanwendung ist zu beurteilen, wie stark ein Bauvorhaben die bestehenden Qualitäten und Erhaltungsziele des ISOS-Objekts beeinträchtigt. Wird der Ortsbildteil und seine Umgebung in zentralen Aspekten in bedeutendem Ausmass betroffen oder gar zerstört, liegt eine schwerwiegende Beeinträchtigung vor. Eine solche gilt als Abweichung vom gesetzlichen Erfordernis der «ungeschmälerten Erhaltung» (Art. 6 Abs. 1 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz).

Die «ungeschmälerte Erhaltung» bedingt hingegen, dass das ISOS-Objekt in seiner Eigenart und mit seinen prägenden Elementen erhalten bleibt. Der im ISOS-Inventar definierte Schutz soll vollständig zur Geltung kommen. Obwohl kein absolutes Veränderungsverbot besteht, darf sich der Zustand des Objekts insgesamt nicht verschlechtern.

Die Beurteilung der Schwere der Beeinträchtigung erfolgt durch das Amt für Städtebau (AfS) nicht schematisch. Es erfolgt eine Einzelfallbeurteilung, wobei die ISOS-Erhaltungsziele und der aktuelle Zustand des Ortsbilds berücksichtigt werden.

Wird die ungeschmälerte Erhaltung als gewährleistet beurteilt, gilt dennoch die Pflicht zur «grösstmöglichen Schonung». Diese bedeutet, dass ein Eingriff nicht weiter gehen darf, als dies zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderlich ist. Ungeeignete oder vermeidbare, unnötig schädigende Massnahmen widersprechen dieser Vorgabe.

3 Weiterführende Informationen

3.1 Publikationen der Stadt Zürich

- [!\[\]\(c11ccf762fe4f18ec658db16208e59bc_img.jpg\) Leitfaden «Bauen an der Stadt» – Architektur im Amt für Städtebau](#)
- [!\[\]\(fe10a145fb6a26b52d85f65f775d323a_img.jpg\) Leitfaden «Quartiererhaltungszonen» – Prinzipien für das Bauen in Quartieren aus der Gründerzeit](#)
- [!\[\]\(acc696d63c9c13c4b56da8f09048da9d_img.jpg\) Leitfaden «Dachlandschaften» – Eine Projektierungshilfe für Bauten im Dachbereich](#)

3.2 Zusatzinformationen zum ISOS

- [!\[\]\(c8bbb643de42b9ef111ff510ae51cf4b_img.jpg\) Faktenblatt «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung \(ISOS\) – Massnahmen zur Verbesserung der Anwendung vom 26. September 2025 \(BAK, 2025\)](#)
- [!\[\]\(3a49519868c47852808f08b76f337d38_img.jpg\) Bericht «Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS» vom 26. Juni 2025 \(BAK, 2025\)](#)
- [!\[\]\(0bad27090e1a7cd7af32d8e0529b2514_img.jpg\) ISOS-Leitfaden «Ortsbildschutz und Innenentwicklung» \(ARE, BAK, BPUK, SGV, SSV, 2022\)](#)
- [!\[\]\(a3bbc200805fe1ba9dc1e1829c8c727b_img.jpg\) Arbeitshilfe «Ortsbildschutz und Verdichtung» \(VLP-ASPAN, 2018\)](#)
- [!\[\]\(efcef8a91494043417e5bce5edaa3e29_img.jpg\) Raum & Umwelt «Der Bericht zur Nutzungsplanung» \(insbesondere Kapitel 4 zur Interessenabwägung; EspaceSuisse, 2018\)](#)

3.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen zum ISOS

- [!\[\]\(674ed1a0c68b0bd1c10c40ff2fb5c580_img.jpg\) Bundesverfassung \(BV; SR 101\)](#)
- [!\[\]\(be0406e9afddd5ed929b69591fd470f2_img.jpg\) Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz \(NHG; SR 451\)](#)
- [!\[\]\(dc0935d8b54bc1924ab31e9230c378c4_img.jpg\) Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung \(RPG; SR 700\)](#)
- [!\[\]\(1396bf85b5227cd84194cfc1b5ecfe8a_img.jpg\) Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz \(NHV; SR 451.1\)](#)

[!\[\]\(7fd808d098fc71ab2be986223535f4b7_img.jpg\) Verordnung vom 28. Juni 2000 über die Raumplanung \(RPV; SR 700.1\)](#)

[!\[\]\(9ec46ccf39110b98e9de4be0362c59b6_img.jpg\) Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz \(VISOS; SR 451.12\)](#)

3.4 Grundlagen zur ISOS-Methode

[!\[\]\(8fef531e8b487e8fdd2f7578a0eb4330_img.jpg\) Website EDI/BAK > Baukultur > ISOS und Ortsbildschutz: «Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung – ISOS und Ortsbildschutz»](#)

[!\[\]\(1d44e689db7887f5f7d7a4ea2fb82e45_img.jpg\) Erklärvideos zum ISOS \(EDI/BAK, undatiert\)](#)

[!\[\]\(2bff93d2a2b6d2c342bab197caa20ae2_img.jpg\) Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS – Erläuterungen \(EDI/BAK, 2021\)](#)

[!\[\]\(60e47655fb197d54441c05dfe4d601ea_img.jpg\) Weisungen über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS \(WISOS\) \(EDI/BAK, 2020\)](#)

[!\[\]\(11e336dad78f2436226fb664886901af_img.jpg\) Liste der Bundesaufgaben gemäss dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich \(ARE\)](#)

