

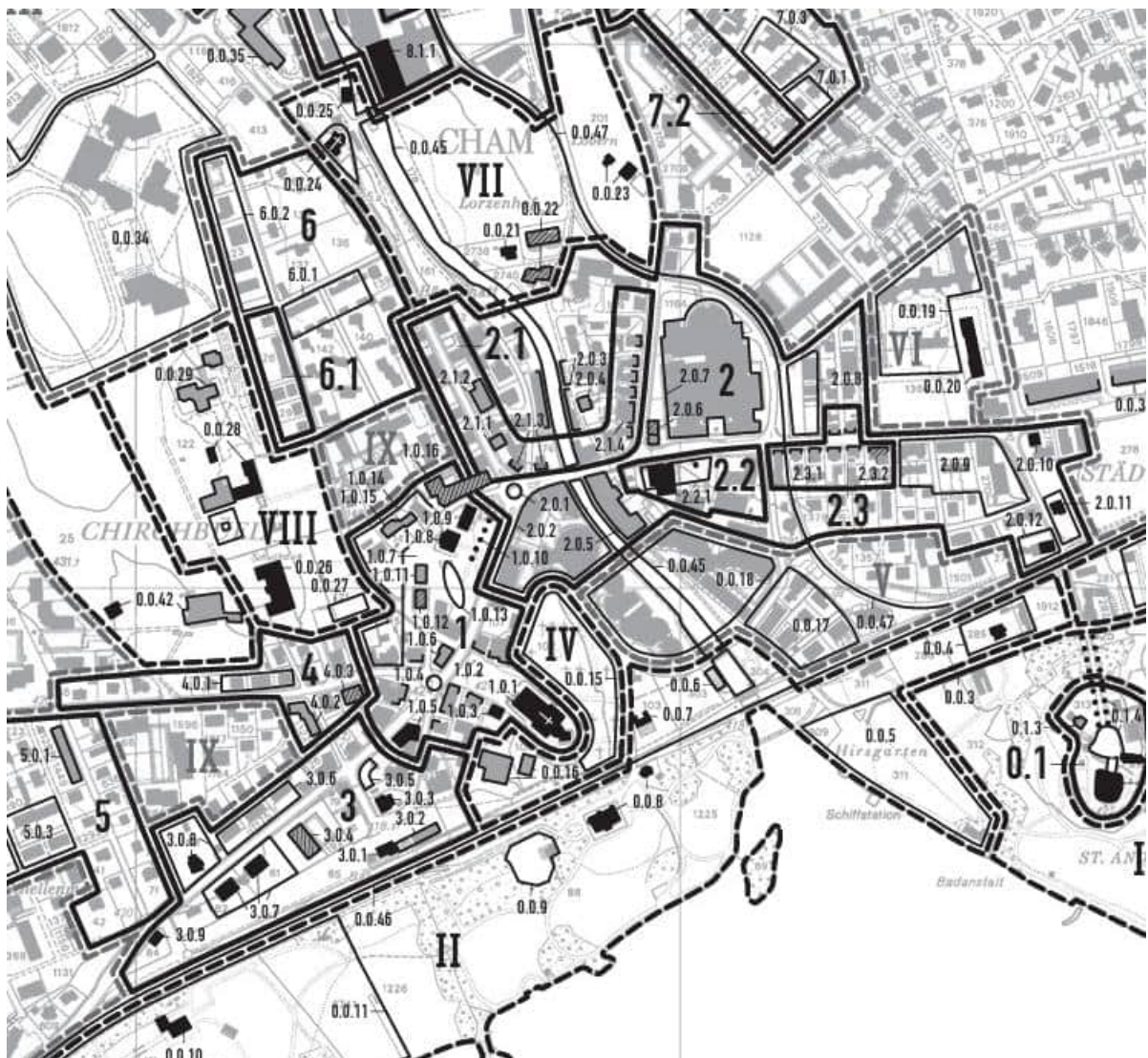


Einwohnergemeinde
Cham

Vollzugshilfe ISOS in der Ortsbildschutzzone

ISOS = Bundesinventar der schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz

Durch den Gemeinderat Cham beschlossen am
28.04.2026



Verfasser Vollzugshilfe inkl.
Fotografien (wo nicht anders
vermerkt)

Dr. Peter Omachen, Luzern

Verfasser Übersichtsplan

Eckhaus AG, Zürich

Begleitgruppe

Georges Helfenstein
Philipp Rüber
Sabrina Miskovic
Mirjam Landwehr
Claudio Grünenfelder
Saskia Roth
Roger Küng
Enzo Cozza
Daniel Röck

Vorsteher Planung und Hochbau
Abteilungsleiter Planung und Hochbau
Bereichsleiterin Baubewilligungen
Bereichsleiterin Raumplanung
Eckhaus AG
Kant. Amt für Denkmalpflege u. Archäologie
Kant. Amt für Denkmalpflege u. Archäologie
Vertretung Baukommission
Vertretung Baukommission

Inhalt

Einleitung.....	4
Cham, ein Ortsbild von nationaler Bedeutung: Beschreibung und Würdigung.....	5
Die 13 ISOS-Ortsbildteile innerhalb der Ortsbildschutzzone	10
Gebiet G 1.....	12
Gebiet G 2.....	15
Baugruppe B 2.1 innerhalb Gebiet G2	17
Baugruppe B 2.2 innerhalb Gebiet G2	19
Baugruppe B 2.3 innerhalb Gebiet G2	20
Gebiet G 3.....	21
Gebiet G 4.....	23
Gebiet G 6.....	24
Umgebungszone U-Zo II	25
Umgebungszone U-Zo IV.....	26
Umgebungszone U-Zo V.....	27
Umgebungszone U-Zo VIII.....	28
Umgebungszone U-Zo IX.....	29
Ankerbauten Cham	30
Störfaktoren Cham	32
Übersichtsplan (Anhang 1)	
Tabellarische Übersicht Hauptbauten (Anhang 2)	

Einleitung

Ausgangslage

Seit dem Bundesgerichtsentscheid zu Rüti ZH vom 1. April 2009 (1C_188/2007) sind Kantone und Gemeinden verpflichtet, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in ihren Nutzungsplanungen angemessen zu berücksichtigen. Im Rahmen ihrer aktuellen Ortsplanungsrevision erlässt die Einwohnergemeinde Cham zu diesem Zweck für den zentralen Siedlungsbereich anstelle des Kernrichtplans von 2011 eine Vollzugshilfe ISOS. Darin werden Grundsätze zur Siedlungsgestaltung, bezogen auf das schützenswerte Ortsbild, aufgezeigt. Die Kernzone wird zu diesem Zweck mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Ausserhalb dieses Perimeters sind neu sogenannte Strukturerhaltungszonen festgelegt, mit denen das ISOS berücksichtigt wird.

Das ISOS Cham wurde 1994 bis 1999 erstellt und vom Bundesrat per 1. Januar 2000 in Kraft gesetzt. Seither hat sich Cham baulich weiterentwickelt. Der erhebliche Entwicklungsdruck im Kanton Zug und im Grossraum Zürich hat auch in den zentralen ISOS-Perimetern zu Ersatzneubauten geführt. Heute sieht sich die Gemeindeverwaltung in ihrer täglichen Arbeit damit konfrontiert, dass sie ein nicht mehr aktuelles Inventar als Grundlage für ortsbauliche Themen heranziehen muss. Dies macht auch eine nachvollziehbare Argumentation gegenüber von Bauherrschaften schwierig.

Umsetzung

Das ISOS Cham wurde auf seine Aktualität hin überprüft. Diese Überprüfung basierte auf einer Gegenüberstellung der im ISOS dargestellten Situation mit der heute bestehenden. Für die Ortsbildschutzzone wurden daraus abgeleitet gebietsweise Schutzziele konkretisiert. Die Erarbeitung der vorliegenden Vollzugshilfe wurde dabei in folgende Teilschritte gegliedert:

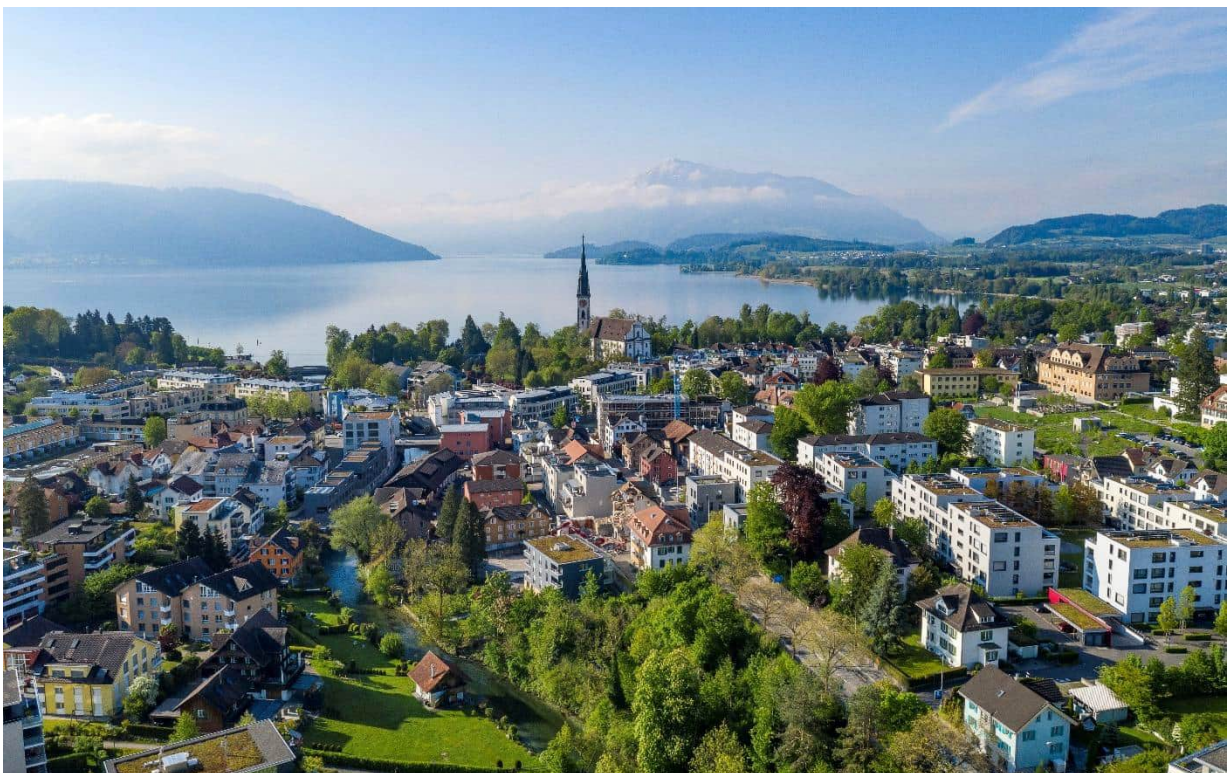
1. Beschreibung und Würdigung des Ortsbildes als Ganzes.
2. Detaillierte Beschreibung und Würdigung der Bauten und Freiräume der betroffenen Ortsbildteile in der Ortsbildschutzzone und Vergleich mit der Situation zum Zeitpunkt der Inventarisierung.
3. Daraus abgeleitet Konkretisierung der aktuellen Schutzziele.
4. Umsetzung der Schutzziele in Empfehlungen für die einzelnen Bauten in der Ortsbildschutzzone (tabellarisch).

Grundlage für die Interessenabwägung

Die vorliegende Vollzugshilfe ISOS enthält Hinweise und Empfehlungen für das ortsbildgerechte Bauen in der Ortsbildschutzzone Cham. Sie soll Grundeigentümerschaften und Planenden helfen, gut in das schützenswerte Ortsbild eingepasste Projekte zu entwickeln. Sie postuliert keine absoluten Regeln, sondern formuliert Erhaltungsziele aus Sicht des Ortsbildes. Im Baubewilligungsverfahren dient die Vollzugshilfe als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und für das korrekte Vornehmen einer stufengerechten Interessenabwägung.

Cham, ein Ortsbild von nationaler Bedeutung: Beschreibung und Würdigung

Cham ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als «verstädtertes Dorf» aufgeführt. In dem 1994 bis 1999 erstellen und vom Bundesrat per 1. Januar 2000 in Kraft gesetzten Inventar wird der Ort wie folgt charakterisiert: *«Grosses Industriedorf beim Lorzenausfluss am Zugersee. Alter Dorfkern akzentuiert von hohem Kirchturm. Fabrikanlagen, Villen- und Arbeiterquartiere aus dem 19./20. Jahrhundert, neue Zentrumsüberbauungen. Am Seeufer weiträumige Parkanlagen und Schlosshalbinsel.»*



Cham aus der Luft mit Blick nach Süden (Fotografie A. Busslinger)

Im ISOS werden für Cham im regionalen Vergleich «gute» Lagequalitäten festgestellt (XX von XXX), *«dank des leicht erhöht am westlichen Lorzenufer gelegenen, von der Kirche akzentuierten Dorfkerns und wegen des weiträumig als Parklandschaft ausgestalteten Ufergeländes am Zugersee. Besonders eindrücklich die Schlossanlage auf der kleinen Halbinsel St. Andreas.»* Cham verfügt über «gewisse» räumliche Qualitäten (XX von XXX) *«wegen den gut definierten Plätzen im Dorfkern Kirchbühl, insbesondere wegen dem erhöhten Gemeindehausplatz und dem dreiseitig klar gefassten Kirchenvorplatz. Räumlich bemerkenswert auch die im Zentrum regelmässig bebauten Ausfallsachsen und die von umhagten Gärten gefassten Erschliessungsstrassen in den alten Wohnquartieren. Eindrücklicher Schlosshof mit prächtiger Zufahrtsallee, in baumbestandene Parkanlagen eingebettete Villen und Landsitze.»* Cham hat zudem «besondere» architekturhistorische Qualitäten (XX/ von XXX) *«als grosses, äusserst vielfältiges Industriedorf mit organisch gewachsenen Ortsteilen. Gut ablesbare Siedlungsentwicklung, ausgehend von der mittelalterlichen Schlossanlage und dem alten Dorfkern bis hin zu den industriell geprägten Ortserweiterungen des 19. Jahrhunderts, den interessanten*

Wohnquartieren aus der Zwischenkriegszeit und den qualitätvollen Ortsteilen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Alte Gewerbebauten, für ihre Entstehungszeit im 19. oder beginnenden 20. Jahrhundert typische Fabrikbauten und öffentliche Bauten wie beispielsweise der Bahnhof, die Schulhäuser und die protestantische Kirche. Ein breites Spektrum von stilistisch wertvollen Einzelbauten wie die spätbarocke Pfarrkirche oder die spätgotische Kapelle beim Schloss, die Hammerschmiede und die Papiermühle. Gute bäuerliche Bauten im Umland des Ortes.»

Geschichte und historisches Wachstum

Gemäss ISOS ist der Ortsname «Cham» keltoromanischen Ursprungs und bedeutet «Dorf» (Kama). Die Entwicklung des Ortes ging von der kleinen Halbinsel neben dem Ausfluss der Lorze aus, auf der später die Burg St. Andreas errichtet wurde. Archäologische Funde lassen vermuten, dass bereits die Römer hier siedelten, sicher jedenfalls hatten sie eine Kultstätte an der Stelle der heutigen Kapelle. Im ältesten schriftlichen Dokument des Kantons Zug, einer Schenkungsurkunde von 858, ist die Übergabe des karolingischen Königshofes Cham an die Fraumünsterabtei in Zürich verbrieft. 1282 wird die Burg erstmals erwähnt. Nach der Herrschaft der Grafen von Lenzburg gelangte Cham in den Besitz der Eschenbacher und der Wolhuser, später unter der Bezeichnung «Hof ze sant andres» an die Edlen von Hünenberg. Im Jahre 1360 erhielt St. Andreas von Kaiser Karl IV. die städtischen Privilegien eines Wochenmarktes zugesprochen. Die noch heute gebräuchliche Benennung «Städtli» für den östlichen, hinter dem Schloss gelegenen Ortsteil geht auf diese Vergabung zurück. Das Marktrecht brachte dem Dorf allerdings wenig Nutzen, denn die Stadt Zug war nicht gewillt, die wirtschaftliche Konkurrenz zu dulden und besetzte 1386 St. Andreas mit Unterstützung der Schwyzer. Zusammen mit den anderen ennetseeischen Gemeinden Hünenberg und Risch wurde Cham nach 1477 für rund drei Jahrhunderte eine zugerische Vogtei. Die damals mit einem Schanzengraben gegen das Hinterland gesicherte Burgranlage diente lange Zeit als Sitz der Landvögte.

Erste Hinweise auf eine Kirche in Cham finden sich im 7./8. Jahrhundert. Im Jahre 1271 ging die Pfarrei vom Fraumünster ans Zürcher Chorherrenstift am Grossmünster über. Die gegen Ende des 15. Jahrhunderts auf der linken Seite der Lorze auf dem Kirchbühl neu erstellte Kirche wurde 1784 bis 1806 wiederum ersetzt. Heute bildet die Pfarrei Cham zusammen mit der Pfarrei Hünenberg eine Kirchgemeinde.

Vorindustrielle Entwicklung

Obwohl sich Cham wegen der wirtschaftlichen Vormacht der Stadt Zug nicht zu einem bedeutenden Handelsplatz entwickeln konnte, verhalfen Einkünfte aus Landwirtschaft und Fischerei sowie ein starkes Gewerbe dem kleinen Ort zu gutem Einkommen. Im Dorf arbeiteten Schreiner, Drechsler, Schmiede und weitere Handwerker für die vielen umliegenden Bauernhöfe. Schon früh hatten sich Gewerbebetriebe an der Lorze angesiedelt, darunter die 1633 erstmals erwähnte Nagel- und Hammerschmiede sowie die 1658 gegründete Papiermühle.

Bis ins 19. Jahrhundert blieb der Ort trotz der guten Verkehrslage ein eher bescheidenes Haufendorf mit Wohnhäusern, gewerblichen Bauten und Gasthöfen. Erst als Cham nach dem Untergang der Alten Eidgenossenschaft und kurz vor dem Einmarsch der französischen Truppen im Jahre 1798 die politische Unabhängigkeit als eigenständige Gemeinde erhalten hatte, konnte es sich entwickeln.

Wandel zum Industrieort

Im Jahr 1861 kaufte der Zürcher Eisenhändler Heinrich Vogel-Saluzzi die Papiermühle und baute den Betrieb in kurzer Zeit zur modernen Papierfabrik aus. Nur fünf Jahre später erfolgte auf Initiative des

amerikanischen Vize-Konsuls Charles A. Page die Gründung der «Anglo-Swiss Condensed Milk Company», der ersten Kondensmilchfabrik Europas. Die beiden prosperierenden Unternehmen lösten in der Folge einen wahren Bauboom aus. Um die Milchfabrik bei der Lorzenbrücke entstand innert zweier Jahrzehnte ein neuer Dorfteil mit Arbeiterhäusern und vielen Gasthöfen. Im gleichen Zeitraum wuchs die Bevölkerung fast auf das Doppelte an (1860 waren es 1'616 Einwohner, 1888 schon 3'140). Die «Milchsüüdi» brachte nicht nur dem Dorf selbst wirtschaftliche Vorteile, sondern auch den Bauernbetrieben im ennetseeischen Kantonsteil. Diese lieferten die Milch mit grossen Pferdefuhrwerken nach Cham.

Eine wichtige Voraussetzung für den industriellen Aufschwung war der frühe Anschluss an das Eisenbahnnetz. Im Jahr 1864 wurde die Bahnlinie Zürich-Zug-Luzern in Betrieb genommen. Weil der Warenumsatz der Milchfabrik stetig zunahm, musste die Bahnstation 1893 erweitert werden. 1910 wurde die Milchfabrik mit dem «Süüdbähnli» ans Schienennetz angeschlossen und nach dem ersten Weltkrieg erhielt auch die Papierfabrik ein eigenes Industriegleis. Wegen der Nähe des Bahnhofs zum alten Dorfkern Kirchbühl konnte nur ein kleines Bahnhofquartier mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gasthöfen entstehen.

Die Siegfriedkarte von 1882 zeigt den Ort zur Zeit seines Wandels vom Handwerker- und Bauerndorf zur Industriesiedlung. Die ursprünglich zweipolige Anlage von Schloss und Dorfkern scheint auf dem Kartenbild bereits durch eine industriell geprägte Erweiterung zusammenzuwachsen. Als Hauptachsen mit baulichem Schwerpunkt bei der Lorzenbrücke zeichnen sich klar die zentrumsnahen Abschnitte der Zuger-, der Knonauer- und der Sinslerstrasse ab. Auf der Karte deutlich erkennbar ist auch die parallel zum Seeufer angelegte Bahnlinie. Sie sollte im Laufe der späteren Entwicklung zur bestimmenden Schranke zwischen Dorf und Ufergürtel werden. Erste Quartierstrassen sind auf der Schällenmatt auszumachen. Das Umgelände des alten Dorfes und der Papierfabrik ist noch nicht dicht bebaut; hier stehen erst einzelne Bauernhöfe.

Wirtschaftliche Blüte im frühen 20. Jahrhundert

Dank dem wirtschaftlichen Aufschwung konnten im beginnenden 20. Jahrhundert mehrere öffentliche Bauten erstellt werden, so das grosse Jugendstilschulhaus und das Asyl auf dem Kirchbühl, das repräsentative Postgebäude und die Turnhalle auf dem Gemeindeplatz. In diese Zeit fallen auch die Umbauten der Schlossanlage St. Andreas, welche Adelheid Page, die Witwe des ehemaligen Generaldirektors der Milchfabrik, zu einem prächtigen Landsitz umgestalten liess.

Bauparzellen für neue Quartiere wurden an der Peripherie ausgeschieden, meist schrittweise mit Einzelhäusern ausgebaut und begrünt. Wohneinheiten wie etwa jene an der Rigi-Strasse oder in der Löbern entstanden vorwiegend im Auftrag der Papierfabrik. Zum bevorzugten mittelständischen Wohnquartier entwickelte sich der dem Zentrum nächste, leicht im Gelände erhöhte Abschnitt der Hünenbergerstrasse. Hier hatte sich George H. Page, der Bruder des Fabrikgründers, um 1880 in einer grossen Parkanlage eine Villa errichten lassen. An der Sinslerstrasse wurde 1915 eine reformierte Kirche erstellt, denn die Bevölkerung protestantischen Glaubens war während der Industrialisierung stark angewachsen.

Ende der Milchindustrie, florierende Papierfabrik

Im Jahre 1905 fusionierte die Milchfabrik mit der Nestlé. Der Erste Weltkrieg und die Weltwirtschaftskrise brachten wirtschaftliche Rückschläge. Danach wurde die Produktion nach und nach ins kostengünstigere Ausland verlegt, bis 1934 der Betrieb in Cham seine Tore schloss. In der

Folge belegten andere Unternehmen, so zum Beispiel die bekannte Maschinenfabrik Cham, die leerstehenden Fabrikgebäude. 1968 und 1971 zerstörten zwei Brände einen Grossteil der baufällig gewordenen Industriebauten in heutigen Ortskern.

Im Gegensatz zur Milchfabrik konnte sich die Papierfabrik im 20. Jahrhundert stetig vergrössern. Sie hat sich durch den starken Konkurrenzdruck seit den 1970er Jahren vom lokalen Papierhersteller zur Muttergesellschaft eines internationalen Konzerns gewandelt. Unter dem Namen «Papierfabriken Cham-Tenero AG» stellte der Betrieb bis 2015 technisch hoch entwickelte Spezialpapiere her.

Stadtwerdung durch Bevölkerungszuwachs

Die Bevölkerungszahl lag in der Zwischenkriegszeit bei rund 4'000 Personen und blieb über Jahrzehnte relativ konstant. Erst in den 1950er Jahren begann sie stark und stetig anzusteigen. Zur Regulierung der Bautätigkeit hat Cham als erste Gemeinde im Kanton schon 1950 eine Bauordnung erlassen. Die schönen Wohnlagen am See und die guten Verkehrsverbindungen in die umliegenden Städte zogen neue Einwohner an. Starke Pendlerbewegungen in die Ballungszentren der Städte Zug, Zürich und Luzern belegen dies. Im Jahr 1986 hat Cham mit 10'000 Einwohnern die Grösse einer Stadt erreicht. Auf Grund einer umfassenden Ortskernplanung wurde in den 1980er und 90er Jahren ein grosser Teil des ehemaligen Fabrikareals der «Milchsüdi» mit Wohn-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden überbaut. Für ihre Freiraumplanung erhielt die Stadt Cham im Jahre 1991 vom Schweizer Heimatschutz den Wakker-Preis zugesprochen. Gewürdigt wurden vor allem die Schaffung von Fussgängerverbindungen und die Durchgrünung des Siedlungsgebiets mit Alleen und Baumgruppen.



Cham aus der Luft mit Blick nach Osten (Fotografie A. Busslinger)

Der heutige Ort

Cham erscheint heute als grosse Siedlung mit rund 18'500 Einwohnern am nördlichen Ufer des Zugersees. Sie umfasst ost- und westseitig der Lorze etwa gleich grosse Flächenanteile und hat ihren Mittelpunkt nach wie vor in der verdichteten Bebauung um die Lorzenbrücke. Die Luzerner- bzw. Zugerstrasse durchquert den Ort parallel zum Seeufer und ist auf einer Länge von etwa 2 km durchgehend bebaut. Im früheren Industriequartier an der Lorze, das derzeit einen Transformationsprozess in ein neues Wohn- und Arbeitsquartier durchläuft, richten sich die alten und aktuell neu entstehenden Bauten auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik auf den Flusslauf und die ausfallende Knonauerstrasse aus. Feinmaschig wirkt dagegen das Geflecht der Erschliessungsstrassen in den Wohnquartieren. Von der 1974 eröffneten Autobahn, die die Gemeinde nördlich von Cham durchquert, ist der historische Ortskern nicht betroffen.

Link zum originalen ISOS-Inventar Cham von 1999:

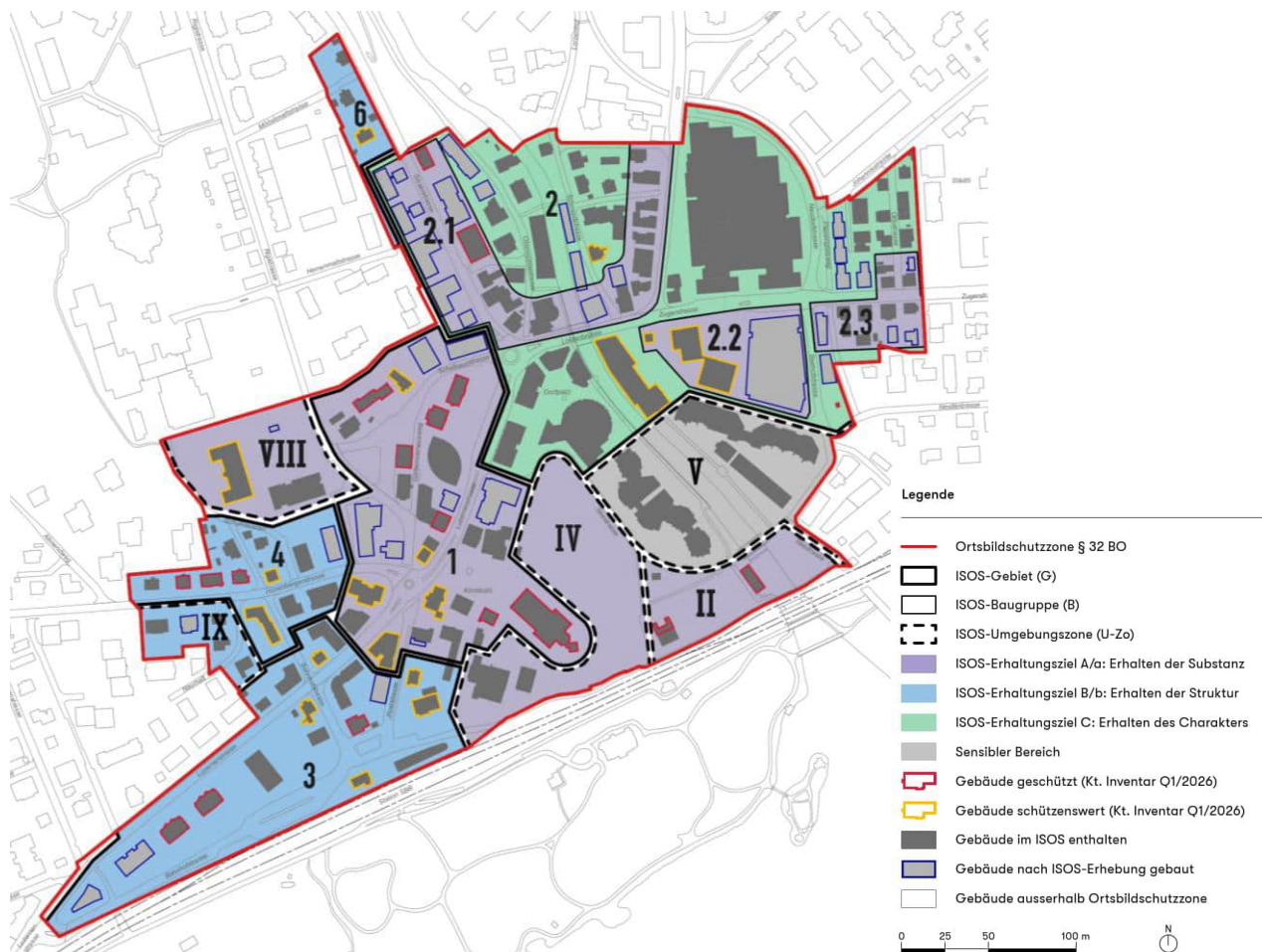
https://api.isos.bak.admin.ch/ob/5217/doc/ISOS_5217.pdf

Die 13 ISOS-Ortsbildteile innerhalb der Ortsbilschutzzone

Beschreibung und Würdigung unter Berücksichtigung ihren Veränderungen seit Inkrafttreten des ISOS sowie Konkretisierung der Schutzziele

Innerhalb der mit einer Ortsbilschutzzone überlagerten Kernzone liegen folgende 13 ISOS-Ortsbildteile (ganz oder teilweise): die Gebiete G 1, G 2 (darin die Baugruppen B 2.1, B 2.2, B 2.3), G 3, G 4, G 6 sowie die Umgebungszonen U-Zo II, U-Zo IV, U-Zo V, U-Zo VIII und U-Zo IX.

Die Schutzziele für diese 13 Ortsbildteile der Ortsbilschutzzone wurden aus den allgemeinen Schutzziele des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) auf Grundlage der aktuellen Situation konkretisiert. Die daraus abgeleiteten Erhaltungsziele für die einzelnen Gebäude sind pro Ortsbildteil in tabellarischer Form festgehalten.



ISOS-Ortsbildteile in der Ortsbilschutzzone Cham, farbig hinterlegt nach Schutzzielen (Darstellung: Eckhaus AG)

Erhaltungsziele gemäss Art. 9 Abs. 4 (Ortsbildteile mit Eigenwert) und Abs. 5 (Ortsbildteile mit Beziehungswert) der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vom 13. November 2019 (Stand am 1. Januar 2020):

- Erhaltungsziel A/a (violett): Erhalten der Substanz beziehungsweise der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen; Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Erhaltungsziel B (blau): Erhalten der Struktur. Erhalten der Struktur bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.
- Erhaltungsziel C (grün): Erhalten des Charakters. Erhalten des Charakters bedeutet, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die den ursprünglichen Erbauungsgrund illustrierenden und für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten.
- Erhaltungsziel b (grau): Ortsbildteile mit Beziehungswert werden einzig nach ihrem Stellenwert im Ortsbild bewertet. In ihnen sind negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert zu vermeiden.

Gebiet G 1

Alter Dorfkern Kirchbühl

Beschreibung



Kirchplatz (links) und Rigiplatz resp. «nördlicher Gemeindehausplatz» (rechts)

Den Kern des Ortsbilds bildet das Gebiet G 1 «Dorfkern Kirchbühl, leicht erhöht über der Lorze, vorwiegend 3-gesch. Wohn-, Geschäfts- und Gasthäuser, 18./19. Jh.» mit Erhaltungsziel A. Im ISOS wird der Ortskern wie folgt beschrieben: «Durch ihre Lage auf einem Hügelsporn bestimmt die Pfarrkirche St. Jakob (1.0.1) mit ihrem 75 Meter hohen Turm die Ortsansicht vom See her und auch den historischen Dorfkern Kirchbühl (1). Im Ortsinneren ist ihre Wirkung zwar wegen der von der Luzernerstrasse zurückversetzten Stellung etwas bescheidener. Am rechteckigen Platz (1.0.2) vor ihrer Eingangsfront stehen Wohn- und Geschäftshäuser, darunter das klassizistische Bänihaus (1.0.3)» (Kirchbühl 8) «und das alte Kaplanen- oder Sigristenhaus (1.0.6) auf der anderen Seite der Luzernerstrasse» (Luzernerstrasse 16). «Westlich schliesst der Rabenplatz (1.0.4) an, eine heute zum Verkehrskreisel ausgebaute sternförmige Verzweigung. Den markanten Eckbauten, dem stattlichen, dreigeschossigen Doppelhaus des Gasthofes «Raben»» (Hünenbergstrasse 1 / Luzernerstrasse 20) «und dem Neubarockbau der alten Post (1.0.5)» (Luzernerstrasse 17) «gelingt es jedoch noch immer den Platz zu fassen.»

«Der Gemeindehausplatz (1.0.7) ist durch eine Geländestufe vom Durchgangsverkehr abgeschirmt. Ihn prägen das ehemalige Gemeindehaus (1.0.8)» (Schulhausstrasse 1), «die reizvolle Jugendstilturnhalle (1.0.9) und das von einem Türmchen akzentuierte Feuerwehrdepot (1.0.11)». Unmittelbar neben diesem sogenannten Spritzenhaus steht das Mehrfamilienhaus Gemeindehausweg 1, das das ISOS als Störelement (1.0.12) klassiert: «Wohnblock, erb. E. 20. Jh., zu hoch im Vergleich mit den umliegenden Bauten.»

«An der nördlichen Platzseite erinnert das Wirtshaus «Schiess» mit Klebedächern und einem Querbau in Sichtfachwerk (1.0.15)» (Schulhausstrasse 12/14) «an die bäuerliche Vergangenheit des Industrieorts. Seit 1998 befindet sich die Gemeindeverwaltung in einem linsenförmigen Stahl-Glasbau (1.0.13)» (Mandelhof), «der sich diagonal zwischen den Gemeindehausplatz und die etwas tiefer liegende Luzernerstrasse schiebt.»

Würdigung

Das Gebiet G 1 hat seit der ISOS-Aufnahme nur stellenweise Veränderungen erfahren. Es hat seine Qualitäten damit grösstenteils bewahren können. Der für das Ortsbild wichtige Kirchenvorplatz (Kirchbühl) ist baulich unverändert geblieben.

Der ehemalige Rabenplatz (Kreisel Luzernerstrasse / Hünenbergstrasse / Poststrasse) hat mit den Ersatzneubauten von gleich zwei benachbarten Wohn- und Geschäftshäusern (Hünenbergstrasse 2 und Hünenbergstrasse 4/6) hingegen eine markante Veränderung erfahren. (Daran schliesst gar ein dritter Ersatzneubau Hünenbergstrasse 8 unmittelbar an, der sich jedoch bereits im Gebiet 4 befindet). Die beiden vom ISOS erwähnten markanten Eckbauten («Raben», Hünenbergstrasse 1 / Luzernerstrasse 20 und «Alte Post», Luzernerstrasse 17), die den Platz räumlich fassen, sind noch vorhanden, ebenso wie drei weiteren Eckbauten Kirchbühl 2, Luzernerstrasse 16 und Poststrasse 3, die im ISOS als Hinweise verzeichnet sind. Bei vier der fünf historischen Gebäude (ausser Poststrasse 3) handelt es sich um schützenswerte Baudenkmäler.

Während der würfelförmige Ersatzneubau Hünenbergstrasse 2 mit seiner traditionell symmetrischen Fassadengliederung die Typologie der umstehenden Altbauten aufnimmt, wirkt die an die Strasse grenzende Seitenfassade des modern gestalteten Ersatzneubaus Hünenbergstrasse 4/6 abweisend und nimmt wenig Bezug auf das historische Umfeld.



Links: Rabenkreisel, Blick nach Westen; rechts: Luzernerstrasse, Blick nach Südwesten

Eine weitere Veränderung seit der Erfassung des ISOS ist an der Luzernerstrasse zu verzeichnen, mit vergrösserten, zusammenhängenden Ersatzneubauten an den Nrn. 9 und 11 und einem zusätzlichen, etwas kleineren Neubau auf der gegenüberliegenden Strassenseite Nr. 12. Insbesondere das Wohn- und Geschäftshaus Luzernerstrasse 9 nimmt mit seiner grossmassstäblichen und mehrheitlich geschlossenen dunklen Strassenfront wenig Bezüge zu den umliegenden Bauten auf.

Eine dritte, wiederum markante Veränderung des Gebietes G 1 ist an dessen Nordrand festzustellen, mit den beiden gleich gestalteten Ersatzneubauten Sinserstrasse 1 und Schulhausstrasse 2. Sie ersetzen einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, der im ISOS als Störelement 1.0.16 verzeichnet ist: «*Geschäftshaus von 1977, längs der ansteigenden Schulhausstrasse gestaffeltes, überlanges 3-geschossiges Gebäude in Skelettbauweise mit befremdlichen Arkaden*». Im Unterschied zum ehemaligen Störelement bilden die zwei Ersatzneubauten klar definierte quaderförmige Baukörper, die sich trotz ihrer beachtlichen Grösse gut in das historische Ortsbild einfügen.



Blick vom Bärenkreisel auf Sinserstrasse 1 und Schulhausstrasse 2.

Ortsbauliche Schutzziele Gebiet G 1 (ISOS-Erhaltungsziel A)

- Erhaltung der Substanz von Bauten und Freiräumen im Bereich der Pfarrkirche und des Alten Gemeindehauses.
- Erhaltung insbesondere der geschützten und der schützenswerten Bauten sowie der Ankerbauten in ihrer Substanz.
- Erhaltung der Grünräume und des Baumbestands, insbesondere vor der Pfarrkirche, um das Alte Gemeindehaus und an der platzartigen Ausweitung der Schulhausstrasse.

Gebiet G 2

Zentrumsbebauung um die Lorzenbrücke

Beschreibung

Östlich des alten Dorfkerns folgt mit dem Gebiet G 2 die erste «Dorferweiterung um die Lorzenbrücke, Industrie- und Wohnbauten 2. H. 19. Jh., seit den 1980er-Jahren mit grösseren Neubauteilen an Stelle der ehem. Milchfabrik». Das ISOS stellt dazu fest: «Die Veränderungen im Bereich um die Lorzenbrücke [...] haben in den letzten Jahrzehnten zu einer starken Durchmischung von Alt- und Neubauten geführt.»

Das Gebiet G 2 umfasst Teile beidseits der Lorze. «Der Bärenplatz (2.0.1) ist wie der Rabenplatz von einem Verkehrskreisel besetzt.» Er liegt zwischen dem Dorfkern und der Lorzenbrücke und ist der Ausgangspunkt der Luzerner-, der Schulhaus-, der Sinser-, der Obermühle- und der Zugerstrasse. «Seine Südseite bilden die Wohn- und Geschäftsbauten der neuen Zentrumsüberbauung (2.0.2) mit ruhigen Fassaden, Arkaden und Tonnendächern» (Dorfplatz 1, 2 und 4). «Dahinter befindet sich, vom Platz her kaum wahrnehmbar, der Gemeindesaal» mit Bibliothek (Dorfplatz 3 und 5). «Auf der anderen Seite der Lorze erinnern noch einige Altbauten an die Milchfabrik. Unmittelbar am Brückenkopf und parallel auf den Flusslauf ausgerichtet befindet sich ein erneuertes Fabrikgebäude (2.0.5)» (Zugerstrasse 4 und 6).

«Im ehemaligen Fabrikareal auf der anderen Seite der Zugerstrasse wurde in den 1980er-Jahren das Einkaufszentrum Neudorf (2.0.7) errichtet» (Zugerstrasse 15 und 17). «Der mächtige Bau aus gelbem Backstein mit glasüberdachten Fussgängerpassagen versucht formal an die früheren Industriebauten anzuknüpfen.» An der Ecke Knonauerstrasse / Zugerstrasse steht das ehemalige Gasthaus Sternen (Zugerstrasse 11), mit einem rückwärtigen Anbau (Zugerstrasse 11b / Knonauerstrasse 2) auf die das ISOS einen Hinweis gibt und darin den Anbau aus Störelement klassiert (2.0.6): «Arbeitergasthaus, 2. H. 19. Jh., rückseitig überhöhter Wohnhausanbau, 1960er-Jahre.»



Links: Ottostrasse, Blick nach Süden; rechts: Schmiedstrasse, Blick nach Norden, mit Frontalansicht Schmiedstrasse 4

Östlich schliesst eine kleinteilige Bebauung mit Arbeiterhäusern aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert an, wobei hier ein paar Bauten gegen Ende des 20. Jahrhunderts abgebrochen worden sind (2.0.8). «Doch die kleinmassstäbliche, rechtwinklig ausgelegte Altbauung ist auch im Hinterbereich noch an den bekiesten Erschliessungswegen und den umhagten Gärten spürbar» (Ottostrasse).

Abseits des Durchgangsverkehrs flussabwärts liegt die ländlich wirkende kleinteilige Wohn- und Gewerbebebauung beidseits der Lorze, erschlossen durch die Obermühlestrasse parallel zum Westufer und die Schmidstrasse parallel zum Ostufer. Zum Wohnhaus Schmidstrasse 4 gibt das ISOS den Hinweis 2.0.4: «*Frühklassizistisches Bürgerhaus mit Walmdach.*»

Würdigung

Das Gebiet G 2 mit Erhaltungsziel C beinhaltet drei separat beschriebene, speziell ausgewiesene Baugruppen B 2.1, B 2.2 und B 2.3, die alle mit dem Erhaltungsziel A eingestuft sind.

Seit der ISOS-Aufnahme hat das Gebiet G 2 (ohne die drei Baugruppen B 2.1, B 2.2 und B 2.3) nur stellenweise Veränderungen erfahren. Es hat seinen Charakter damit grösstenteils bewahren können. Der Gebietsteil um die Lorzenbrücke und das Einkaufszentrum Neudorf selber sind dabei weitgehend unverändert geblieben. Östlich des Einkaufszentrums sind entlang des Papiergleiswegs und der Zugerstrasse auf einem zuvor unbebauten Gelände vier massige, zusammenhängende Wohn- und Geschäftshäuser entstanden, die sich typologisch in die umgebende Bebauung einzuordnen versuchen. Dies wird jedoch durch die serielle Wiederholung der monotonen Architektur konterkariert (Johannisstrasse 3 und 5 / Zugerstrasse 25 und 27).

Auf der gegenüberliegenden Seite der Zugerstrasse ist neben dem geschützten Gasometer der ehem. Kondensmilchfabrik zwischen Seehofstrasse und dem ehemaligen Industriegleis auf einem ebenfalls vorher unbebauten Grundstück das Wohnhaus Zugerstrasse 16 entstanden. (Es bildet zusammen mit dem typähnlichen Wohnhaus Zugerstrasse 18 in der Baugruppe B 2.2 eine zusammenhängende Zweiergruppe.) Wohnhaus und Gasometer prallen unvermittelt aufeinander und beeinträchtigen sich aufgrund der allzu grossen räumlichen Nähe und Unterschiedlichkeit gegenseitig.

In der kleinteiligen Wohn- und Gewerbebebauung beidseits der Lorze nördlich der Lorzenbrücke wurden auf beiden Flussseiten einzelne Gebäude ersetzt. Auf der Westseite sind es die präzise gesetzten Wohnhäuser Obermühlestrasse 11 und 13/15, auf der Ostseite die Bebauung, auf die das ISOS mit Hinweis 2.0.3 verweist: «*Alte Gewerbebauten entlang der Lorze*». Diese wurde durch die beiden gut eingepassten, kleinteiligen Mehrfamilienhäuser Schmidstrasse 3a/3b/3c/3d und 5a/5b/5c ersetzt.

Ortsbauliche Schutzziele Gebiet G 2 innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel C)

- Erhaltung des Charakters der Bauten und Freiräume im Bereich des Neudorf Centers sowie der Lorzenufer beidseits der Lorzenbrücke.
- Erhaltung der Massstäblichkeit und Körnigkeit der Bauten.
- Erhaltung der schützenswerten Bauten und der Ankerbauten.
- Erhaltung der Grünräume und des Baumbestands, insbesondere um das Neudorf Center und innerhalb der Wohnquartiere.

Baugruppe B 2.1 innerhalb Gebiet G2

Bebauung entlang der Sinser- und Knonauerstrasse

Beschreibung

Das ISOS beschreibt die Baugruppe im Nordwesten des Gebietes G 2 wie folgt: «[...] *Bebauung entlang Sinser- und Knonauerstrasse, 2- bis 3-gesch. Wohn- und Gasthäuser, 3. V. 19. Jh.*», mit Erhaltungsziel A. «*Zwei winkelförmige, auf je einer Seite des Flusses symmetrisch sich gegenüberliegende und durch die Brücke verbundene Bauabschnitte bilden den grössten noch zusammenhängenden Ortsteil aus der Frühphase der Industrialisierung. Einseitig längs der Knonauerstrasse reihen sich dicht und frontgleich klassizistische Wohnhäuser (2.1.4). Sie bilden eine nahezu geschlossene Blockrandzeile. Lockerer [...] gefasst ist die Sinserstrasse auf der anderen Flussseite» mit dem «*ländliche[n] Gasthaus «Rössli» (2.1.1) und de[m] Backsteinbau der Käserei (2.1.2). Etwas beeinträchtigt wird die Bautenfolge durch aufdringliche Neu- und Umbauten (2.1.3) an der Ecke zum Bärenplatz und durch grossfenstrige Ladeneinbauten im Erdgeschoss.*»*



Links: Sinserstrasse, Blick nach Süden während dem Abbruch der historischen Häuserzeile 2025 ; rechts: Knonauerstrasse, Blick nach Süden

Würdigung

Während der Bauabschnitt entlang der Knonauerstrasse seit der Erfassung des ISOS weitgehend unverändert erhalten geblieben ist, hat sich sein Gegenüber entlang der Sinserstrasse grundlegend verändert, vor allem auf deren Westseite. Hier wurde in Etappen die «weitgehend intakte Bebauung» vollständig abgebrochen und ersetzt: Zunächst der nördliche Teil (Sinserstrasse 15/15a und 17/17a), später der südliche Bereich (Sinserstrasse 3 bis 13). Vor allem der Verlust der markanten «2- bis 3-gesch. Wohn- und Gasthäuser, 3. V. 19. Jh.» an der Sinserstrasse 3, 5 und 9 wiegt für das Ortsbild von nationaler Bedeutung schwer. Die Typologie der strassenbegleitenden Punkthäuser mit dahinterliegenden Zeilen wird bei den Ersatzneubauten zwar respektiert, dennoch vermag die serielle Wiederholung der modernen Flachdachbauten den Charakter des historischen Ortsbildes nicht wieder herzustellen.

Auf der Ostseite der Sinserstrasse wurden die beiden zusammenhängenden Wohn- und Geschäftshäuser Nr. 10 und 12 als anspruchslos gestaltete Ersatzneubauten erstellt, ebenso der angrenzende nordseitige Anbau an die geschützte ehemalige Käserei Sinserstrasse 8. Dem nahe an die Strasse gerückten «Gasthof «Rössli», ländlicher Giebelbau mit Klebedächern, 18./19.Jh.» (Sinserstrasse 4), auf den das ISOS den Hinweis 2.1.1 macht, kommt innerhalb des weitgehend erneuerten Strassenzugs nun eine ortsbaulich wichtige Ankerfunktion zu.

Am Bärenplatz, wo die Sinser-, die Luzerner- und die Zugerstrasse in einem Kreisel vor der Lorzenbrücke zusammentreffen, befindet sich das 1887 erbaute «Türmlihaus» (Sinserstrasse 2), gefolgt vom 1998 erstellten Wohn- und Geschäftshaus Zugerstrasse 1. Die beiden sehr unterschiedlichen Bauten werden im ISOS als Störfaktor 2.1.3 zusammengefasst: *«Wohngeschäftshäuser mit grobschlächtigen Neu- und Umbauten in empfindlicher Ecksituation»*. Das markante Türmlihaus, das mit seinem turmbekrönten Eckerker einen Akzent an prominenter Lage bildet, hat durch gestalterisch fragwürdige Umbauten stark an seiner Strahlkraft eingebüsst.

Ortsbauliche Schutzziele Baugruppe B 2.1 (ISOS-Erhaltungsziel A)

- Erhaltung der Substanz von Bauten und Freiräumen entlang der Knonauerstrasse.
- Erhaltung des Charakters von Bauten und Freiräumen entlang der Sinserstrasse.
- Erhaltung der geschützten Bauten und der Ankerbauten in ihrer Substanz.

Baugruppe B 2.2 innerhalb Gebiet G2

Restbestand der ehemaligen Milchfabrik

Beschreibung

Diese Baugruppe innerhalb des Gebiets G 2 befindet sich auf der Südseite der Zugerstrasse gegenüber dem Einkaufszentrum Neudorf und wird wie folgt beschrieben: «*Intakter Restbestand der ehem. Milchfabrik, Verwaltungsgebäude, Eingangspavillon, Backsteinbauten unter Sheddächern [...]*», mit Erhaltungsziel A. «*Intaktes Ensemble bestehend aus dem Pförtnerhaus, dem imposanten Verwaltungsgebäudes (2.2.1) und verschiedenen Nebenbauten, darunter eine schmucke Remise sowie ein Backsteingebäude unter Sheddächern. In der kleinen [...] Parkanlage des Verwaltungsgebäudes steht die Büste des Firmengründers.*»



links: Zugerstrasse Höhe Coop, Blick nach Süden; rechts: Seehofstrasse, Blick nach Nordwesten

Würdigung

Während der beschriebene Kernbestand der Konsensmilchfabrik auf der Westseite der Baugruppe erhalten geblieben ist, wurden die drei Fabrikbauten auf der Ostseite seit Erfassung des ISOS durch eine grosse, zusammenhängende Neubebauung mit Coop-Supermarkt im durchgehenden Sockelgeschoss ersetzt (Zugerstrasse 14/ Seehofstrasse 1 und 3). Die hellgelbe Backsteinfassade erinnert an die industrielle Vergangenheit und baut eine Verbindung zum benachbarten historischen Sheddachgebäude und zum gegenüberliegenden Einkaufszentrum Neudorf auf.

Ortsbauliche Schutzziele Baugruppe B 2.2 (ISOS-Erhaltungsziel A)

- Erhaltung der Substanz von Bauten und Freiräumen des intakten Restbestands der ehem. Milchfabrik, namentlich der schützenswerten Bauten sowie der Ankerbauten in ihrer Substanz.
- Erhaltung des Charakters der übrigen Bauten.
- Erhaltung der parkartigen Vegetation und des Baumbestands.

Baugruppe B 2.3 innerhalb Gebiet G2

Arbeiterquartier an der Zugerstrasse

Beschreibung

Die Baugruppe mit Erhaltungsziel A liegt im östlichen Abschnitt des Gebiets G 2 und wird wie folgt charakterisiert: *«Arbeiterquartier an der Zugerstrasse, schlicht verputzte Wohnhäuser mit Quergiebeln, 3. V. 19. Jh.»*. Innerhalb dieser Baugruppe gibt das ISOS einen speziellen Hinweis 2.3.1: *«Die verputzten und fast durchwegs mit Kreuzgiebeln versehenen Wohnhäuser folgen eng dem Strassenverlauf.»* Als Störelement 2.3.2 wird der strassenseitige Teil des Wohn- und Geschäftshauses Zugerstrasse 36 benannt: *«Ladenvorbau, das einheitliche Gesamtbild der Strassenbebauung verunklarend.»*



links: Zugerstrasse, Blick nach Osten; rechts: Zwischenraum Baugruppe

Würdigung

Seit der ISOS-Aufnahme wurden zwei Gebäude innerhalb der Baugruppe ersetzt: Das Wohn- und Geschäftshaus Zugerstrasse 18 (es bildet zusammen mit dem typähnlichen Wohnhaus Zugerstrasse 16 im Gebiet G 2 eine zusammenhängende Zweiergruppe entlang dem ehemaligen Industriegleis) und das Wohnhaus Zugerstrasse 30. Während der letztgenannte, in zweiter Reihe stehende Ersatzneubau keinen spürbaren Einfluss auf das Ortsbild hat, antwortet der markante, leicht aus der Fassadenreihe zurücktretende Kopfbau an der Zugerstrasse 18 auf den gegenüber liegenden Freiraum, der durch die Neudorfstrasse und den Papierigleisweg gebildet wird.

Ortsbauliche Schutzziele Baugruppe B 2.3 innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel A)

- Erhaltung der Substanz von Bauten und Freiräume der eng beieinanderstehenden Wohnbebauung.
- Erhaltung der Massstäblichkeit und Körnigkeit der Bauten.
- Erhaltung der Grünräume innerhalb des Wohnquartiers.

Gebiet G 3

Bahnhofquartier

Beschreibung

Das Bahnhofquartier wird im ISOS wie folgt beschrieben: *«Zum Ortskern hin sich verdichtende Bebauung entlang Luzerner-, Post- und Bahnhofstrasse, vorwiegend Häuser aus dem E. 19. Jh./A. 20. Jh.»* Das Gebiet G 3 hat das Erhaltungsziel B.

«Die Luzernerstrasse und die kurze Poststrasse verbinden das kleine Bahnhofquartier (3) mit dem Ortskern; die Luzernerstrasse ist gleichzeitig dessen Rückgrat. Die Bahnhofstrasse mit ihren mehrheitlich klassizistischen Wohnhäusern führt axial auf die leicht risalierte Mittelpartie des Stationsgebäudes zu (3.0.1). Der Bahnhof verkörpert den Typus einer einfachen Landstation, der angebaute Güterschuppen wurde bei der Neugestaltung des Areals durch ein Dienstgebäude (3.0.2) ersetzt. Ihm gegenüber an der Ostecke der Bahnhofstrasse akzentuiert das Restaurant «Bahnhof» (3.0.3)» (Bahnhofstrasse 2) «den kleinen Vorplatz. Das Gebäude mit Holzwerk und Mauersockel ist ein beispielhaftes Gemisch von traditioneller Bauweise und Jugendstilformen und in seiner aufwändigen Gestaltung typisch für Gasthäuser in prominenter Situation aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts.

Während Bahnhof- und Poststrasse relativ geschlossen, einheitlich und innerhalb eines kurzen Zeitraums bebaut worden sind, kennzeichnen die Luzernerstrasse stilistisch unterschiedliche Bauten aus dem 18. bis zum 20. Jahrhundert. Manche stehen in Gärten oder haben begrünte Hausvorplätze. An der Kreuzung mit der Bahnhofstrasse zeigt ein Mehrfamilienhaus Merkmale des Modernen Bauens» (Luzernerstrasse 28). «Ortsauswärts folgen drei für die Nachkriegszeit typische Wohnblöcke (3.0.6)» (Luzernerstrasse 32, 34 und 36), «dann als Erinnerung an die dörfliche Vergangenheit der «Alte Raben» in Blockbauweise (3.0.8)» (Luzernerstrasse 40). «Auf der gegenüberliegenden Seite der Luzernerstrasse stehen hier die wohl originellsten Bauten von Cham: die «Kolonialstilhäuser» (3.0.7)» (Luzernerstrasse 35/37 und 39/41). «Die zwei 1877 in Ständerbauweise erstellten Doppelwohnhäuser waren ursprünglich für leitende Angestellte der Milchfabrik vorgesehen. Die Holzverschalungen und die Baywindows erinnern an das amerikanische Country-house, hingegen zeigen die Veranden mit ihren Laubsägedekorationen Merkmale des schweizerischen Holzbaustils.» Zwischen den Kolonialstilhäusern und der Bahnhofstrasse, mitten im Gebiet G 3, steht das Störelement 3.0.4 (Luzernerstrasse 25/27): «Wohnblock 1960/70, 5-geschossig, überdimensioniert, räumlich kaum ins Quartier eingepasst.»



Links: Bahnhofstrasse, Blick nach Norden; rechts: Bahnhofstrasse, Blick nach Westen

Würdigung

Das Gebiet G 3 hat seit der ISOS-Erfassung auf seiner Ost- und Westseite drei markante Ersatzneubauten erhalten: Das Gebäude Poststrasse 2 im Osten sowie die Mehrfamilienhäuser Luzernerstrasse 43 und 45 im Westen des Gebietes.

Das keilförmige Gebäude Luzernerstrasse 45 an der Abzweigung der Bahnhofstrasse ist der Ersatzneubau für das historische Bründlerhaus (Einzelelement E 3.0.9), ein «*bäuerliches Wohnhaus mit Krüppelwalmdach und Klebevordächern, erb. 1854, renov. 1907, in Strassengabelung gut sichtbar.*» Der typologisch fremdartige Ersatzneubau entwickelt durch seine markante Form und Grösse eine unangemessene Dominanz im Ortsbild. Die Grünräume sind zu unattraktiven Restflächen geschrumpft und fehlen insbesondere entlang der Bahnhofstrasse.

Auch das 2008 errichtete Wohnhaus Poststrasse 2 stört das Ortsbild durch seine Grösse, die undifferenziert gestalteten, grobmassstäblichen Fassaden und die fehlenden Grünräume.

Ortsbauliche Schutzziele Gebiet 3 innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel B)

- Erhaltung der Struktur von Bauten und Freiräumen an der Luzernerstrasse, an der Bahnhofstrasse und an der Poststrasse.
- Erhaltung der Massstäblichkeit und Körnigkeit der Bauten.
- Erhaltung der geschützten und der schützenswerten Bauten sowie der Ankerbauten in ihrer Substanz.
- Erhaltung der Grünräume und des Baumbestands, insbesondere entlang der Bahnhofstrasse und der Luzernerstrasse.

Gebiet G 4

Frühes Wohnquartier an der Hünenbergstrasse

Beschreibung

Wohnquartier mit kleinen und grösseren Mehrfamilienhäusern mit Erhaltungsziel B. «Mittelständische Wohnhäuser und Kleinvillen aus den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts charakterisieren die vom Rabenplatz westwärts abzweigende Hünenbergstrasse (4). Ihre einstigen Bewohner waren Ärzte, Lehrer und höhere Angestellte der Milchfabrik. Im zentrumsnahen Abschnitt stehen die Altbauten dicht und beidseitig der Strasse, weiter ausserhalb lockerer und nur noch einseitig. Drei grosse Doppelwohnhäuser (4.0.1) fallen wegen ihren Mansarddächern und der Holzornamentik an ihren Mittelrisaliten auf» (Hünenbergstrasse 16, 18/20 und 22). Das ISOS gibt zudem einen Hinweis auf das Gebäude Bahnhofstrasse 7 / Hünenbergstrasse 7 (4.0.2): «Winkelförmiges Mehrfamilienhaus in Eckposition, 1950/55». Als Störelement bezeichnet es das Wohn- und Geschäftshaus Hünenbergstrasse 3: «4-gesch. Flachdachbau an Nahtstelle zum Dorfkern, auffällige Horizontalgliederung, 1950/60er-Jahre».



Hünenbergstrasse, Blick nach Westen; links: Höhe Raben; rechts: Höhe Bahnhofstrasse

Würdigung

Seit der Erfassung des ISOS wurde im Gebiet G 4 innerhalb der Kernzone nur ein Gebäude ersetzt: Das Wohn- und Geschäftshaus Hünenbergstrasse 8. (Daran schliessen allerdings zwei weitere Ersatzneubauten Hünenbergstrasse 2 und 4/6 an, die sich jedoch bereits im Gebiet G 1 befinden.) Die an die Strasse angrenzende Seitenfassade des modern gestalteten Ersatzneubaus wirkt abweisend und nimmt wenig Bezug auf das historische Umfeld. Störend wirkt das nicht betretbare «Abstandsgrün» entlang der Hünenbergstrasse, das weder einen privaten noch einen öffentlichen Charakter aufweist.

Ortsbauliche Schutzziele Gebiet G 4 innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel B)

- Erhaltung der Struktur von Bauten und Freiräumen an der Hünenberg- und Bahnhofstrasse.
- Erhaltung der Massstäblichkeit und Körnigkeit der Bauten.
- Erhaltung der geschützten und der schützenswerten Bauten in ihrer Substanz.
- Erhaltung der Grünräume und des Baumbestands innerhalb des Wohnquartiers.

Gebiet G 6

Wohnquartier im Bereich der Rigistrasse

Beschreibung

Die drei Wohnhäuser an der Sinslerstrasse 19, 21 und 23 sind Teil des Gebietes G 6 «*Wohnquartier an der Rigistrasse*» mit Erhaltungsziel B. Die sie umgebende Bebauung entlang der Sinslerstrasse, in der Herrenmatt und im Rigipark ist seit Erfassung des ISOS vollständig ersetzt worden.



Sinslerstrasse; links: Blick nach Süden; rechts: Blick nach Norden

Würdigung

Die drei innerhalb der Kernzone liegenden Ein- und Zweifamilienhäuser präsentieren sich seit Erfassung des ISOS unverändert und repräsentieren den gehobenen Wohnungsbau für die leitenden Angestellte der Fabrikbetriebe im späten 19. und frühen 20. Jahrhundert.

Ortsbauliche Schutzziele Gebiet G 6 innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel B)

- Erhaltung der Struktur von Bauten und Freiräumen an der Sinslerstrasse.
- Erhaltung der Massstäblichkeit und Körnigkeit der Bauten.
- Erhaltung der Grünräume und des Baumbestands innerhalb des Wohnquartiers.

Umgebungszone U-Zo II

Flaches Ufergelände am Ausfluss der Lorze

Beschreibung

Am trichterförmigen Ausfluss der Lorze breitet sich flaches Gelände zu weiträumigen Parkanlagen aus, durch die Bahnlinie Luzern-Zürich vom Zugersee und von den öffentlichen Grünanlagen am Seeufer unter Einbezug des Villenparkes «Villette» getrennt, mit Erhaltungsziel a. Innerhalb der Ortsbildschutzzone liegen einzig die beiden geschützten Bauten Seestrasse 2 und 14. *«Als Baujuwel gilt das Gärtnerhaus am Fusse des Kirchhügels in reicher ‹Laubsägeli›-Architektur»* (Seestrasse 2, Einzelelement E 0.0.7).



links: Lorzenausfluss mit geschütztem Gebäude Seestrasse 14; rechts: geschütztes Gebäude Seestrasse 2

Würdigung

Die Umgebungszone blieb seit Erfassung des ISOS unverändert. Der parkartige Charakter und die historischen Bauten sind Zeugnisse der Umgestaltung des ehemals natürlichen Seeufers im 19. und früher 20. Jahrhundert.

Ortsbauliche Schutzziele Umgebungszone U-Zo II innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel a)

- Erhaltung der Freiflächen beidseits des Lorzenausflusses.
- Erhaltung der geschützten Bauten in ihrer Substanz.
- Erhaltung der Grünräume und der parkartigen Vegetation.

Umgebungszone U-Zo IV

Kirchhalde, seewwärts abfallende Nahumgebung der Kirche

Beschreibung

«Kirchhalde, seewwärts abfallende Nahumgebung der Kirche» mit Erhaltungsziel a. In diesem Perimeter liegt als einziger Gebäudekomplex das «Pfarreizentrum 1960/70, Flachdachbauten in Betonkonstruktion, die topographische Situation am Kirchbüel leicht beeinträchtigend» (Hinweis 0.0.16). Das ISOS beschreibt die grösstenteils als Freiraum ausgeprägte Umgebungszone wie folgt: «Die Kirchhalde (IV) umgibt den Sakralbau auf drei Seiten und macht ihn erst richtig zum Akzent des Kirchbühls. Östlich in dem zum Uferbereich und zur Bahnlinie abfallenden Gelände liegt der alte ummauerte Friedhof (0.0.15), auf der zum Bahnhofquartier hingeneigten Seite ist das Pfarreizentrum (0.0.16) ohne grosse Rücksicht auf Topographie oder Silhouette des Ortskerns in den Hang gestaffelt.»



Links: Bahnhof Ost mit Blick auf Pfarreizentrum; rechts: Weg zwischen Bahnlinie und ummauertem Friedhof

Würdigung

Die Umgebungszone blieb seit Erfassung des ISOS unverändert. Das aus Pfarrhaus und Pfarreiheim bestehende Pfarreizentrum von 1972 zeigt zwar gewisse architektonische Qualitäten, ist in seiner Lage und Stellung im Ortsbild aber nicht unproblematisch.

Ortsbauliche Schutzziele Umgebungszone U-Zo IV (ISOS-Erhaltungsziel a)

- Erhaltung der Freifläche des Friedhofs.
- Erhaltung der Terrassierungen und Stützbauwerke des 19. Jahrhunderts in ihrer Substanz.
- Erhaltung der parkartigen Vegetation mit altem Baumbestand.

Umgebungszone U-Zo V

Wohnüberbauungen zwischen Bahnlinie und Dorfzentrum

Beschreibung

Innerhalb der Kernzone liegt der westliche Teil der Umgebungszone U-Zo V mit ihren beidseits am Lorzenufer liegenden «*Wohnbebauungen zwischen Bahnlinie und Dorfzentrum, 2. H. 20. Jh.*» mit Erhaltungsziel b. Auf der Westseite ist dies die Bebauung der Goldmatt mit den fünf zusammengebauten Mehrfamilienhäusern Seestrasse 1,3,5,7, und 9, auf der Ostseite die zwei jeweils mehrteiligen Wohnbauten Seehofstrasse 9a-d und Seehofstrasse 11a-i in der Badmatt. Das ISOS gibt dazu den Hinweis 0.0.18 «*Stark verdichtete Wohnüberbauungen beidseitig der Lorze, 1990-98.*»



Lorzenufer und Badmatt, Blick nach Norden

Würdigung

Die zur Zeit der Erfassung der ISOS errichtete Bebauung blieb seither weitgehend unverändert. Ihre ortsbauliche Qualität liegt insbesondere in der Fortsetzung der parkartigen Seeufergestaltung entlang dem Lorzenufer.

Ortsbauliche Schutzziele Umgebungszone U-Zo V innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel b)

- Erhaltung der Freifläche entlang des Lorzenufers.
- Erhaltung der parkartigen Vegetation.
- Vermeidung negativer Einwirkungen auf die umliegenden Ortsbildteile.

Umgebungszone U-Zo VIII

Westseitig an den alten Dorfkern anschliessender Grünbereich

Beschreibung

Innerhalb der Ortsbildschutzzone liegt der westliche Teil der ISOS-Umgebungszone U-Zo VIII «Kirchbühl, westseitig an den alten Dorfkern anschliessender Grünbereich mit öffentlichen Bauten» mit Erhaltungsziel a. Der Grünstreifen gewährt freie Sicht auf das Schulhaus Kirchbühl und den neubarocken Altbau des Regionalspitals (Einzelelement E 0.0.28, ausserhalb der Ortsbildschutzzone). In der Ortsbildschutzzone liegen nur zwei Bauten: das Einzelelement E 0.0.26 «*Schulhaus Kirchbühl, mächtiger Jugendstilbau, Walmdach mit geschweiften Quergiebeln und grosser Treppenanlage, erb. 1917*» und der neuere Schulhausbau mit dem neutralen Hinweis 0.0.27 «*Freistehender Erweiterungsbau in Holzkonstruktion, E. 20. Jh.*».



Rigistrasse, Blick auf Kirchbühl

Würdigung

Der Perimeter blieb seit Erfassung des ISOS unverändert. Seine ortsbaulichen Qualitäten liegen insbesondere im grossräumigen parkartigen Charakter des von Bildungs- und Gesundheitsbauten geprägten Ortsbildteils, der an den dicht bebauten alten Dorfkern anschliesst.

Ortsbauliche Schutzziele Umgebungszone U-Zo VIII innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel a)

- Erhaltung der schützenswerten Bauten in ihrer Substanz.
- Erhaltung der Grosszügigkeit der Freiflächen.
- Erhaltung der Grünräume und des Baumbestands.

Umgebungszone U-Zo IX

Mehrfamilienhaus-Überbauungen im Anschluss an den Dorfkern

Beschreibung

Die Umgebungszone U-Zo IX liegt südlich unterhalb der Hünenbergstrasse und umfasst in Wesentlichen das Gelände des ehemaligen Parks der um 1970 abgebrochenen «Villa Cottage», dem Wohnsitz des amerikanischen Milchsüdi-Direktors George Ham Page. Die 1886 erbaute Villa an der damaligen Hünenbergstrasse 17 stand an der Stelle des heutigen Doppelmehrfamilienhauses Hünenbergstrasse 19/19a. «Das Gelände [...] wurde in den 1970er-Jahren mit Mehrfamilienhäusern überbaut.» Die Umgebungszone mit den «Mehrfamilienhaus-Überbauungen im Anschluss an den Dorfkern, 3. V. 20. Jh.» hat das Erhaltungsziel b. Innerhalb der Kernzone liegen die fünf Wohngebäude Hünenbergstrasse 9,11 und 13 sowie Neumatt 1 und 2.



Hünenbergerstrasse, Blick nach Osten (Umgebungszone rechts im Bild)

Würdigung

Seit Erfassung des ISOS wurde einzig das Mehrfamilienhaus Hünenbergstrasse 11 durch einen grösseren Neubau ersetzt. Dieser fügt sich durch sein gestaffeltes Volumen und die feinmassstäblichen Fassaden gut in den Ortsbildteil ein.

Ortsbauliche Schutzziele Umgebungszone U-Zo IX innerhalb der Ortsbildschutzzone (ISOS-Erhaltungsziel b)

- Erhaltung der Massstäblichkeit und Körnigkeit der Bauten.
- Erhaltung der Grünräume und des Baumbestands innerhalb des Wohnquartiers.
- Vermeidung negativer Einwirkungen auf die umliegenden Ortsbildteile.

Ankerbauten Cham

Die sogenannten Ankerbauten sind Bauten mit grossem Stellenwert im historischen Ortskern. Sie sind wichtig für die Lesbarkeit des Ortsbildes und seiner Geschichte. Ankerbauten können zusätzlich denkmalpflegerisch wertvoll sein, müssen aber nicht.

ISOS-Einzelelement

Gemäss ISOS ist ein darin verzeichnetes Einzelelement ein *«kleinstmöglicher Ortsbildteil, mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort, z. B. Kirche, Schulhaus, Käserei, Brücke usw.»*. Einzelelemente haben im ISOS immer das Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. *«Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.»*

Alle ISOS-Einzelelemente sind Ankerbauten.

Innerhalb der Kernzone oder unmittelbar ausserhalb von deren Rand bezeichnet das ISOS folgende, aktuell noch bestehende Einzelelemente:

1. ISOS-Einzelelement E 1.0.1: *«Kath. Pfarrkirche St. Jakob, auf Hügelsporn, Spätbarockbau von 1784, hoher Turm mit Nadelhelm von 1868»*, Kirchbühl, Parz. 101, Assekuranznr. 1a
2. ISOS-Einzelelement E 1.0.3: *«Bänihaus, gut proportionierter biedermeierlicher Giebelbau mit Klebedächern und Eckrisaliten, verputzt, A. 19. Jh.»*, Kirchbühl 8, Parz. 99, Assekuranznr. 5a
3. ISOS-Einzelelement E 1.0.5: *«Alte Post, imposanter Neubarockbau, räumlich wirksam in Eckposition, erb. 1912»*, Luzernerstrasse 17, Parz. 75, Assekuranznr. 323a
4. ISOS-Einzelelement E 1.0.8: *«Altes Gemeindehaus, leicht erhöht auf Terrasse über der Luzernerstrasse, erb. 1840 als Schulhaus, markanter klassizistischer Bau, renov. E. 20. Jh.»*, Schulhausstrasse 1, Parz. 121, Assekuranznr. 141a
5. ISOS-Einzelelement E 1.0.9: *«Turnhalle von 1906, Jugendstilbau unter Glockendach, mit ehemaligem Schulhaus durch leicht geschwungenen Vorbereich verbunden»*, Schulhausstrasse 1.1, Parz. 121, Assekuranznr. 141c
6. ISOS-Einzelelement E 2.2.1: *«Ehem. Verwaltungsgebäude, eingebunden in kleine Parkanlage (...), repräsentativer Neurenaissancebau in Backsteinarchitektur»*
7. ISOS-Einzelelement E 3.0.1: *«Stationsgebäude, axial auf die Bahnhofstrasse ausgerichtet, erb. 1894»*, Zugerstrasse 8, Parz. 273, Assekuranznr. 186f
8. ISOS-Einzelelement E 3.0.3: *«Restaurant «Bahnhof», ausgeprägter Heimatstilbau am Bahnhofplatz, erb. 1910»*, Bahnhofstrasse 2, Parz. 77, Assekuranznr. 312a
9. ISOS-Einzelelement E 3.0.7: *««Kolonialstilhäuser», Doppelwohnhäuser im amerikanischen Country-House-Stil, erb. 1877 von den Milchfabrikanten, verputzter Sockel, verziertes Holzwerk in Ober- und Giebelgeschoss»*, Luzernerstrasse 35/37, Parz. 81/2938, Assekuranznr. 1878a/1879a und Luzernerstrasse 39/41, Parz. 2939/82, Assekuranznr. 1880a/1881a
10. ISOS-Einzelelement E 3.0.8: *««Alter Raben», einprägsamer Blockbau in parkähnlichem Grünraum, 1. H. 18. Jh.»*, Luzernerstrasse 40, Parz. 68, Assekuranznr. 9a
11. ISOS-Einzelelement E 0.0.7: *«Gärtnerhaus der Villa Vilette, reich ausgeschmückter Fachwerkbau mit Backsteinausfachung, Holzbau mit Laubsägeornamentik, erb. 1879»*, Seestrasse 2/2.1, Parz. 103, Assekuranznr. 1162a/1162c
12. ISOS-Einzelelement E 0.0.26: *«Schulhaus Kirchbühl, mächtiger Jugendstilbau, Walmdach mit geschweiften Quergiebeln und grosser Treppenanlage, erb. 1917»*, Schulhausrain 3, Parz. 121, Assekuranznr. 336a

Zusätzliche Ankerbauten:

Folgende weiteren Bauten innerhalb der Kernzone oder unmittelbar ausserhalb wurden als zusätzliche Ankerbauten festgestellt:

13. Gasthof Rössli, Sinserstrasse 4, Parz. 170, Assekuranznr. 14a:
Nach dem Verlust der westseitigen Bebauung der Sinserstrasse wichtiger Eckstein im historischen Ortsbild.
14. Gasthaus Sternen, Zugerstrasse 11, Parz. 2017, Assekuranznr. 1086a.
Wichtiger Eckpfeiler am Eingang der Knonauerstrasse, bildet mit der Nestlé-Villa Torsituation an der Zugerstrasse.
15. Wohnhaus Knonauerstrasse 19, Parz. 199, Assekuranznr. 278a:
Markanter Abschluss der historischen Häuserzeile an der Knonauerstrasse.
16. Wohnhaus Knonauerstrasse 14, Parz. 232, Assekuranznr. 304a:
Wichtiges Gegenüber der historischen Häuserzeile an der Knonauerstrasse und wichtig für die Einbettung des Neudorf Center (ehem. Milchfabrik) in den historischen Ortskern.

Aufgrund ihres grossen Stellenwerts im historischen Ortskern gilt für alle Ankerbauten die Empfehlung für deren Erhalt in der Substanz.

Störfaktoren Cham

ISOS-Störfaktor

Das ISOS bezeichnet Bauten als Störfaktor, wenn sie «eine starke Beeinträchtigung oder Gefährdung eines Ortsteils oder des Ortsganzen» darstellen.

Innerhalb der Kernzone bezeichnet das ISOS folgende, aktuell noch bestehende Bauten als Störfaktoren:

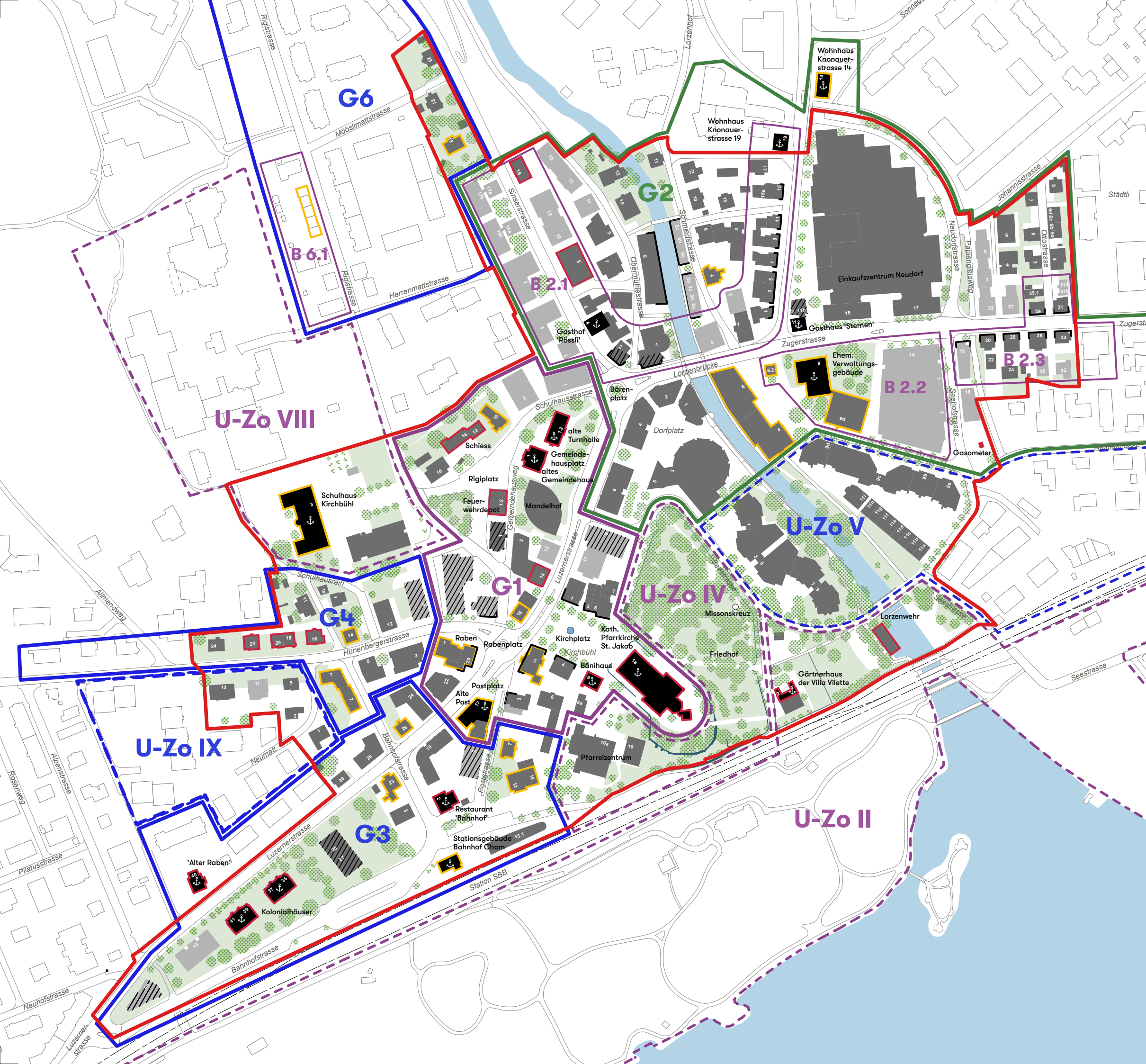
1. ISOS-Störfaktor 1.0.12: «Wohnblock, erb. E. 20. Jh., zu hoch im Vergleich mit den umliegenden Bauten», Gemeindehausweg 1, Parz. 120, Assekuranznr. 150a
2. ISOS-Störfaktor 2.0.6: «Rückseitig überhöhter Wohnhausanbau, 1960er-Jahre», Knonauerstrasse 2/Zugerstrasse 11b, Parz. 298, Assekuranznr. 166b
3. ISOS-Störfaktor 2.1.3: «Wohngeschäftshäuser mit grobschlächtigen Neu- und Umbauten in empfindlicher Ecksituation am Bärenplatz, E. 20. Jh.», Sinserstrasse 2, Parz. 171, Assekuranznr. 268a und Zugerstrasse 1, Parz. 174, Assekuranznr. 182a
4. ISOS-Störfaktor 2.3.2: «Ladenvorbau, das einheitliche Gesamtbild der Strassenbebauung verunklarend», Zugerstrasse 36, Parz. 256, Assekuranznr. 349a
5. ISOS-Störfaktor 3.0.4: «Wohnblock 1960/70, 5-geschossig, überdimensioniert, räumlich kaum ins Quartier eingepasst», Luzernerstrasse 25/27, Parz. 1192, Assekuranznr. 914a
6. ISOS-Störfaktor 4.0.3: «4-gesch. Flachdachbau an Nahtstelle zum Dorfkern, auffällige Horizontalgliederung, 1950/60er-Jahre», Hünenbergstrasse 3, Parz. 1145, Assekuranznr. 505a

Zusätzliche Störelemente

Folgende nach 2000 erbaute und somit im ISOS nicht enthaltene Gebäude innerhalb der Kernzone wurden als zusätzliche Störelemente festgelegt:

7. Wohn- und Geschäftshaus Hünenbergstrasse 2, erbaut 2003, Parz. 115, Assekuranznr. 1891a (gemäss Gutachten ENHK/EKD vom 18.12.2025)
8. Wohn- und Geschäftshaus Hünenbergstrasse 4, erbaut 2003, Parz. 114/115, Assekuranznr. 1891b
9. Wohn- und Geschäftshaus Hünenbergstrasse 6, erbaut 2003, Parz. 114, Assekuranznr. 1891b
10. Wohn- und Geschäftshaus Hünenbergstrasse 8, erbaut 2003, Parz. 113/114, Assekuranznr. 1891c
11. Wohn- und Geschäftshaus Luzernerstrasse 9, erbaut 2001, Parz. 107, Assekuranznr. 1892a
12. Mehrfamilienhaus Luzernerstrasse 45, erbaut 2019, Parz. 84, Assekuranznr. 2225a
13. Mehrfamilienhaus Poststrasse 2, erbaut 2007, Parz. 76, Assekuranznr. 2057a (gemäss Gutachten ENHK/EKD vom 18.12.2025)

Aufgrund ihrer störenden Wirkung gilt für alle ISOS-Störfaktoren und für die zusätzlichen Störelemente aus Sicht Ortsbild die Empfehlung für deren Ersatz. Baulichen Veränderungen und Ersatzneubauten von ISOS-Störfaktoren und zusätzlichen Störelementen haben so zu erfolgen, dass das Ortsbild möglichst verbessert wird.



Legende

- Ortsbildschutzzone § 32 BO
- ISOS-Gebiet (G), ISOS-Erhaltungsziele A, B, C
- ISOS-Baugruppe (B), ISOS-Erhaltungsziele A, B, C
- ISOS-Umgebungszone (U-Zo), ISOS-Erhaltungsziele a, b
- Ankerbauten
- Störfaktoren
- Gebäude geschützt (Kt. Inventar Q1/2026)
- Gebäude schützenswert (Kt. Inventar Q1/2026)
- Gebäude im ISOS enthalten
- Gebäude nach ISOS-Erhebung gebaut
- Gebäude ausserhalb Ortsbildschutzzone
- Wichtige Raumkanten (Hinweis ISOS)
- Bäume (schematisch)
- Grünräume

0 25 50 100 m



Massstab 1:2'500

ECKHAUS

ECKHAUS AG Städtebau Raumplanung
Rousseaustrasse 10 8037 Zürich www.eckhaus.ch



Einwohnergemeinde
Cham

Vollzugshilfe ISOS in der
Ortsbildschutzzone

Tabellarische Übersicht
Hauptbauten (Anhang 2)

Inhalt

Hauptbauten Gebiet G 1: Alter Dorfkern Kirchbühl	3
Hauptbauten Gebiet G 2: Zentrumsbebauung um die Lorzenbrücke	7
Hauptbauten Baugruppe B 2.1 innerhalb Gebiet G2: Bebauung entlang der Sinser- und Knonauerstrasse.....	12
Hauptbauten Baugruppe B 2.2 innerhalb Gebiet G2: Restbestand der ehemaligen Milchfabrik.....	16
Hauptbauten Baugruppe B 2.3 innerhalb Gebiet G2: Arbeiterquartier an der Zugerstrasse	17
Hauptbauten Gebiet 3: Bahnhofquartier	19
Hauptbauten Gebiet G 4: Frühes Wohnquartier an der Hünenbergstrasse	22
Hauptbauten Gebiet G 6: Wohnquartier im Bereich der Rigistrasse	24
Hauptbauten Umgebungszone U-Zo II: Flaches Ufergelände am Ausfluss der Lorze	25
Hauptbauten Umgebungszone U-Zo IV: Kirchhalde, seewärts abfallende Nahumgebung der Kirche	26
Hauptbauten Umgebungszone U-Zo V: Wohnüberbauungen zwischen Bahnlinie und Dorfzentrum.....	27
Hauptbauten Umgebungszone U-Zo VIII: Westseitig an den alten Dorfkern anschliessender Grünbereich	28
Hauptbauten Umgebungszone U-Zo IX: Mehrfamilienhaus-Überbauungen im Anschluss an den Dorfkern.....	29

Hauptbauten Gebiet G 1: Alter Dorfkern Kirchbühl

(ISOS-Erhaltungsziel A)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Gemeindehausweg 1	Mehrfamilienhaus	120	150a	um 1964	Wuchtiger Wohnblock, gemäss ISOS «zu hoch im Vergleich mit den umliegenden Bauten»	ISOS-Störfaktor	Ersatz	Qualifiziertes Auswahlverfahren: Gebäudehöhe und Typologie überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden
Gemeindehausweg 2	Saalanbau Gasthaus Kreuz (Luzernerstrasse 14) mit Anbau	117	243a	1930 (Saalanbau) /1938 (Anbau)	Unauffälliger rückwärtiger Flachdachanbau mit angebautem kleinem Mehrfamilienhaus	–	–	–*
Hünenbergstrasse 1 / Luzernerstrasse 20	Gasthaus Raben	60	108a	1835 / 1. Viertel 19. Jahrhundert	Klassizistisches zweiteiliges Gasthaus in zentraler Stellung am Rabenplatz, wichtiger Zeuge des vorindustriellen Dorfes	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–*
Hünenbergstrasse 2	Wohn- und Geschäftshaus	115	1891a	2003	Dominanter weisser würfelförmiger Bau mit traditioneller Fassadengliederung und Lochfassade	Störelement	Ersatz	Qualifiziertes Auswahlverfahren: Typologie überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden
Hünenbergstrasse 4	Mehrfamilienhaus	114/115	1891b	2003	Rückwärtige Verlängerung des Gebäudes Hünenbergstrasse 6, modernistischer weisser Bau mit abweisender Seitenfassade zur Rigi-Strasse	Störelement	Ersatz	Qualifiziertes Auswahlverfahren: Typologie überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden, Grünraum um das Gebäude stärken
Hünenbergstrasse 6	Mehrfamilienhaus	114	1891b	2003	Quer zur Hauptstrasse stehender, modernistischer weisser Bau mit abweisender Seitenfassade zur Hünenbergstrasse	Störelement	Ersatz	Qualifiziertes Auswahlverfahren: Typologie überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden, Grünraum um das Gebäude stärken
Kirchbühl	Kirche St. Jakob	101	1a	1784	Erhöht auf Fels- und Sporn thronender dominanter Sakralbau	Geschützt, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Kirchbühl 1	Wohn- und Geschäftshaus	110	401a	um 1930	Markanter Bau mit Eckerker im Stil des Neuen	–	Erhalten	–*

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
					Bauens, den Übergang zum Kirchplatz markierend, in der Achse der Hünenbergstrasse stehend			
Kirchbühl 2	Wohn- und Geschäftshaus «Merkur»	96	294a	1904	Markanter Heimatstilbau in zentraler Eckposition zwischen Kirch- und Rabenplatz	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	—*
Kirchbühl 3/5	Wohnhaus mit Restaurant	109/108	7a/4a	um 1950	Unauffälliger dörflicher Bau an exponierter Lage	—	Erhalten	—*
Kirchbühl 4	Wohn- und Geschäftshaus	595	443a	um 1940	Unauffälliger dörflicher Bau an exponierter Lage	—	Erhalten	—*
Kirchbühl 6	Mehrfamilienhaus	97	15a	um 1960	Wuchtiger Wohnblock an versteckter Lage in der zweiten Reihe	—	—	Körnigkeit überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden
Kirchbühl 8	«Bänihaus»	99	5a	17. Jh.	Historisches Bürgerhaus, massstabbildendes Element neben der Kirchenfront	Geschützt, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	—
Luzernerstrasse 9	Wohn- und Geschäftshaus	107	1892a	2001	Quer zur Hauptstrasse stehender Bau mit grobmassstäblicher, abweisender Seitenfassade zur Luzernerstrasse	Störelement	Ersatz	Typologie überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden
Luzernerstrasse 11	Geschäftshaus	107	285a	2001	Unauffälliger niedriger Bau, aus Strassenflucht leicht zurückversetzt	—	—	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Luzernerstrasse 12	Wohnhaus	118	241a	2012	Unauffälliger Bau an der Stelle, wo bis 1998 ein ähnlicher Vorgängerbau stand	—	—	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Luzernerstrasse 14	Gasthaus Kreuz	117	243a	1883	Spätklassizistisches Gasthaus schräg gegenüber der Kirche	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	—
Luzernerstrasse 16	«Kaplanenhaus» und «Sigristenhaus»	116	2a	1786	Westlicher Abschluss des Kirchplatzes, zusammen mit gegenüberliegender Kirche entstanden, wichtige Zeugen des vorindustriellen Dorfes	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	—*

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Luzernerstrasse 17	Wohn- und Geschäftshaus	75	323a	1912	Ehem. Postgebäude in markanter städtebaulicher Eckposition	Schützenswert, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	—*
Luzernerstrasse 22	Wohn- und Geschäftshaus	1275	639a	um 1950	Gut in den historischen Bestand integriertes Wohn- und Geschäftshaus	—	Erhalten	—*
Mandelhof	Neues Gemeindehaus	121	1759a	1998	Linsenförmiger öffentlicher Bau, selbstbewusst in historischen Ortskern eingefügt	—	Erhalten	—*
Poststrasse 3	Wohn- und Geschäftshaus	95	314a	um 1910	Heimatstilbau in Eckposition zwischen Poststrasse und Rabenplatz, Teil einer historischen Baugruppe	—	Erhalten	—*
Schulhausstrasse 1	Altes Gemeindehaus	121	141a	1844	Zentraler Teil des weltlichen Ensembles nördlich des kirchlichen Zentrums	Geschützt, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	—
Schulhausstrasse 1.1	Alte Turnhalle	121	141c	1906	Teil des weltlichen Ensembles an der Schulhausstrasse, bestehend aus Altem Gemeindehaus, ehemaliger Turnhalle und ehemaligem Feuerwehrhaus	Geschützt, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	—
Schulhausstrasse 1.2	Spritzenhaus	121	141b	1903	Teil des weltlichen Ensembles an der Schulhausstrasse, bestehend aus Altem Gemeindehaus, ehemaliger Turnhalle und ehemaligem Feuerwehrhaus	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	—
Schulhausstrasse 2	Wohn- und Geschäftshaus	149	2229b	2022	Qualitätvoller Ersatzneubau für ISOS-Störfaktor, zusammen mit Sinslerstrasse 1	—	—	—
Schulhausstrasse 10	Wohn- und Geschäftshaus «Doktorhaus»	148	308a	1909	Charakteristischer Heimatstilbau in markanter Stellung gegenüber dem Alten Gemeindehaus	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	—*

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Schulhausstrasse 12	Wirtschaft Schiess	1166	13a	4. Viertel 18. Jahrhundert	Wichtiger Zeuge des vorindustriellen Dorfes in markanter Stellung gegenüber dem Alten Gemeindehaus	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Schulhausstrasse 14	Wohnhaus mit Werkstatt	147	13b	1860	Westlicher Teil der Liegenschaft Schiess in markanter Stellung gegenüber dem Alten Gemeindehaus	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Schulhausstrasse 16	Alter Werkhof	121	12a	1929	Unscheinbares Wirtschaftsgebäude an exponierter Lage im historischen Ortskern	–	Erhalten	–*
Sinserstrasse 1	Geschäftshaus	149	2229a	2020	Qualitätvoller Ersatzneubau für ISOS-Störfaktor, zusammen mit Schulhausstrasse 2	–	–	–

* In ISOS-A-Gebieten wird grundsätzlich der Erhalt der historischen Bauten angestrebt. Daher sind für diese im Gebiet G 1 keine Empfehlungen für Ersatzneubauten formuliert.

Hauptbauten Gebiet G 2: Zentrumsbebauung um die Lorzenbrücke

(ISOS-Erhaltungsziel C)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Asseku- ranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungs- ziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Dorfplatz 1	Wohn- und Geschäftshaus	300	1604a	1992	Teil der Überbauung Dorfplatz	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Dorfplatz 2	Geschäftshaus	2583	1603a	1992	Teil der Überbauung Dorfplatz	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Dorfplatz 3/5	Lorzenaal und Gemeindebibliothek	2584		1992	Herzstück der Überbauung Dorfplatz	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Dorfplatz 4	Wohn- und Geschäftshaus	1158	1602a	1992	Teil der Überbauung Dorfplatz	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Dorfplatz 6	Wohn- und Geschäftshaus	105	1601a	1992	Teil der Überbauung Dorfplatz	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Johannisstrasse 3	Wohn- und Geschäftshaus	247	1848c	1996 bis 2000	Zusammenhängende Bebauung mit Johannisstrasse 5 und Zugerstrasse 25, 27	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Johannisstrasse 4	Wohn- und Geschäftshaus	244	264a	vor 1919	Spätklassizistisches Baumeisterhaus	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Johannisstrasse 4.1	Gewerbebau	244	264b	1903	Einfaches, an Wohnhaus angebautes Ökonomiegebäude	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Johannisstrasse 5	Mehrfamilienhaus	247	1848d	1996 bis 2000	Zusammenhängende Bebauung mit Johannisstrasse 3 und Zugerstrasse 25, 27	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Johannisstrasse 6	Mehrfamilienhaus	243	283a	Hauptba- u um 1900, Anbau um 1940	Zweiteiliges Wohnhaus, vermutlich Hauptbau und nachträglicher Anbau	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Knonauerstrasse 2/ Zugerstrasse 11b	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	298	166b	um 1965	Gemäss ISOS «überhöhter Wohnhausanbau» auf der Rückseite des Gasthauses Sternen	ISOS-Störfaktor	Ersatz	Gebäudehöhe und Typologie überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden
Knonauerstrasse 13	Mehrfamilienhaus	192	257a	vor 1919	Spätklassizistisches Baumeisterhaus	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Knonauerstrasse 14 (ausserhalb Kernzone)	Mehrfamilienhaus	232	304a	1907	Spätklassizistischer Bau mit Jugendstilmotiven als städtebaulich wichtiger Abschluss der historischen Bebauung entlang der Knonauerstrasse	Schützenswert, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Knonauerstrasse 17.1	Garagegebäude	195	265b	1995	5 zusammengebaute Garagenboxen	–	–	Grösseres Volumen möglich, sorgfältig in Umgebung einpassen, feinmassstäbliche Fassaden
Obermühlenstrasse 6.1	Lagergebäude	168	351a	1923	Traditioneller Holzbau über gemauertem Sockel	–	–	Grösseres Volumen möglich, sorgfältig in Umgebung einpassen, feinmassstäbliche Fassaden
Obermühlenstrasse 7	Mehrfamilienhaus	167	952a	1974	Wohnblock an ruhiger Seitenstrasse, 2023 mit PV-Fassade saniert	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Obermühlenstrasse 8	Mehrfamilienhaus mit Gewerbe	1155	596a	1919 bis 1945	Langestrekter traditioneller Gewerbebau an der Lorze	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Obermühlenstrasse 9	Mehrfamilienhaus	166	247a	1946 bis 1960	Wohnblock an ruhiger Seitenstrasse	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Obermühlenstrasse 10	Mehrfamilienhaus	175	1330a	1985	Wohnblock an ruhiger Seitenstrasse	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Obermühlenstrasse 11	Mehrfamilienhaus	165	2240a	vor 1919	Wohnblock an ruhiger Seitenstrasse	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Obermühlenstrasse 12	Mehrfamilienhaus	176	46a	nach 2015	Wohnblock an ruhiger Seitenstrasse	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Obermühlenstrasse 13	Mehrfamilienhaus	163	2238a	2009	Wohnblock an ruhiger Seitenstrasse, mit Obermühlenstrasse 15 eine Einheit bildend	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Obermühlenstrasse 15	Mehrfamilienhaus	162	319b	2014	Wohnblock an ruhiger Seitenstrasse, mit Obermühlenstrasse 13 eine Einheit bildend	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Ottostrasse 3	Mehrfamilienhaus	245	1622a	um 1920	Traditionelles Wohnhaus an ruhiger Seitenstrasse	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Ottostrasse 4	Mehrfamilienhaus	238	253a	um 1920	Traditionelles zweiteiliges Wohnhaus an ruhiger Seitenstrasse	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Ottostrasse 5	Mehrfamilienhaus	242	252a	Um 1900	Spätklassizistisches Wohnhaus an ruhiger Seitenstrasse	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Ottostrasse 6a	Reiheneinfamilienhaus	2814	1711a	1996 bis 2000	Teil einer Zeile aus vier modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Ottostrasse 6b	Reiheneinfamilienhaus	2813	1710a	1996 bis 2000	Teil einer Zeile aus vier modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Ottostrasse 6c	Reiheneinfamilienhaus	2812	1709a	1996 bis 2000	Teil einer Zeile aus vier modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Ottostrasse 6d	Reiheneinfamilienhaus	2811	1708a	1996 bis 2000	Teil einer Zeile aus vier modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Ottostrasse 7	Mehrfamilienhaus	241	251a	um 1900	Traditionelles Wohnhaus an ruhiger Seitenstrasse	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Ottostrasse 8	Mehrfamilienhaus	237	380a	um 1920	Traditionelles Wohnhaus an ruhiger Seitenstrasse	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 3a	Reiheneinfamilienhaus	3245	2177a	2015	Teil einer Zeile aus vier modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 3b	Reiheneinfamilienhaus	3246	2178a	2015	Teil einer Zeile aus vier modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 3c	Reiheneinfamilienhaus	3247	2179	2015	Teil einer Zeile aus vier modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 3d	Reiheneinfamilienhaus	3248	2176	2015	Teil einer Zeile aus vier modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 4	Zweifamilienhaus	190	27a	1813	Repräsentatives klassizistisches Wohnhaus	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Schmiedstrasse 5a	Reiheneinfamilienhaus	3249	2163a	2014	Teil einer Zeile aus drei modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 5b	Reiheneinfamilienhaus	3250	2162a	2014	Teil einer Zeile aus drei modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 5c	Reiheneinfamilienhaus	3251	2161a	2014	Teil einer Zeile aus drei modernen Reiheneinfamilienhäusern	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 6/8	Mehrfamilienhaus	2735	1658a	1996 bis 2000	Zwei zusammengebaute, grossmassstäbliche Wohnblöcke	–	–	Körnigkeit überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden
Schmiedstrasse 10	Zweifamilienhaus	193	254a	um 1900	Spätklassizistisches Wohnhaus an ruhiger Seitenstrasse	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 11	Zweifamilienhaus	180	249a	um 1900	Spätklassizistisches Wohnhaus an ruhiger Seitenstrasse	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schmiedstrasse 12	Mehrfamilienhaus	194	1888a	2002	Wuchtiger Wohnblock an ruhiger Seitenstrasse	–	–	Körnigkeit überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden
Zugerstrasse 4	Wohn- und Geschäftshaus	1382/2759	629a/1634a	um 1870/Attika 1992	Teil der ehem. Milchfabrik, markante Begrenzung des Fabrikareals gegen die Lorze	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Zugerstrasse 6	Wohn- und Geschäftshaus	1386/2760	628a/1635a	um 1870/Attika 1992	Teil der ehem. Milchfabrik, markante Begrenzung des Fabrikareals gegen die Lorze	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Zugerstrasse 11	Ehem. Gasthaus Sternen, aktuell Restaurant Bambus	2017	1086a	1861	Schlichter Bau in markanter Stellung an der Ecke Knonauerstrasse/ Zugerstrasse	Ankerbau	Erhalten	–
Zugerstrasse 15/17	Einkaufszentrum Neudorf Center	297, 2490/625	1288a/1207a, 1208a	1983/1990	Qualitätvoller grosser Backsteinbau mit glasüberdachten Fussgängerpassagen, knüpft formal an die früheren Industriebauten der Milchfabrik an dieser Stelle an	–	Erhalten	Erhalt des industriellen Charakters

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Zugerstrasse 16	Mehrfamilienhaus	291	2244a	2021	Moderner Bau mit grobmassstäblicher Fassade, mit dem Nachbargebäude Zugerstrasse 18 ein Ensemble bildend	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden, Rücksichtnahme auf benachbarten Gasometer
Zugerstrasse 25	Wohn- und Geschäftshaus	247	1847b	1996 bis 2000	Zusammenhängende Bebauung mit Johannisstrasse 3, 5 und Zugerstrasse 27	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Zugerstrasse 27	Wohn- und Geschäftshaus	247	1847a	1996 bis 2000	Zusammenhängende Bebauung mit Johannisstrasse 3, 5 und Zugerstrasse 25	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden

Hauptbauten Baugruppe B 2.1 innerhalb Gebiet G2: Bebauung entlang der Sinser- und Knonauerstrasse (ISOS-Erhaltungsziel A)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Knonauerstrasse 1	Wohnhaus mit Ladensockel, ehem. Remise des Gasthauses Hirschen, der bis 1961 davor stand	185	230b	1880	Schlichter Bau in markanter Stellung an der Spitze der intakten historischen Häuserzeile entlang der Knonauerstrasse	–	Erhalten	—*
Knonauerstrasse 3/5	Wohnhaus mit Ladensockel	186	267a	1887/1951	Schlichtes Doppelhaus mit Ladensockel, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Knonauerstrasse	–	Erhalten	—*
Knonauerstrasse 7	Wohnhaus mit Ladensockel	187	288a	1902	Schlichter Bau mit Ladensockel, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Knonauerstrasse, entstanden zusammen mit den Nachbarhäusern Nr. 9 und 11	–	Erhalten	—*
Knonauerstrasse 9	Wohnhaus mit Ladensockel	188	287a	1902	Schlichter spätklassizistischer Bau mit Ladensockel, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Knonauerstrasse, entstanden zusammen mit den Nachbarhäusern Nr. 7 und 11	–	Erhalten	—*
Knonauerstrasse 11	Wohnhaus mit Ladensockel	189	286a	1902	Schlichter spätklassizistischer Bau mit Ladensockel, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Knonauerstrasse, entstanden zusammen mit den Nachbarhäusern Nr. 9 und 7	–	Erhalten	—*

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Knonauerstrasse 15/15a	Wohnhaus mit rückwärtigen Anbauten	191	188a	um 1900	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Knonauerstrasse	–	Erhalten	–*
Knonauerstrasse 17	Mehrfamilienhaus	195	265a	um 1860	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Bebauung entlang der Knonauerstrasse, von der Strasse zurückversetzt	–	Erhalten	–*
Knonauerstrasse 19 (ausserhalb Kernzone)	Wohnhaus mit Ladensockel	199	278a	um 1900	Schlichter spätklassizistischer Bau in markanter Stellung am Ende der intakten historischen Häuserzeile entlang der Knonauerstrasse	Ankerbau	Erhalten	–*
Schmidgasse 2	Mehrfamilienhaus	186	2159a	2015	Moderner Bau mit grobmassstäblicher Fassade	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Sinserstrasse 2	Geschäftshaus «Türmlihaus»	171	268a	1887	Gemäss ISOS «grob-schlächziger Umbau in empfindlicher Ecksituation am Bärenplatz»	ISOS-Störfaktor aufgrund der verunstalteten äusseren Erscheinung	Wiederherstellen einer qualitätsvollen äusseren Erscheinung	–*
Sinserstrasse 3	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	153	–	2026	Moderner Bau, mit den Nachbargebäuden Sinserstrasse 5 und 7 ein Ensemble bildend	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Sinserstrasse 4	Restaurant Rössli	170	14a	18. Jahrhundert	Markant in den Strassenraum vortretender klassizistischer Bau, leichte Schrägstellung verweist vermutlich auf älteren Strassenverlauf	Ankerbau	Erhalten	–*

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Sinserstrasse 5	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	153	—	2026	Moderner Bau, mit den Nachbargebäuden Sinserstrasse 3 und 7 ein Ensemble bildend	—	—	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Sinserstrasse 6	Wohnhaus mit Ladensockel	169	71a	19. Jahrhundert	Kleiner unauffälliger Bau zwischen zwei markanten Nachbargebäuden	—	Erhalten	—*
Sinserstrasse 7	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	154	—	2026	Moderner Bau, mit den Nachbargebäuden Sinserstrasse 5 und 7 ein Ensemble bildend	—	—	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Sinserstrasse 8	Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Käserei, mit moderner Erweiterung	167	2111a	1893/2011	Markanter Backsteinbau, prägend für die Sinserstrasse, zweiseitig von moderner Erweiterung umfasst	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	—
Sinserstrasse 10	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	164	2238a	2011	Moderner Bau mit grobmassstäblicher Fassade, mit dem Nachbargebäude Sinserstrasse 12 ein Ensemble bildend	—	—	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Sinserstrasse 12	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	163	2238b	2020	Moderner Bau mit grobmassstäblicher Fassade, mit dem Nachbargebäude Sinserstrasse 10 ein Ensemble bildend	—	—	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Sinserstrasse 15a/15b	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	155	2097a	2009	Moderner Bau mit grobmassstäblicher Fassade, mit dem Nachbargebäude Sinserstrasse 17a/17b ein Ensemble bildend	—	—	Körnigkeit erhalten, feinmassstäblichere Fassaden
Sinserstrasse 16	Mehrfamilienhaus	162	319a	1912	Markanter Heimatstilbau als Abschluss der flussseitigen Strassenbebauung	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	—

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Sinserstrasse 17a/17b	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	155/156	2097a	2009	Moderner Bau mit grobmassstäblicher Fassade, mit dem Nachbargebäude Sinserstrasse 15a/15b ein Ensemble bildend	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Zugerstrasse 1	Wohn- und Geschäftshaus	174	1748a	1998	Gemäss ISOS «grob-schläch-tiger Neubau in empfindlicher Ecksituation am Bärenplatz»	ISOS-Störfaktor	Ersatz	Qualifiziertes Auswahlverfahren
Zugerstrasse 5	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	183	2173a	2015	Moderner Bau mit grobmassstäblicher Fassade	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Zugerstrasse 7	Restaurant Krone	184	228a	1880	Spätklassizistischer Bau in markanter Stellung	–	Erhalten, Aussenterrasse (Parz. 202) begrünen	–*

* In ISOS-A-Gebieten wird grundsätzlich der Erhalt der historischen Bauten angestrebt. Daher sind für diese in der Baugruppe B 2.1 keine Empfehlungen für Ersatzneubauten formuliert.

Hauptbauten Baugruppe B 2.2 innerhalb Gebiet G2: Restbestand der ehemaligen Milchfabrik (ISOS-Erhaltungsziel A)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Seehofstrasse 1	Wohn- und Geschäftshaus	2941	1890a	2002	Backsteinbau, knüpft formal an die früheren Industriebauten der Milchfabrik an, mit Seehofstrasse 3/ Zugerstrasse 14 ein zusammenhängendes Bauwerk bildend	–	–	Erhalt des industriellen Charakters
Seehofstrasse 3	Wohn- und Geschäftshaus	1268/2941/2942	1890a	2002	Backsteinbau, knüpft formal an die früheren Industriebauten der Milchfabrik an, mit Seehofstrasse 1/Zugerstrasse 14 ein zusammenhängendes Bauwerk bildend	–	–	Erhalt des industriellen Charakters
Zugerstrasse 6d	Geschäftshaus, ehem. Kosthalle Milchfabrik	273	186c	1874	Niedriger Backsteinbau, ehem. Teil der Milchfabrik	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	—*
Zugerstrasse 6.2	Trafostation, ehem. Pfortnerhaus Milchfabrik	1390	646a	1919	Kleiner Backsteinbau, ehem. Teil der Milchfabrik	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	—*
Zugerstrasse 8	Wohn- und Geschäftshaus, ehem. Verwaltungsgebäude Milchfabrik	273	186f	1877	Villenartiger Backsteinbau an prominenter Lage, ehem. Teil der Milchfabrik	Schützenswert, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	—*
Zugerstrasse 14	Wohn- und Geschäftshaus mit Ladensockel	1268/2941/2942	1890a	2002	Grosser Backsteinbau, knüpft formal an die früheren Industriebauten der Milchfabrik an, mit Seehofstrasse 1/3 ein zusammenhängendes Bauwerk bildend	–	–	Erhalt des industriellen Charakters

* In ISOS-A-Gebieten wird grundsätzlich der Erhalt der historischen Bauten angestrebt. Daher sind für diese in der Baugruppe B 2.2 keine Empfehlungen für Ersatzneubauten formuliert.

Hauptbauten Baugruppe B 2.3 innerhalb Gebiet G2: Arbeiterquartier an der Zugerstrasse

(ISOS-Erhaltungsziel A)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Zugerstrasse 18	Wohn- und Geschäftshaus	293	2257a	2021	Moderner Bau mit grobmassstäblicher Fassade, mit dem Nachbargebäude Zugerstrasse 16 ein Ensemble bildend	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Zugerstrasse 20	Mehrfamilienhaus mit Ladensockel	249	208a	um 1880	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Zugerstrasse	–	Erhalten	–*
Zugerstrasse 22	Mehrfamilienhaus	249	208b	um 1900	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Zugerstrasse	–	Erhalten	–*
Zugerstrasse 24	Mehrfamilienhaus	250	1255a	um 1985	Gestalterisch anspruchsloser Wohnblock in der zweiten Reihe	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Zugerstrasse 26	Wohn- und Geschäftshaus, bis 2012 Restaurant Grütli	251	212a	1880	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Zugerstrasse	–	Erhalten	–*
Zugerstrasse 28	Mehrfamilienhaus	252	227a	um 1880	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Zugerstrasse	–	Erhalten	–*
Zugerstrasse 29	Mehrfamilienhaus	246	237a	um 1900	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Zugerstrasse	–	Erhalten	–*

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Zugerstrasse 29.1	Ökonomiegebäude	246	237b	um 1900	Schlichtes rückwärtiges Nebengebäude, zusammen mit dem Haupthaus Zugerstrasse 29 ein Ensemble bildend	–	Erhalten	–*
Zugerstrasse 30	Mehrfamilienhaus	253	2170a	2010	Moderne Mehrfamilienhaus mit schlichter, grobmassstäblicher Fassadengestaltung	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Zugerstrasse 31	Mehrfamilienhaus	239	246a	um 1900	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Zugerstrasse	–	Erhalten	–*
Zugerstrasse 31a /31b	Doppeleinfamilienhaus	239	246c	2003	Moderne Doppelwohnhaus in der zweiten Reihe mit schlichter, aber qualitätsvoller Fassadengestaltung	–	–	Körnigkeit erhalten
Zugerstrasse 32	Mehrfamilienhaus	254	2294a	2024	Moderne Mehrfamilienhaus mit schlichter, aber qualitätsvoller Fassadengestaltung	–	–	Körnigkeit erhalten
Zugerstrasse 34	Mehrfamilienhaus	255	235a	um 1880	Schlichter spätklassizistischer Bau, Teil der intakten historischen Häuserzeile entlang der Zugerstrasse	–	Erhalten	–*

* In ISOS-A-Gebieten wird grundsätzlich der Erhalt der historischen Bauten angestrebt. Daher sind für diese in der Baugruppe B 2.3 keine Empfehlungen für Ersatzneubauten formuliert.

Hauptbauten Gebiet 3: Bahnhofquartier

(ISOS-Erhaltungsziel B)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Bahnhofstrasse	Stationsgebäude	85	176a	1894	Symmetrisches, in der Achse der Bahnhofstrasse stehendes Gebäude, deren Bebauung es auslöste	Schützenswert, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Bahnhofstrasse 2	Hotel/Restaurant Bahnhof	77	312a	1910	Markantes Gebäude an prominenter Lage am Bahnhofplatz, schräg gegenüber dem Stationsgebäude	Geschützt, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Bahnhofstrasse 3	Mehrfamilienhaus	80	217a	um 1908	Qualitätsvolles Gegenüber von Stationsgebäude und Hotel Bahnhof am Bahnhofplatz	–	Erhalten	Qualifiziertes Auswahlverfahren
Poststrasse 2	Mehrfamilienhaus	76	2057a	2008	Wuchtiger und unvermittelt im Strassenraum stehender Neubau	Störelement	Ersatz	Körnigkeit überprüfen, feinmassstäbliche Fassaden
Poststrasse 7	Einfamilienhaus	92	306a	1907	Qualitätsvolles Gebäude aus der Zeit der Erstbebauung des Quartiers	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Poststrasse 13/15	Mehrfamilienhaus, ehem. Käsekeller	91	307a	1908	Qualitätsvolles Gebäude aus der Zeit der Erstbebauung des Quartiers	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Poststrasse 13.1	Dienstgebäude Bahnhof	85/90	176i	1997	Ersatzbau eines früheren Dienstgebäudes am Bahnhof	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Luzernerstrasse 19	Restaurant und Appartements	74	1876a	1999	Gut gegliederter, die Körnigkeit des umgebenden Bestandes respektierender Bau	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Luzernerstrasse 23	Zweifamilienhaus	79	175a	1863	Markantes spätklassizistisches Wohnhaus an prominenter Ecklage	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Luzernerstrasse 24	Mehrfamilienhaus	61	1841a	2000	Gut gegliederter, die Körnigkeit des umgebenden Bestandes respektierender Bau	–	–	Körnigkeit und Feinmasstäblichkeit der Fassaden erhalten
Luzernerstrasse 25/27	Mehrfamilienhaus	1192	914a	um 1976	Quer zur Siedlungsstruktur stehendes, dominantes Wohngebäude	ISOS-Störfaktor	Ersatz	Volumen und Stellung überprüfen, ev. Übernahme der feinkörnigen Struktur der Bahnhofstrasse oder der linearen Struktur der Luzernerstrasse, Grünraum erhalten
Luzernerstrasse 26	Bürogebäude, ehem. Wohn- und Geschäftshaus	62	273a	1896	Markantes historisches Gebäude	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Luzernerstrasse 28	Mehrfamilienhaus	626	476a	um 1942	Markantes historisches Gebäude an prominenter Ecklage	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmasstäblichkeit der Fassaden erhalten
Luzernerstrasse 30	Einfamilienhaus mit Ladengeschäft	614	456a	um 1942	Kleines, den Übergang zum Ortskern markierendes historisches Gebäude	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmasstäblichkeit der Fassaden erhalten
Luzernerstrasse 35/37	Doppelwohnhaus «Kolonialhaus»	81/2938	1878a/1879a	1877	Qualitätsvolles Baudenkmal im Zusammenhang mit der Industriegeschichte in historischem Garten	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Luzernerstrasse 39/41	Doppelwohnhaus «Kolonialhaus»	2939/82	1880a/1881a	1877	Qualitätsvolles Baudenkmal im Zusammenhang mit der Industriegeschichte in historischem Garten	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Luzernerstrasse 40	Wohnhaus «Alter Raben»	68	9a	1791, an aktuellen Standort verschoben 1815	Einprägsamer Blockbau in parkähnlichem Grünraum	Geschützt, Ankerbau	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Luzernerstrasse 43	Mehrfamilienhaus	2940	1971a	2005	Siedlungstypologisch gut gesetztes Gebäude umgeben von einem quartiertypischen Grünraum	–	–	Körnigkeit und Feinmasstäblichkeit der Fassaden erhalten

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Luzernerstrasse 45	Mehrfamilienhaus	84	2225a	2019	In seinem Umfeld fremd und abweisend wirkendes Gebäude in auffälliger Keilform	Störelement	Grünraum um das Gebäude stärken	Typologie und Volumen überprüfen

Hauptbauten Gebiet G 4: Frühes Wohnquartier an der Hünenbergstrasse

(ISOS-Erhaltungsziel B)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Bahnhofstrasse 7 / Hünenbergstrasse 7	Wohn- und Geschäftshaus «Tannenhof»	1221 /1228	598a / 599a	1949	Typisches, qualitätsvolles zweiteiliges Wohnhaus mit Ladensockel der Nachkriegszeit	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Bahnhofstrasse 11	Mehrfamilienhaus	52	297a	um 1900	Etagenvilla in Heimatstilarchitektur	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Hünenberghstrasse 3	Wohn- und Geschäftshaus	1145	505a	um 1960	Der Nachkriegsmoderne verpflichtetes Gebäude mit markanter horizontaler Fassadengliederung	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Hünenberghstrasse 5	Wohn- und Geschäftshaus	64	372a	um 1930	Dörfliches Wohnhaus mit Ladensockel in Heimatstilarchitektur	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Hünenberghstrasse 8	Mehrfamilienhaus	113/114	1891c	2003	Quer zur Hauptstrasse stehender, modernistischer weisser Bau mit abweisender Seitenfassade zur Hünenbergstrasse	Störelement	Ersatz	Qualifiziertes Auswahlverfahren: Typologie überprüfen, feinmassstäblichere Fassaden, Grünraum um das Gebäude stärken
Hünenberghstrasse 12	Mehrfamilienhaus	58	373a	um 1930	Dörfliches Wohnhaus mit Ladensockel und rückwärtigem Gewerbeanbau in Heimatstilarchitektur	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Hünenberghstrasse 14	Mehrfamilienhaus «Villa Flora»	56	146a	1903	Typisches Baumeisterhaus mit Backsteinfassade, prominent an Strassenkreuzung stehend	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Hünenberghstrasse 16	Mehrfamilienhaus	53	289a	1904	Etagenvilla in Heimatstilarchitektur mit Einflüssen des Jugendstils, östlicher Teil der Dreiergruppe Hünenbergstrasse 16–22	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Hünenberghstrasse 18/20	Doppelmehrfamilienhaus	50 / 49	190a / 191a	1904	Etagenvilla in Heimatstilarchitektur mit Einflüssen des Jugendstils, mittlerer Teil der Dreiergruppe Hünenbergstrasse 16–22	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Hünenberghstrasse 22	Mehrfamilienhaus	48	295a	1904	Etagenvilla in Heimatstilarchitektur mit Einflüssen des Jugendstils, westlicher Teil der Dreiergruppe Hünenbergstrasse 16–22	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Hünenberghstrasse 24	Mehrfamilienhaus	639	466a	um 1940	Kleines Mehrfamilienhaus im Landstil	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schulhausrain 1	Zweifamilienhaus	55	281a	um 1900	Etagenvilla in Heimatstilarchitektur mit Einflüssen des Jugendstils	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Schulhausrain 1a	Einfamilienhaus	55	857a	um 1960	Niedriger pavillonartiger Wohnbau im Garten	–	–	Körnigkeit erhalten

Hauptbauten Gebiet G 6: Wohnquartier im Bereich der Rigistrasse

(ISOS-Erhaltungsziel B)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Sinserstrasse 19	Zweifamilienhaus	157	394a	1929	Herrschaftliche Etagenvilla in sachlicher Heimatstilarchitektur der Zwischenkriegszeit	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Sinserstrasse 21	Einfamilienhaus	139	320a	1911	Herrschaftliches Wohnhaus in Heimatstilarchitektur	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Sinserstrasse 23	Einfamilienhaus	136	173a	um 1880	Spätklassizistisches Wohnhaus, Fassaden durch Aussensanierung beeinträchtigt	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten

Hauptbauten Umgebungszone U-Zo II: Flaches Ufergelände am Ausfluss der Lorze

(ISOS-Erhaltungsziel a)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Seestrasse	Bootshaus	303	400a	1930	Hölzernes offenes Bootshaus am Lorzenausfluss in Heimatstilformen	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–
Seestrasse 2	Gärtnerhaus der Villa Villette	103	1162a	1879	Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit aufwändiger Laubsägeornamentik im Schweizerhausstil	Geschützt	Erhalt, sorgfältige Pflege	–

Hauptbauten Umgebungszone U-Zo IV: Kirchhalde, seewärts abfallende Nahumgebung der Kirche (ISOS-Erhaltungsziel a)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Kirchbühl 10	Pfarrhaus	100	900a	1972	An exponierter Lange am Hang unterhalb der Kirche eingebettetes brutalistisches Wohnhaus, bildet zusammen mit dem Pfarreiheim das Pfarreizentrum	–	–	Volumen und Stellung überprüfen, qualifiziertes Auswahlverfahren
Kirchbühl 10a	Pfarreiheim	52	297a	1972	An exponierter Lange am Hang unterhalb der Kirche eingebettetes brutalistisches Gemeinschaftshaus, bildet zusammen mit dem Pfarrhaus das Pfarreizentrum	–	–	Volumen und Stellung überprüfen, qualifiziertes Auswahlverfahren

Hauptbauten Umgebungszone U-Zo V: Wohnüberbauungen zwischen Bahnlinie und Dorfzentrum (ISOS-Erhaltungsziel b)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Seehofstrasse 9a-d	Zweiteilige Wohnanlage	1385	1727a/b	um 2000	Zusammenhängende Wohnanlage in Form zweier nebeneinander stehender, gleich gestalteter mächtiger Mehrfamilienhäuser.	–	–	Volumetrie überprüfen, Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Seehofstrasse 11a-i	9 Reiheneinfamilienhäuser	2836–2844	1728a–1736a	um 2000	Flacher Baukörper aus einem Kopfbau und einem Längsriegel in moderner Formsprache	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Seestrasse 1–9	Fünfteilige Wohnanlage	1145	1605a–e	um 1995	Fünf zu einer organischen Gesamtform zusammengefügte Mehrfamilienhäuser mit bewegter dachlandschaft	–	–	Volumetrie überprüfen, Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten

Hauptbauten Umgebungszone U-Zo VIII: Westseitig an den alten Dorfkern anschliessender Grünbereich (ISOS-Erhaltungsziel a)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Kirchbühl	Schulhaus «Kirchbühl 1»	121	336a	1917	Mächtiger Heimatstilbau an exponierter Lage	Schützenswert	Erhalt, sorgfältige Pflege	—*
Schulhausrain 3.2	Schulhauserweiterung «Kirchbühl 2»	121/1443	336b	1998	Grosser, sich dem Heimatstilschulhaus unterordnender Schulbau	—	—	Volumen und Stellung überprüfen, qualifiziertes Auswahlverfahren

* In ISOS-a-Gebieten wird grundsätzlich der Erhalt der historischen Bauten angestrebt. Daher sind für diese in der Umgebungszone U-Zo VIII keine Empfehlungen für Ersatzneubauten formuliert.

Hauptbauten Umgebungszone U-Zo IX: Mehrfamilienhaus-Überbauungen im Anschluss an den Dorfkern (ISOS-Erhaltungsziel b)

Adresse	Objekt	Parz.-Nr.	Assekuranz-Nr.	Baujahr	Beschreibung	Status	Erhaltungsziel aus Sicht Ortsbild	Empfehlung bei Ersatz
Hünenbergstrasse 9	Zweifamilienhaus	1151	529a	um 1950	Anspruchslos gestaltetes Wohnhaus der Nachkriegszeit, Fassaden durch Aussensanierung beeinträchtigt	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Hünenbergstrasse 11	Mehrfamilienhaus	1150	2204a	um 2015	Modernes Wohnhaus mit differenzierter Fassadengestaltung	–	–	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Hünenberghstrasse 13	Mehrfamilienhaus	1617	852a	um 1970	Anspruchslos gestaltetes Wohnhaus, Fassaden durch Aussensanierung beeinträchtigt	–	–	Körnigkeit erhalten, feinmassstäbliche Fassaden
Neumatt 1	Mehrfamilienhaus	1264	619a	um 1950	Typisches Wohnhaus der Nachkriegszeit	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten
Neumatt 2	Einfamilienhaus	1265	627a	um 1950	Typisches Einfamilienhaus der Nachkriegszeit in zweiter Reihe	–	Erhalten	Körnigkeit und Feinmassstäblichkeit der Fassaden erhalten