



GEMEINDE
THUSIS



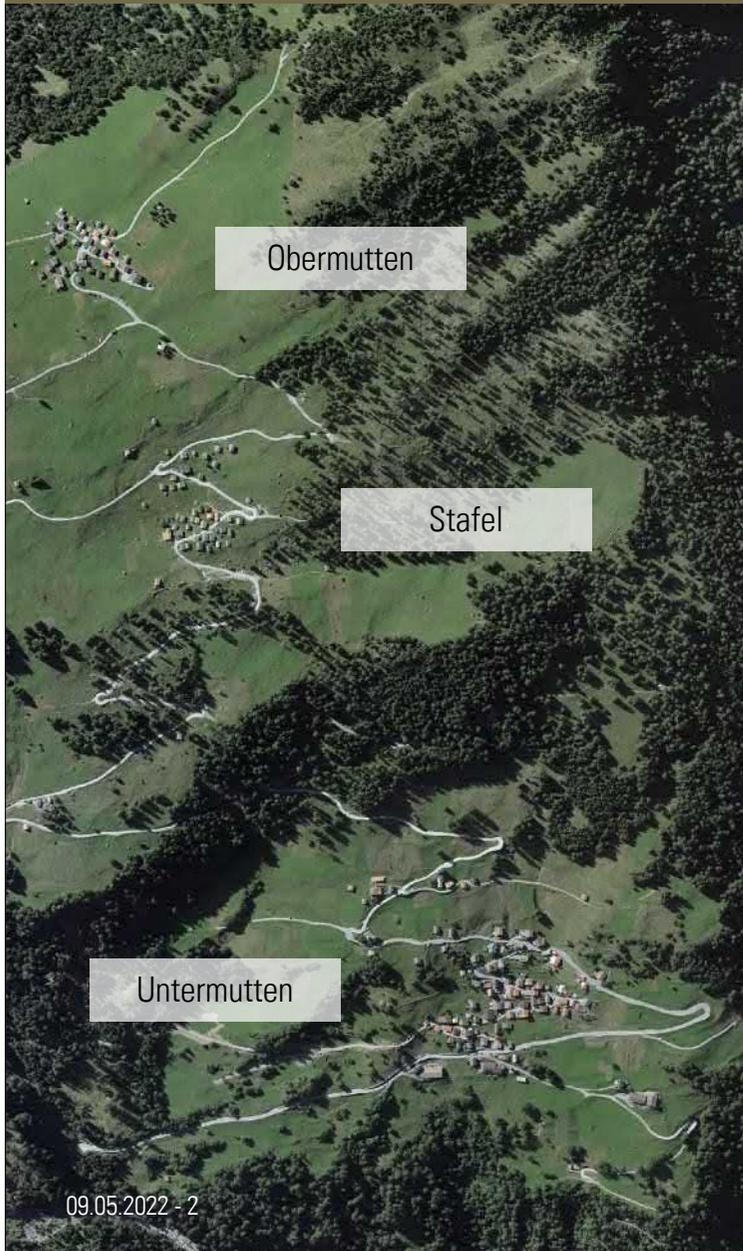
Zukunft Mutten

Gestaltungskonzept, 9. Mai 2022

ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer





Auftrag

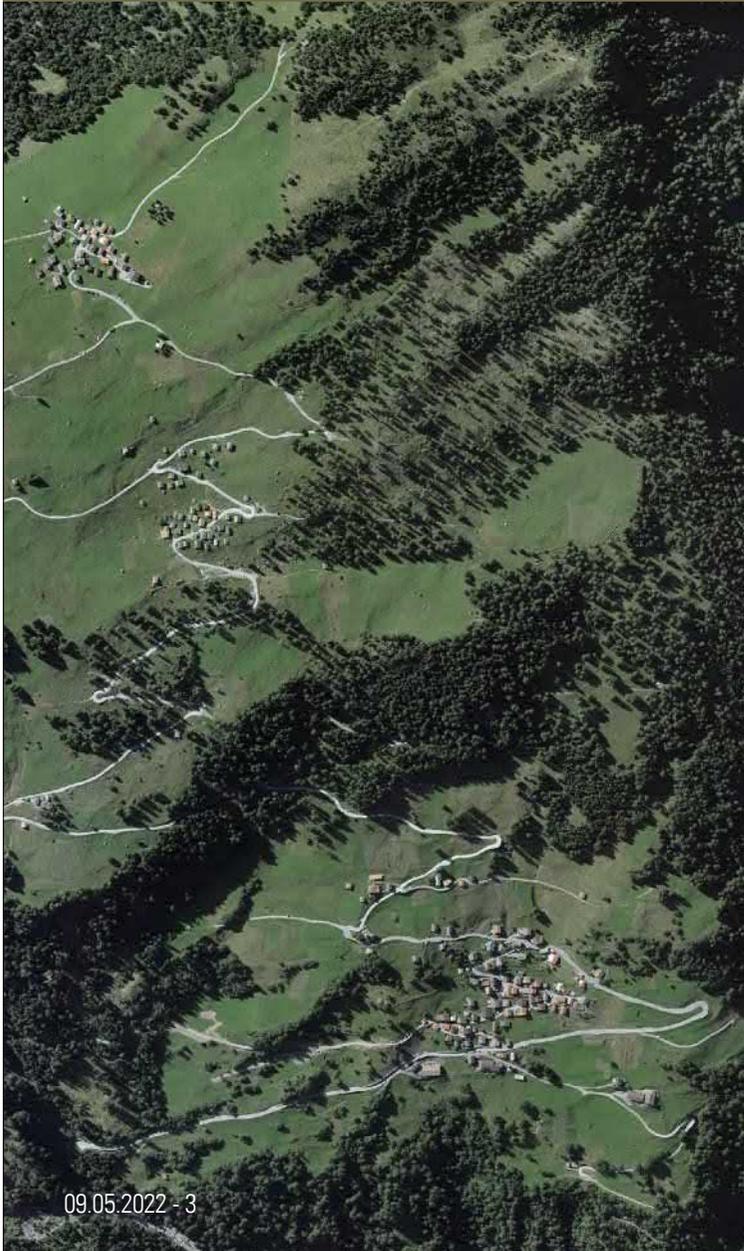
Erstellung eines Gestaltungskonzept für Mutten mit
Entwicklungshorizont 15 Jahre

Grundlagen

- Studienarbeit und SWOT Analyse ZHAW, 2005
- Bericht Iseppi/Kurat, 2005 – 2009
- Auswertungsbericht Bevölkerungskonferenz Mutten, 2019
- Kommunales räumliches Leitbild (KRL), 2019

Ausgangslage Bevölkerungskonferenz und KRL

- Bewährte Qualitäten (Ortsbild, Natur, Landschaft) dauerhaft erhalten und pflegen
- Sanfte touristische Entwicklung – kein Bauboom
- Gemeinschaftliche Lösungsansätze verfolgen



Zukunft Mutten – aus 3 wird 1

- ▷ Bestehendes pflegen
- ▷ Neues wagen

gemeinsam stark !



GEMEINDE
THUSIS



Obermatten

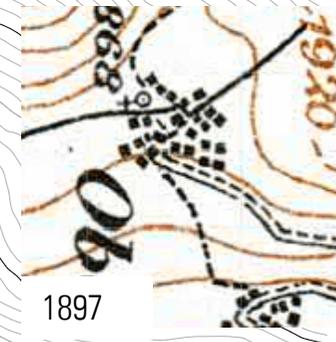


Obermutten

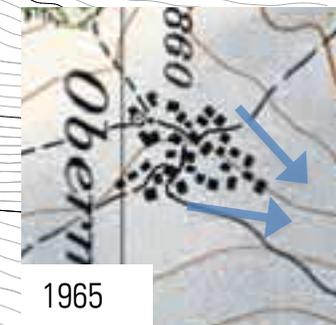
Die bauliche
Entwicklung von
Obermutten im
Zeitraffer



1862



1897



1965



Obermutten

Fazit aus Analyse

Der Ortskern befindet sich auf einem Plateau und hat sich auf diesem baulich entwickelt. Der Ortseingang blieb unverändert.





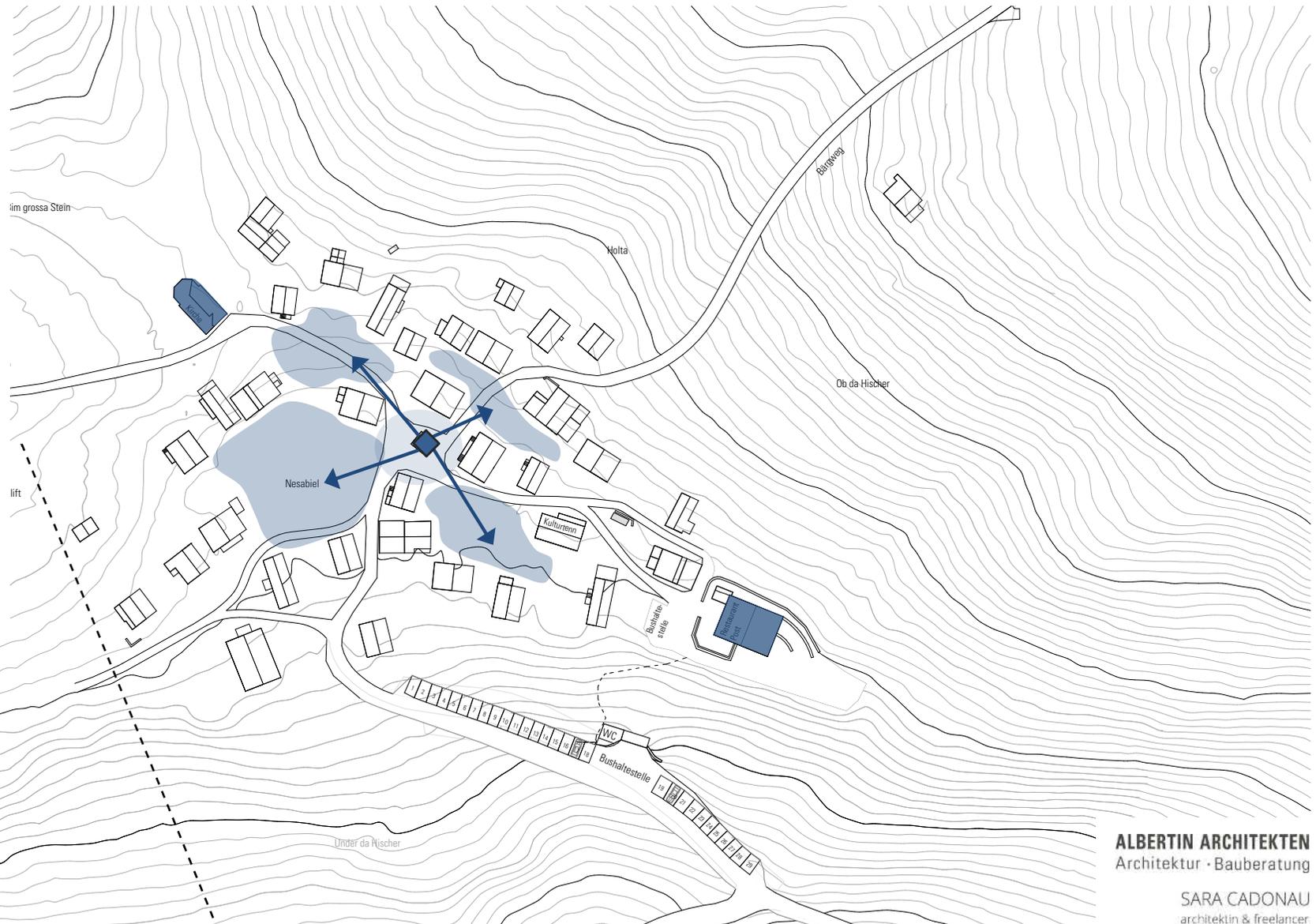
Obermutten

Fazit aus Analyse

Die freien Grünflächen bilden wichtige Sichtbezüge für den Ort. Der Brunnen definiert den Ortskern.

Die Kirche und das Hotel sind bauliche Schwerpunkte.

Dichte Bauweise – keine Zerstreung.





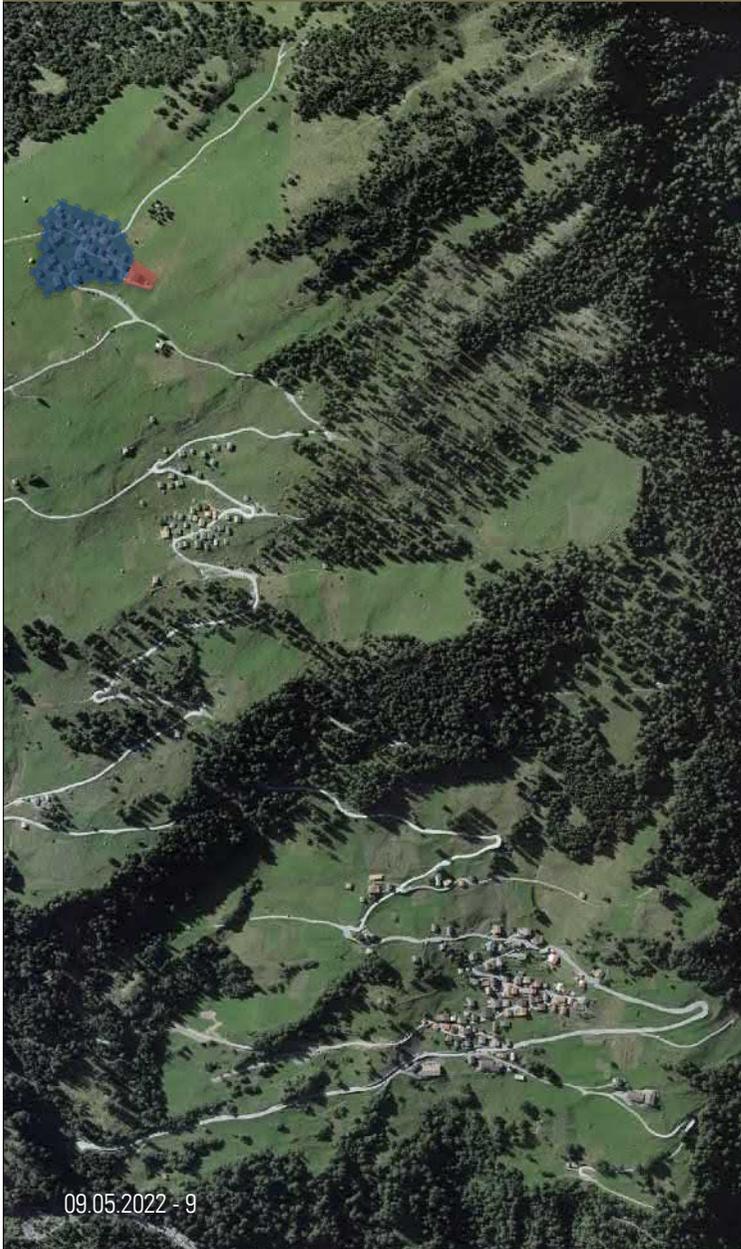
Obermutten

Entwicklungspotenzial

Umsetzung:

- Freiflächen schützen
- Neue Zone für touristische Nutzung bei bestehendem Hotel – zukünftige bauliche Entwicklungen im Tourismusbereich sind hier anzusiedeln
- Bushaltestelle zu den Parkplätzen versetzen und öffentliches WC ergänzen
- Parkzone erweitern





Zukunft Obermutten

- ▷ Erhalten und pflegen
- ▷ Neue Zone für touristische Nutzung
- ▷ Neue Bushaltestelle



GEMEINDE
THUSIS





Stafel

Fazit aus Analyse

Stafel ist durch einen Streifen mit vereinzelt Steinbrocken in zwei bebaute Bereiche unterteilt.

Der talseitige Bereich verfügt über räumliche Qualitäten.

Die Anordnung der Bauten definieren Freiflächen und die Bauten sind auf den Höhenlinien „aufgereiht“.

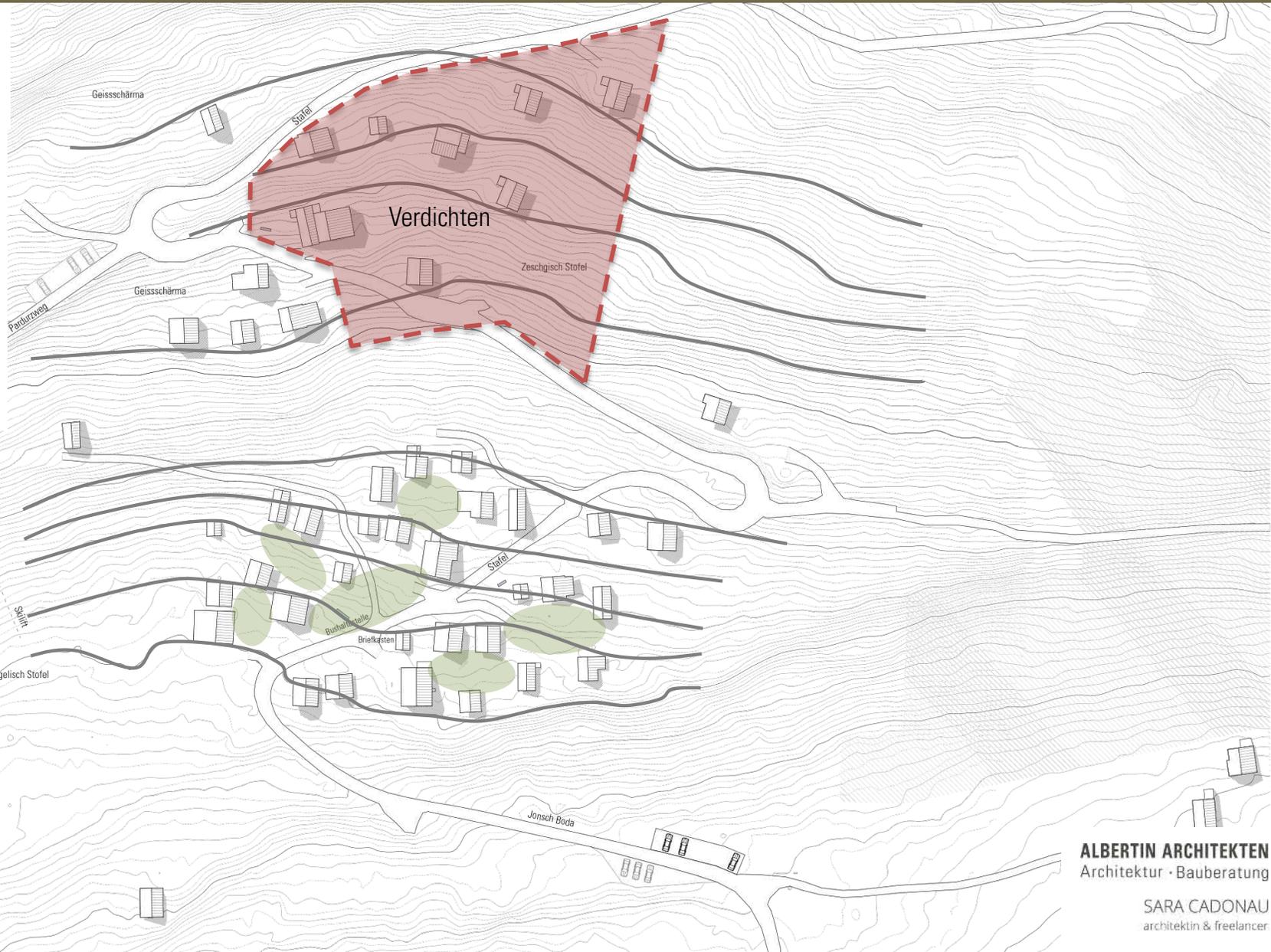




Stafel

Fazit aus Analyse

Der bergseitige Bereich ist nur lose überbaut und bietet Potenzial zur Verdichtung.

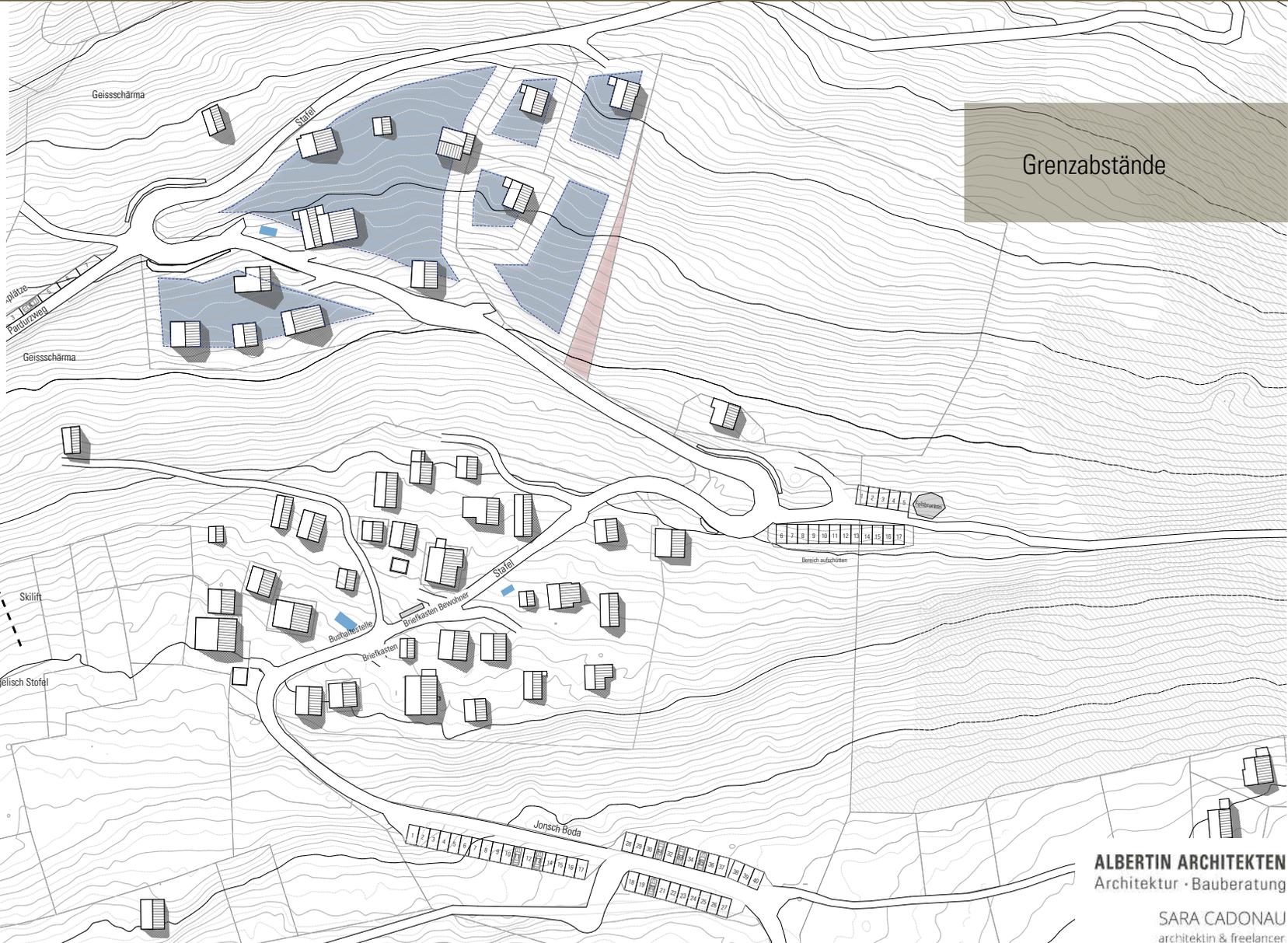




Stafel

Entwicklungspotenzial

Verdichtung mit
Grenzabständen nach
Baugesetz (heutige
mögliche Bebauung)

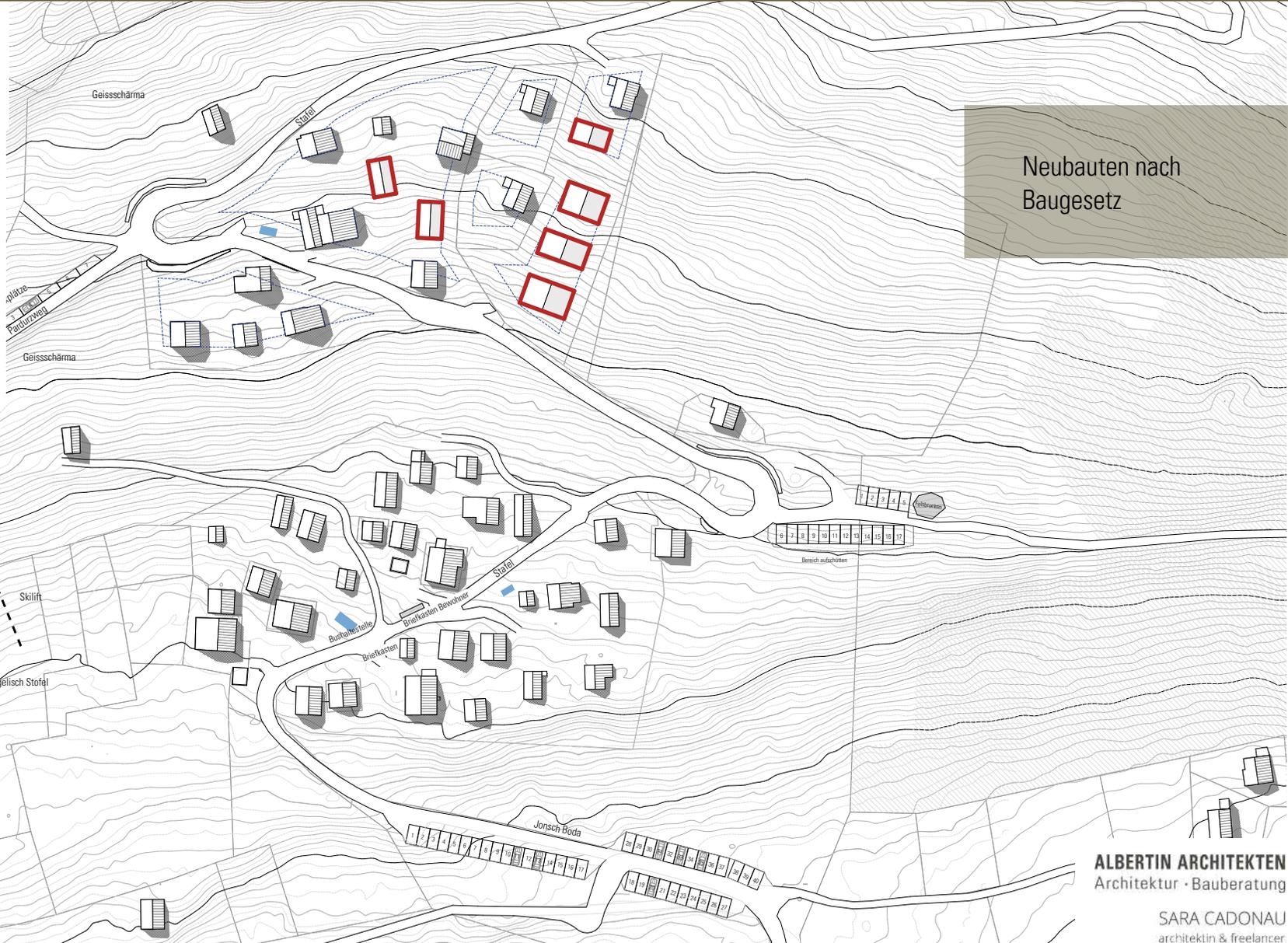




Stafel

Entwicklungspotenzial

Verdichtung mit
Grenzabständen nach
Baugesetz (heutige
mögliche Bebauung)





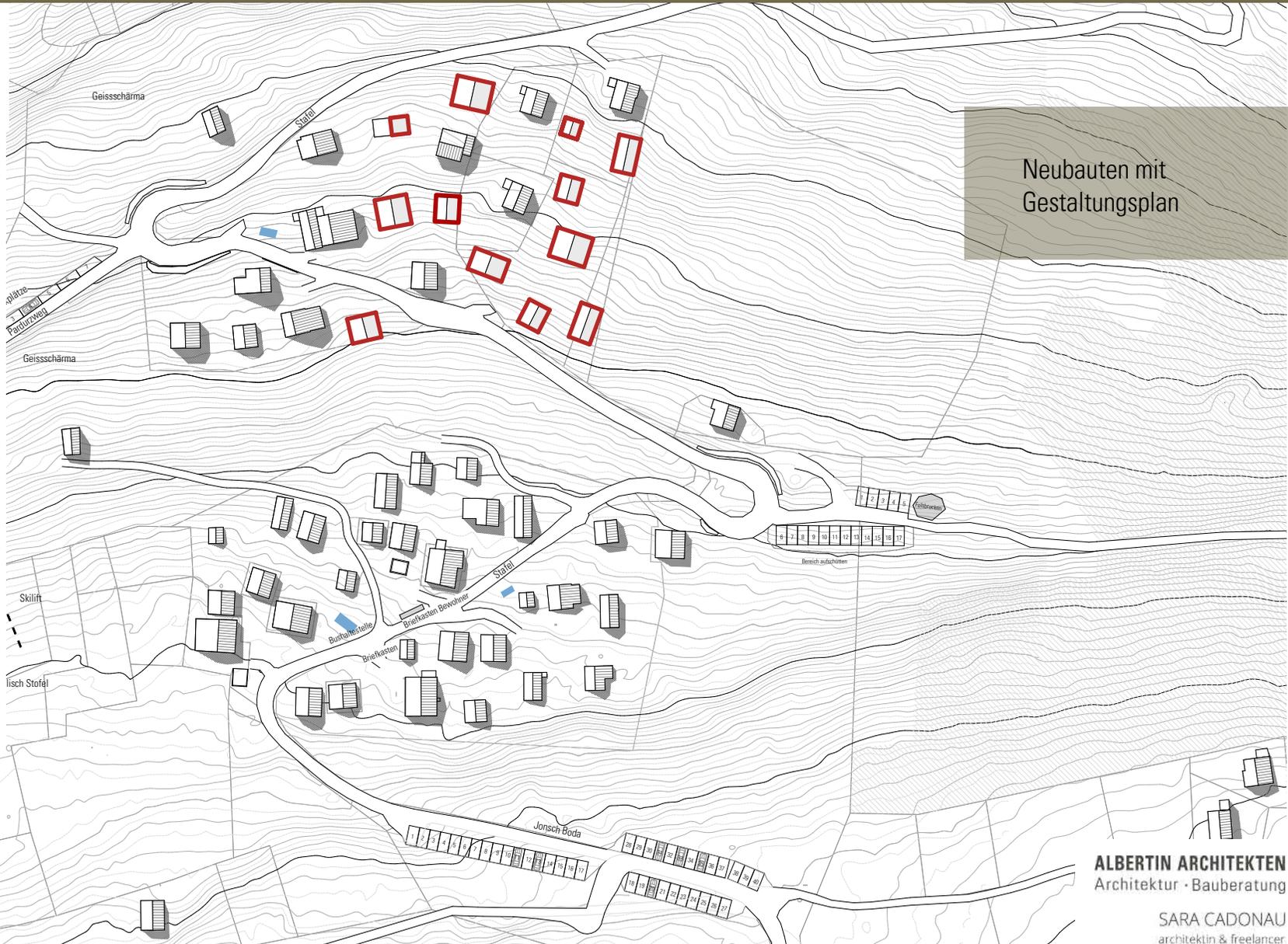
Stafel

Entwicklungspotenzial

Verdichtung mit
Gestaltungsplan.

Die Anordnung der
Bauten orientiert sich
an den räumlichen
Qualitäten des
talseitigen Ortsteiles.

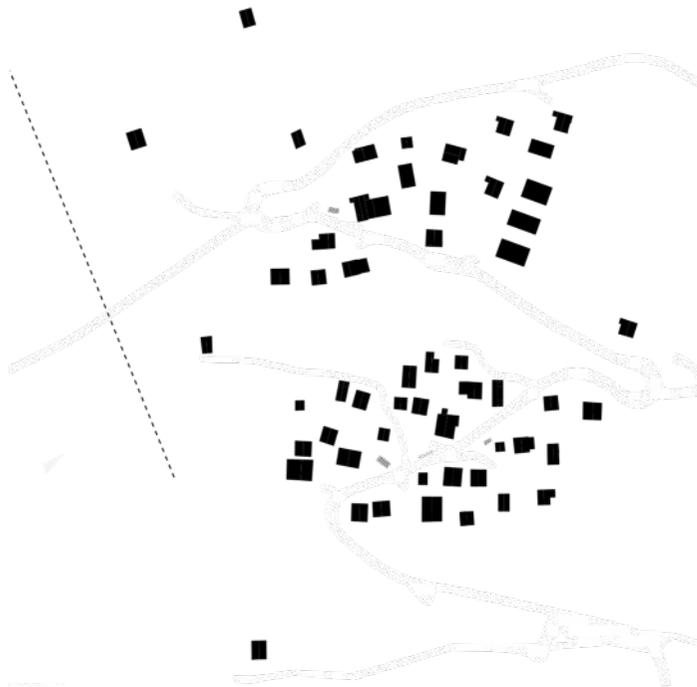
Die Anordnung der
Bauten definieren
Freiflächen und die
Bauten sind auf den
Höhenlinien
„aufgereiht“.





Stafel

Entwicklungspotenzial



Schwarzplan

Neubauten nach Baugesetz

6 Neubauten



Schwarzplan

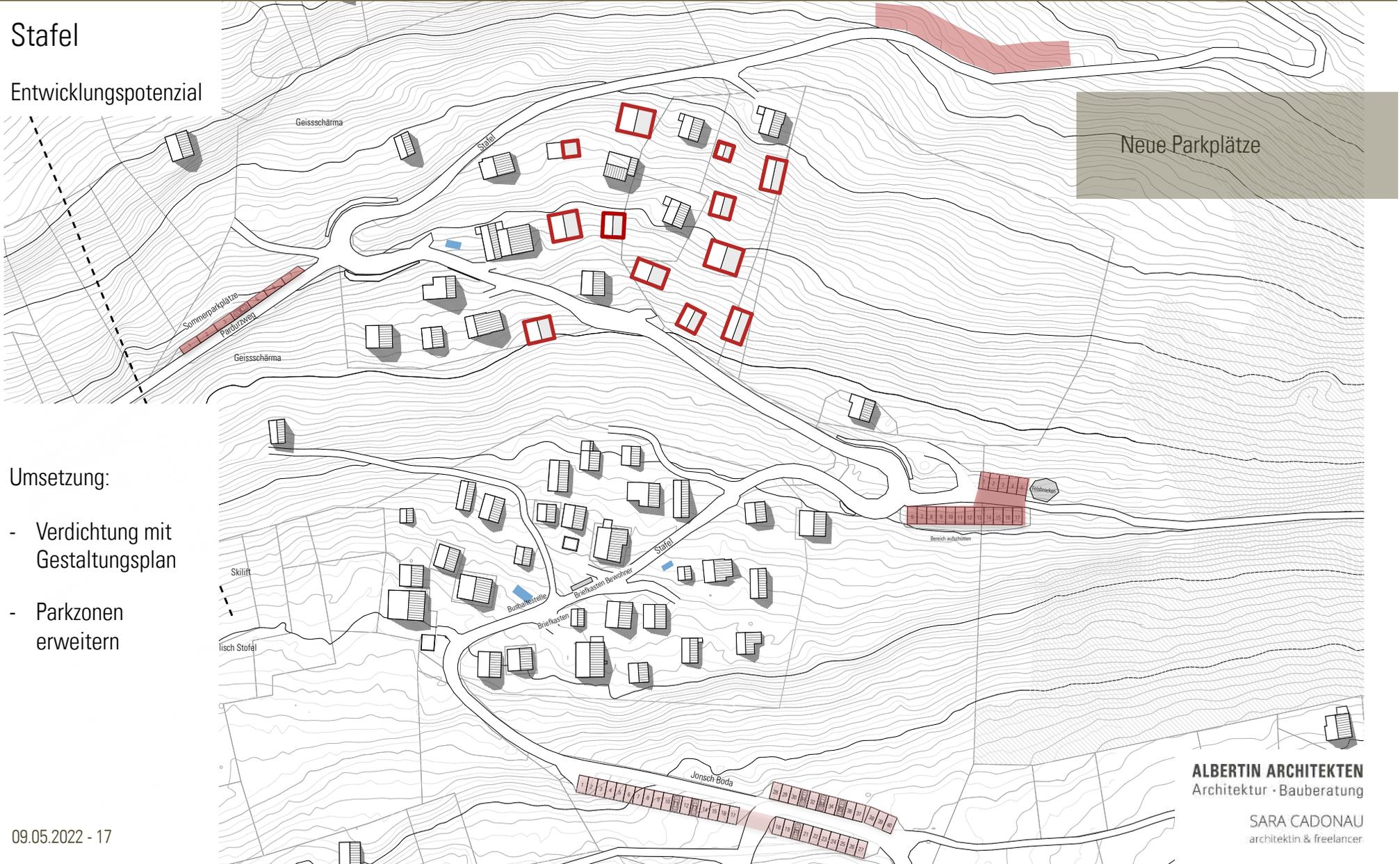
Neubauten nach Gestaltungsplan

11 Neubauten



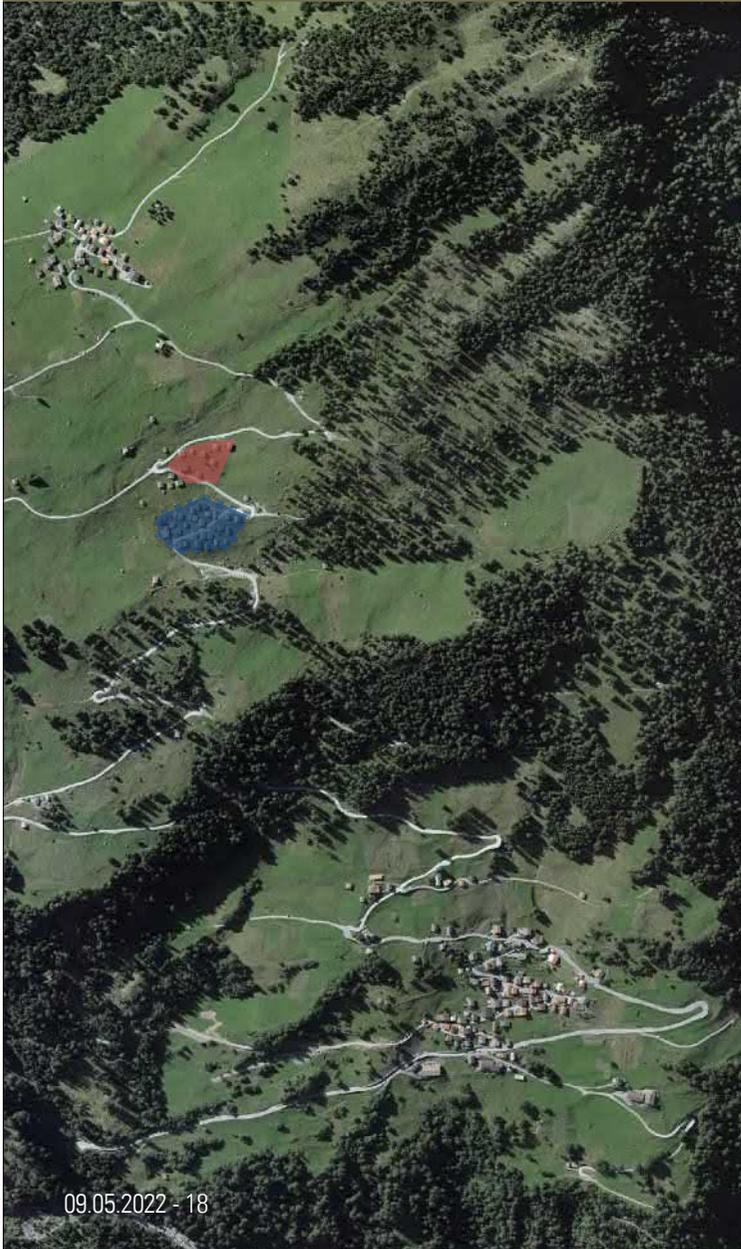
Stafel

Entwicklungspotenzial



Umsetzung:

- Verdichtung mit Gestaltungsplan
- Parkzonen erweitern



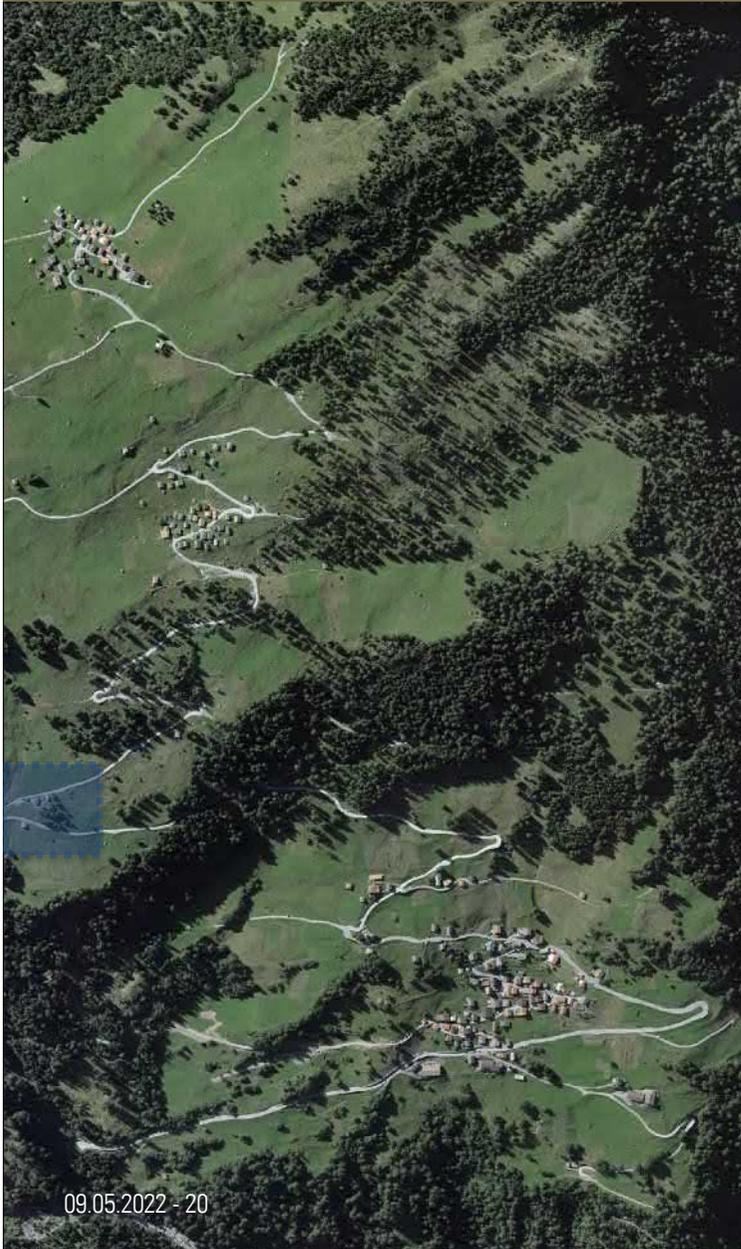
Zukunft Stafel

- ▷ Erhalten und pflegen
- ▷ Verdichten mit
Gestaltungsplan
- ▷ Neue Parkplätze



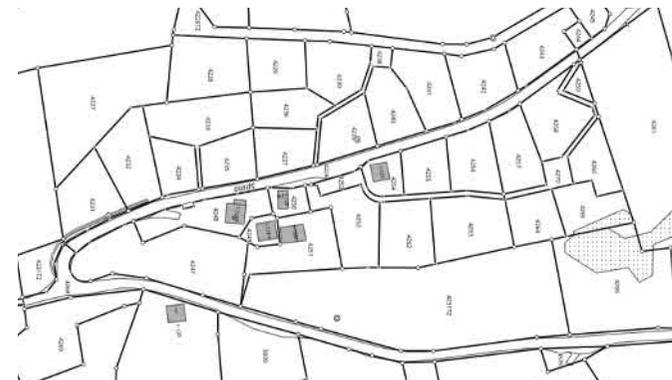
GEMEINDE
THUSIS





Zukunft Spina

- ▷ Erhalt Grünfläche / Bebauung
nächster Generation ermöglichen
- ▷ Rückzonung in Landwirtschaftszone,
zukünftig keine Bauzone mehr





GEMEINDE
THUSIS





Untermutten

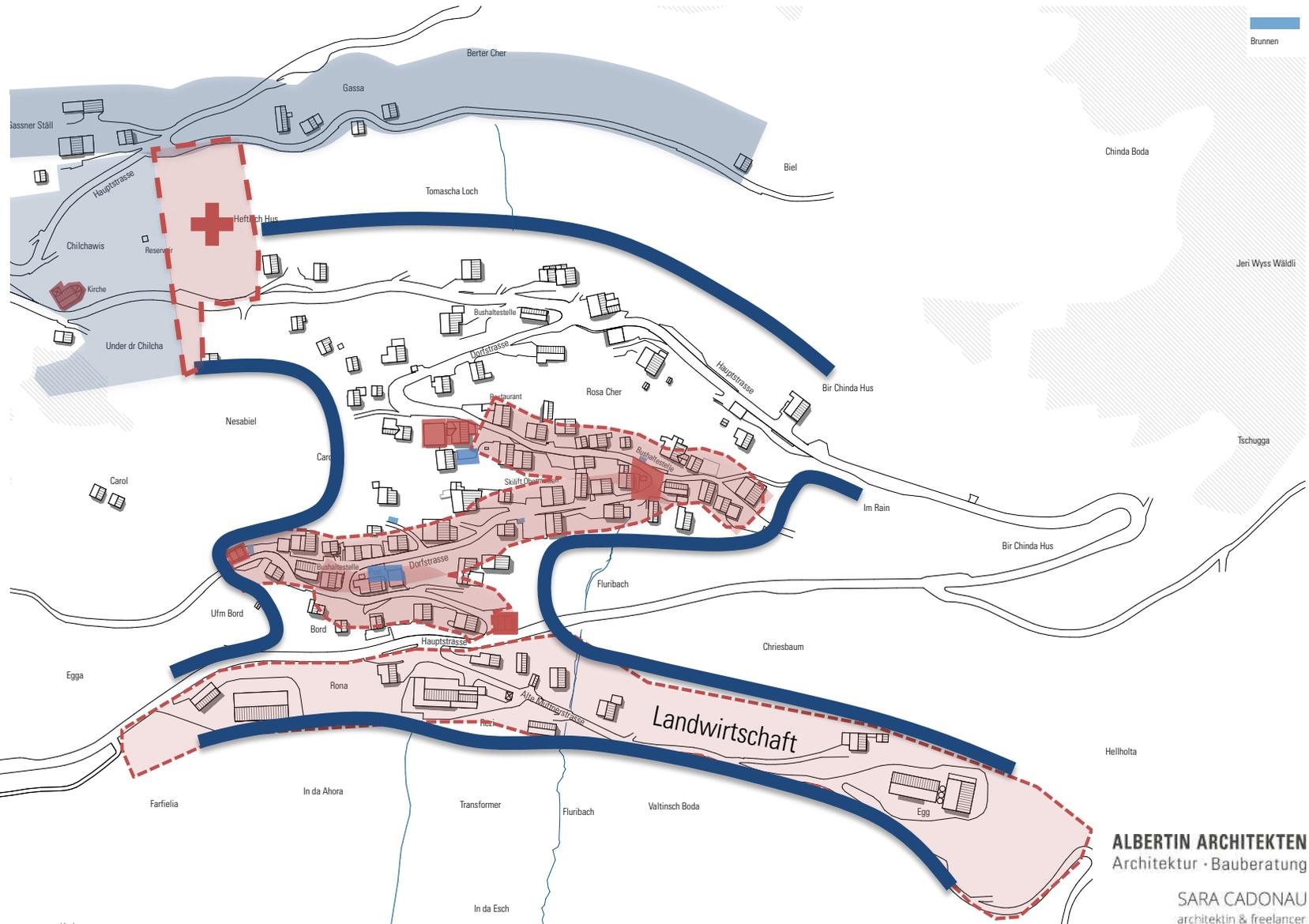
Fazit aus Analyse

Lockeres Maiensäss
im oberen Ortsteil
unverändert
beibehalten.

Kirche stärken durch
Erweiterung der
Freihaltezone.

Haufendorf mit
bestehendem
Dorfrand beibehalten.

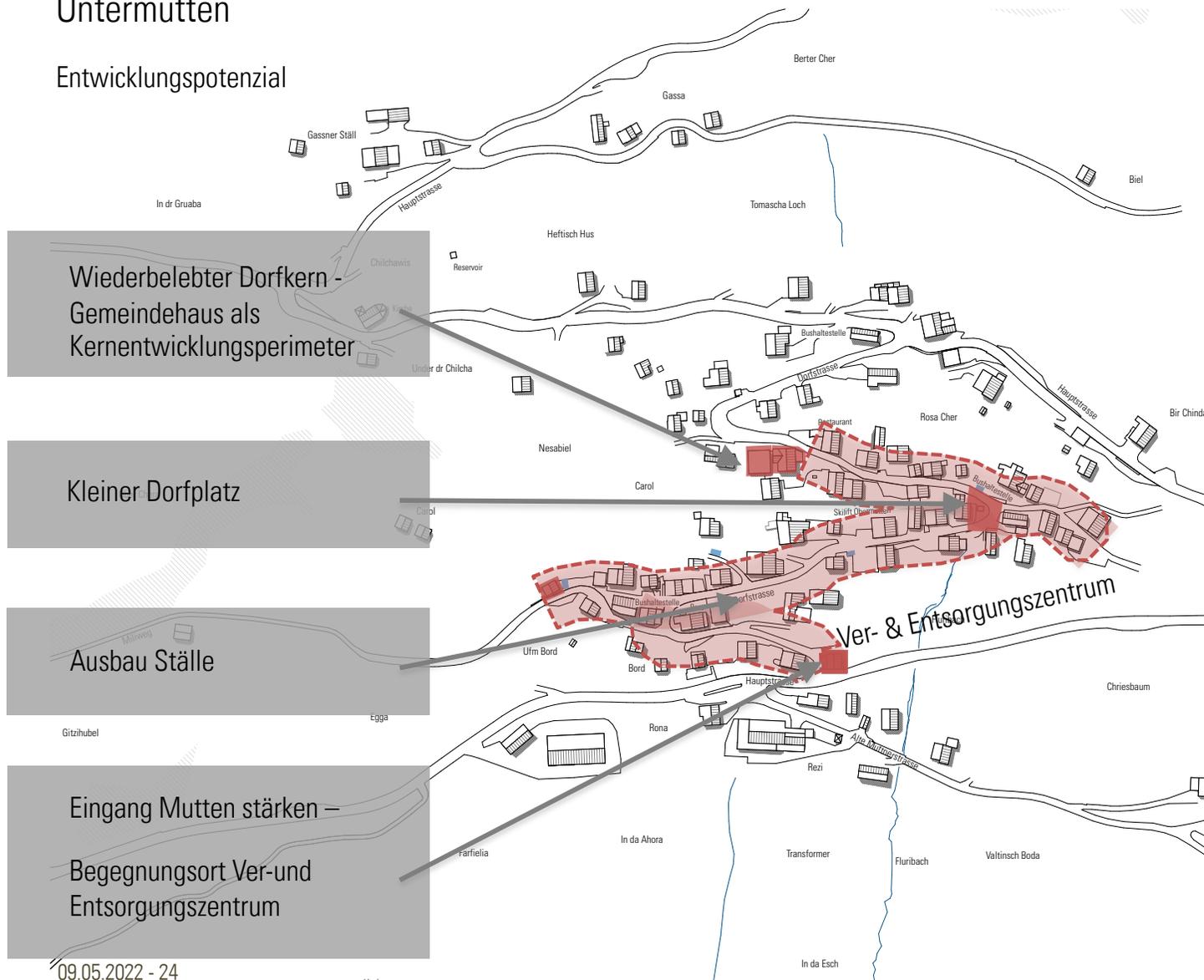
Historischen Ortskern
schützen und
aufwerten.





Untermutten

Entwicklungspotenzial



Wiederbelebter Dorfkern 365 mit Wohnungen

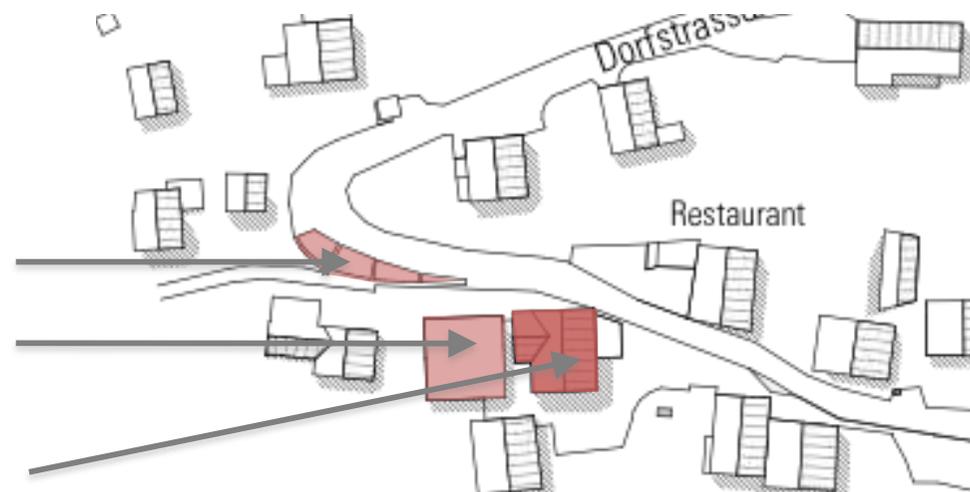
- Mietwohnungen für Einheimische
- Altes Schul- und Gemeindehaus zu Wohnungen umbauen
- Sportplatz als attraktiven Aussenbereich gestalten
- Umbau bodenständig, natur- und traditionsverbunden, ökologisch, nachhaltig und CO2-neutral realisieren
- Finanzierung durch zusätzlichen Baurechtszins in Stafel



Nutzung optimieren

Aussenplatz nutzen

Gebäude umnutzen



Potenzial Tourismus

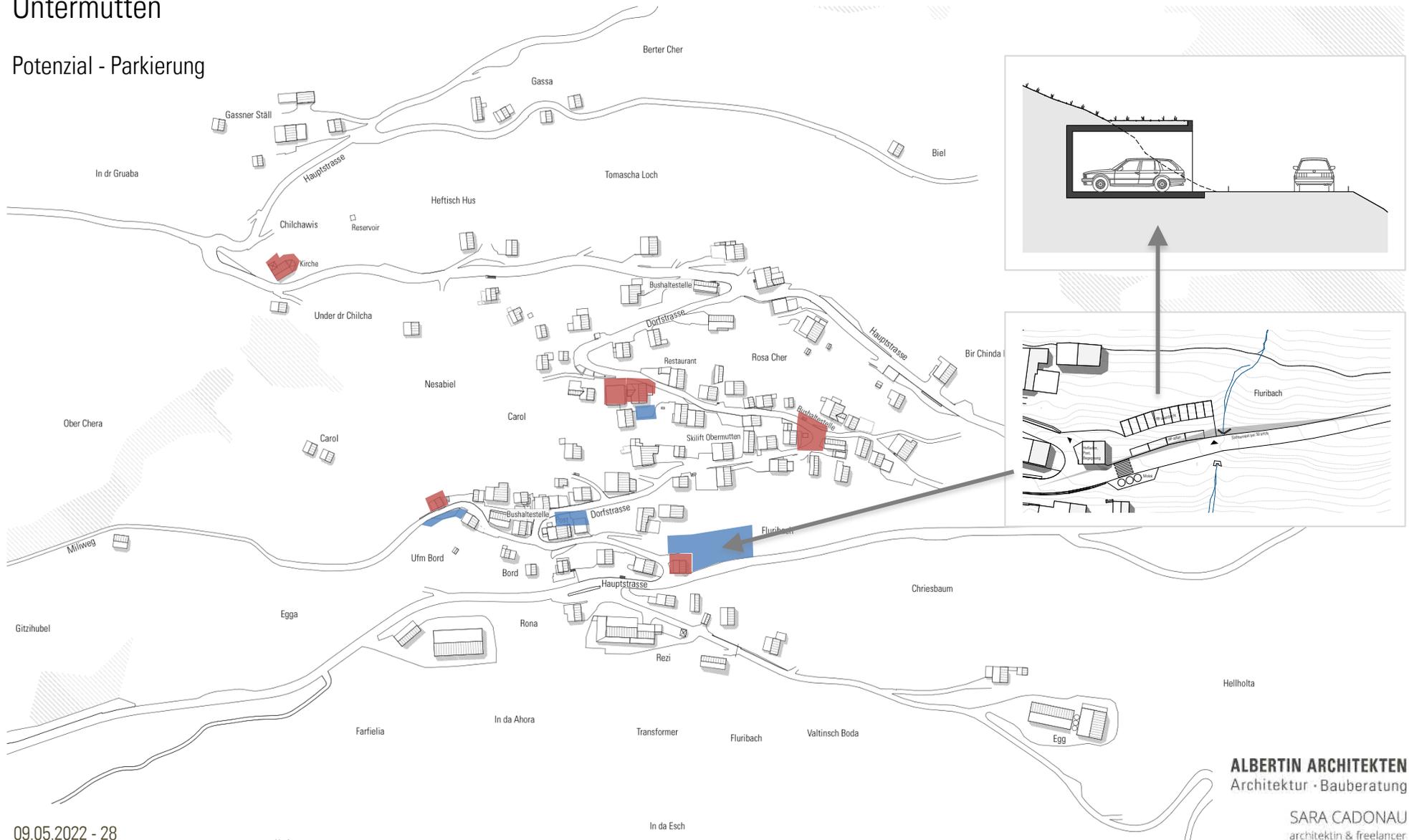
Entwicklung und Machbarkeitsprüfung eines Geschäftsmodells zum Ausbau mit touristischer Aktivierung von leerstehenden Ställen mit der Leitidee, dass Stalleigentümer **nicht selbst investieren** müssen und eine **garantierte Einnahme** für die Bereitstellung ihres Stalles erhalten.

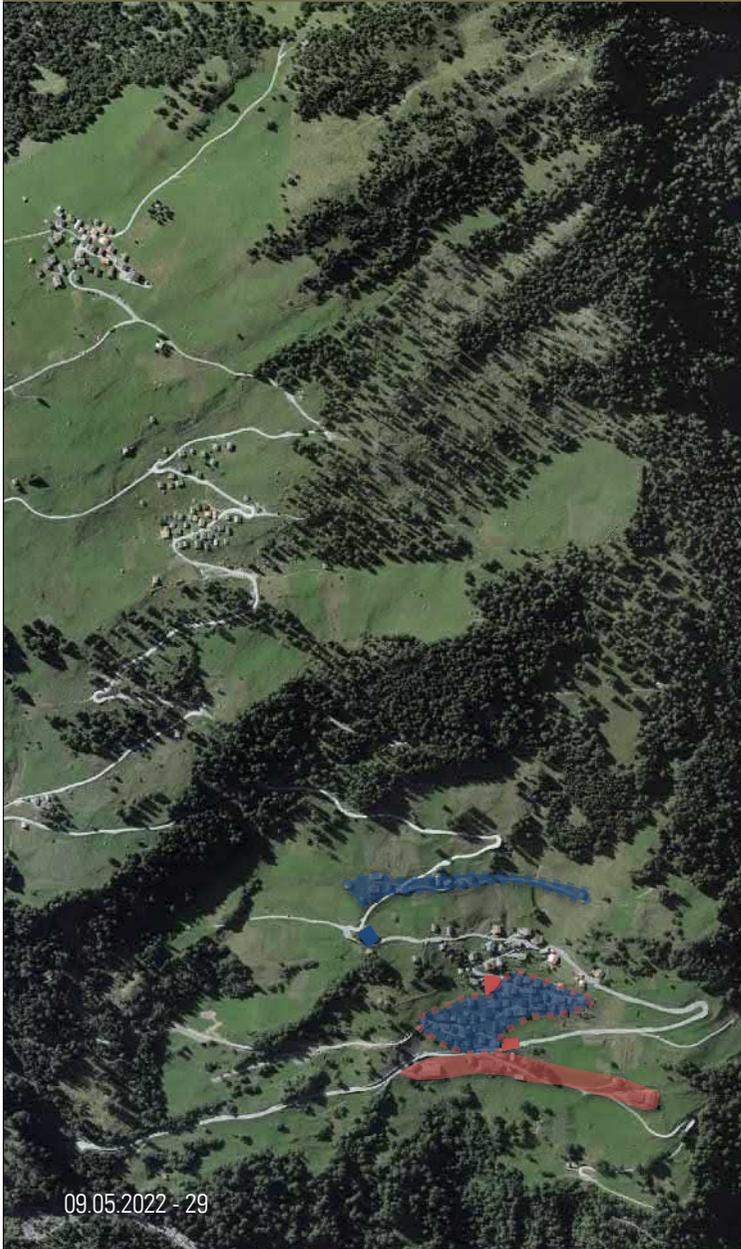




Untermutten

Potenzial - Parkierung





Zukunft Untermythen

- ▷ Erhalt Gassa und alleinstehende Kirche
- ▷ Pflege Dorfkern
- ▷ Eingang Mythen stärken
- ▷ Belebung Dorfkern

Gestaltungsanweisungen

„Alpine Landschaften sind bei Neubauvorhaben besonders verletzlich“

Gregor Eigensatz, COVISS objekte und farben





Gestaltungsanweisungen

Der Anhang «Gestaltungsanweisungen» zum Baugesetz dient als Leitfaden für eine langfristige Sicherung ortsspezifischer Qualitäten und Baustruktur sowie einer zielgerichteten Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraumes. Der historische und alpin-ländliche Charakter von Mutten ist zu erhalten.

Themen der Gestaltungsanweisungen:

Gebäudestrukturen

- Zonen, Umnutzung, Volumen, Anbauten, Balkone, Fenster und Sonnenschutz, Dach, Dachaufbauten, Dachfenster, Erhöhungen und Hofstattrecht, Technische Anlagen, Sonnenkollektoren, Baumaterialien und Farben, Renovationen

Erschliessungsgrundsatz

- Parkierung, Garagen, Zugänge und Treppen, Strassenraum Obermutten

Aussenraum

- Grünräume, Mauern und Zäune, Brunnen



Zukunft Mutten – aus 3 wird 1

- ▷ Bestehendes pflegen
- ▷ Neues wagen

gemeinsam stark !