GEMEINDE
THUSIS



Zukunft Mutten

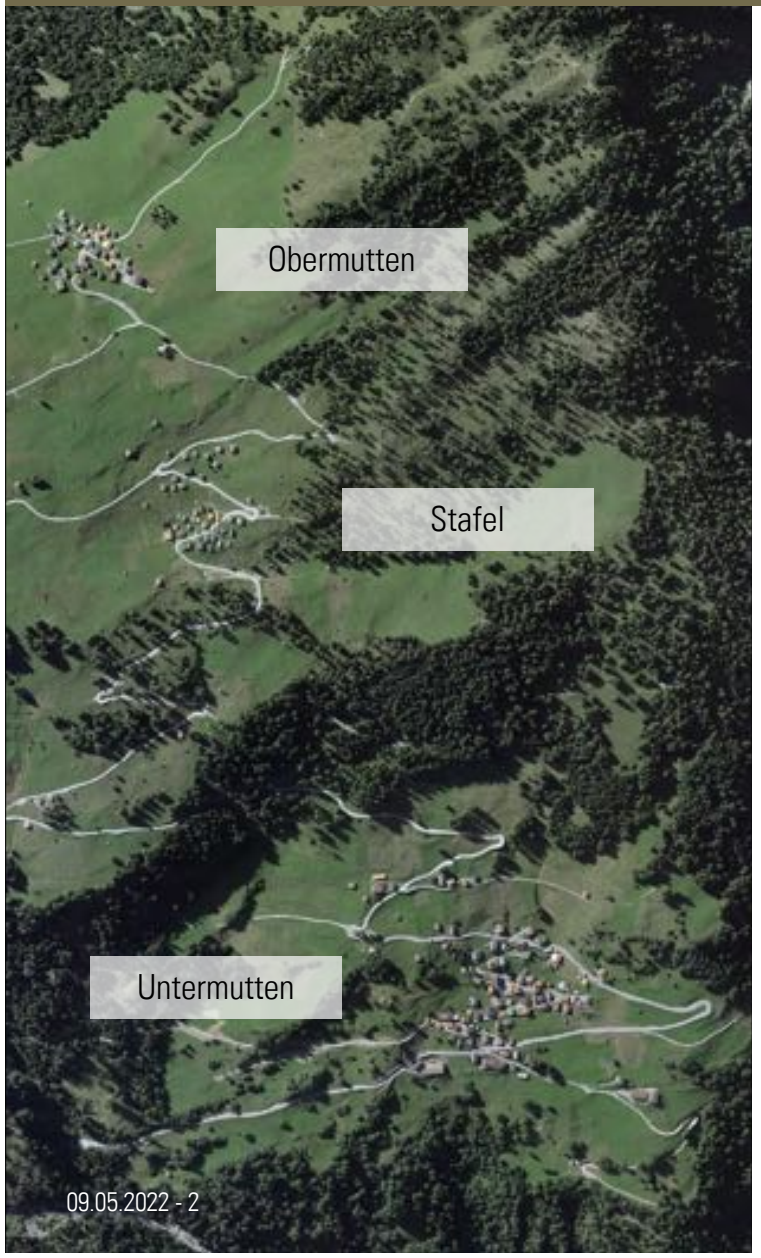
Gestaltungskonzept, 9. Mai 2022

ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

Cavigelli Ingenieure
kompetent und innovativ

GEMEINDE
THUSIS



Auftrag

Erstellung eines Gestaltungskonzept für Mutten mit Entwicklungshorizont 15 Jahre

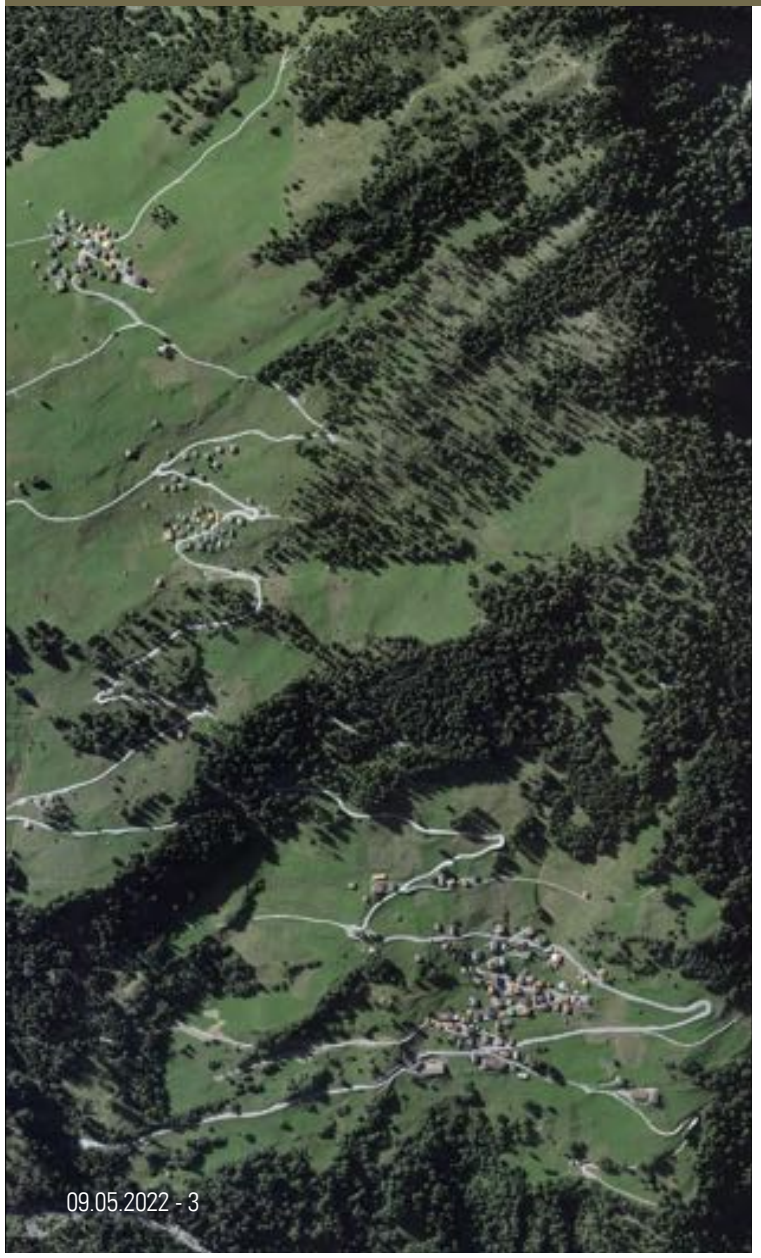
Grundlagen

- 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

GEMEINDE
THUSIS



Zukunft Mutten – aus 3 wird 1

- Bestehendes pflegen
- Neues wagen

gemeinsam stark !


GEMEINDE
THUSIS
Obermutten
09.05.2022 - 4

GEMEINDE
THUSIS

Obermutten

Die bauliche Entwicklung von Obermutten im Zeitraffer



1862

1897

1965

GEMEINDE
THUSIS

Obermutten

Fazit aus Analyse

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





ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS

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 Zerstreuung.



ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS

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



ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS



Zukunft Obermutten

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

GEMEINDE
THUSIS



Stafel

09.05.2022 - 10

GEMEINDE
THUSIS

Stafel

Fazit aus Analyse

Stafel ist durch einen Streifen mit vereinzelten 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“.



GEMEINDE
THUSIS

Stafel

Fazit aus Analyse

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



ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS

Stafel

Entwicklungspotenzial

Verdichtung mit Grenzabständen nach Baugesetz (heutige mögliche Bebauung)



ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

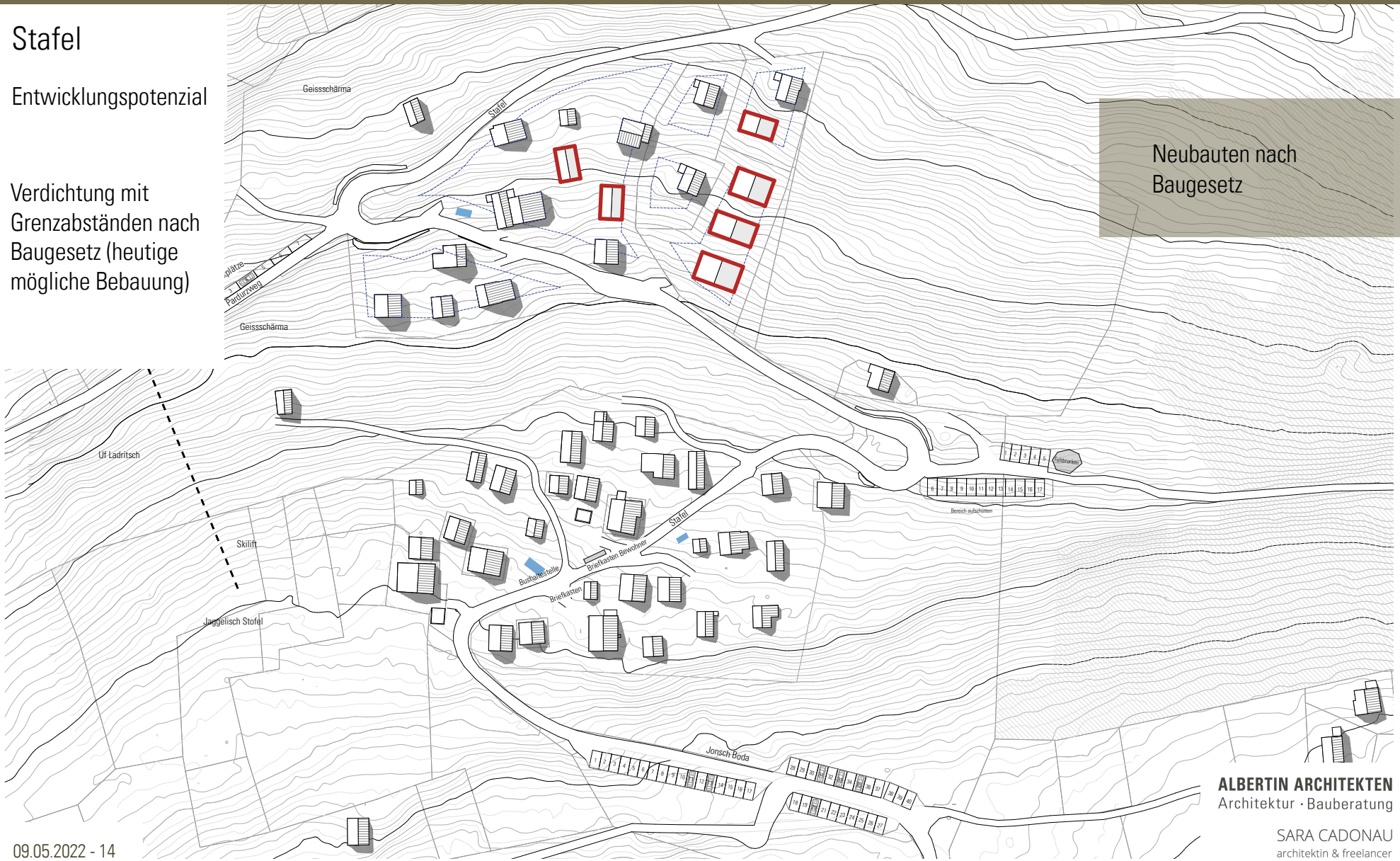
SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS

Stafel

Entwicklungspotenzial

Verdichtung mit Grenzabständen nach Baugesetz (heutige mögliche Bebauung)



ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS

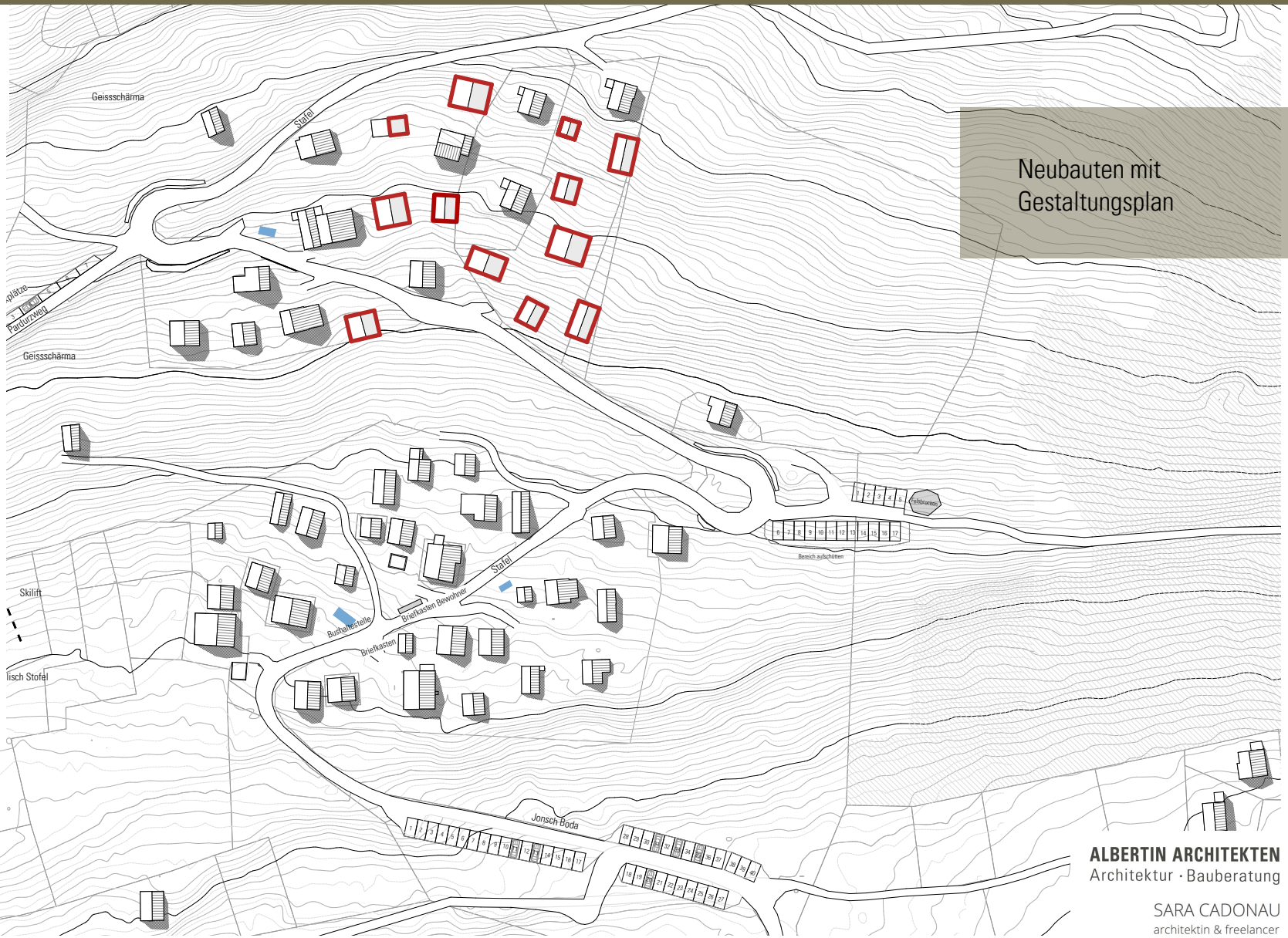
Stafel

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“.



ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS

Stafel

Entwicklungspotenzial



Schwarzplan

Neubauten nach Baugesetz

6 Neubauten



Schwarzplan

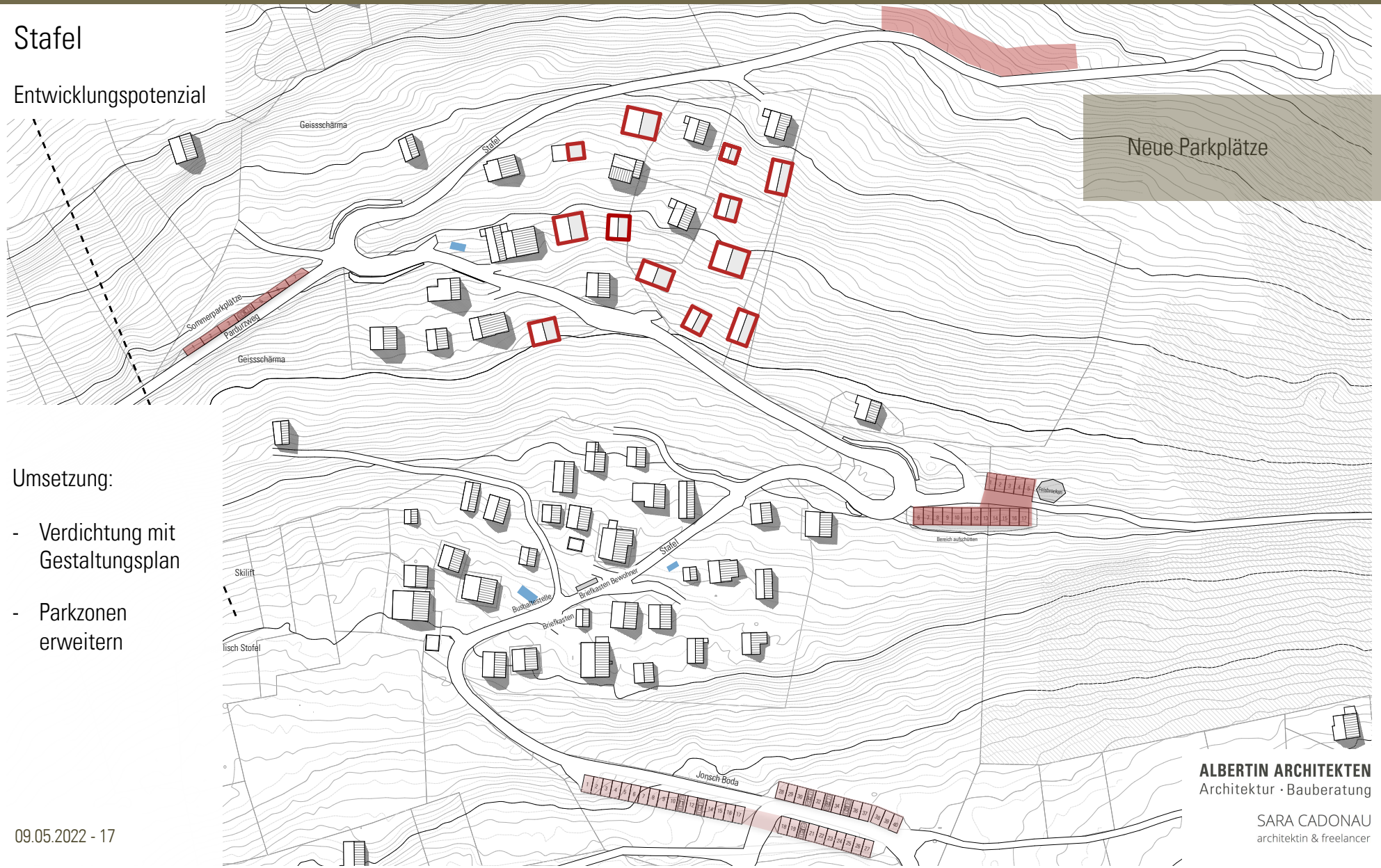
Neubauten nach Gestaltungsplan

11 Neubauten

GEMEINDE
THUSIS

Stafel

Entwicklungspotenzial



Umsetzung:

- Verdichtung mit Gestaltungsplan
- Parkzonen erweitern

09.05.2022 - 17

ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS



Zukunft Stafel

- Erhalten und pflegen
- Verdichten mit Gestaltungsplan
- Neue Parkplätze

GEMEINDE
THUSIS



Spina

09.05.2022 - 19

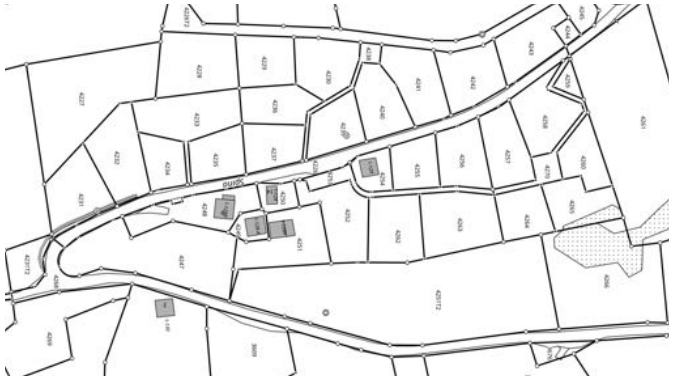
GEMEINDE
THUSIS



Zukunft Spina

- Erhalt Grünfläche / Bebauung nächster Generation ermöglichen

- Rückzonung in Landwirtschaftszone, zukünftig keine Bauzone mehr



GEMEINDE
THUSIS



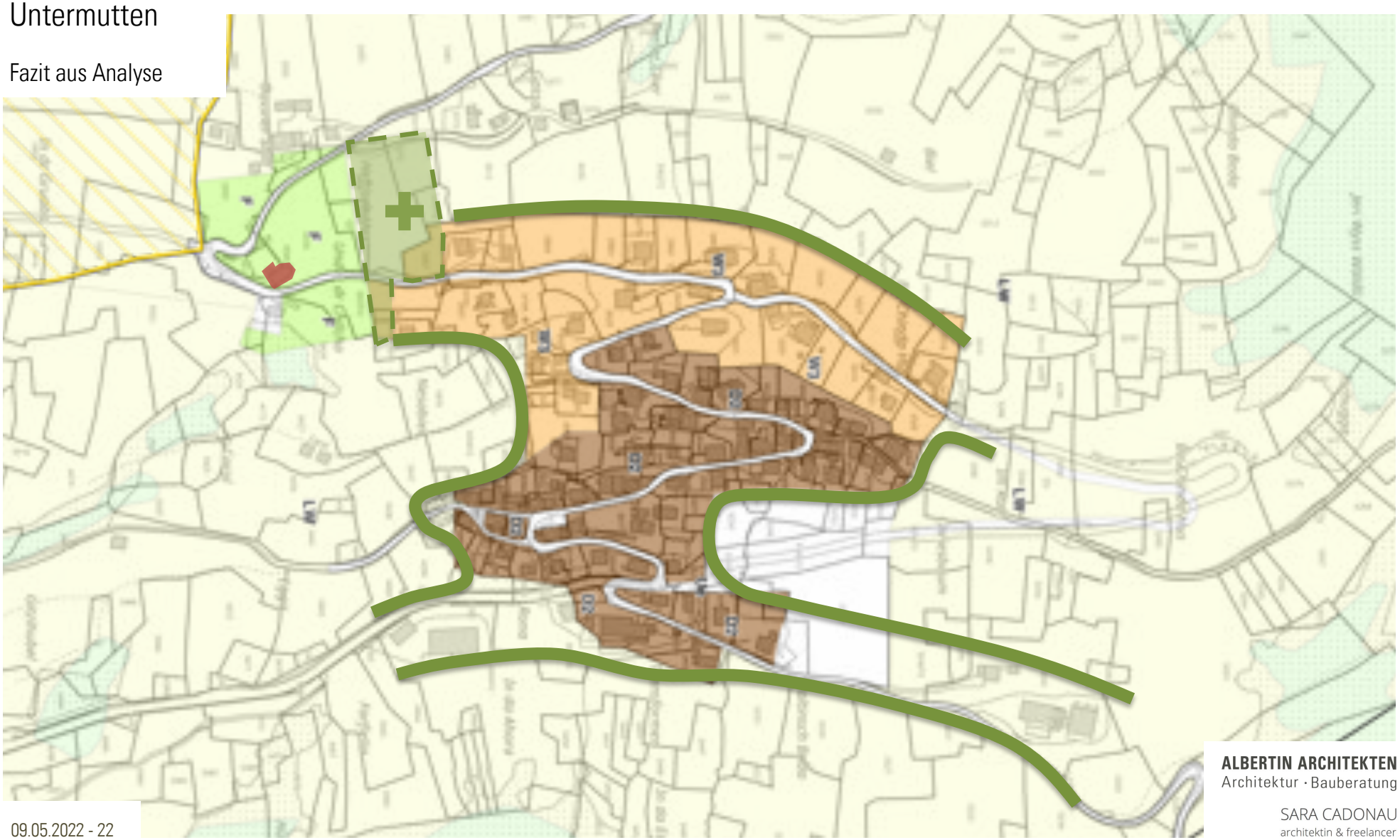
Untermutten

09.05.2022 - 21

GEMEINDE
THUSIS

Untermutten

Fazit aus Analyse



09.05.2022 - 22

ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS

Untermutten

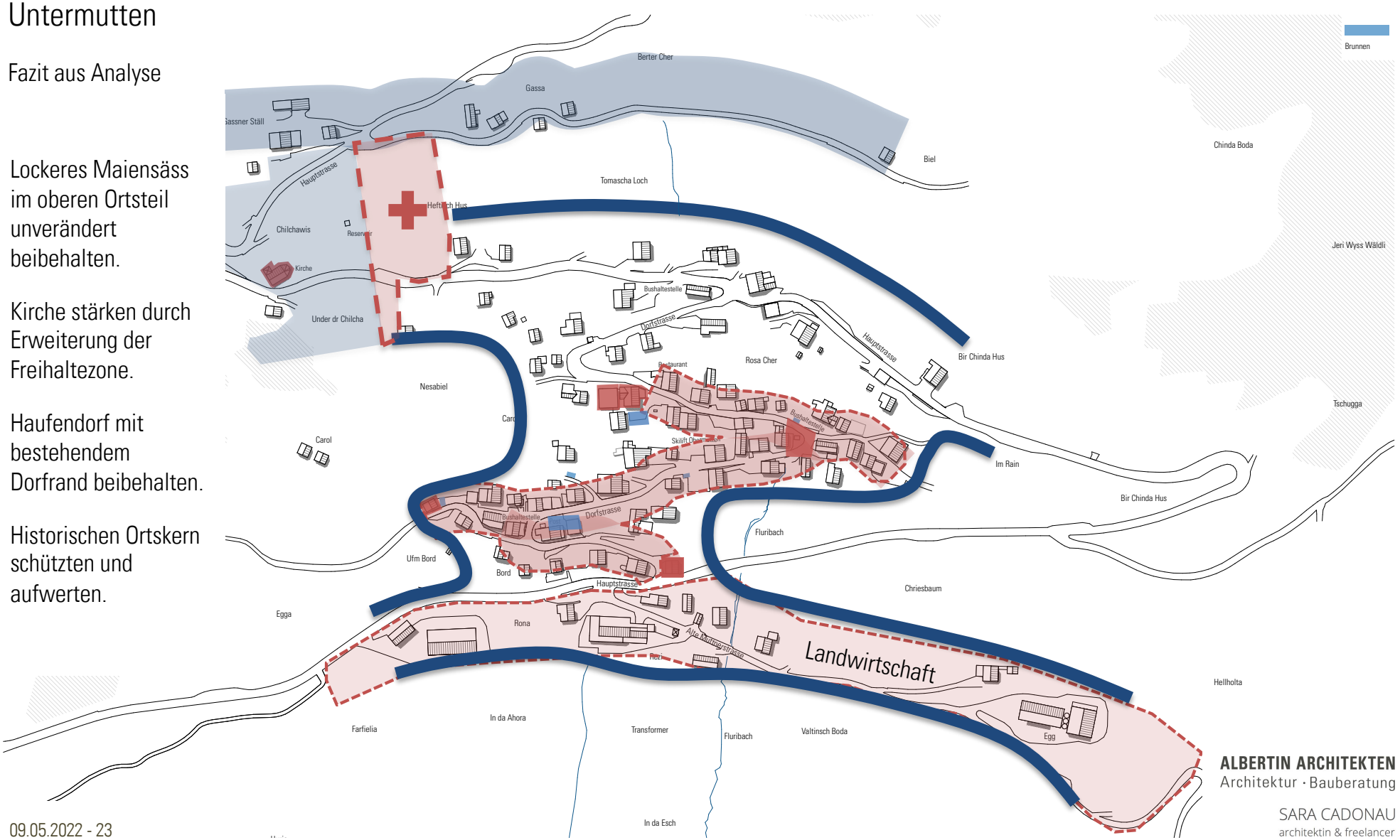
Fazit aus Analyse

Lockeres Maiensäss im oberen Ortsteil unverändert beibehalten.

Kirche stärken durch Erweiterung der Freihaltezone.

Haufendorf mit bestehendem Dorfrand beibehalten.

Historischen Ortskern schützten und aufwerten.



09.05.2022 - 23

ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS

Untermutten

Entwicklungspotenzial

Wiederbelebter Dorfkern - Gemeindehaus als Kernentwicklungsperimeter

Kleiner Dorfplatz

Ausbau Ställe

Eingang Mutten stärken –

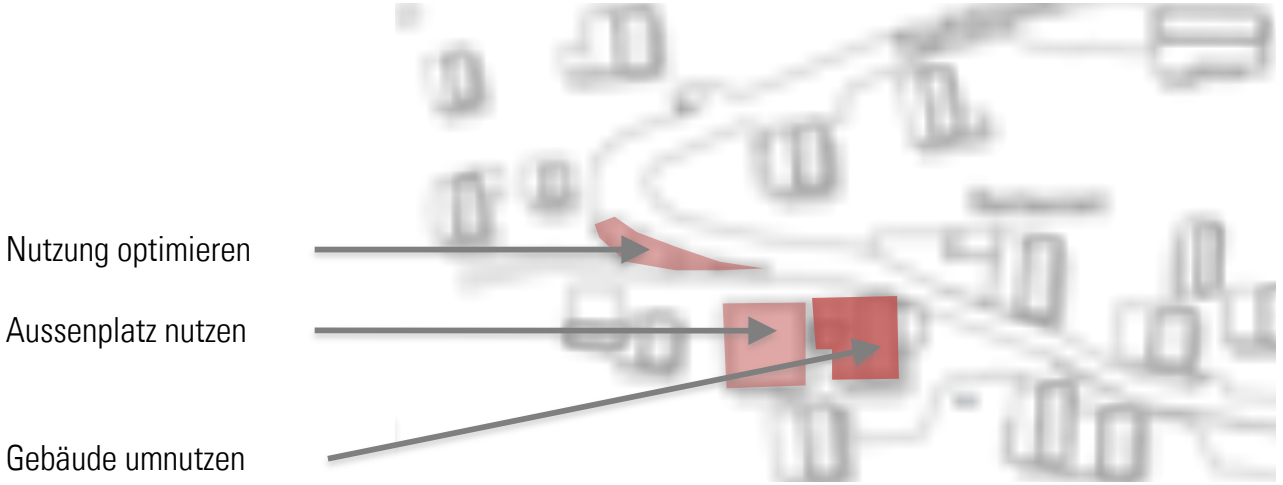
Begegnungsort Ver-und Entsorgungszentrum



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

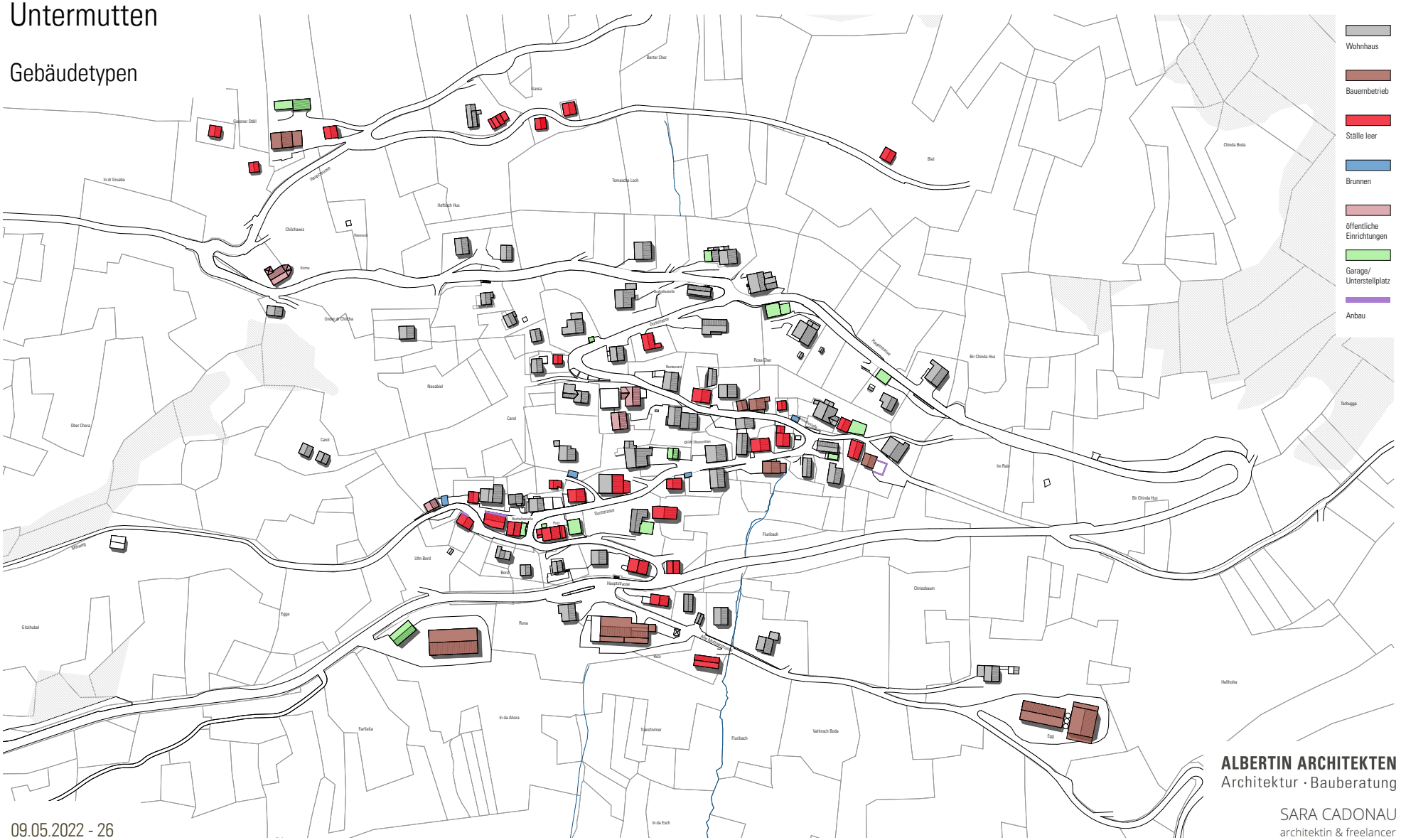




GEMEINDE
THUSIS

Untermutten

Gebäudetypen



ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

09.05.2022 - 26

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.

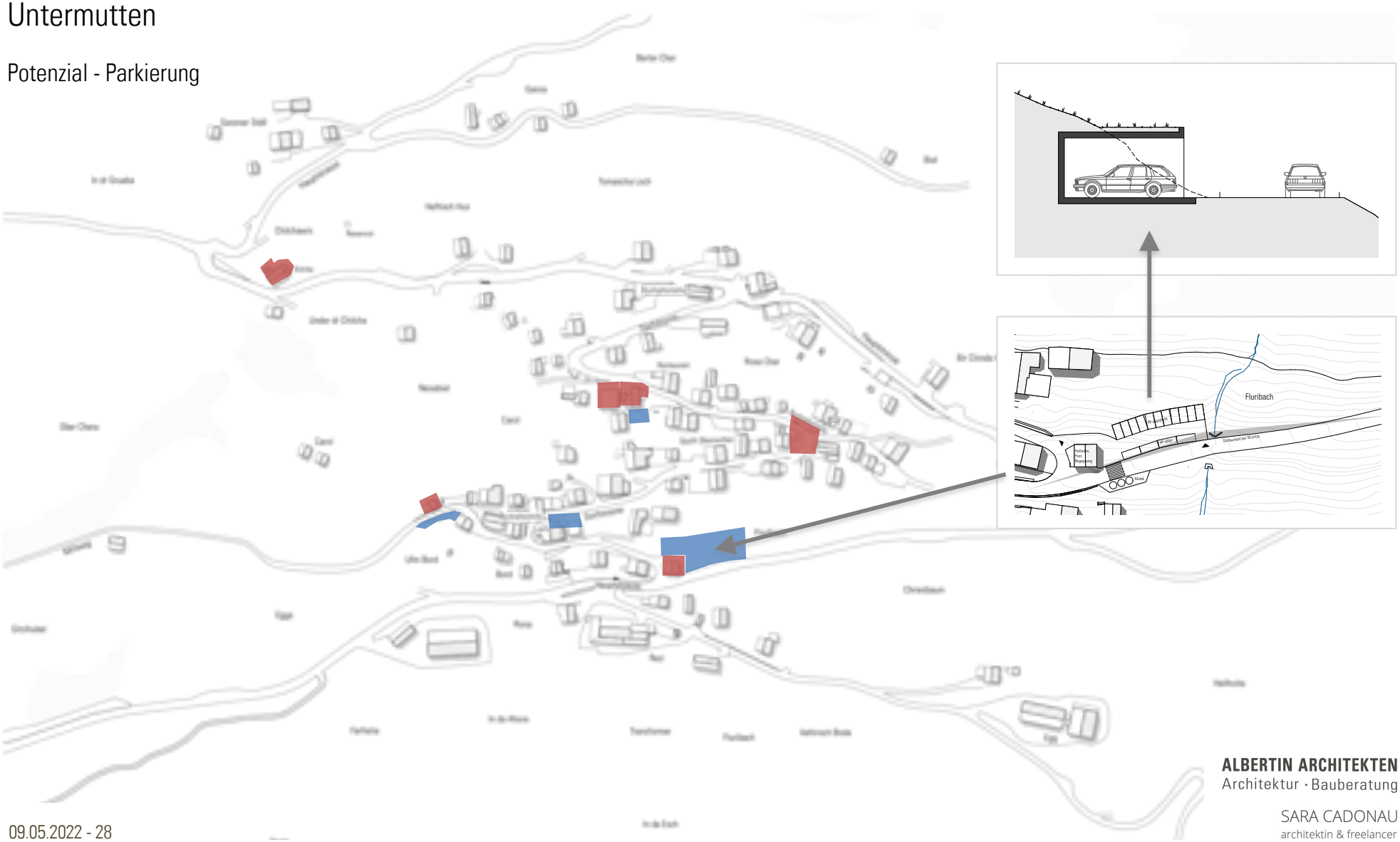




GEMEINDE
THUSIS

Untermutten

Potenzial - Parkierung



ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

GEMEINDE
THUSIS



Zukunft Untermutten

- Erhalt Gassa und alleinstehende Kirche
- Pflege Dorfkern
- Eingang Mutten stärken
- Belebung Dorfkern

GEMEINDE
THUSIS

Gestaltungsanweisungen

„Alpine Landschaften sind bei Neubauvorhaben besonders verletzlich“

Gregor Eigensatz, COVISS objekte und farben



GEMEINDE
THUSIS











Gestaltungsanweisungen

Der Anhang «Gestaltungsanweisungen» zum Baugesetzt 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

GEMEINDE
THUSIS



Zukunft Mutten – aus 3 wird 1

- Bestehendes pflegen
- Neues wagen

gemeinsam stark !