

An aerial photograph of a mountain village, likely in the Alps. The village is nestled in a valley, surrounded by steep, forested hills. The houses are small, dark-roofed buildings, some clustered together and others more isolated. The landscape is a mix of green grass and dense evergreen forests. The sky is clear and blue. A semi-transparent grey box is overlaid on the left side of the image, containing the title and date.

Zukunft Mitten

Zwischenstand

28. September 2021

ALBERTIN ARCHITEKTEN
Architektur · Bauberatung

SARA CADONAU
architektin & freelancer

AGENDA

1. Vertiefung
 - Obermutter
 - Stafel
2. Untermutter
 - Analyse
 - Potenzial
3. Leitidee
4. Gestaltungsgrundsätze

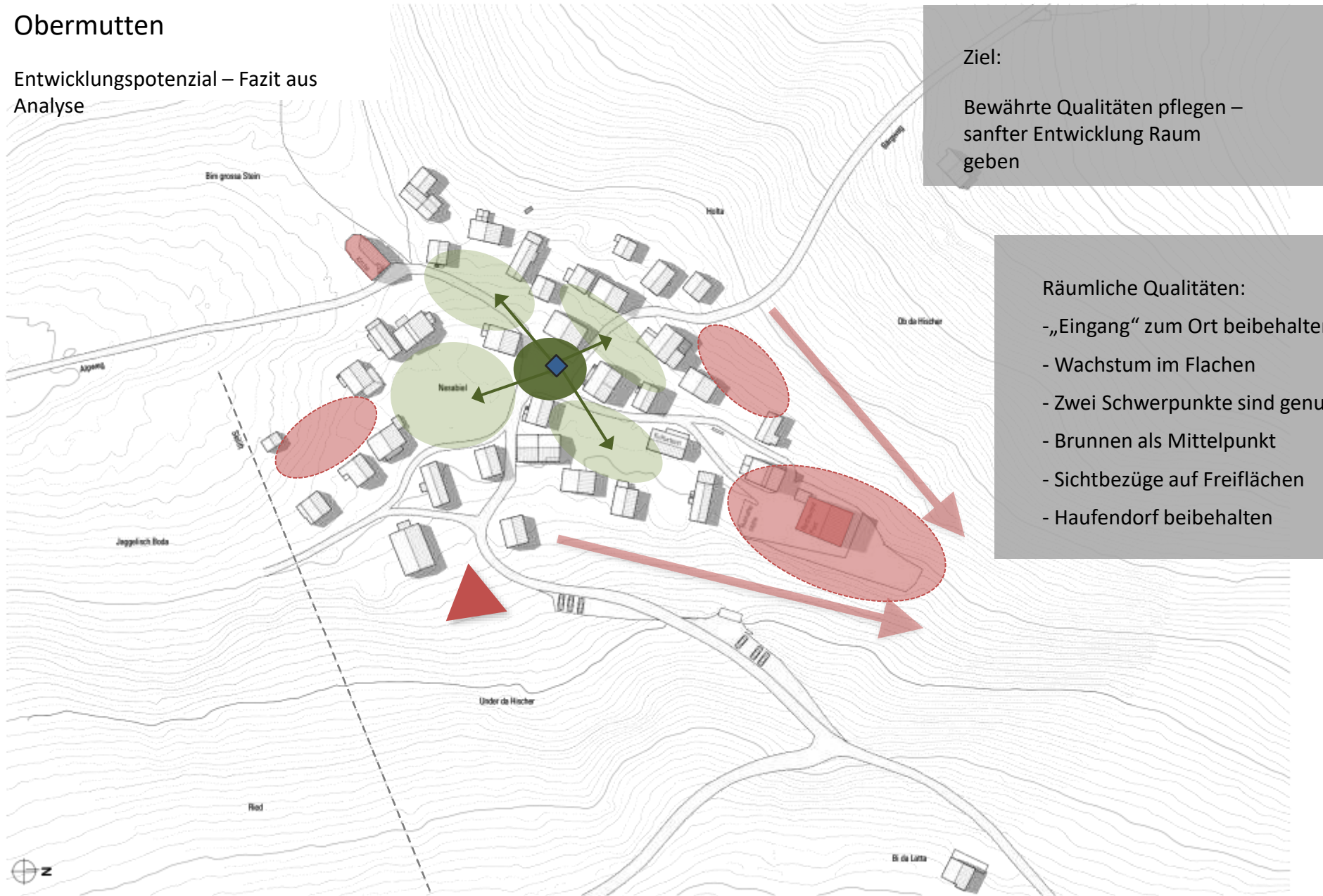


Blickwinkel: 15 Jahre

Flughöhe:
konzeptionell

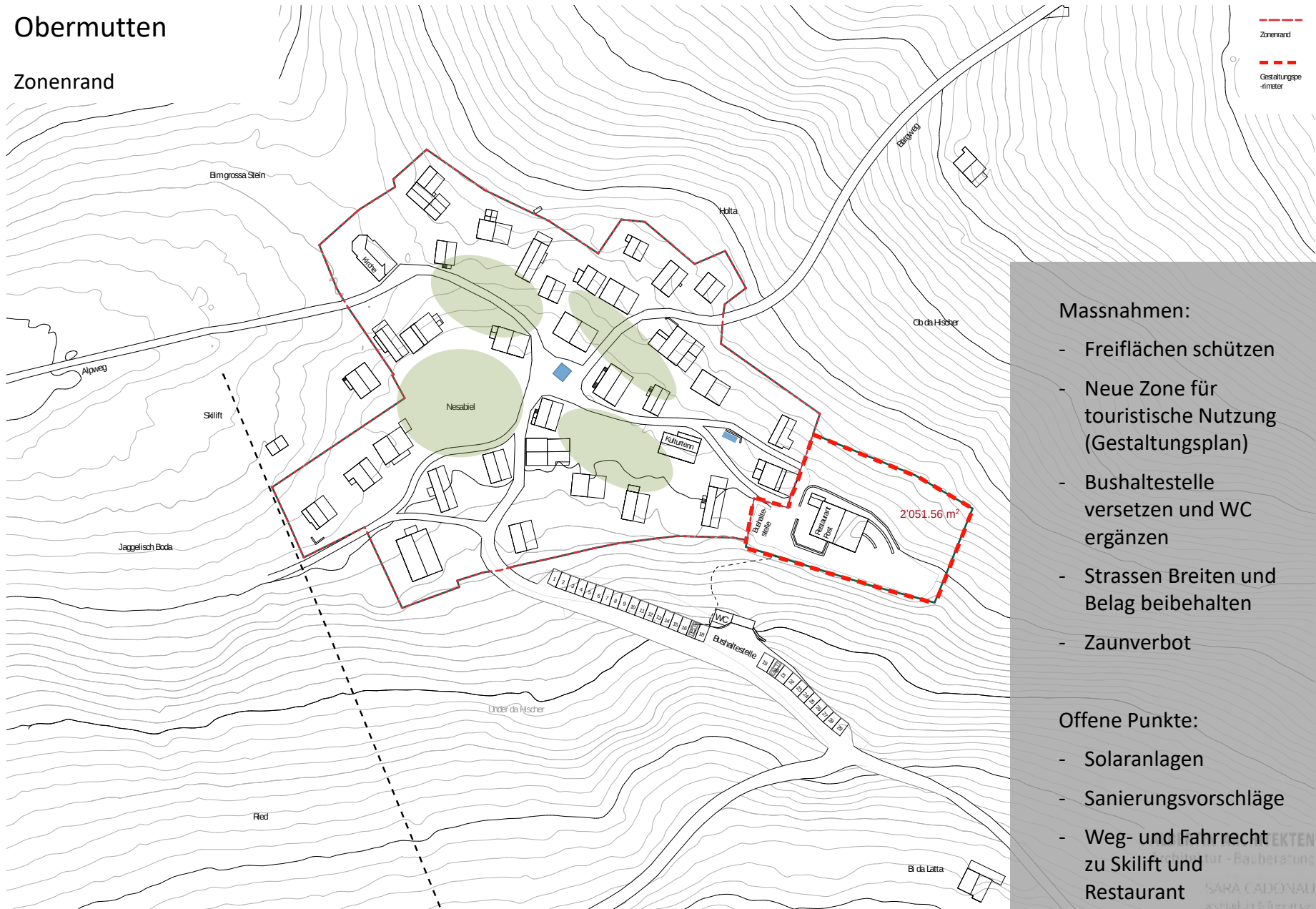
Obermutten

Entwicklungspotenzial – Fazit aus Analyse



Obermutten

Zonenrand



Massnahmen:

- Freiflächen schützen
- Neue Zone für touristische Nutzung (Gestaltungsplan)
- Bushaltestelle versetzen und WC ergänzen
- Strassen Breiten und Belag beibehalten
- Zaunverbot

Offene Punkte:

- Solaranlagen
- Sanierungsvorschläge
- Weg- und Fahrrecht zu Skilift und Restaurant bereinigen/klären

Stafel

Entwicklungspotenzial - Fazit aus
Analyse

Ziel:

Bewährte Qualitäten pflegen –
sanfter Entwicklung Raum
geben

Räumliche Qualitäten:

- Freifläche zwischen
Ortsteilen natürlich gegeben
mit Findlingen
- Bauten definieren
Freiflächen
- Bauten auf Höhenlinien
„aufgereiht“

Parkplätze im Sommer

Verdichten

Parkplätze

Parkplätze

Touristische Nutzungszone

Geisschenna

Geisschenna

Zoechigach Stafel

UF Ladrösch

Jagelrich Stafel

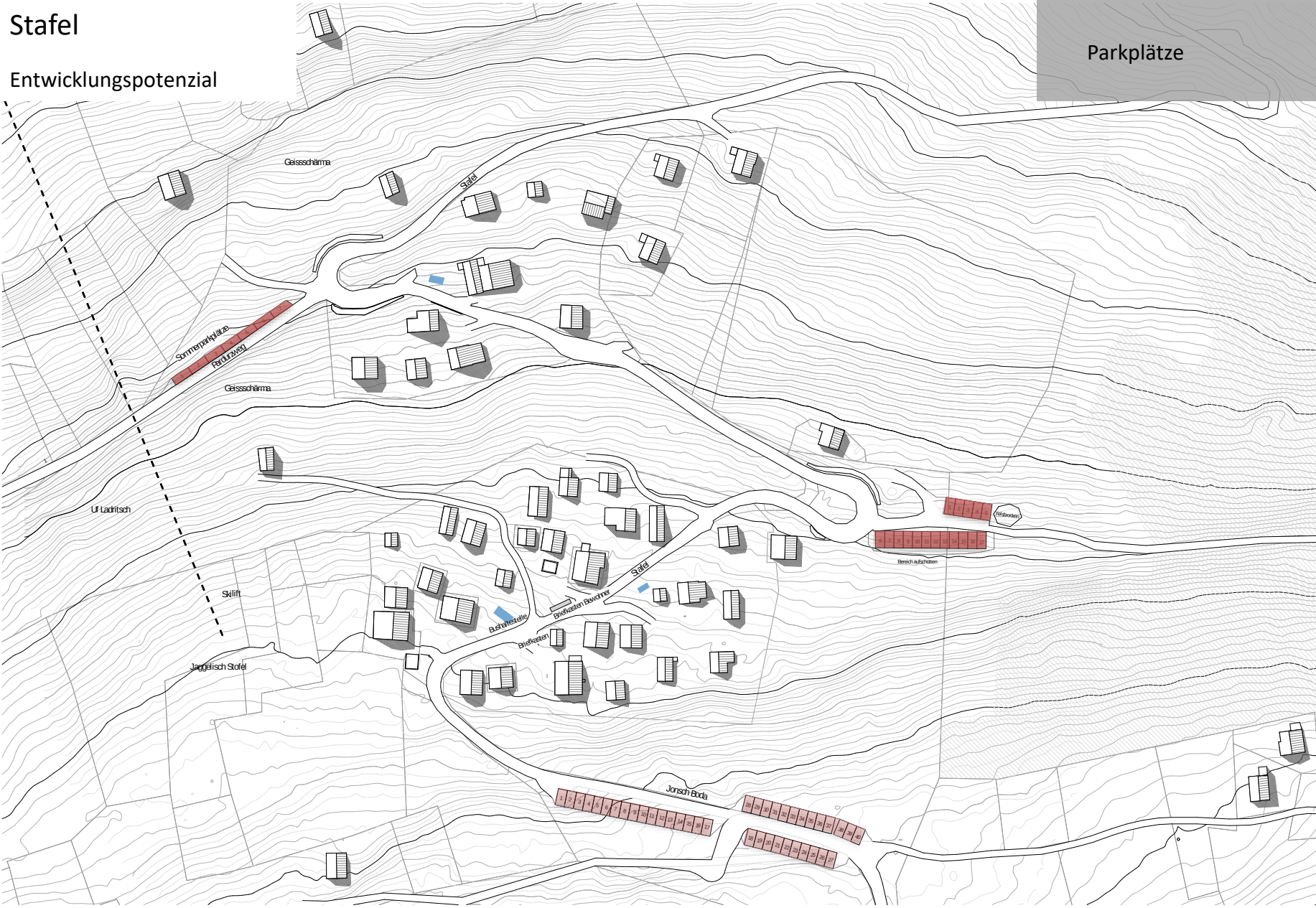
Werkstätten

Jonasch Bode

Stafel

Entwicklungspotenzial

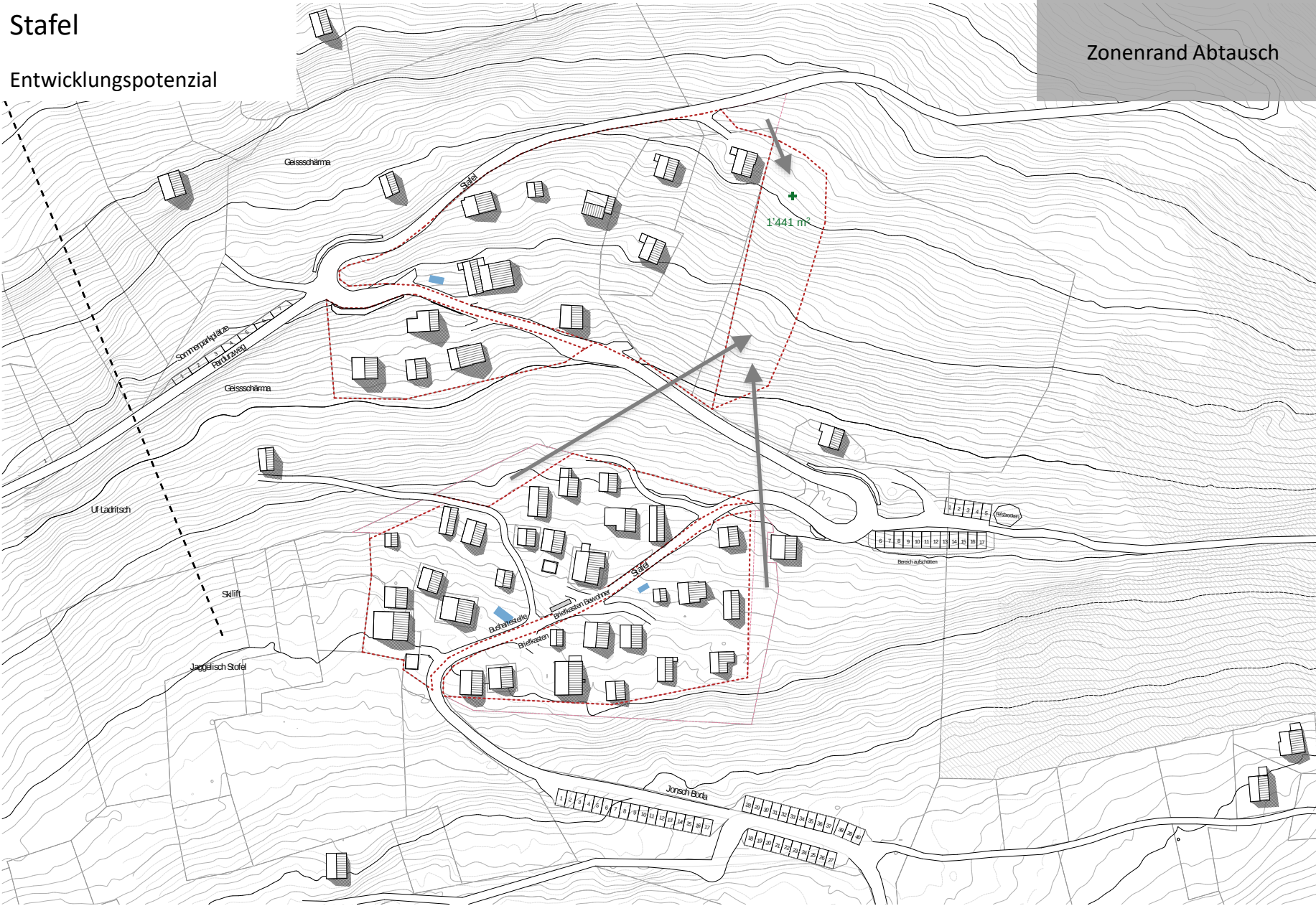
Parkplätze



Stafel

Entwicklungspotenzial

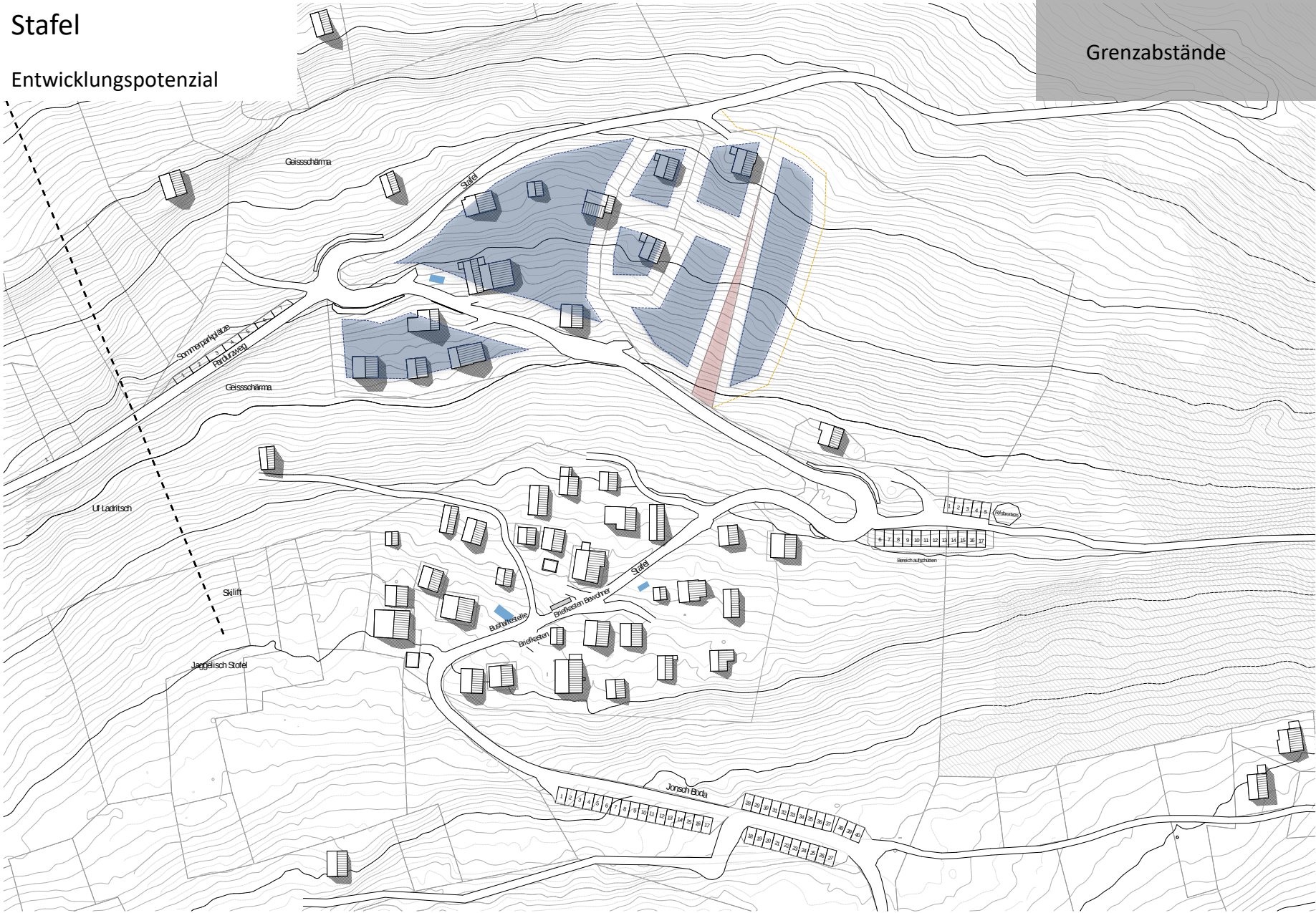
Zonenrand Abtausch



Stafel

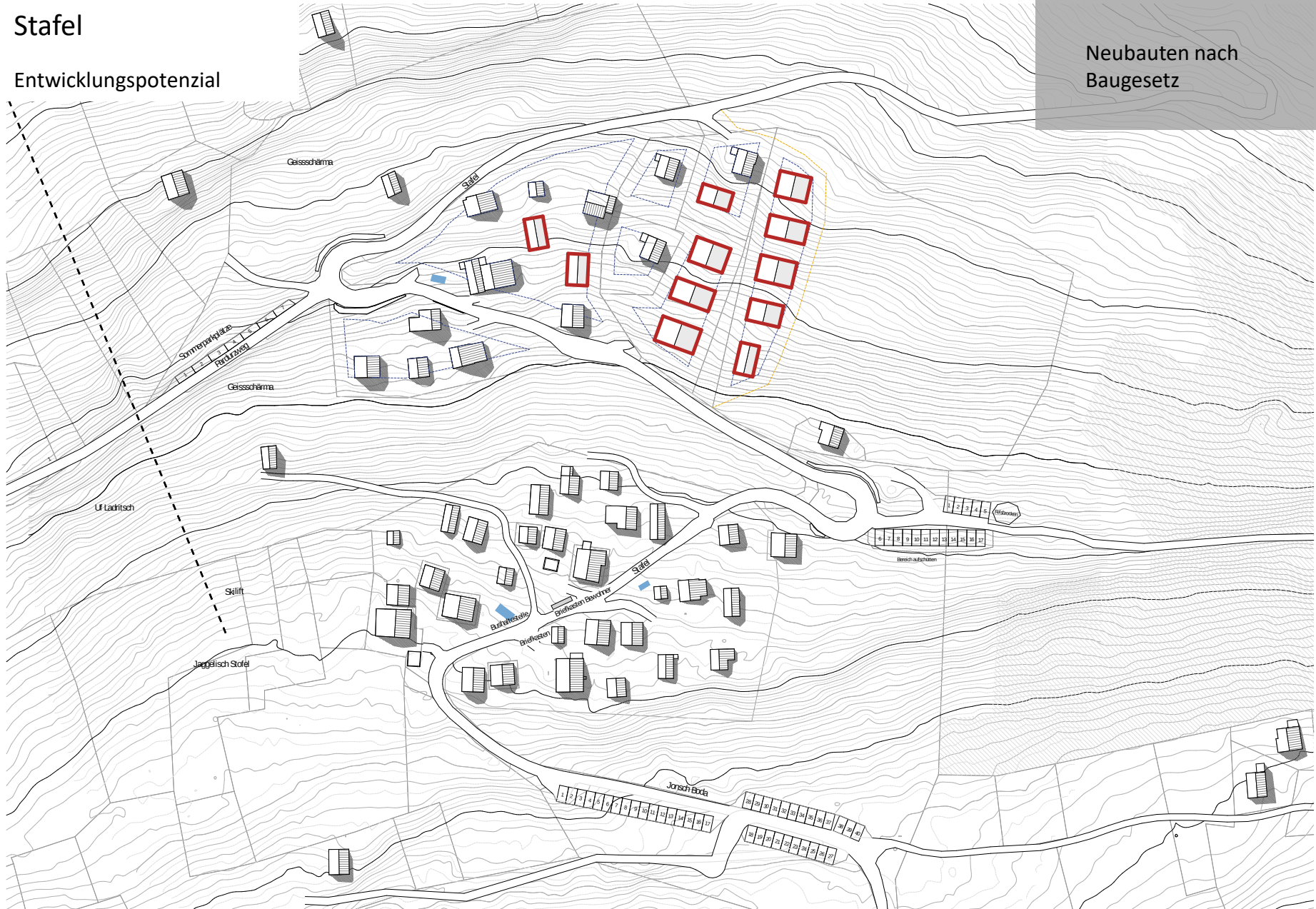
Entwicklungspotenzial

Grenzabstände



Entwicklungspotenzial

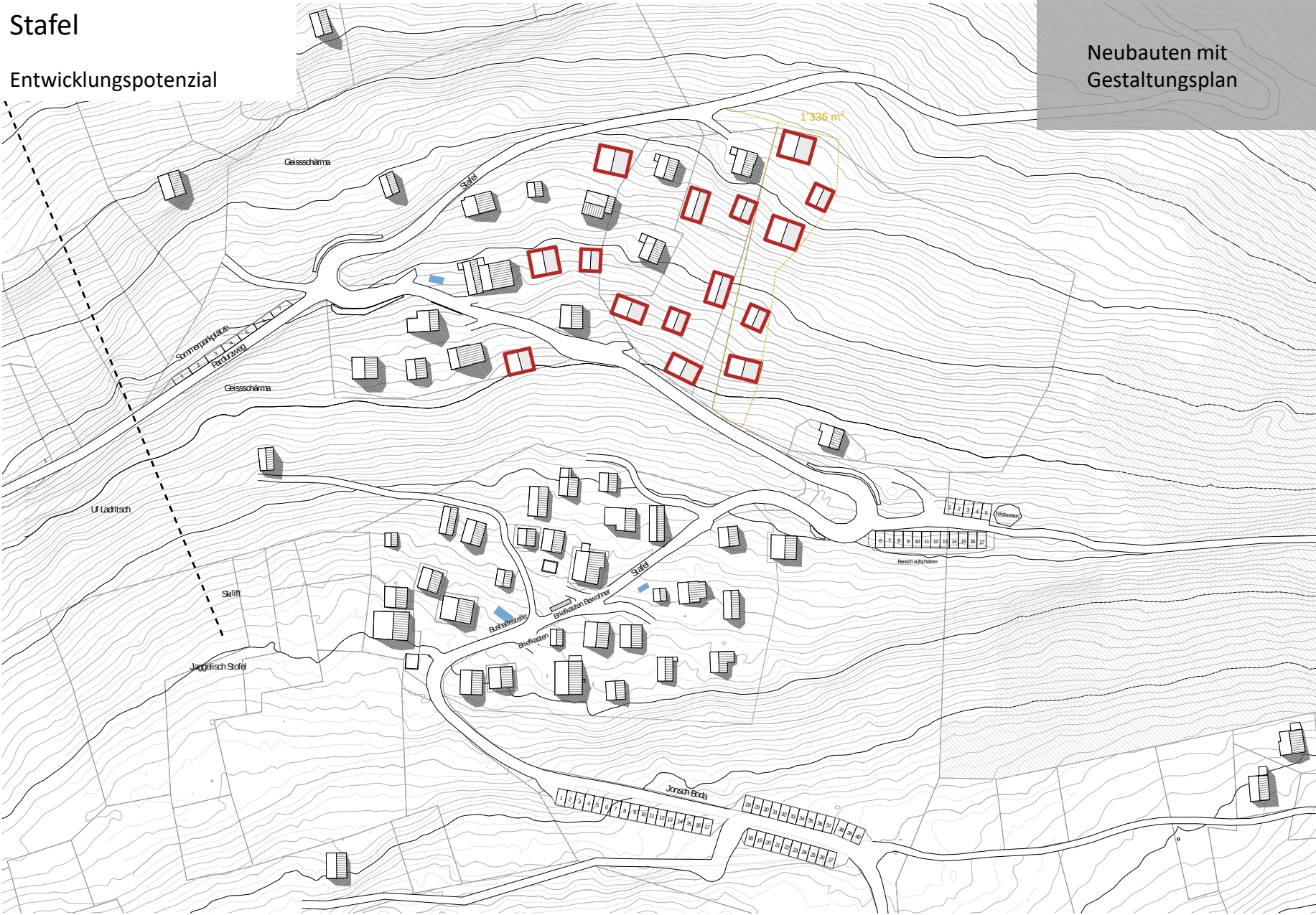
Neubauten nach Baugesetz



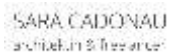
Stafel

Entwicklungspotenzial

Neubauten mit
Gestaltungsplan

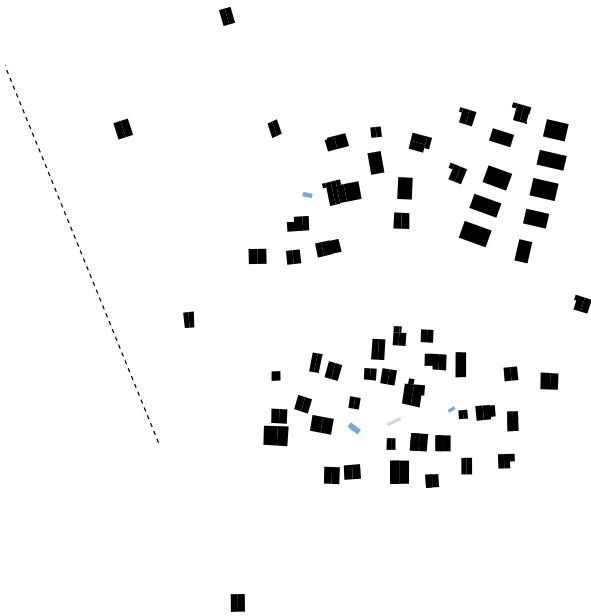


KLEIN



Stafel

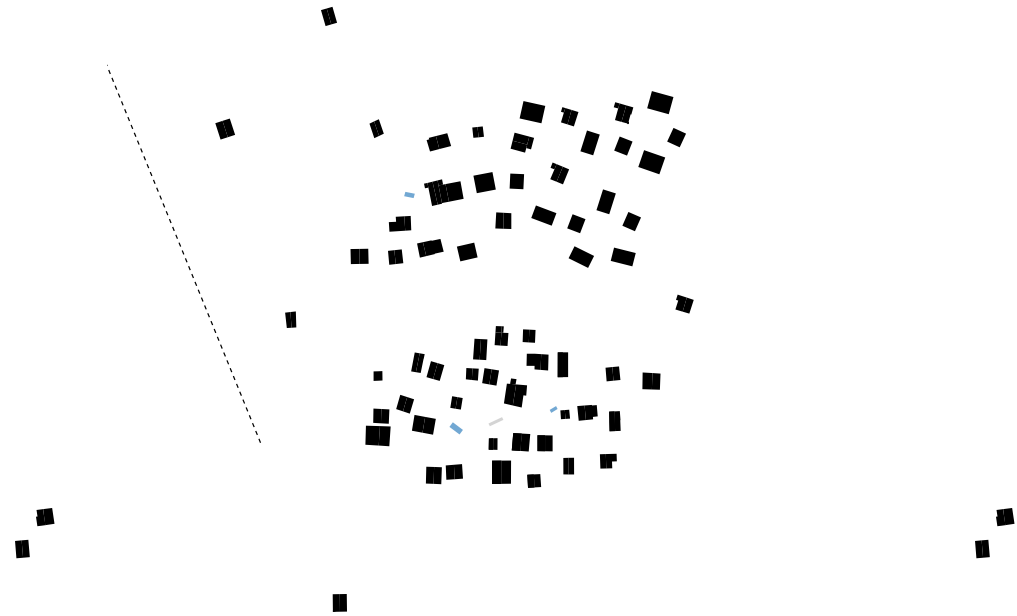
Entwicklungspotenzial



Schwarzplan

Neubauten nach Baugesetz

11 Neubauten



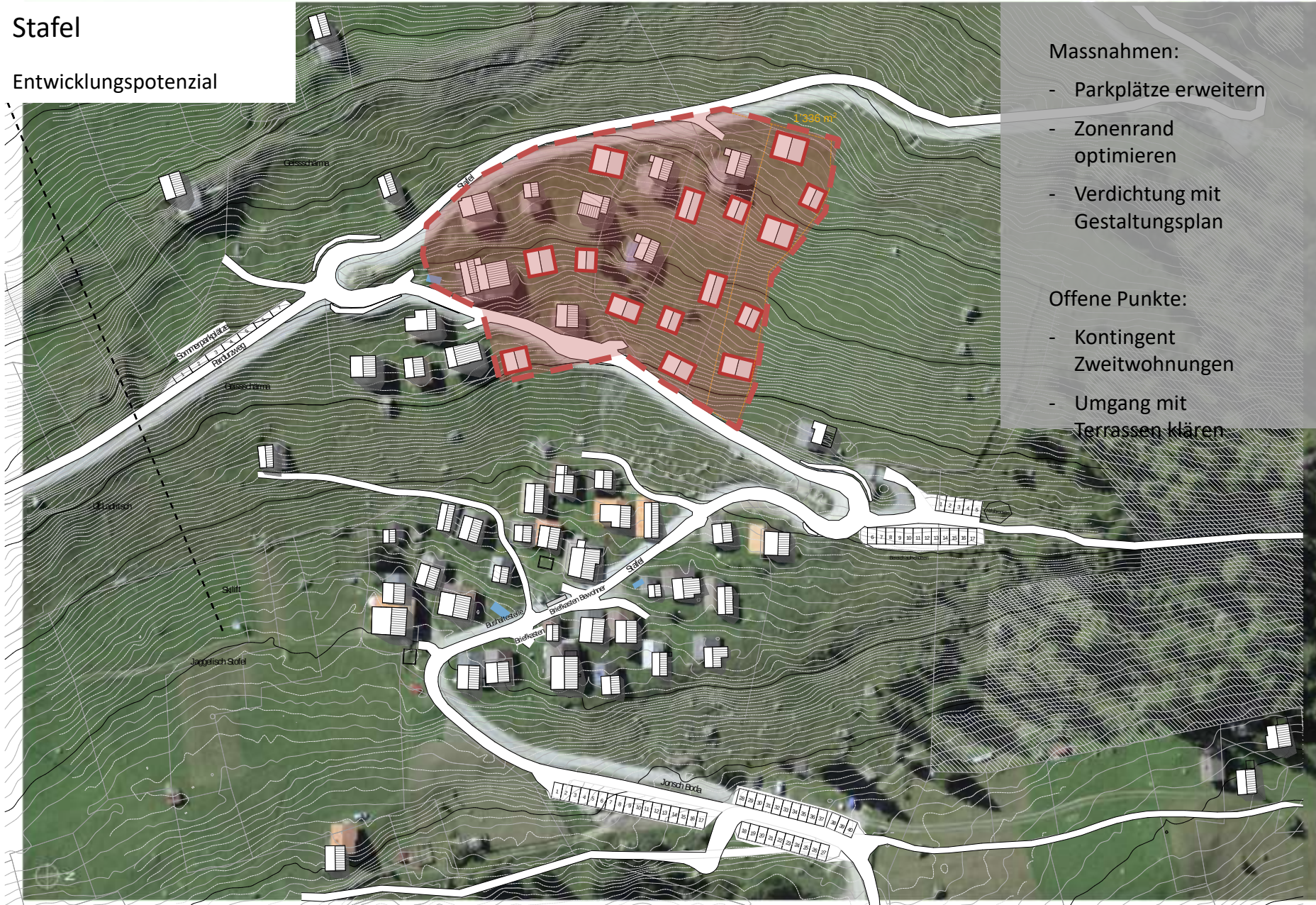
Schwarzplan

Neubauten nach Gestaltungsplan

15 Neubauten

Stafel

Entwicklungspotenzial



Massnahmen:

- Parkplätze erweitern
- Zonenrand optimieren
- Verdichtung mit Gestaltungsplan

Offene Punkte:

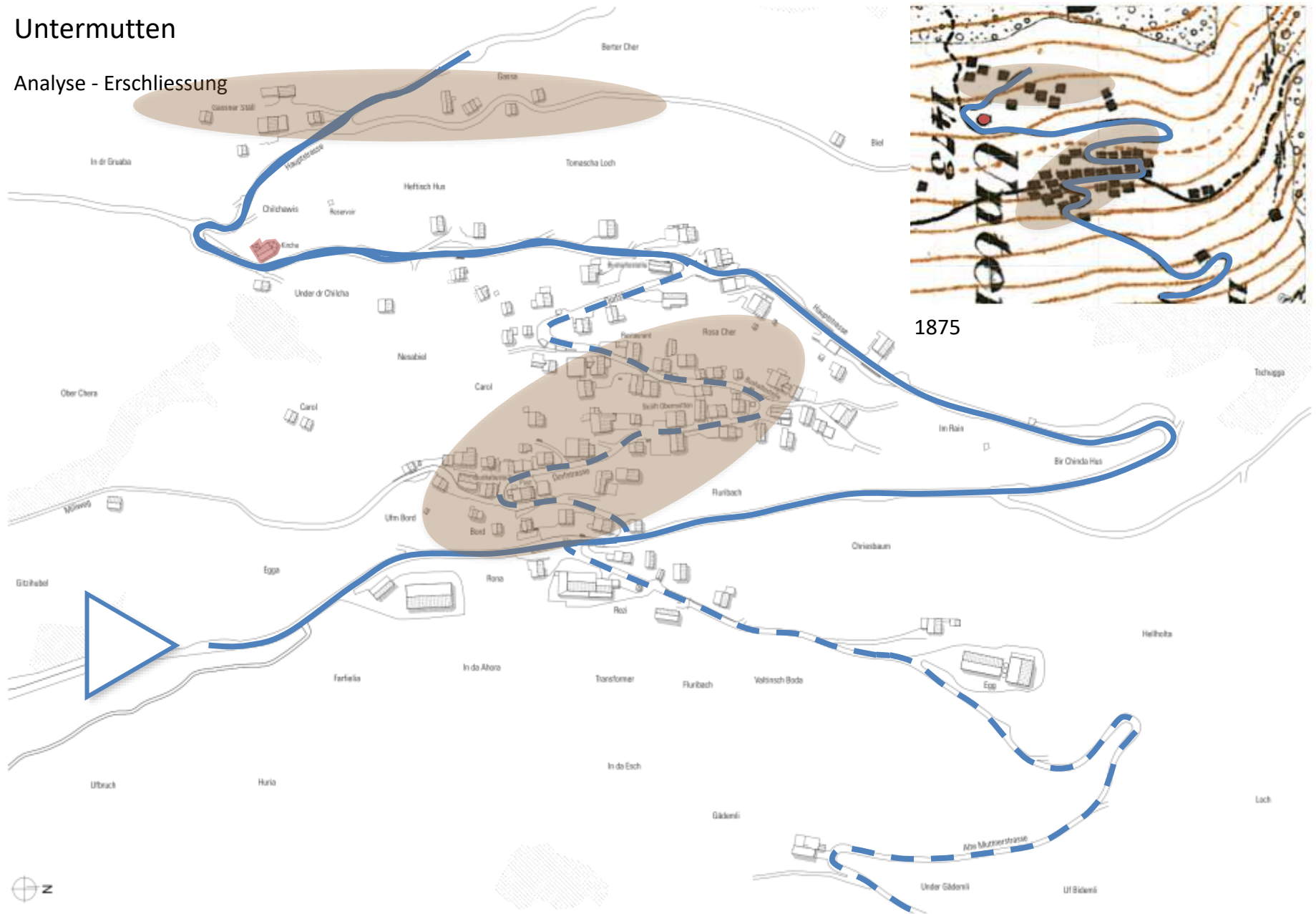
- Kontingent Zweitwohnungen
- Umgang mit Terrassen klären

Untermutten

Analyse



Analyse - Erschliessung



Untermuten

Analyse - Dorfrand



Potenzial – Fazit aus Analyse

Bewährte Qualitäten pflegen – sanfter Entwicklung Raum geben

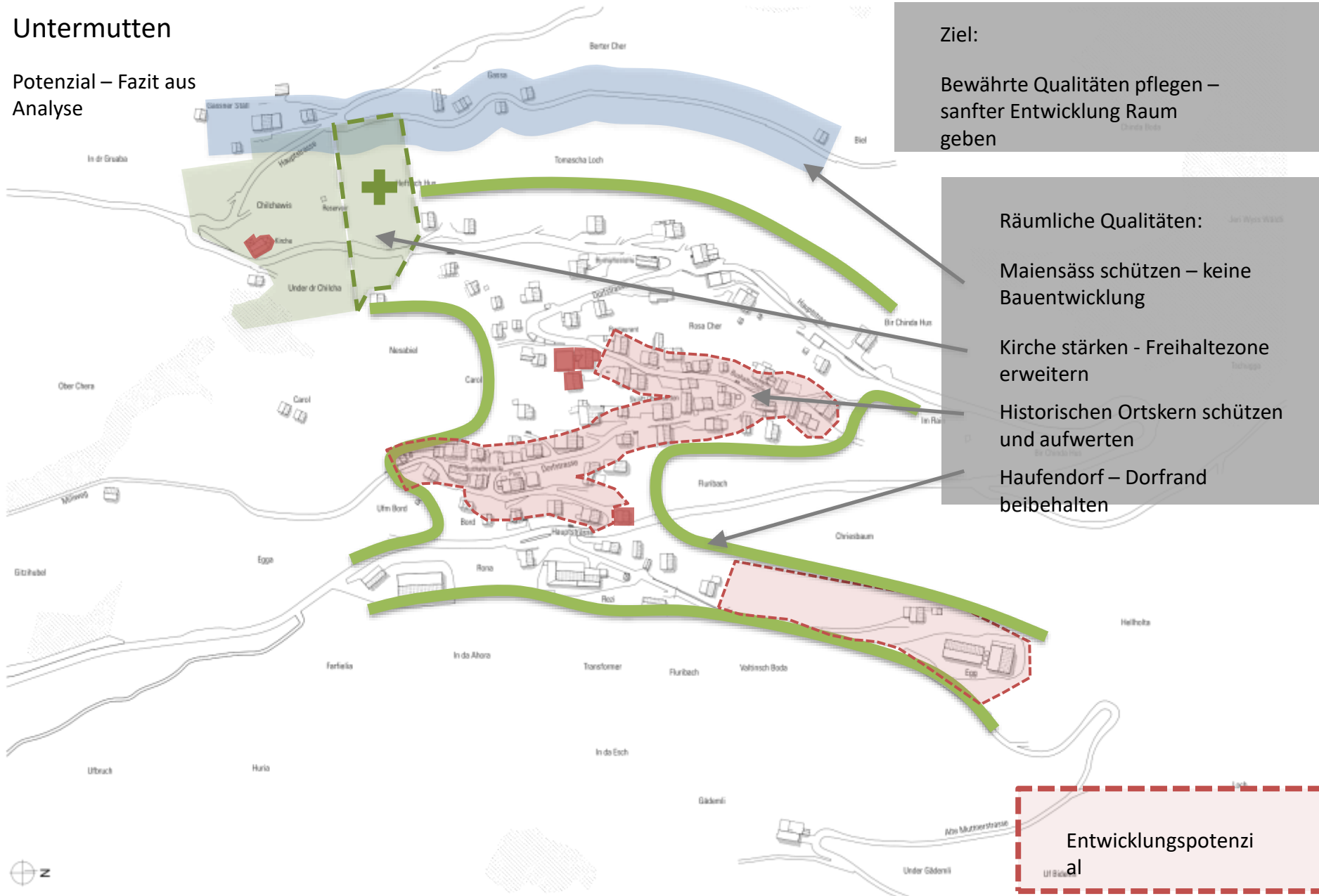
Maiensäss schützen – keine
Bauentwicklung

Kirche stärken - Freihaltezone erweitern

Historischen Ortskern schützen
und aufwerten

Haufendorf – Dorfrand beibehalten

Entwicklungspotenzi
al



Untermutten

Potenzial – Wohnen

Wiederbelebter Dorfkern 365

- 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



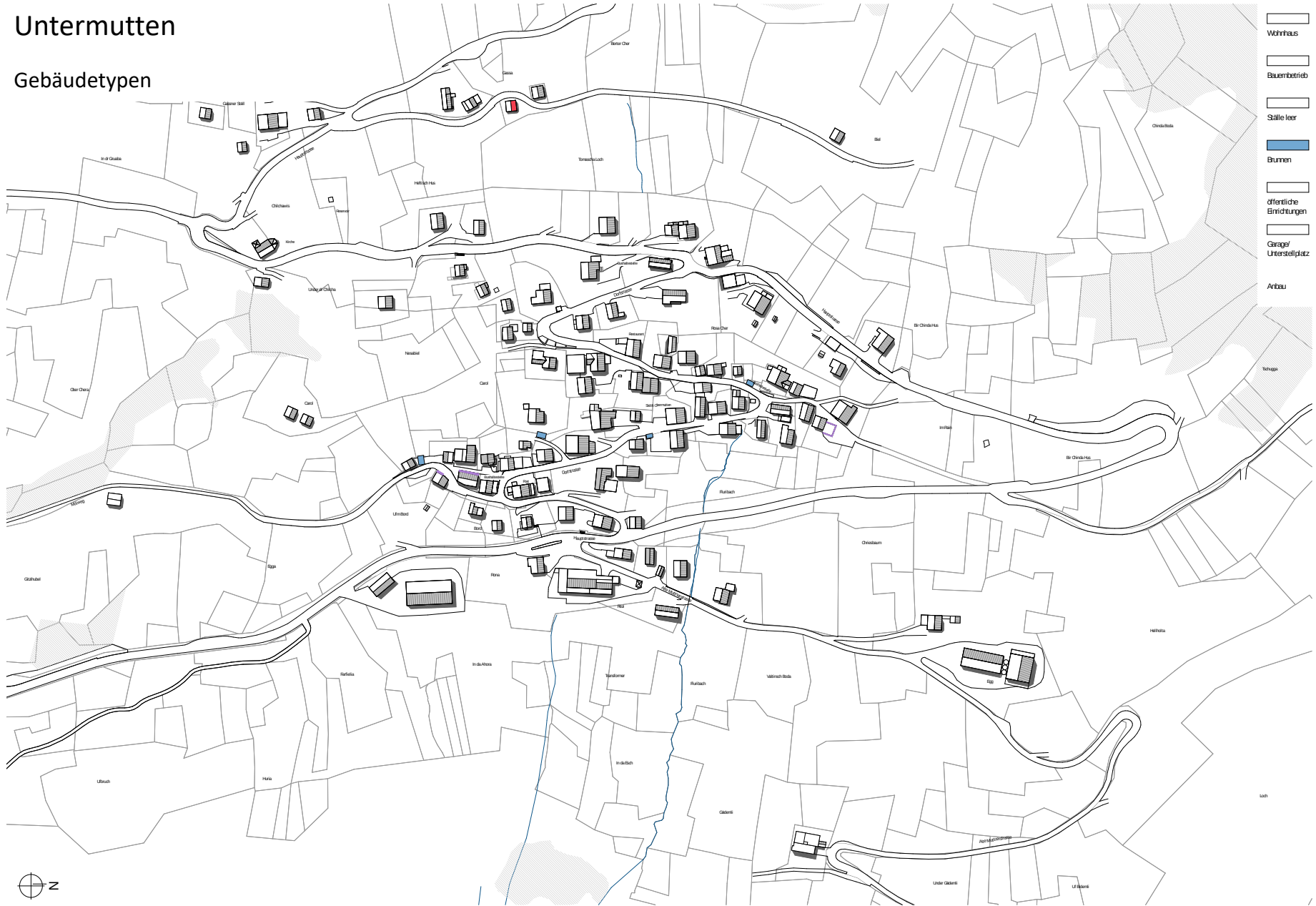
Nutzung optimieren

Aussenplatz nutzen

Gebäude umnutzen



Gebäudetypen



Untermutten

Potenzial – Tourismus

Konzeptidee:

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.



Untermuten

Potenzial – Tourismus

Eckpunkte des Geschäftskonzepts:

- Aufbau eines Objektportfolios über Nutzniessungsrechte.
- Kollektiver und damit günstiger Ausbau nach einheitlichen, marktfähigen Standards.
- Investition erfolgt in fremdes Eigentum und muss vertraglich gesichert werden.
- Zeit der Nutzniessung ist begrenzt, i.d.R. 12 Jahre.
- Eigentümer wird an den Netto-Mieteinnahmen seines Stalles beteiligt.
- Beteiligungshöhe bestimmt sich nach dem Ertragspotential des Stalles und dessen Renovationskosten.
- Eigennutzung des ausgebauten Stalles kann nach wie vor, aber zu festgelegten Bedingungen erfolgen.

Nutzenvorteile für die Stalleigentümer:

Direkte Vorteile

- In der Regel ist kein eigenes finanzielles Engagement nötig.
- Regelmässige Ausschüttung von Gewinnanteilen aus der Vermietung.
- Ausgebauter Stall (Aufwertung des Objekts).
- Bequemer Service (alle Ausbauten aus einer Hand, ohne eigenen Aufwand).
- Erhalt der Eigennutzungsmöglichkeit

Indirekte Vorteile

- Tiefere Ausbaukosten durch Bündelung von Aufträgen.
- Vermeidung von Über- bzw. Fehlinvestitionen durch die bauliche Expertise.

Durch den Ausbau wird der Lebenszyklus verlängert und man investiert in das Ertragspotential, dass sich aus der touristischen Vermietung ergibt.

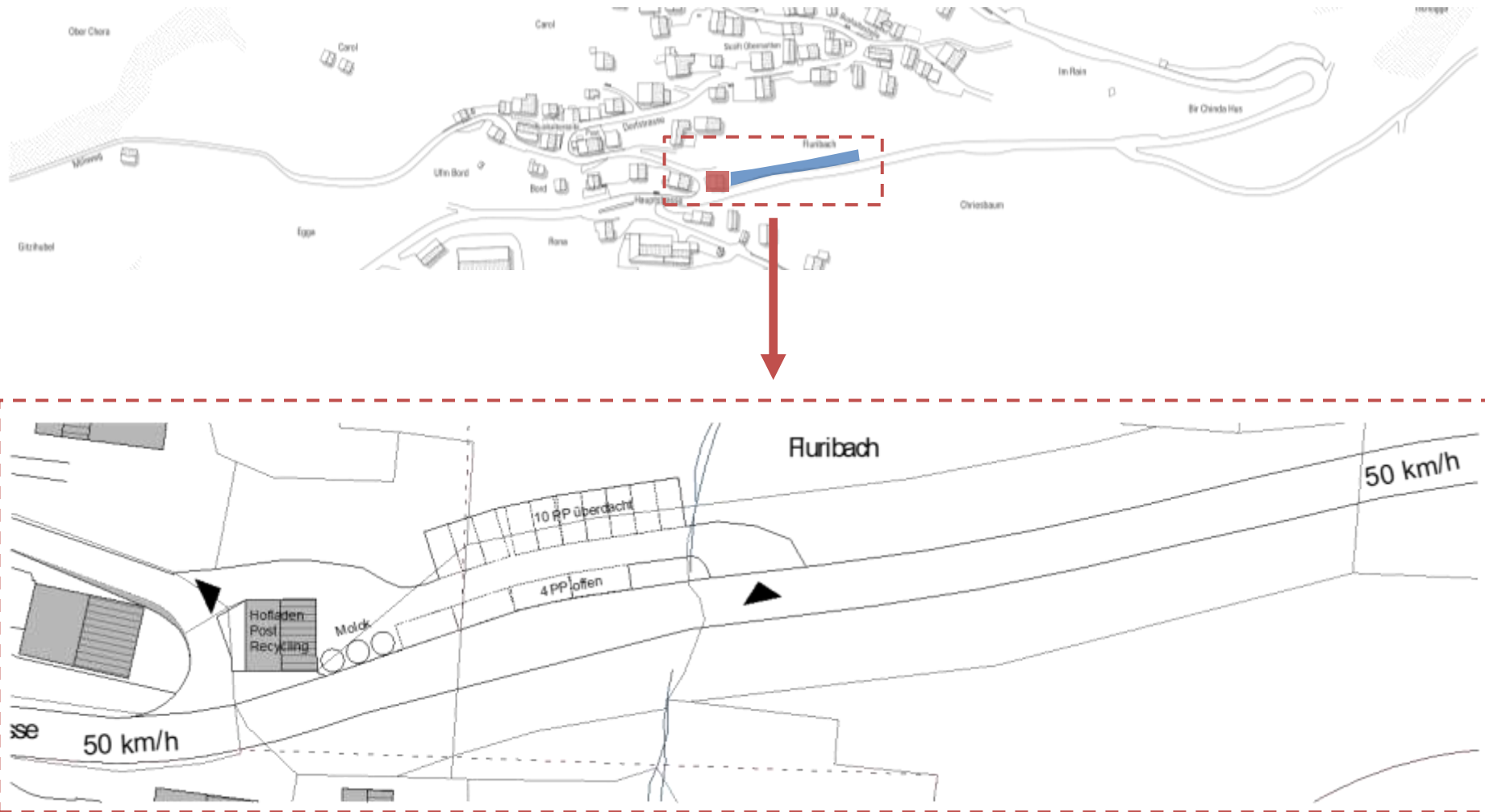
Untermutten

Potenzial – Parkierung



Untermutten

Potenzial – Parkierung / Einfahrten und Sichtwinkel



Gestaltungsanweisungen

„Alpine Landschaften sind bei Neubauvorhaben besonders verletzlich“



Gestaltungsanweisungen

Wachstum
Positiv



Gestaltungsanweisungen

Wachstum
Positiv



Gestaltungsanweisungen

Wachstum
Positiv



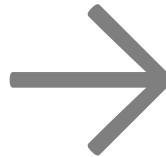
Gestaltungsanweisungen

Wachstum
Positiv



Gestaltungsanweisungen

+



-

Gestaltungsanweisungen

Wachstum
Negativ



Gestaltungsanweisungen

Wachstum
Negativ



Gestaltungsanweisungen

Negativ
Wachstum



Gestaltungsanweisungen

Planungshilfe Wachstum



Stadt Chur

Wohnschutzgebiet Rheinquartier / Untere Plessur- strasse

Planungshilfe für Bauherrschaften / Planerinnen und
Planer, sowie Entscheidungsgrundlage für Behörden
in Ergänzung zum Baugesetz Art. 79

Oktober 2010

Baustruktur / Gebäude

P1.00 Zone / Wohnanteil

Der Wohnanteil der Bauten im Quartier beträgt im Minimum 60%, ein höherer Wohnanteil ist zugunsten einer Belebung des Quartiers wünschenswert. In den im Zonenplan bezeichneten, lärmbehafteten Gebieten kann von dieser Wohnanteilsregelung abgewichen werden. Der Bau von Büroräumen ist nicht erwünscht. Bestehende Wohnungen sollen nicht zweckentfremdet werden.



P1.01 Gebäudedichte

Die Gebäudedichte im Quartier (Planbeilage RP01) soll wenn möglich beibehalten werden. Bauvorhaben haben sich in die bestehende Bebauungsstruktur und Gebäudedichte des Quartiers einzuordnen.



RIEHN PLESSUR 2010 2

PARKIERUNG

P2.00 Parkieranlagen

Damit die für das Wohnschutzgebiet prägenden Elemente wie Grünraum, Einfriedung und architektonischer Eindruck langfristig erhalten werden, sollen auf den Parzellen Parkierflächen nur in geringer Anzahl und vorbehaltslos der verkehrstechnischen Situation realisiert werden (P2.01). Für zusätzliche Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung soll die Möglichkeit von anwohnerprivilegierten Parkflächen auf öffentlichen Parkplätzen (Berechtigung Dauerparkierung für Anwohner) oder in öffentlichen und privaten Tiefgaragen geschaffen werden.

P2.01 Parkplätze oberirdisch

Gestützt auf Art. 79 und den Anhang des Baugesetzes wird in Erhaltungsbereichen und in Gebieten mit besonderer Wohnqualität die Erstellung von Parkplätzen auf privatem Grund beschränkt. Die Anzahl Abstellplätze für Personenkraftwagen darf den Parkplatz-Grenzbefehl gemäss Art. 3 und 4 der Parkplatzverordnung (PPV) nicht übersteigen.

P2.02 Gestaltung Parkierfläche

Damit die Beeinträchtigung des Grünraums so gering wie möglich gehalten wird, sind die Parkierflächen direkt an der Erschliessungsstrasse anzuordnen. Die Parkierfläche sollte sich in den Grünraum integrieren bzw. ein Teil davon sein und mit einem Belagswechsel (sicherer Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies) vom Strassenraum abgetrennt werden. Die Einfriedung mit Torabschluss ist gemäss P3.00 zu erstellen.



Beispiel

P2.03 Tiefgarage

Bei neuen, zusammenhängenden Überbautungen (QP) ist es sinnvoll, gemeinsame Tiefgaragen für mehrere Gebäude zu erstellen und zusätzliche Parkplätze für Quartierbewohner anzubieten. Ein möglichst direkter Anschluss der Tiefgaragen an das übergeordnete Erschliessungsnetz ist anzustreben. Der Fremdbedarf von Tiefgaragenplätzen für Anwohner muss ab 3 Wohneinheiten vom Bauherren geprüft werden. Als Grundsatz bei der Bewilligung gilt, dass wenige grössere Tiefgaragen sinnvoller sind als viele kleine, da die Zufahrt/Rampe viel Platz benötigt und der Vorgartenbereich Grünraum dadurch verkleinert wird. Bei einer Tiefgarage soll die offene Fläche der Zufahrt/Rampe minimiert werden.

RIEHN PLESSUR 2010 6

Untermutten

Potenzial – Energie
Wachstum



Untermutten

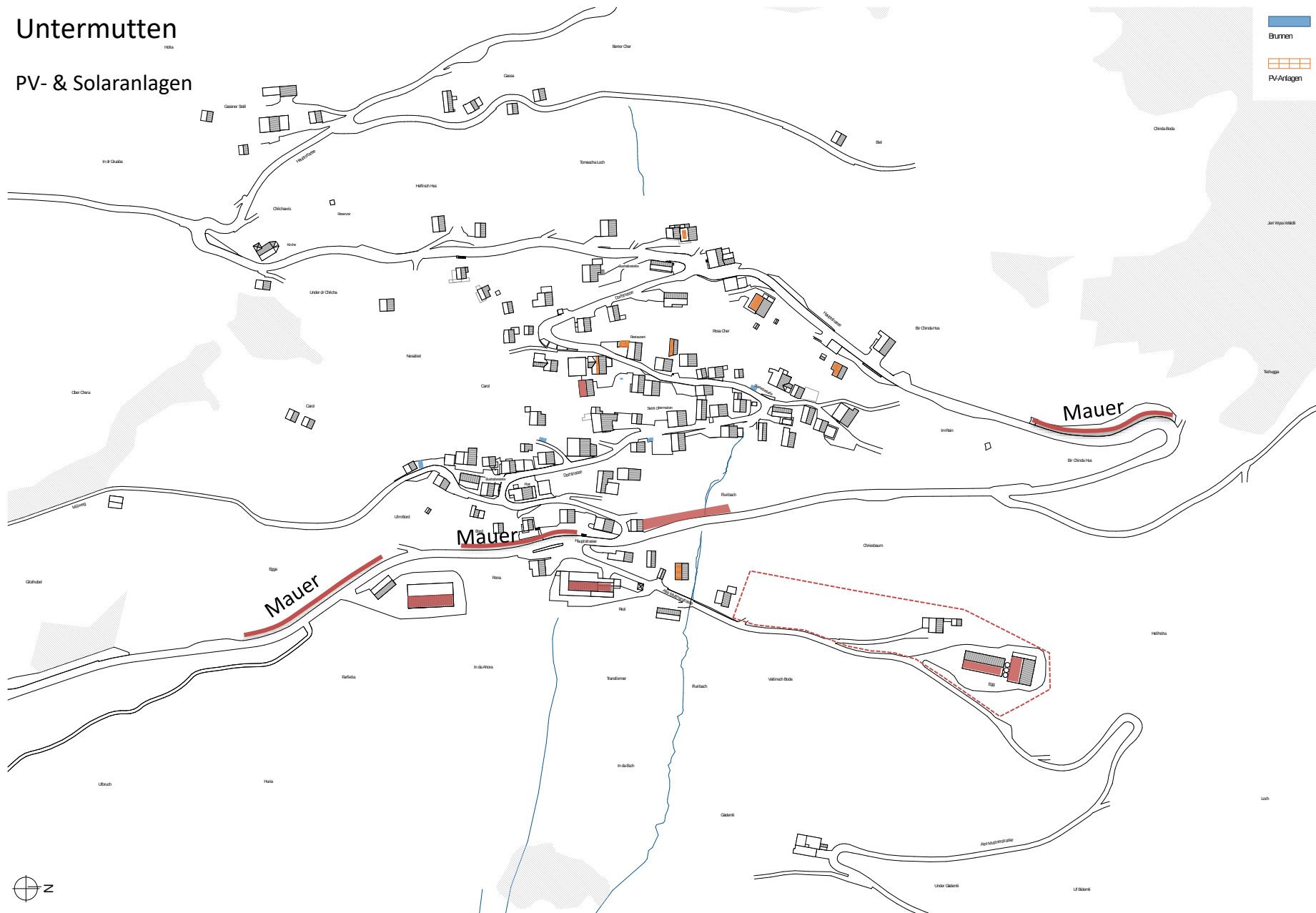
Potenzial – Energie
Wachstum

Gemeinsames Energiekonzept

- Indach-Sonnenkollektoren auf grossen Ställen, Schul- & Gemeindehaus
- Vertikale Sonnenkollektoren an Strassenmauern
- Überschuss Einspeisung in EWZ über Thusis
- Keine Sonnenkollektoren auf Dächern von Privathäuser



PV- & Solaranlagen





Zukunft Mutten – aus 3 wird 1

- ▷ Bestehendes pflegen
- ▷ Neues wagen

gemeinsam stark !