



GEMEINDE
MASEIN

KOMMUNALES RÄUMLICHES LEITBILD FÜR DAS GEMEINDEGEBIET



IMPRESSUM

Herausgeberin und Bezug	Gemeinde Masein
Beschluss	Vom Gemeindevorstand am 18. März 2019 zuhanden der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mitwirkungskommission z.H. des Gemeindevorstands vom 5. März 2019 Beschluss des Gemeindevorstands vom 18. März 2019
Auftraggeberin	Gemeinde Masein Gemeindekanzlei 7425 Masein
Kontaktpersonen	Beatrix Vital (Gemeindepräsidentin) Mario Gartmann (Gemeindevorstand – Baufach) Renato Nay (Präsident Planungskommission)
Projektbearbeitung	 Fachhochschule Graubünden Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR) Pulvermühlestrasse 80 7000 Chur Sandra Bühler Christian Wagner Regula Dolfi Mirco Blöchlinger Didier Brichoux Daniel Stokic
Abkürzungen	FHGR Fachhochschule Graubünden (ehem. HTW) HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft Chur KRIP-S Kantonaler Richtplan Siedlung UEB Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife KRL Kommunales räumliches Leitbild WMZ Wohn-, Misch- und Zentrumszone AZ Ausnutzungsziffer BGF Bruttogeschossfläche W 0.4 Wohnzone mit Ausnutzungsziffer 0.4 Baug. Art. Baugesetz Artikel BFS Bundesamt für Statistik STAT-TAB Interaktive Datenbank des Bundesamts für Statistik ARE GR Amt für Raumentwicklung Graubünden

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort und Zusammenfassung	5
1 Einleitung und Grundlagen	7
1.1 Ziel und Zweck des räumlichen Leitbildes	7
1.2 Ablauf	8
1.3 Planungskommission	9
1.4 Verantwortliches Büro	9
1.5 Entwicklung im regionalen Kontext	9
2 Analyse der Gemeinde Masein	11
2.1 Siedlungsgebiet	11
2.1.1 Entwicklung ständige Wohnbevölkerung	11
2.1.2 Altersstruktur	13
2.1.3 Siedlungs- und Baulandentwicklung	15
2.1.4 Betrachtung der Baulandreserven	17
2.1.5 Baulandverfügbarkeit als Momentaufnahme	20
3 Ortsbild und Handlungsbedarf	23
3.1 Schützenswertes Ortsbild von regionaler Bedeutung	23
3.2 Gesamthafte Betrachtung des Gemeindegebiets	25
3.3 Ortsbauliche Analyse Masein	27
3.3.1 Nutzungen	27
3.3.2 Landschaft	27
3.3.3 Bebauungsstruktur und Aussicht	29
3.3.4 Gestaltung und Schönheit des Ortsbildes	33
3.3.5 Freiräume	35
3.3.6 Fruchtfolgefläche	39
3.4 Strassen und Verkehr	41
3.4.1 Innerdörfliche Strassen	41
3.4.2 Verkehr	43
3.5 Freizeit im Dorf	45
3.6 Zufriedenheit im Dorf	47
4 Räumliches Leitbild – Entwicklungskonzept und Massnahmen	49
4.1 Strategieplan der räumlichen Entwicklung	50
4.2 Massnahmenplan / Strategie für die Nutzungsplanung	54
5 Detaillierte Entwicklungsstudien in einzelnen Quartieren	59
5.1 Verdichtungsbereiche im Dorf und in den Weilern	59
5.2 Dichtestudie Unterdorf	65
5.3 Massnahmen zur Mobilisierung der Nutzungs- und Baulandreserven	67
5.4 Neubaugebiet im Hauptdorf	69



VORWORT UND ZUSAMMENFASSUNG

Ein Leitbild hatte Masein bereits kurz vor Beginn dieser Arbeit fertiggestellt. Die Aussagen bezogen sich unter anderem auch auf die Siedlungsstruktur. Ziel war nun, diese Werte im Dorf zu verankern. In dieser Arbeit sprechen wir von einem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL). «Räumlich» bedeutet verorten, auf den Ort Bezug nehmen, die Qualitäten und Zielsetzungen örtlich machen. Das KRL nimmt Bezug auf die Siedlungsstruktur und stärkt die Identität der Gemeinde.

In einem intensiven und aufwendigen Prozess mit einer grossen Planungsgruppe wurden die bereits definierten Werte auf ihre räumliche Wirkung geprüft. Innerhalb der Workshops entstanden engagierte Gespräche und diverse kreative Ansätze. Für die Erarbeitung eines Zukunftsbildes war es notwendig, die Vielzahl an Ideen aufeinander abzustimmen und zu kategorisieren. Worauf soll der Fokus gelegt werden? Für welche Zielsetzungen gibt es einen Konsens unter den einzelnen Interessengruppen? Nach der Ordnung der vorhandenen Wünsche und Anregungen konnten vier Themenbereiche als Grundlage definiert werden:

- Die Stärkung des Hauptdorfes durch die Möglichkeit eines Bevölkerungszuwachses
- Die Gestaltung von Aufenthaltsmöglichkeiten innerhalb der Quartiere und Weiler
- Der Erhalt der Grünräume wie beispielsweise der Bongert Cinrageth
- Die Wahrung der Aussicht für jedes Gebäude

Auf dieser Grundlage wurde das vorliegende KRL entwickelt. Aus der Analyse der Siedlungsstruktur liessen sich zusätzliche räumliche Qualitäten ermitteln. Sei dies die Stellung und Orientierung der Bauten mit Aussicht ins Tal, auf das Schloss Tagstein oder auf die Kirche, sei es die Platzierung von historischen Brunnen an wichtigen Strassenkreuzungen, die immer auch mit einer guten Aussicht verbunden sind.

Zusätzlich zu diesen auf den Ort bezogenen Zielsetzungen soll das KRL auf die veränderte Gesetzeslage des neuen Raumplanungsgesetzes reagieren. Wichtigste Fragestellung ist hierbei die Betrachtung der bestehenden inneren Baulandreserven und das Potenzial für eine innere Verdichtung. Bevor die Baulandfläche in Masein wachsen kann, muss eine Strategie zur Mobilisierung der vorhandenen unüberbauten Flächen vorliegen. Bei der Überprüfung des Gemeindedatenblatts des Kantons wurden beachtliche Reserven ermittelt, die teilweise aufgrund von Nutzungsübertragungen nicht aufgelöst werden können. Für einige Bereiche, insbesondere im Hauptdorf, werden aus diesem Grund Massnahmen zur Erhöhung der Ausnutzung vorgeschlagen. Eine Testplanung im Unterdorf zeigt auf, was planerisch respektive architektonisch möglich wäre, ohne den Massstab der Siedlungsstruktur zu sprengen.

In Zukunft möchte Masein ein Dorf bleiben; grössere Bauten sollen zwar möglich sein, aber nicht überall.

Die Basis für eine solch individuelle und identitätsstiftende Entwicklung ist mit der vorliegenden Arbeit vorbereitet, die Zielsetzungen sind im Dorf verortet. Mit beachtlichem Engagement und viel Begeisterung packt die Gemeinde nun den nächsten Schritt der Umsetzung dieser Zukunftsvision an.



Blick aus dem Unterdorf auf das Oberdorf und das Ausserdorf

1 EINLEITUNG UND GRUNDLAGEN

1.1 ZIEL UND ZWECK DES RÄUMLICHEN LEITBILDES

Verantwortlichkeit

Das räumliche Leitbild ist die Grundlage und Strategie des Gemeindevorstands für die Ortsplanungsrevision und sämtliche weitere Entscheide, die in einem Zusammenhang mit der räumlichen Entwicklung der Gemeinde stehen. Dieser Erarbeitungsprozess ermöglicht der Gemeinde:

1. ... ihren Handlungsspielraum im Rahmen der Gegebenheiten bezüglich Landschaft, Besiedlung und Infrastruktur im Lichte der kantonalen und regionalen Instrumente auszuloten,
2. ... ihre Ziele für die künftige Ausrichtung zu definieren,
3. ... ihre Vorstellungen bzw. ihr Zielbild der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung und die Abstimmung der Themen Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr konzeptionell aufzuzeigen,
4. ... die kulturhistorischen und räumlichen Qualitäten bestehender Siedlungen zu erfassen und zu sichern
5. ... sowie deren Erneuerung und Ergänzung darzulegen.

Ausgehend von einem ortsbaulichen Blick auf die Gemeinde und einer Analyse der heutigen Situation wird die Entwicklung der kommenden Jahre anhand von Zielen, Umsetzungsstrategien und nötigen Verfahren, Instrumenten und Zeithorizonten aufgezeigt. Das räumliche Leitbild beinhaltet strategische und gestalterische Aussagen.

Verbindlichkeiten

Das räumliche Leitbild ist für die Gemeindebehörden von Masein verbindlich. Sie haben es bei sämtlichen Projekten, welche die räumlichen Entwicklungen der Gemeinde betreffen, beizuziehen.

Das räumliche Leitbild ist für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht verbindlich. Es hat keine rechtlichen Konsequenzen für Private.

Die Ziele und Massnahmen sind nicht widerspruchsfrei. Sowohl bei der anschliessenden Umsetzung der Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie auch in weiteren Planungen und (Bau-) Projekten müssen eine Interessenabwägung der verschiedenen Ansprüche und allenfalls neue Erkenntnisse erfolgen. Auf der Grundlage des räumlichen Leitbildes wird die Nutzungsplanung erarbeitet. Obwohl das räumliche Leitbild keine vorgezogene Nutzungsplanung ist, ist es so konkret wie möglich formuliert: Je konkreter die Aussagen sind, desto besser kann sich die Bevölkerung eine Meinung bilden und sich im Rahmen der Mitwirkung zur angestrebten räumlichen Entwicklung ihrer Wohngemeinde äussern.

Umsetzung des räumlichen Leitbildes

Der Planungshorizont beträgt 15 bis 20 Jahre. Der Zeitrahmen für die Umsetzung einzelner Massnahmen ist unterschiedlich: Kurzfristige Massnahmen werden bei der Totalrevision der Ortsplanung umgesetzt, mittelfristige Massnahmen in 5 bis 10 Jahren, längerfristige in den kommenden 15 Jahren.

Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkung zum räumlichen Leitbild ist die einzige Möglichkeit der Bevölkerung, an der planerischen Gestaltung ihres Lebensraums mitzuarbeiten und sich zu den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern. Eine ausführliche Mitwirkung zum räumlichen Leitbild ist deshalb sehr wichtig. Dazu wurden eine Informationsveranstaltung sowie Besprechungen in Arbeitsgruppen durchgeführt. Zusätzlich informiert die Gemeinde regelmässig über den aktuellen Stand der Planung. Die stimmberechtigte Bevölkerung wurde an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2019 über die in diesem Leitbild enthaltenen Ziele (farbig hinterlegt) sowie den Plan «Räumliches Leitbild» informiert.

1.2 ABLAUF

Die Gemeinde Masein hat im Herbst 2016 beschlossen, die anstehende Zonenplanrevision vorzubereiten.

August 2016

Anfrage an die FHGR zur Überprüfung der Ortsplanung auf die räumlichen Werte des Ortsbildes.

5. November 2016

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Überprüfung der Ortsplanung mit dem Investitionskredit nach Offerte FHGR.

6. Februar 2017

Erarbeitung einer Entwicklungsstudie durch die FHGR und Präsentation vor dem Gemeindevorstand.

20. April 2017

Präsentation der Analyse vor der Planungskommission.

18. Mai 2017

Erarbeitung einer Analyse zur Mobilisierung der inneren Reserven (Umfrage Eigentümerinnen und Eigentümer) und Präsentation vor der Planungskommission.

23. Juni 2017

Erarbeitung eines Dorfkonzepts als kommunales räumliches Leitbild und Präsentation vor der Planungskommission.

28. September 2017

Auswertung der Umfrage und Präsentation vor der Planungskommission.

24. November 2017

Zukunftsvision der Gemeinde – «Wie soll Masein weiterwachsen?» – und Präsentation vor der Planungskommission.

30. Mai 2018

Verdichtungsmöglichkeiten im bereits bebauten Quartier und Präsentation vor der Planungskommission.

3. September 2018

Vergleich der Planung mit dem bestehenden Leitbild der Gemeinde und Präsentation vor der kleinen Kommission.

3. Dezember 2018

Besprechung des KRL-Berichts mit der kleinen Kommission.

Mai 2019

Stellungnahme des ARE GR zum KRL-Entwurf.

August 2019

Einarbeitung der Stellungnahme des ARE.

1.3 PLANUNGSKOMMISSION

Gemeindevorstand

- Beatrix Vital (Gemeindepräsidentin)
- Rico De Steffani (Vorstandsmitglied Werkfach)
- Mario Gartmann (Vorstandsmitglied Baufach)
- Aurelia Spadin (Vorstandsmitglied Waldfach / Abfallwesen)

Vertreter der Gemeinde

- Joos Baumann
- Sarna Bernet
- Beat Bleuler
- Marcel Eichholzer
- Werner Graf
- Rita Juon
- Damian Manser
- Regula Strässler
- Renato Nay (Präsident Planungskommission)

1.4 VERANTWORTLICHES BÜRO

KRL

FH Graubünden
 Institut für Bauen im alpinen Raum
 Siedlungsplanung und Ortsbildentwicklung
 Pulvermühlestrasse 57, 7000 Chur

- Sandra Bühler (Projektleitung)
- Christian Wagner

UEB

Esther Casanova Raumplanung GmbH
 Alexanderstrasse 38, 7000 Chur

- Esther Casanova
- Kevin Cavelti

1.5 ENTWICKLUNG IM REGIONALEN KONTEXT

Die Begrenzung der Zersiedelung und die Konzentration auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung sind die Hauptvorgaben des im Mai 2014 in Kraft gesetzten revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Dies verpflichtet die Kantone, die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (KRIP-S) anzupassen. Diese Anpassungen wurden in Graubünden im Richtplan Teil Siedlung vorgenommen und am 20. März 2018 von der Regierung genehmigt und dem Bundesrat zur Genehmigung eingereicht. Die Regionen sind derzeit an der Ausarbeitung der regionalen Raumkonzepte (Auftrag aus dem KRIP-S).

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Masein liegt gemäss dem Raumkonzept Graubünden (Stand 2016) im «suburbanen» Raum. In urbanen und suburbanen Räumen im Kanton Graubünden soll die wirtschaftliche Entwicklung gestärkt werden. Gestützt auf klare Entwicklungsvorstellungen soll die Siedlungs- und Verkehrsplanung überkommunal koordiniert und im regionalen Richtplan verankert werden. Gemäss dem rechtsgültigen Raumkonzept Viamala sollen öffentliche Einrichtungen in den regionalen Zentren (Thusis, Andeer, Splügen) gestärkt werden. Wirtschaftliche und gewerbliche Standorte werden in Gebieten mit guter Anbindung und Erreichbarkeit angestrebt.

Das kommunale räumliche Leitbild (KRL) stellt eine wesentliche Grundlage für die Abstimmung mit Kanton und Region dar.

Das vorliegende KRL orientiert sich an den übergeordneten Planungen und konkretisiert die regional angestrebten Entwicklungstendenzen auf kommunaler Stufe. Berücksichtigt werden insbesondere die örtlichen Belange der Bewohnerinnen und Bewohner, um die Qualitäten und die Identität des Dorfes zu stärken.



2 ANALYSE DER GEMEINDE MASEIN

2.1 SIEDLUNGSGEBIET

2.1.1 ENTWICKLUNG STÄNDIGE WOHNBEVÖLKERUNG

Ziel des räumlichen Leitbildes ist die Ermöglichung eines den örtlichen Verhältnissen sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung angepassten Wachstums.

Masein wird gemäss Raumkonzept des Kantons zum suburbanen Raum gezählt und als industriell-tertiäre Gemeinde eingestuft. In den vergangenen 35 Jahren ist die Gemeinde um 237 Personen gewachsen – sie hat sich verdoppelt. Dieses starke Wachstum basiert auf den markanten Bauaktivitäten des neuen Quartiers Cresta, das an das Siedlungsgebiet Thusis anschliesst. Diese Entwicklung führte zu einem Bevölkerungsanstieg.

Zukünftig wird mit einer zunehmenden Entwicklungstendenz gerechnet. Bis 2030 ist mit einem Bevölkerungswachstum von +86 Personen zu rechnen. Bis 2040 wird ein Zuwachs von +105 Personen geschätzt. Dieses Wachstum entspricht einer Entwicklung von ca. 2 zusätzlichen Familien pro Jahr in der Gemeinde. Mit den heutigen Reserven kann eine solche Entwicklung um weitere 24% der Einwohnerzahl allerdings nicht aufgefangen werden.

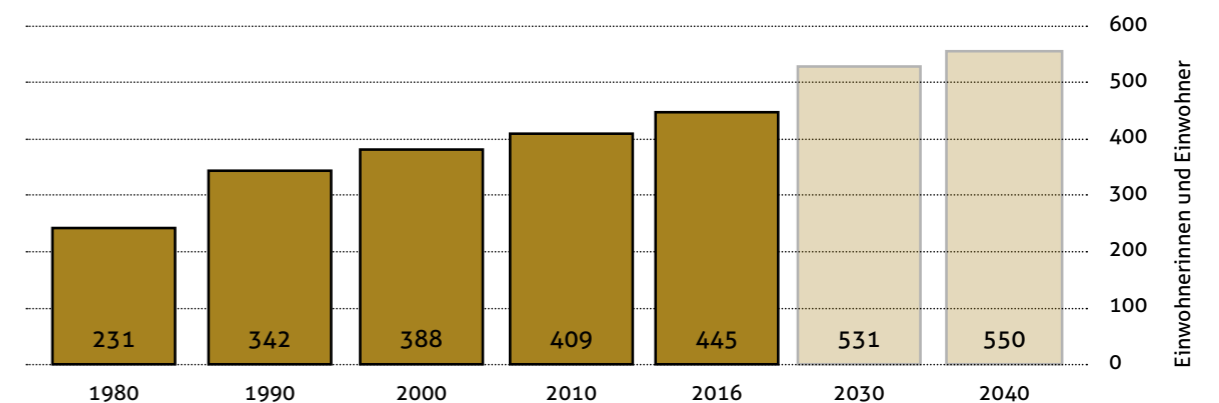
Schlussfolgerung

Die Gemeinde Masein verfolgt ein dezentes Wachstum der Bevölkerung. Das Wachstum soll in den im KRL ausgewiesenen Entwicklungsgebieten (massvolle Verdichtung, innere Reserven und Neubau-Entwicklungsgebiet) stattfinden.

- Prioritäres Ziel des Wachstums ist die Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und des aktiven Dorflebens.
- Zukünftig sollen Entwicklungsgebiete das Hauptdorf stärken.

Bevölkerungsentwicklung seit 1980 und Entwicklungsprognose bis 2040

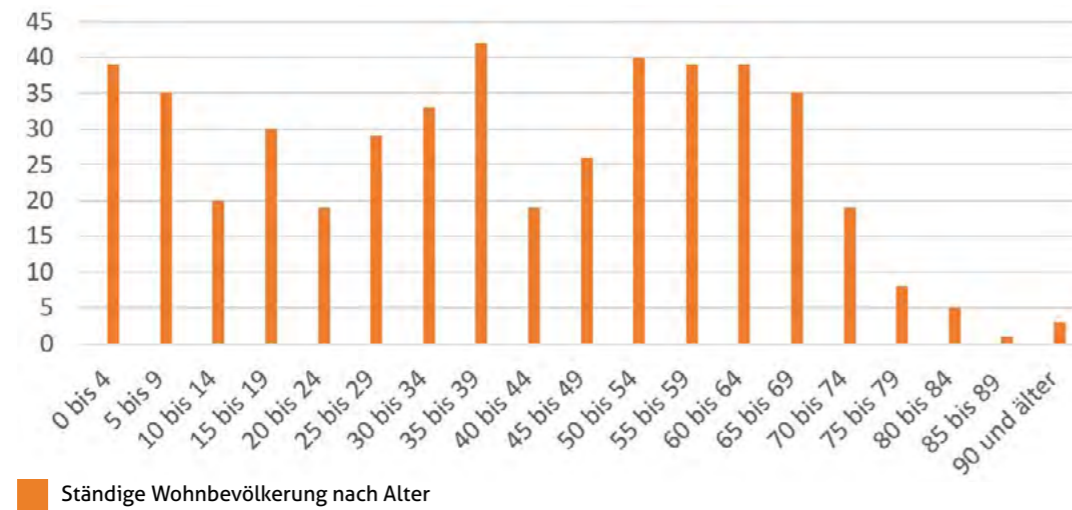
(Quelle: ARE GR, Gemeindedatenblatt vom 19.1.2019)



Diskussion der zukünftigen Entwicklung in der Planungskommission

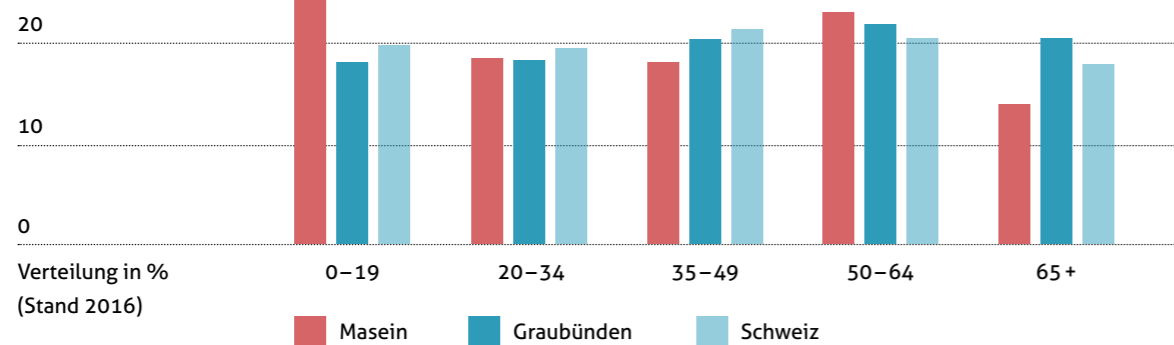
Demografische Struktur von Masein

(Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus – Ständige Wohnbevölkerung per 31.12.2017)



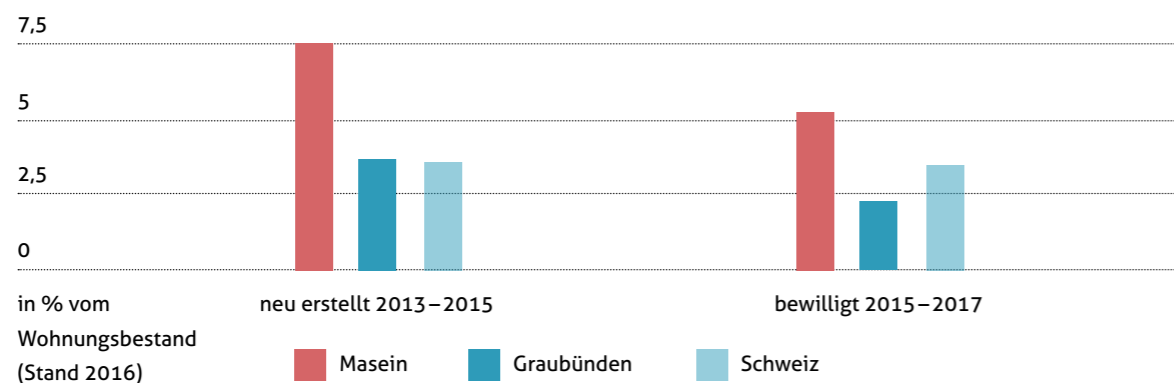
Demografische Struktur von Masein im Vergleich zum Mittelwert Graubündens und zum Mittelwert schweizweit

(Quelle: Raiffeisenbank – Gemeindeinfos in Zahlen und Statistiken)



Bauaktivität – Gebaute und bewilligte Wohneinheiten der vergangenen 6 Jahre im Vergleich zum Mittelwert Graubündens und zum Mittelwert schweizweit

(Quelle: Raiffeisenbank – Gemeindeinfos in Zahlen und Statistiken)



2.1.2 ALTERSSTRUKTUR

Masein verfolgt seit einiger Zeit schon das Ziel, ein Familiendorf zu sein. In den vergangenen Jahren wurde dieses Konzept zu einem Mehrgenerationendorf ausgeweitet.

FAMILIENDORF

Im vergangenen Jahr wurde der neue Spielplatz als Treffpunkt auf dem zentralen Dorfplatz vor dem Schulhaus realisiert. Dieser wird rege genutzt, fungiert als aktiver Kommunikationsort im Siedlungsgebiet und fördert die Gemeinschaft unter den Kindern, den Eltern sowie Grosseltern. In nebenstehender Darstellung der demografischen Verteilung ist zu erkennen, dass die Gemeinde eine überdurchschnittlich hohe Anzahl von Kindern und Jugendlichen aufweist. Die Gemeinde konnte ihre Strategie zur Förderung von Familien realisieren und stärken.

Diese Entwicklung ist parallel zur Bauaktivität zu sehen. In den vergangenen 6 Jahren wurden vergleichsweise viele Wohneinheiten in Masein realisiert. Diese Bauaktivität basiert auf der Nutzung der Reserven im Entwicklungsgebiet Cresta. Heute sind diese Reserven bis auf wenige Ausnahmen ausgeschöpft. Das Gebiet wird aufgrund des durchschnittlich jungen Gebäudealters als statisch angesehen. Eine Entwicklung im Quartier Cresta wird in der kommenden Entwicklungsperiode nicht erwartet. Im Hauptdorf bestehen noch einzelne Reserven für Einfamilienhäuser. Die Reserven für zukünftige familienfreundliche Wohnformen an zentraler Lage im Hauptdorf sind jedoch recht gering. Ein entsprechend grosser Generationenwechsel ist nicht zu erwarten. Um der Nachfrage nach familienfreundlichem Wohnen zukünftig gerecht zu werden, möchte die Gemeinde mit einer Neubauesiedlung an zentraler Lage reagieren.

Schlussfolgerung

Die bestehende Schulanlage kann bei zukünftig massvoller Bevölkerungsentwicklung die Bedürfnisse abdecken.

MEHRGENERATIONENDORF

Die demografische Pyramide zeigt auch auf, dass im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt die älteren Generationen über 65 Jahren untervertreten sind. Der Anteil an 50-64-Jährigen hingegen ist vergleichsweise hoch.

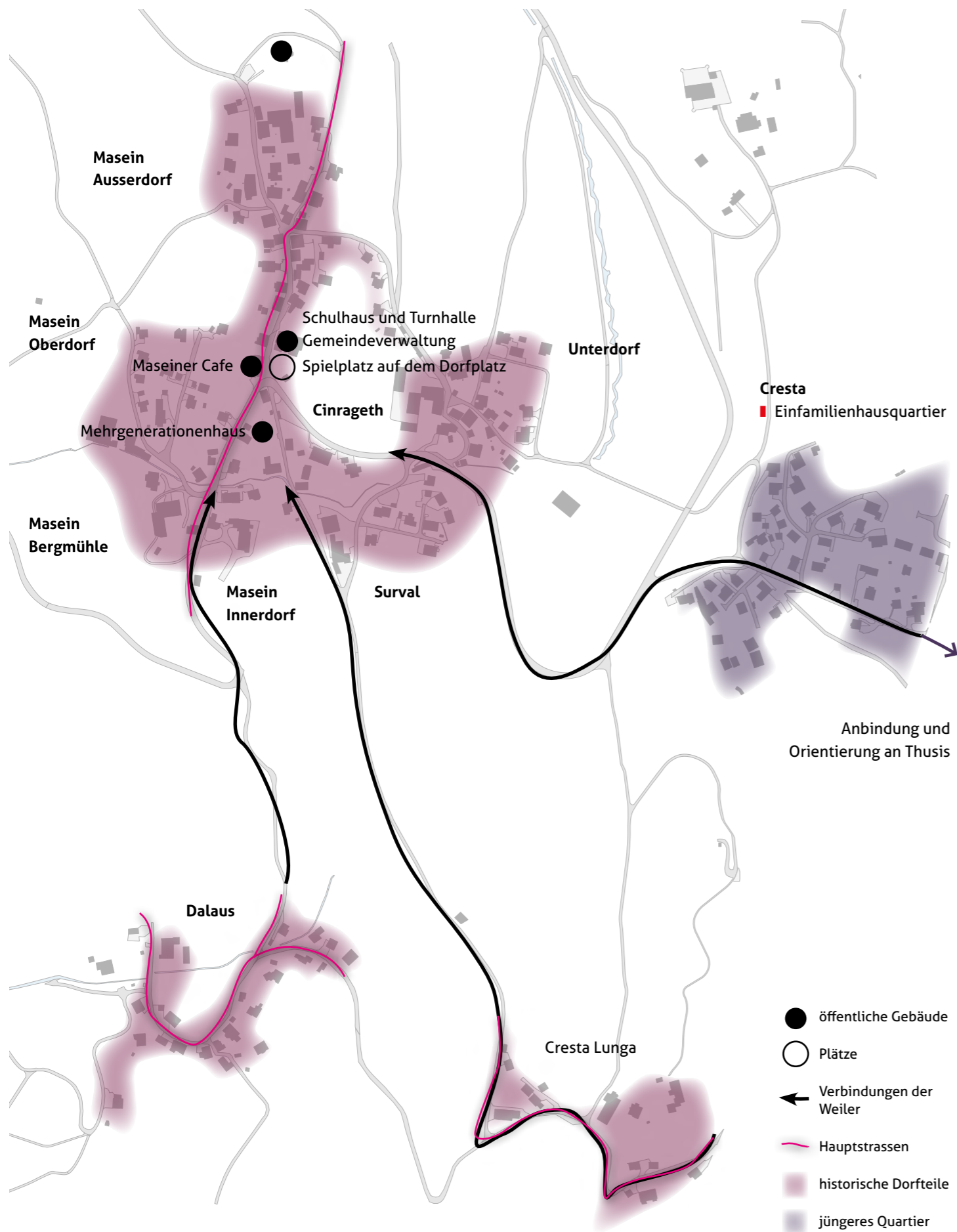
Für diese Altersschicht wurde vor 2 Jahren das Mehrgenerationenhaus errichtet. Mit vergleichsweise kleinen Wohnungen wurde ein Angebot geschaffen, den Haushalt zu verkleinern und trotzdem den Wohnort in Masein zu halten. Die grossen Wohnungen und Häuser können von neuen Familien genutzt werden.

Mit der weiteren Förderung von durchmischten Wohnformen kann die räumliche Entwicklung der Gemeinde wesentlich dazu beitragen, die Identifikation und gesellschaftliche Teilnahme am Dorfleben aktiv zu verbessern.

Schlussfolgerung

Bei der Nutzungsintensivierung von bestehenden Quartieren im Hauptdorf werden weitere durchmischte Wohnformen im Sinne des Mehrgenerationenwohnens entwickelt.

Demografische Entwicklung und Bauaktivität in Masein im Vergleich zum Mittelwert Graubündens und Schweiz



2.1.3 SIEDLUNGS- UND BAULANDENTWICKLUNG

Masein ist eine Gemeinde mit einem Hauptdorf und verschiedenen Weilern. Bis in die 80er-Jahre bezog sich die Entwicklung auf die historischen Weiler. Durch die Einzonung des Neubaugebiets Cresta konzentrierte sich die Entwicklung auf diesen neuen Weiler. Im Folgenden werden die einzelnen Siedlungseinheiten kurz skizziert.

HAUPTDORF: OBERDORF, INNERDORF, AUSSERDORF UND UNTERDORF

Insbesondere Ausserdorf, Oberdorf Bergmühle und Innerdorf sind zu einem Siedlungszentrum zusammengewachsen. Um diesen Dorfkern wurden weitere Bauten erstellt, sodass heute der bauliche Zusammenschluss zwischen Ausserdorf und Unterdorf plangrafisch erzeugt worden ist. In der Topografie zeigt sich ein grosser Niveauunterschied. Bestehende steile, bewaldete Böschungen insbesondere im Bereich der alten Sägerei bewirken noch heute eine Trennung des Quartiers Surval zum Unterdorf. Demgegenüber bildet die Häuserzeile entlang der Strasse Cinrageth einen räumlichen Zusammenschluss mit dem Unterdorf.

Schlussfolgerung

Die grosse Obstwiese Cinrageth ist noch heute wichtiger siedlungsgliedernder Freiraum und trägt sehr stark zur gestalterischen Identität von Masein bei. Dieser Bongert soll zukünftig erhalten und die flankierende Baureihe nicht weiter verdichtet werden, um das Zusammenwachsen des Hauptdorfes mit dem Unterdorf zu vermeiden.

Die Bebauung der noch freien Baulandparzellen wird durch eine Bauverpflichtung erreicht.

Baulandumlegungen zur Stärkung der Weilerstruktur und zur Stärkung des Hauptdorfes werden verfolgt.

Siedlungsstruktur der Gemeinde Masein. Die Infrastruktureinrichtungen beziehen sich auf das Hauptdorf, das über Strassen und Wege mit den Weilern verbunden ist.

DAL AUS

Der Weiler Dal aus zeigt einen zusammenhängenden historischen Ortskern, der durch kleinere Siedlungserweiterungen entlang der Strasse Dal aus erweitert wurde. Hier zeigen sich im Verhältnis zum gesamten Weiler grössere unbebaute Baulandreserven, die sich zwischen dem historischen Kern und den neueren Wohngebäuden befinden.

Schlussfolgerung

Der Weiler Dal aus soll zukünftig nicht durch die Ausweisung von neuem Bauland weiter gestärkt werden.

Die Bebauung der noch freien Baulandparzellen werden durch eine Bauverpflichtung erreicht, oder die grösseren Nutzungsreserven werden ausgezont und im Hauptdorf eingezont.

CRESTA LUNGA

Eine ähnliche Situation zeigt sich im Weiler Cresta Lunga. Die Siedlung basiert auf älteren Einzelhöfen, die durch die Entstehung von neuen Bauten ergänzt wurden und heute ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet darstellen. Auch hier zeigen sich verhältnismässig grosse Baulandreserven, die noch nicht bebaut worden sind.

Schlussfolgerung

Der Weiler Cresta Lunga sollte zukünftig nicht durch die Ausweisung von neuem Bauland weiter gestärkt werden.

Die Bebauung der noch freien Baulandparzellen wird durch eine Bauverpflichtung erreicht, oder die grösseren Nutzungsreserven werden ausgezont und im Hauptdorf eingezont.

CRESTA

Der starke Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre ist auf die Einzonung des Neubaugebiets Cresta zurückzuführen. Dieser neue Weiler schliesst nahtlos an die Wohnbebauung der Gemeinde Thusis an und wurde bis auf 6 Parzellen vollständig überbaut. Da die Bauten im Ortsteil Cresta erst in Laufe der vergangenen 20 Jahre entstanden sind, ist hier im Planungszeitraum der kommenden Revision der Nutzungsplanung nicht mit grösseren Veränderungen zu rechnen.

Schlussfolgerung

Die Bebauung der noch freien Baulandparzellen wird durch eine Bauverpflichtung erreicht, oder die grösseren Nutzungsreserven werden ausgezont und im Hauptdorf eingezont.

2.1.4 BETRACHTUNG DER BAULANDRESERVEN

In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen des gesamten Siedlungsgebiets lassen sich Baulandreserven finden. Diese beziehen sich einerseits auf unbebaute, baureife Parzellen und andererseits auf Nutzungsreserven auf bebauten Parzellen in den Dorfkernzonen und in der Dorferweiterungszone mit etwas höherer Ausnutzungsmöglichkeit:

Historische Dorfkerne

Im Dorfkern wird von einem geschossflächenstabilen Gefüge ausgegangen, das durch den Zonen- und Gestaltungsplan definiert wird. Hier lassen sich kleinere Reserven finden (siehe nebenstehende Tabelle).

Reserven in der Wohnzone W 0.4

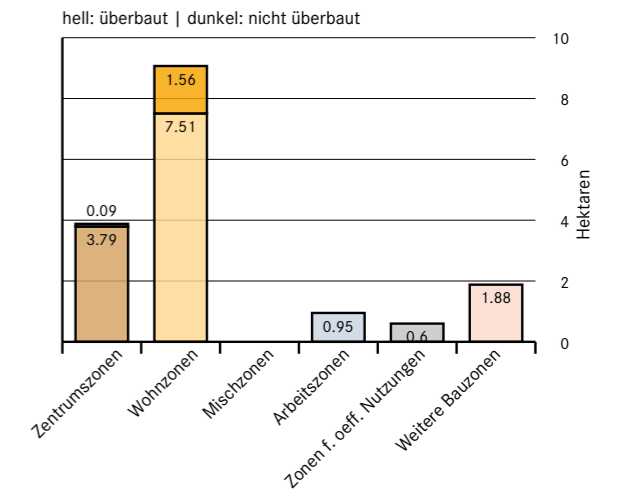
Die grössten Reserven sind in der Wohnzone W 0.4 zu finden. Hier werden einige Parzellen aus unterschiedlichen Gründen gehortet. Die unbebauten Flächen werden nach Gemeindedatenblatt auf 1,56 ha festgelegt (siehe nebenstehende Tabelle).

Gesamthaft ergibt sich eine Kapazitätsreserve von 1,65 ha Bauland bzw. 48 potenziellen neuen Einwohnerinnen und Einwohnern auf den bestehenden Baulandflächen (siehe Tabelle unten).

Bauzonenstatistik

	Total [ha]	überbaut ¹⁾ [ha]	nicht überbaut ²⁾ [ha]	Überbauungsgrad [%]
Zentrumszonen	3.88	3.79	0.09	98
Wohnzonen	9.07	7.51	1.56	83
Mischzonen	0	0	0	0
Subtotal	12.96	11.3	1.65	87
Arbeitszonen	0.95	0.95	0	100
Zonen f. Öff. Nutz.	0.6	0.6	0	100
Weitere Bauzonen	1.88	1.88	0	100
Total	16.39	14.74	1.65	90

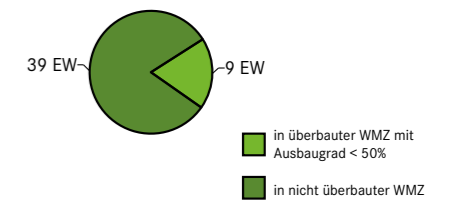
¹⁾ Überbaut + Brachen/Nebenbauten ²⁾ nicht überbaut + Baubewilligung erteilt/in Bau



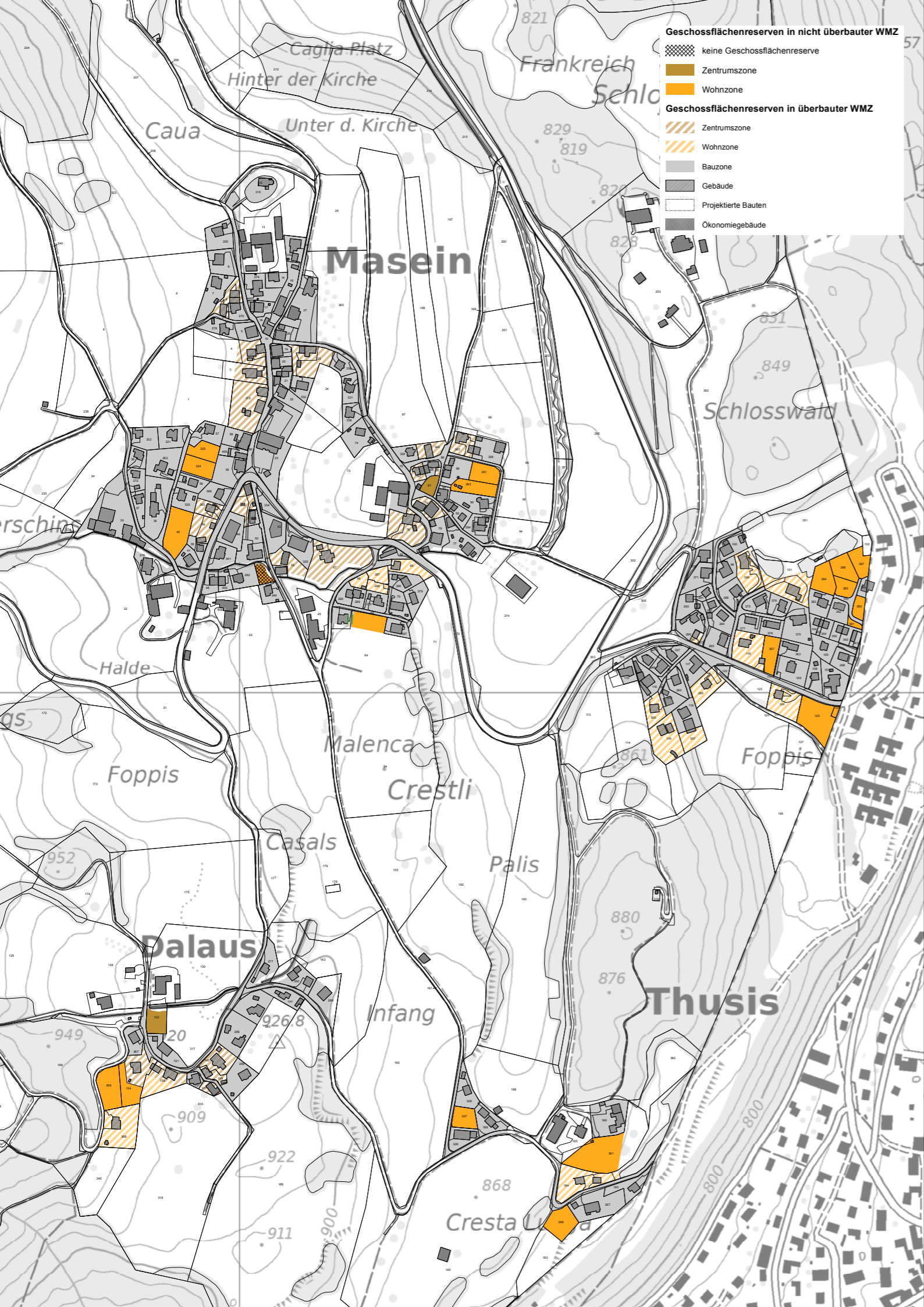
Bauzonenstatistik nach Berechnungsmethode ARE GR (Auszug aus dem Gemeindedatenblatt vom 19.1.2019)

Mobilisierbare Kapazitätsreserve bis 2030

	WMZ	W	M	Z
mob. Kapazitätsreserve in nicht überbauter WMZ [EW]	39	37	0	2
mob. Kapazitätsreserve in überbauter WMZ mit AG<50% [EW]	9	6	0	4
Einwohnersaldo aus Quartierbetrachtung	0			
Mob. Kapazitätsreserve [EW]	48			



Mobilisierbare Kapazitätsreserven nach Berechnungsmethode ARE GR (Auszug aus dem Gemeindedatenblatt vom 19.1.2019)



Unter der Betrachtung, dass das Wachstum vollumfänglich in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen stattfindet, wird für die Gemeinde Masein ein erhebliches Wachstum prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 wird mit +86 Einwohnern gerechnet, bis in das Jahr 2040 mit +105 Einwohnern. Die Zahlen beruhen auf der kantonal erhobenen Bevölkerungsperspektive GR 2016–2045. Der Vergleich mit den vorhandenen Baulandreserven ergibt einen zusätzlichen Baulandbedarf:

- bis 2030 für 38 Einwohner (2280 m² BGF = 2850 m² Bauland bei AZ 0,8)
- bis 2040 für weitere 57 Einwohner (3420 m² BGF = 4375 m² Bauland bei AZ 0,8)

Schlussfolgerung

Die vorhandenen inneren Baulandreserven sollen mobilisiert werden:

- Wohnzone W 0.4 Die bestehenden Reserven sollen in den kommenden Jahren bebaut werden.
- Historischer Dorfkern Das räumliche Zusammenspiel von Häusern, Ställen und Gärten soll in den historischen Perimetern erhalten bleiben. Dazu sollen die innerdörflichen Wiesen teilweise unbebaut bleiben.

Der zusätzlich benötigte Baulandbedarf für 38 Einwohner soll durch eine entsprechend dimensionierte Neubauzone gedeckt werden.

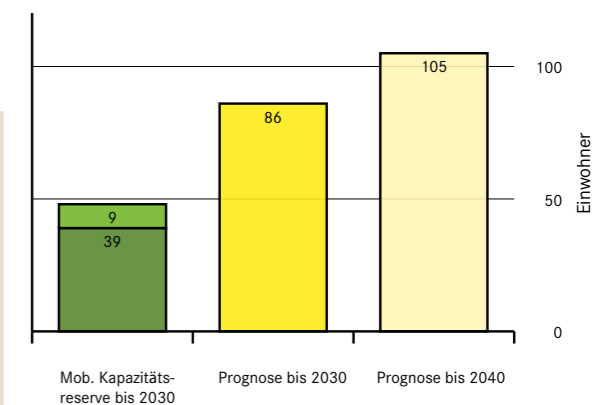
LEERWOHNUNGSBESTAND

Laut STAT-TAB des BFS stehen derzeit 6 Wohnungen in Masein leer (2×Einfamilienhäuser, 2×2-Zimmer-Wohnungen, 1×4-Zimmer-Wohnung, 1×6-Zimmer-Wohnung). Diese Wohnungen werden als Zweitwohnungen genutzt.

Erwartete Bevölkerungsentwicklung Annahmen

- Entwicklung gemäss Bevölkerungsperspektive GR 2016–2045.
- Wachstum findet vollumfänglich in Zentrums-, Wohn- und Mischzonen statt.
- Anzahl Einwohner in übrigen Bauzonen sowie ausserhalb der Bauzonen bleibt konstant.

	in WMZ [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [EW]	erwartete Entwicklung ab 2016 [%]
2016	445	-	-
2030	531	+86	+19
2040	550	+105	+24

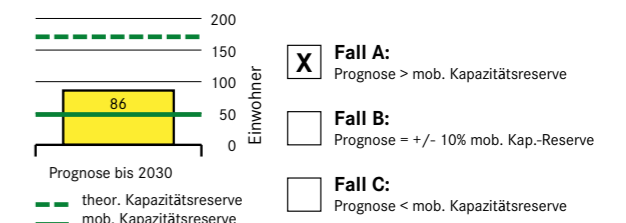


Vergleich der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und der bestehenden inneren Baulandreserven (Auszug aus dem Gemeindedatenblatt vom 19.1.2019)

Beurteilung Kapazität

Werte in m² entsprechen der Bruttogeschossfläche

Prognose bis 2030	mob. Kapazitätsreserve bis 2030	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität	Abweichung Prognose zu mob. Kapazität
86 EW	48 EW	+38 EW	
5160 m ²	2906 m ²	+2254 m ²	+78%



Bedeutung der Kapazitätsberechnung für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde (Auszug aus dem Gemeindedatenblatt vom 19.1.2019)

2.1.5 BAULANDVERFÜGBARKEIT ALS MOMENTAUFNAHME

Die spezifischen Vorstellungen und Pläne der Eigentümerinnen und Eigentümer zu kennen, ist eine wesentliche Voraussetzung für die Mobilisierung der inneren Reserven und ermöglicht es der Gemeinde Masein, auf die zukünftigen Veränderungen zu reagieren. Parallel zur theoretischen Betrachtung wurde die tatsächliche Verfügbarkeit innerhalb der Eigentümerstruktur des Dorfes untersucht. Diese Analyse hilft, vorhandene Potenziale für Entwicklungen sowie zukünftige Konfliktsituationen zu erkennen und entsprechend raumplanerisch darauf zu reagieren.

Untersucht wurde die Verfügbarkeit von unbebauten und teilweise bebauten Parzellen. Diese Auswahl stimmt im Wesentlichen mit den Geschossflächenreserven zur Ermittlung des Datenblatts überein. Es wurden jedoch einige Ergänzungen vorgenommen. Befragt wurden 94 Eigentümerinnen und Eigentümer, denen insgesamt 77 202 m² gehören. Dies sind ca. 60 % der gesamten Bauzone in Masein.

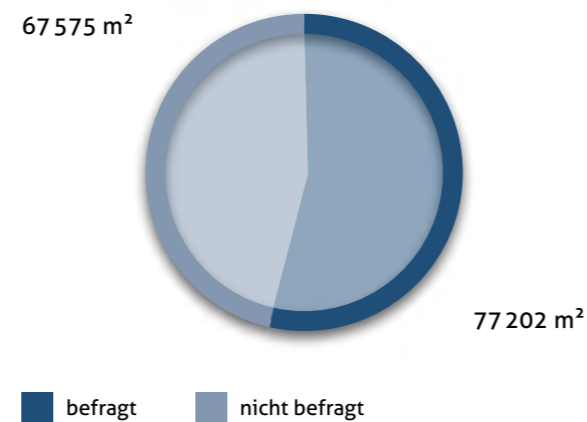
Mit einem standardisierten Fragebogen konnten die Mitglieder der Planungskommission die Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauland befragen und deren Aussagen schriftlich und zeichnerisch festhalten.

Der Austausch führte zu einer starken Partizipation der Bevölkerung und sensibilisierte auf das Thema Entwicklung. In diesen Befragungen und Gesprächen konnte darauf hingewiesen werden, dass es nach der geltenden Rechtsprechung nicht mehr selbstverständlich ist, dass neues Bauland ausgewiesen wird. Baulandeigentum ist ein grosser Schatz und bedeutet gleichzeitig auch eine Verantwortung gegenüber der Gesamtbevölkerung. Die nebenstehende Auswertung zeigt die Antworten der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Schlussfolgerung
Drei wichtige Erkenntnisse konnten daraus abgeleitet werden:

- Die einzelnen Parzellen gehören verschiedenen Personen.
- Die Vorstellungen zur Nutzung der Parzellen ist unterschiedlich.
- Die Eigentümerinnen und Eigentümer zeigen sich grösstenteils offen für kommende Veränderungen.

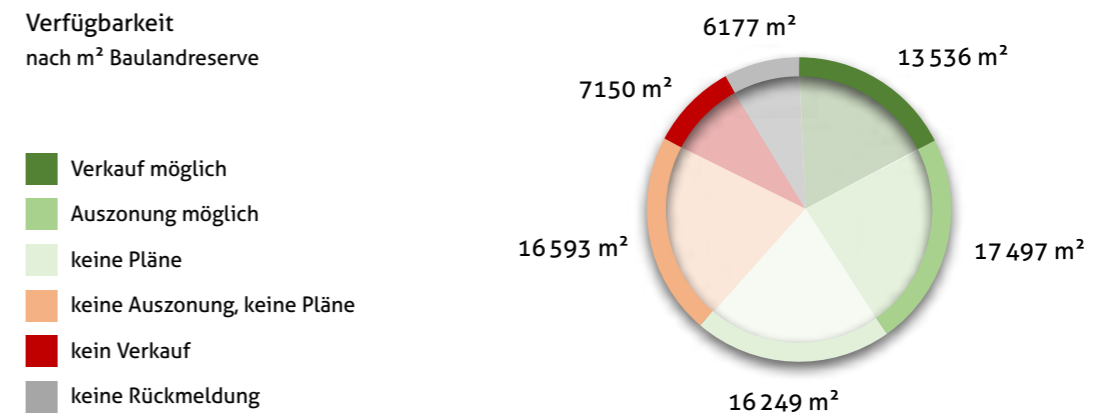
Befragungsanteil
Anteil Eigentümerinnen und Eigentümer nach Anzahl m²



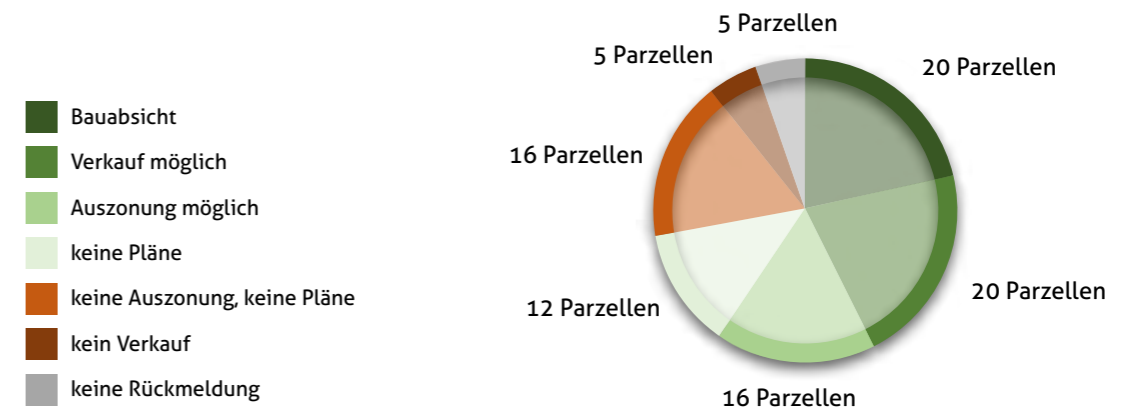
AUSWERTUNG DER BEFRAGUNG

Baulandverfügbarkeit als Momentaufnahme Herbst 2017 (1. Befragungsrunde):
Die Diagramme zeigen die effektive Verfügbarkeit der damals festgelegten inneren Reserven von unbebauten und teilweise bebauten Parzellen.

Verfügbarkeit nach m² Baulandreserve



Verfügbarkeit nach Anzahl befragter Eigentümerinnen und Eigentümer





3 ORTSBILD UND HANDLUNGSBEDARF

3.1 SCHÜTZENSWERTES ORTSBILD VON REGIONALER BEDEUTUNG

Masein wurde 1985 in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) aufgenommen. Es weist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Die Bewertung und die Aussagen beziehen sich auf die Situation im Aufnahmejahr. Noch heute finden sich einige Qualitäten, die im ISOS als bedeutende Elemente bezeichnet sind. Nachfolgend werden die wichtigsten Qualitäten des ISOS von Masein aufgezeigt.

WICHTIGE QUALITÄTEN

1. Masein besitzt sehr hohe Lagequalitäten. Es ist durch eine niedrige Hügelkette vom Haupttal des Domleschgs abgetrennt und zeigt eine ruhige Atmosphäre. Die Beziehung Dorf–Umgebung ist noch weitgehend intakt. (Quelle: ISOS)
2. Es zeigt sich als sehr locker bebauter Ort. Durch den siedlungsgliedernden Freiraum sind das hangparallel verlaufende Strassendorf und das am Hangfuss liegende Haufendorf noch heute strukturell voneinander getrennt. (Quelle: ISOS)
3. Die Kirche zeigt sich als dominantes Einzelgebäude. Durch die erhöhte Lage auf dem Hügel bildet sie den Abschluss des Strassendorfes im Norden. (Quelle: ISOS)
4. Innerörtliche räumliche Qualitäten stellen die beiden Dorfplätze in den Ortsteilen dar. (Quelle: ISOS)
5. Historischer Verkehrsweg zwischen Thusis und Flerden. (Quelle: Inventar der historischen Verkehrswege in der Schweiz [IVS])

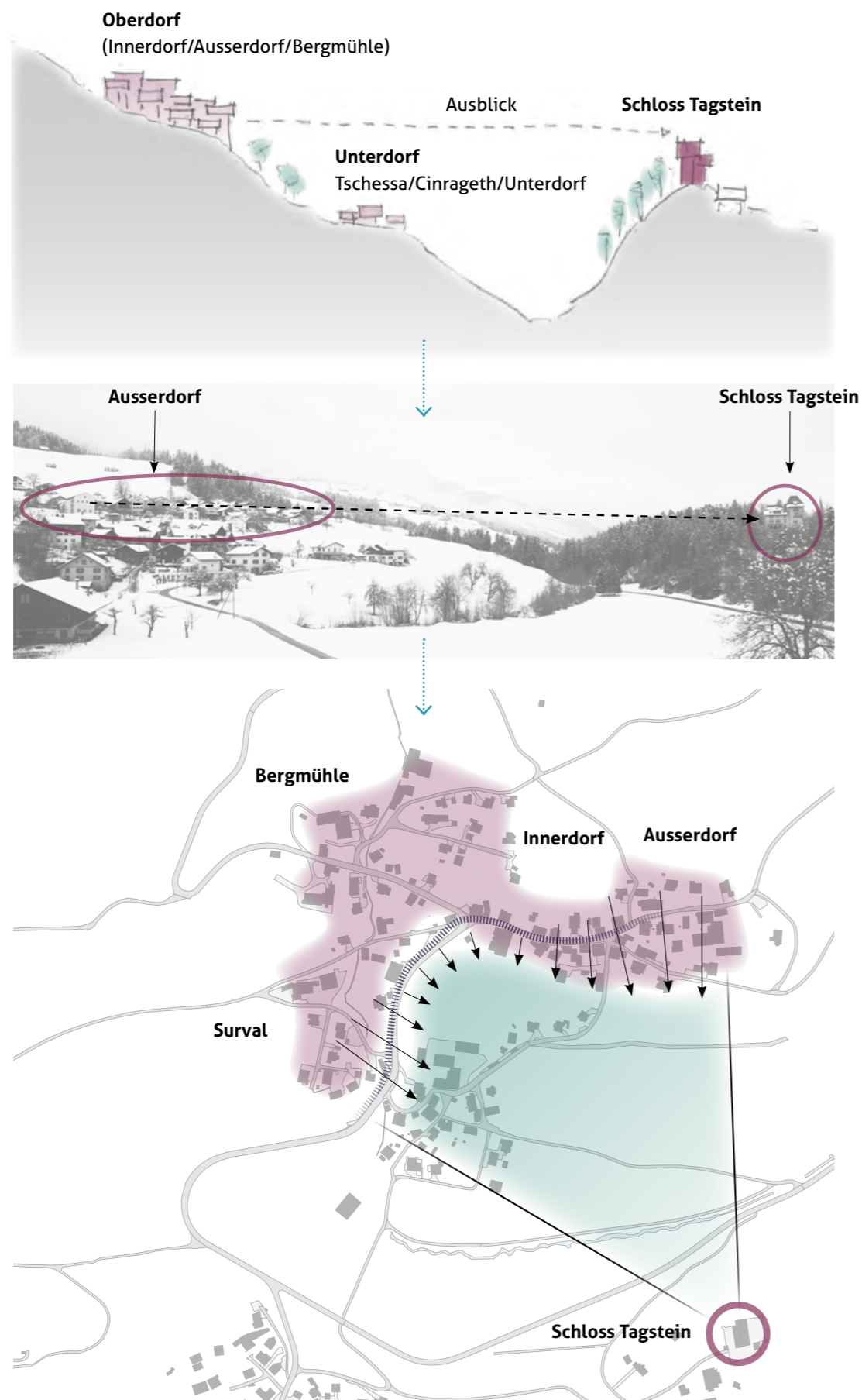
FESTLEGUNGEN IN DEN RECHTSKRÄFTIGEN PLANUNGSMITTELN

Baugruppen und Einzelgebäude in der Dorfkernzone sind als Erhaltungsbereiche im generellen Gestaltungsbereich geschützt. Die Verflechtung des Dorfes mit der Wiesenlandschaft und die wichtigsten ortsbildprägenden Kulturlandschaften in der Siedlung werden mit Freihaltezonen sichergestellt.

Schlussfolgerung

Die Qualitäten der historischen Siedlungsbereiche sollen erhalten bleiben.

Wird eine Erweiterung der Siedlung angestrebt, sind die landschaftlichen Qualitäten und die Vorteile einer Siedlungserweiterung abzuwägen.



3.2 GESAMTHAFTE BETRACHTUNG DES GEMEINDEGEBIETS

Masein ist ein historisches Dorf auf einer sonnigen erhöhten Ebene oberhalb von Thusis am Heinzenberg. Nach der Zufahrt durch das Kogawäldli liegt Masein auf einer unerwartet weiten grünen Landschaft mit freier Aussicht. Die Wiesen und Weiden erzeugen eine landschaftliche Qualität, die sich als zusammenhängende grüne Ebene zeigt. Inmitten dieser Weiden und Obstwiesen liegt Masein. Es teilt sich in 4 separate Weiler mit starken Eigenidentitäten auf, die jeweils unterschiedlichen ortsbaulichen Strukturen folgen.

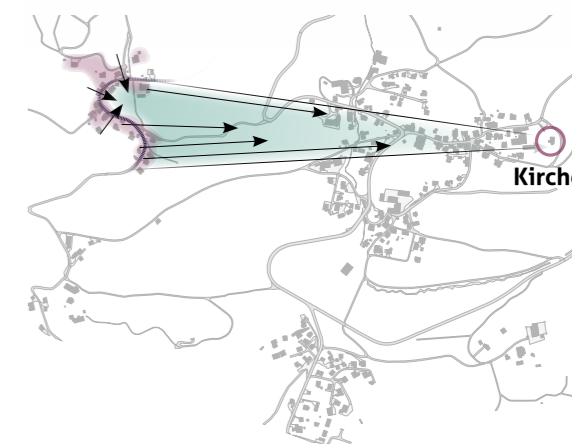
Augenscheinlich ist die Promenadenwirkung der öffentlichen Bauten und historischen Wohn- und Wirtschaftsbauten auf der Kuppe über den Obstwiesen: das talseitige Ortsbild des Oberdorfes (Ausserdorf, Innerdorf, Bergmühle, Surval). Bei näherer Betrachtung ist diese Panoramansicht im Oberdorf ein wichtiges ortsbauliches Thema. Der Ausblick ist das gegenüberliegende Schloss Tagstein, das historisch von grosser Bedeutung ist. In den ebenfalls historischen Weilern Dalas und Cresta Lunga sind ähnliche Strukturen zu finden. Das Panorama von Dalas aus zeigt die Kirche im Ausserdorf. Diese Blickbeziehung bewirkt eine Verbindung zum Hauptdorf. Wichtiges Element der Aussicht in Cresta Lunga ist die Viamala. Die Schlucht als historischer Handelsweg war über die Region hinaus eine wichtige Verbindung durch die Alpen. Das Neubaugelbiet Cresta schliesst an die Wohnbebauung der benachbarten Gemeinde Thusis an. Es befindet sich auf einer Geländekuppe. Ein Teil der Siedlung orientiert sich sehr stark Richtung Domleschg. Hier kann das starke Thema der Panoramastellung von Bauten nicht so deutlich erkannt werden.

Schlussfolgerung

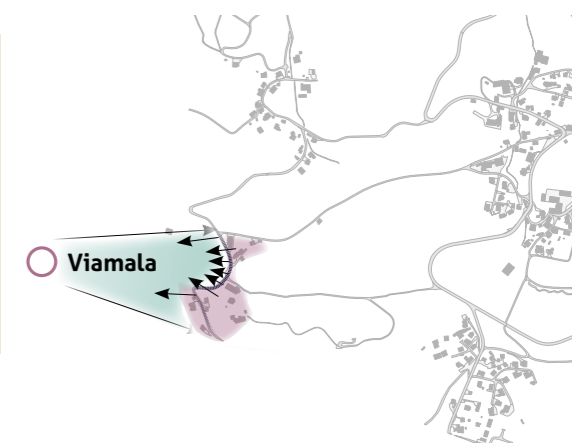
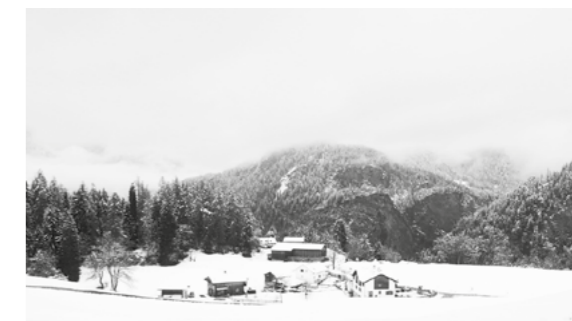
Die Qualitäten der einzelnen Weiler sollen erhalten bleiben. Die Nutzungsplanung soll ein Zusammenwachsen der Weiler von Masein mit dem Hauptdorf verhindern.

Die Panoramastellung der Bauten soll erhalten und gestärkt werden: Thema ist das Wohnen mit Aussicht.

Panoramablick vom Oberdorf auf das Schloss Tagstein als ortsbauliches Leitthema



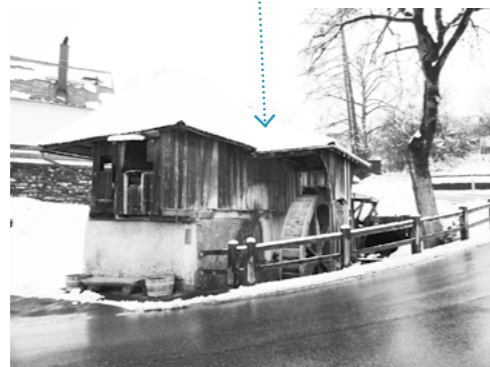
Panoramablick von Dalas auf die Kirche



Panoramablick von Cresta Lunga auf die Viamala



Offener Bachlauf durch das Dorf



Mühlrad und Sägerei



Offener Bachlauf durch die Wiese

3.3 ORTSBAULICHE ANALYSE MASEIN

3.3.1 NUTZUNGEN

Masein zeichnet sich durch eine bäuerliche Prägung aus. Innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets sind diverse Bauernhöfe und Ställe zu finden. Die historischen Ställe im Dorfkern werden heute nicht mehr zur Viehhaltung genutzt und dienen anderen Zwecken. Einige kleine Gewerbebetriebe bieten weitere Arbeitsplätze vor Ort. Die Haupterwerbsquellen der Bevölkerung liegen in Thusis und den Talgemeinden sowie im Churer Rheintal.



Schlussfolgerung

Die landwirtschaftliche Prägung soll für die Zukunft erhalten bleiben.

Die Obstwiesen und Weiden als attraktive Freizeiträume sollen erlebbar sein.

3.3.2 LANDSCHAFT

Die Identität als «Dorf in der Landschaft» ist eines der wichtigsten Merkmale, auf das die ortsbaulichen Qualitäten der Gemeinde aufbauen. Die Umgebung ist somit ein wichtiger Standortfaktor der Gemeinde. Dem Schutz der Landschaft und der prägenden Landschaftselemente wird eine wichtige Bedeutung beigemessen.

Lärchen- und Eichenwälder als vielfältiger Lebensraum für unterschiedliche Tiere auf dem Gemeindegebiet werden durch die Bevölkerung als grosse Qualität bezeichnet. Ebenso zeigen sich strukturierende Einzelbäume wie Nussbäume und Eichen in der Landschaft und bilden ein hochwertiges Naherholungsgebiet. Ortsprägend ist auch der Bach, der sich durch das Siedlungsgebiet schlängelt und unterhalb der Ortschaft in den Wiesenflächen schöne nahe gelegene Freizeitflächen schafft.

Die Attraktivität als Wohn- und Freizeidorf ist für die Entwicklung von Masein sehr entscheidend. Fortlaufend wird das naturbezogene Freizeitangebot durch Wege und Aufenthaltsorte in den Wiesen und Waldstücken ausgebaut.

Schlussfolgerung

Ein harmonisches Wachstum und eine attraktive Umwelt bilden die Grundlage für das Wohlbefinden in Masein.

Mit der artenreichen Landschaft und den Wäldern soll sorgsam umgegangen werden.

Der Ausbau von sanften naturnahen Erlebnismöglichkeiten (Wege, Aufenthaltsbereiche) sollen die Qualitäten von Masein als Wohn- und Freizeidorf stärken.

Die Wahrnehmung des Bachs innerhalb des Siedlungsgebiets soll gestärkt werden.

Der Bach als Freizeitangebot mit identitätsstiftender Wirkung



Ausblick entlang
der Strasse in die
Landschaft

3.3.3 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND AUSSICHT

Die Analyse der Bebauungsstruktur wurde exemplarisch am Beispiel des Hauptdorfes aufgezeigt. Die nachfolgend aufgezeigten ortsbaulichen Themen lassen sich auf die Weiler Dalaus, Cresta Lunga und Cresta übertragen.

VERBINDUNG DER INNERDÖRFlichen STRASSEN MIT DER LANDSCHAFT

Die Strassen wirken als verbindendes Element von Siedlung und Landschaft. Sie laufen über die Siedlungsgrenzen hinaus in die Wiesen und ermöglichen somit immer einen Ausblick über die Hochebene in die Berge. Dies erzeugt innerhalb der Siedlung eine Weite und stellt den Landschaftsbezug her.



Schlussfolgerung

Die Ausblicke in die Landschaft sollen bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden.

Bestehende Sichtachsen sollten nicht durch neue Bauten beeinträchtigt werden.

BRUNNEN IM DORF

Brunnen sind in Masein an Kreuzungen oder entlang der Strassen zu finden. Teilweise stehen sie in Verbindung mit Wohnhäusern. Sie sind traditionell als Kommunikationsorte bekannt. Zufällige Begegnungen und Gespräche beim Wasserholen förderten den Zusammenhalt der Dorfgemeinschaft.

Heute ist die zentrale Infrastrukturfunktion der Brunnenplätze in den Hintergrund getreten. An diesen Kreuzungen entstehen jedoch noch heute spontane Gespräche. Im Sommer werden sie rege von Kindern genutzt und sorgen für ein kommunikatives Dorfleben.



Schlussfolgerung

Die bestehenden Brunnen wie beispielsweise im Unterdorf und in Cresta Lunga sollen in Kombination mit der Strassenraumgestaltung aufgewertet werden.

In den Neubaugebieten können neue Brunnen an Aufenthaltsorten als Symbol für Kommunikation entstehen.

PANORAMA-PROMENADE

Entlang der Hangkuppe reihen sich das Backhaus, die Schule und weitere Wohn- und Stallbauten auf. Sie stehen als erhabene Bauten giebelseitig zum Tal und bilden eine einprägsame Siedlungsansicht. Die Bauten richten sich talwärts und blicken auf das gegenüberliegende Schloss Tagstein. Diese Aufreihung bewirkt einen promenadenhaften Charakter, als stünden die Bauten prominent am See. Das Thema des Ausblicks und der Verbindung von Haus, Dorf und Landschaft in einem ortsbaulich logischen Gefüge zeigt sich vielerorts in der Dorfstruktur.



Schlussfolgerung

Die giebelseitige Stellung der Bauten entlang der Hangkuppe als prägende Siedlungsansicht sollte gewahrt werden.

Neue Bauten in der Bebauungszeile sollen sich in Grösse, Form und Ausrichtung dieser Struktur anpassen.

Neue Bauten vor der vordersten Häuserzeile vermeiden.

BLICK IN DEN STRASSENRAUM

Die historischen Bauten entlang der alten Strassen richten sich ausnahmslos mit einer grossen Anzahl von Fenstern zum Strassenraum. Teilweise stehen Gebäude in zweiter Reihe versetzt oder haben Erker, um den Blick auf die Strasse und auf Kreuzungen zu sichern.

Die Stellung der Gebäude direkt an der Strasse bewirkt eine sympathische Gassenwirkung, wie sie in vielen historischen romanischen Siedlungen zu finden ist. Die Interaktion der Bauten mit dem öffentlichen Raum und die daraus resultierenden Qualitäten lassen sich meist in neuen Quartieren mit den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabständen nicht mehr erzeugen.



Schlussfolgerung

Im historischen Perimeter wird dem Erhalt der Gassenwirkung eine grosse Bedeutung beigemessen.

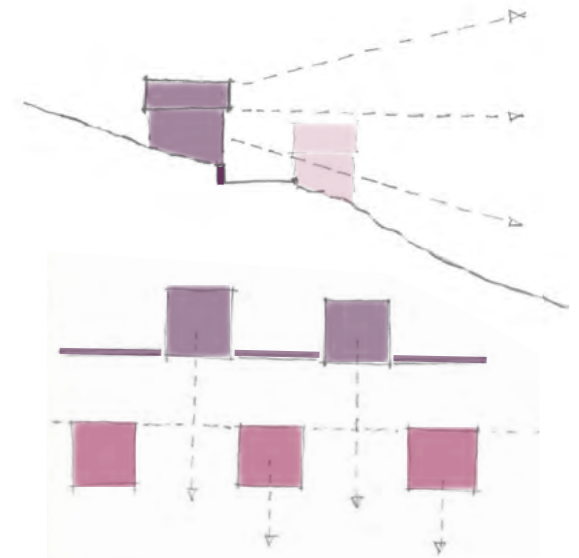
Bei der Entwicklung neuer grösserer Bebauungskonzepte ist die Stellung der Gebäude zum Strassenraum und die Erzeugung einer entsprechenden Gassenwirkung zu beachten.

GEBÄUDESTELLUNG UND AUSBLICK

Das Thema des Ausblicks in die Landschaft prägt die Bebauungsstruktur von Masein sehr intensiv. So konnte analysiert werden, dass – insbesondere im historischen Dorfteil – die Gebäude am Hang versetzt zueinander angeordnet sind, damit sie über die Gärten des Vorderhauses hinwegsehen.

Die Gärten der talseitigen Bauten befinden sich teilweise auf Strassenniveau und fallen entlang des Gebäudes ab. Die bergseitigen Gärten liegen meist erhöht zur Strasse. Der Niveauunterschied wird durch Natursteinmauern aufgenommen, die mit den Fassaden eine durchgehende Linie bilden und den Strassenraum begrenzen.

Zusammen mit der Stellung der Bauten direkt an der Strasse ergibt sich ein einzigartiges, spannendes differenziertes Bild der inneren Dorfansicht.



Strassenraumbegrenzung bergseits

- Häuser direkt an der Strasse
- raumbildende Mauer entlang der Strasse



Strassenraumbegrenzung bergseits

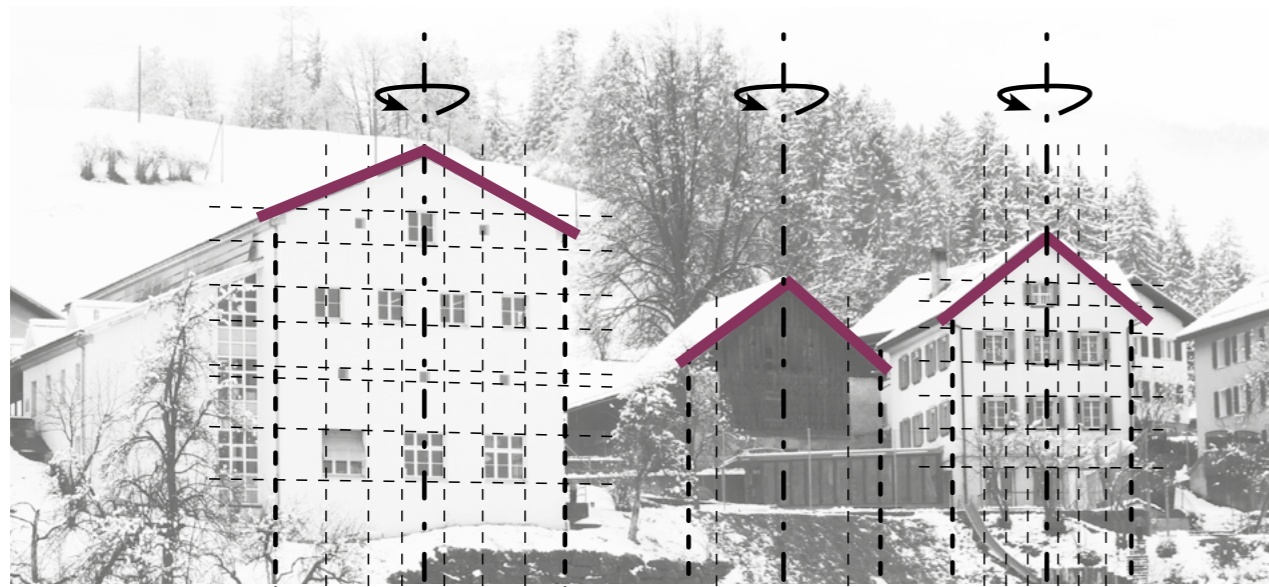
- Häuser direkt an der Strasse
- Ausblick zwischen den Bauten über die Gärten hinweg in die Landschaft

Schlussfolgerung

Die versetzte Anordnung der Gebäude als besondere Qualität soll gestärkt werden.

Bei der Entwicklung neuer grösserer Bebauungskonzepte ist die versetzte Anordnung der Gebäude konzeptionell aufzunehmen und in moderne Strukturen zu transformieren.





Neubauten
 hell verputzte Fassaden |
 Giebel talwärts |
 regelmässige Fenstereinteilung |
 spiegelsymmetrische Fassaden |
 weisser Putz

Ställe und Ökonomiebauten
 historische Rundholz- und Pfeilerställe |
 wenig verändert, wenig Stallumbauten |
 dunkles Holz
 graubrauner Putz

Historische Wohnhäuser
 helle, verputzte Fassaden |
 regelmässige Fenstereinteilung |
 spiegelsymmetrische Fassaden |
 Giebel talwärts |
 sichtbarer Sockel |
 teilweise erhöhtes Erdgeschoss |
 weisser Putz



Regelmässige Fenstereinteilung in den Fassaden und eine symmetrische Gestaltung bewirken ein ruhiges, ausgewogenes Ortsbild.

3.3.4 GESTALTUNG UND SCHÖNHEIT DES ORTSBILDES

Es sind die historischen Baustrukturen, die nach dem Besuch eines Ortes im Gedächtnis bleiben; sie besitzen somit einen Wiedererkennungswert. Diese Bilder beziehen sich auf die städtebauliche Setzung der Bauten, die Gestaltung des Strassenraums sowie die Gestaltung und Orientierung der Gebäude selbst. Viele davon werden als «schön» bezeichnet. Dies ist nicht nur Geschmackssache, sondern kann auf gestalterische Merkmale zurückgeführt werden.

Als angenehm wird eine Situation empfunden, die ein ausgewogenes Verhältnis von Ordnung und Komplexität aufweist. Ähnliche Strukturen und wiederkehrende Gestaltungselemente erzeugen eine einheitliche und ruhige Ansicht. Die unterschiedlichen Gebäudegrössen, -farben, -orientierungen und die unterschiedliche Stellung zum Strassenraum erzeugen eine subtile Varianz.

Ausnahmen in dieser Regel sind historisch die öffentlichen Bauten wie Rathaus, Schule und Kirche. Heute zeigen sich erheblich mehr dieser Ausnahmen in der historischen Siedlung. Je heterogener die Bebauung werden wird, umso weniger lassen sich Ordnungsprinzipien erkennen, die als Gegenpol zur starken Individualisierung grosse Bedeutung tragen.

Im Zuge der geforderten inneren Verdichtung und der damit verbundenen Erneuerung zugunsten einer «Allerweltsarchitektur» werden Werte wie Heimatgefühl, Geborgenheit, Identität und Ruhe zunehmend wichtiger. Die räumliche und regionale Abgrenzung, lokale Traditionen und Bräuche werden parallel und als Gegenbewegung zur Globalisierung wiederentdeckt und gestärkt. Wichtige Zeugen der Identität eines Ortes sind der gebaute Raum und die Gebäude. Die Fassaden mit regionalen und lokalen Besonderheiten als Ausdruck der historischen Bauweise zeigen über Generationen weitergegebene Gestaltungsprinzipien. Die heute sehr homogen wirkenden Strassenfluchten erzeugen durch ihre Regelmässigkeit und die gleichbleibenden Gestaltungsmerkmale eine Ruhe und zeigen eine Verankerung in der Tradition.

Die Heterogenität des Ortsbildes entsteht meist ganz von alleine, da die Vorstellungen, Wünsche und Bedürfnisse der Bauwilligen unterschiedlich sind. Um die Ruhe des Dorfbildes zu erhalten, ist künftig ein Augenmerk auf die Gestaltung der Einzelbauten zu legen.

$$\text{Schönheit} = \frac{\text{Ordnung}}{\text{Komplexität}} = \text{Ausgewogenheit}$$

Schlussfolgerung
 Bei zukünftigen Bauaktivitäten sollen die Farbgebung, die Fenstereinteilung sowie die Dachgestaltung und -ausrichtung sorgfältig geprüft werden.

Projekte, die die traditionellen Gestaltungs- und Bauweisen in eine zeitgemässe Architektur übertragen und dabei die Stimmung des Ortsbildes weiterbauen, sollen gefördert werden.



Gassenraum zwischen Wohnbauten und Ställen auf privaten Parzellen werden teilweise als Fusswege genutzt.

3.3.5 FREIRÄUME

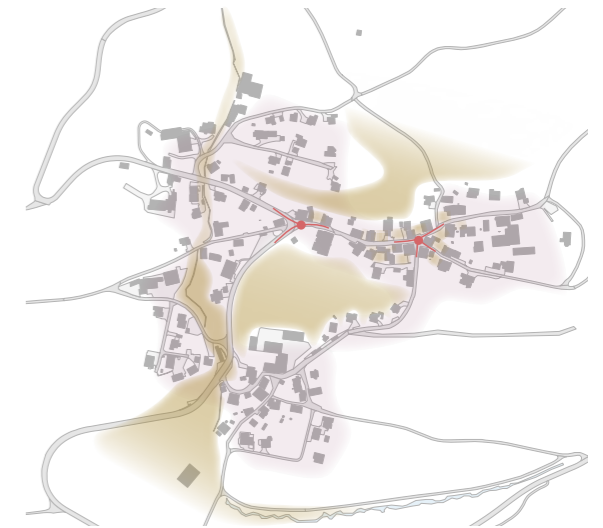
Ein guter Aussenraum, der seinen Funktionen in angemessener Weise gerecht wird, erhöht die Lebensqualität des Ortes, wirkt identitätsstiftend und verbessert das Bild eines Ortes. Er zeigt, ebenso wie die Gebäude, ein Abbild der Lebensweise der Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner.

Masein ist ländlich, bäuerlich geprägt. Diese Identität zeigt sich insbesondere in den historischen Quartieren, und gerade hier erwartet unser Auge eine ganz bestimmte Umgebung. Aus diesem Grund ist in diesen Perimetern ein Augenmerk auf die Gestaltung des Aussenraums zu legen.

Das ländliche Gesicht des Dorfes soll in Zukunft erhalten werden. Das Wechselspiel von Landschaft und Gebäuden spielt hierbei eine grosse Rolle. In neu entstehenden Quartieren sollten folglich die Freiräume für gemeinschaftliche Nutzungen gestärkt werden.

OBERDORF

Die Freiräume fliessen zwischen den Wohnhäusern und Stallscheunen hindurch. Unabhängig von Eigentumsverhältnissen entstehen Gassen und Wege, die teilweise rege genutzt werden. Wege verschmelzen mit Gärten, Wiesen und dem Bach. Sie bilden eine angenehme Atmosphäre zum Verweilen. Aufgrund der Hanglage entstehende Mauern fügen sich in den Fluss der Landschaft ein.



Schlussfolgerung

Einige wichtige siedlungsprägende Gärten und Plätze, die für die nächsten Generationen erhalten bleiben sollen, werden kurz aufgelistet.

- Gärten zwischen den Baureihen
- Garten der Villa Feltscher
- Gärten neben den historischen Häusern
- Bereiche um den Bachlauf
- Obstwiese unterhalb des «Ausserdorfs»
- Wiesenhügel um die Kirche
- Brunnenkreuzung
- Platz vor dem Roten Haus

UNTERDORF

Die Freiräume fließen zwischen den Wohnhäusern und Stallscheunen hindurch. Unabhängig von Eigentumsverhältnissen entstehen Gassen und Wege, die teilweise rege genutzt werden. Wege verschmelzen mit Gärten, Wiesen und dem Bach. Sie bilden eine angenehme Atmosphäre zum Verweilen. Das Zentrum des Weilers ist die Brunnenkreuzung. Hier schliessen Wohnhäuser und Ställe an. Der Strassenraum fliesst in Wiesen über. Aufgrund der Hanglage entstehende Mauern fügen sich in den Fluss der Landschaft ein.



Schlussfolgerung

Einige wichtige, siedlungsprägende Gärten, Wiesen und Plätze, die für die nächsten Generationen erhalten bleiben sollen, werden kurz aufgelistet.

- Gärten neben den historischen Häusern
- Bereiche um den Bachlauf
- Hang entlang der Hauptstrasse
- Wiesenhügel am Ortseingang
- Brunnenplatz mit Backhaus
- Sägereiplatz

DALAU

Die Freiräume fließen zwischen den Wohnhäusern und Stallscheunen hindurch. Wege verschmelzen mit Gärten und Wiesen. Sie bilden eine angenehme Atmosphäre zum Verweilen. Eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit findet sich am Brunnen in der Wiese. Hier zeigt sich in noch vollständig erhaltener Art, wie Landschaft und Gebäude in einer selbstverständlichen Verbindung zueinander stehen. Eine starke promenadenhafte Wirkung zeigt sich auch hier. Der Erhalt dieses Ausblicks und der Weide, um die herum sich die Siedlung entwickelte, ist für die Identität des Weilers von grosser Bedeutung.



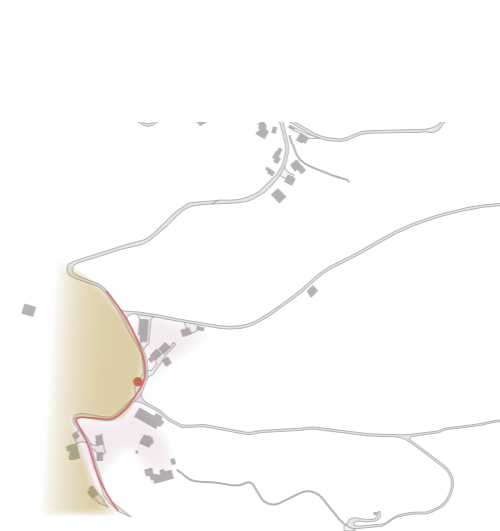
Schlussfolgerung

Einige wichtige, siedlungsprägende Gärten, Wiesen und Plätze, die für die nächsten Generationen erhalten bleiben sollen, werden kurz aufgelistet.

- Gärten neben den historischen Häusern
- zentrale Weidefläche
- Wiese am Brunnen
- Brunnen in der Wiese

CRESTA LUNGA

Wege verschmelzen mit Gärten und Wiesen. Sie bilden eine angenehme Atmosphäre zum Verweilen. Eine attraktive Aufenthaltsmöglichkeit findet sich am Brunnen in der Wiese entlang der Hauptstrasse. Dieser Standort hat einen guten Ausblick über das Nollatobel auf die Viamala. Das Thema der Promenade wird durch den Strassenverlauf auf der Geländekuppe gebildet. Der Erhalt dieses Ausblicks ist für die Identität des Weilers von grosser Bedeutung.



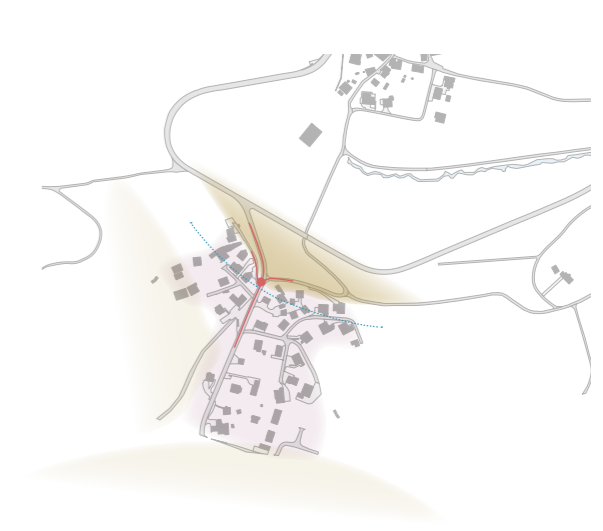
Schlussfolgerung

Die Aufenthaltsmöglichkeiten am Platz um den Brunnen als Mittelpunkt der Siedlung werden gestärkt.

Die freie Sicht auf die Viamala soll erhalten bleiben. Entsprechend sind die Wiesen in diesem Bereich auch zukünftig zu pflegen.

CRESTA

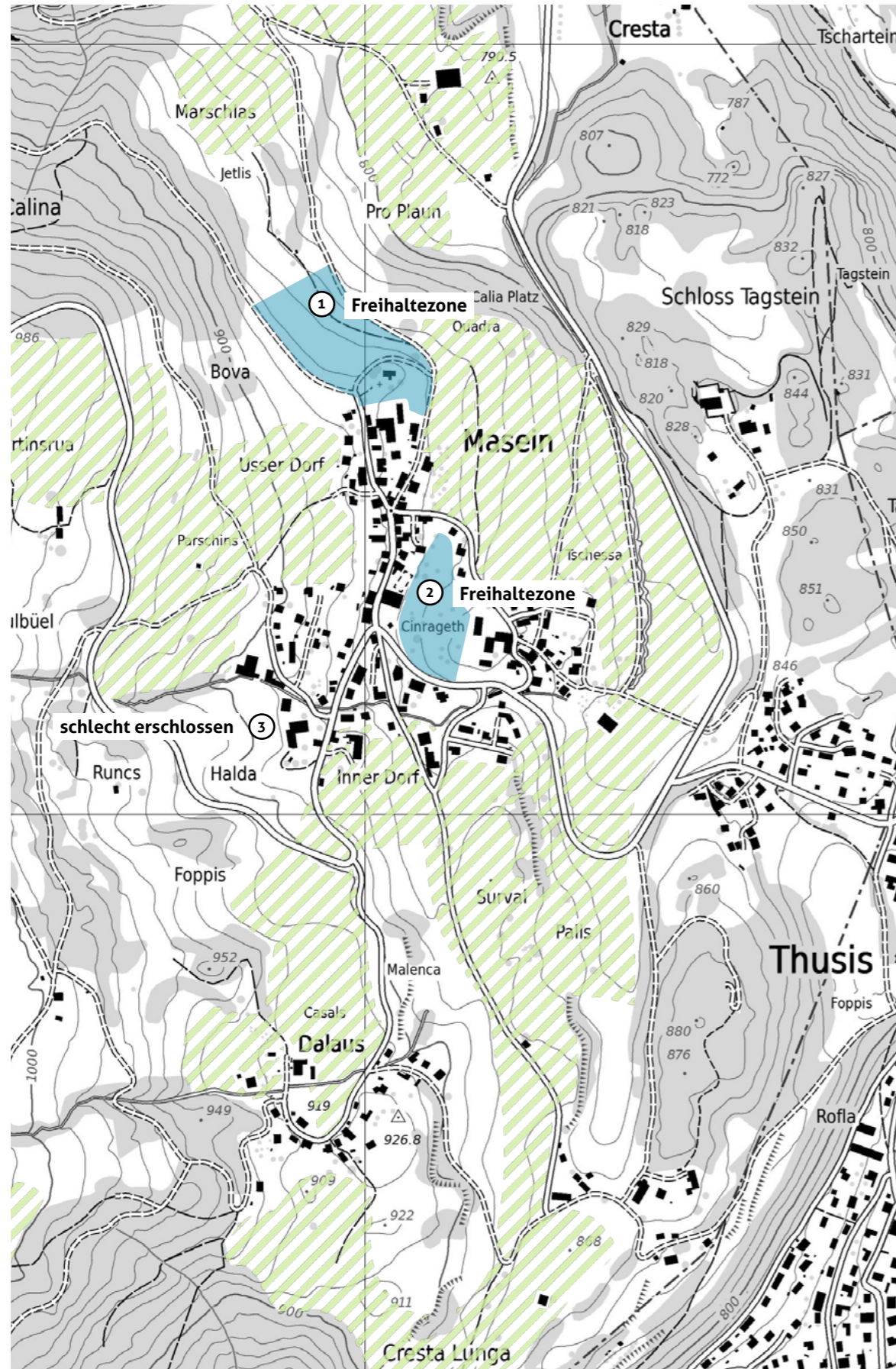
Die Neubausiedlung Cresta liegt auf der Kuppe und schliesst nahtlos an das Siedlungsgebiet Thusis an. Ein Grossteil der Bauten orientiert sich ins Domleschg und Richtung Viamala. Die Häuser entlang des Kamms zeigen Richtung Masein und profitieren von der Aussicht auf das ländlich geprägte Dorf. Wird von einem Siedlungszentrum dieser Bebauungsstruktur gesprochen, so ist dies die Strassenkreuzung auf dem Kamm.



Schlussfolgerung

Zukünftige Bautätigkeiten sollen sich zur Strassenverzweigung auf dem Kamm orientieren, um die Funktion dieses Ortes als Platz zu stärken.

Die besondere Stellung der Bauten auf dem Kamm wird gestärkt, indem zukünftig die Gebäudestellung und die Gestaltung der Vorgartenbereiche einen dörflichen promenadenartigen Charakter ausbilden.



3.3.6 FRUCHTFOLGEFLÄCHE

Die Gemeinde Masein wird landschaftlich geprägt von Wiesen und Weideflächen. Dementsprechend sind die Landwirtschaftsflächen rund um das Siedlungsgebiet als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden worden. Die Flächen entlang der bestehenden Erschliessungen sind vollumfänglich als FFF bezeichnet.

Nicht als FFF definierte Landwirtschaftszonen befinden sich an folgenden Standorten in Siedlungsnähe zum Hauptdorf:

1. In der Freihaltezone nördlich der Kirche
2. In der Freihaltezone im Obstgarten zwischen Ober- und Unterdorf (Cinrageth)
3. Südwestlich der Bergmühle in schlecht erschlossener Lage

Bei den Fruchtfolgeflächen (FFF) handelt es sich um besonders geeignetes Ackerland zur Sicherung der Ernährungsbasis in Zeiten gestörter Zufuhr. FFF wurden in einer Richtplananpassung im Jahre 1988 festgelegt und im Rahmen der Zusammenarbeit mit dem Bund im «Sachplan Fruchtfolgeflächen» aus dem Jahr 1992 aktualisiert. Der Sachplan ist im Moment in Revision. Deshalb werden im Moment auch die FFF beim Amt für Raumentwicklung überprüft und wo nötig angepasst.

Schlussfolgerung

Eine Anpassung der Fruchtfolgeflächen an die prognostizierte Entwicklung der Gemeinde im regionalen Kontext aufgrund der Nähe zu Thusis und unter Berücksichtigung heute wertvoller siedlungsstruktureller innerdörflicher Grünräume muss beantragt werden.

Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung optimal erschlossen und eine hohe bauliche Dichte gewährleistet ist.

Die Wiesen und Weiden rund um das Hauptdorf sind als Fruchtfolgefläche bezeichnet. (Stand 2019, Quelle: map.geo.gr.ch)



Strassenraum im
historischen Bereich
im Ausserdorf

3.4 STRASSEN UND VERKEHR

3.4.1 INNERDÖRFliche STRASSEN

Die innerörtlichen Strassen in Masein sind meist schmal. Die Stellung der Bauten in den historischen Bereichen erzeugen eine starke räumliche Gassenwirkung. Insbesondere in diesen Bereichen ist eine Trennung des ruhenden und fahrenden Verkehrs aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich. Derzeit wird ein respektvolles Miteinander auf diesen Gassen gepflegt.

Schlussfolgerung

Verkehrsberuhigende Massnahmen im Bereich der historischen Siedlungsbereiche werden geprüft.

SPAZIERWEGE

Die dorfnahe Spazierwege werden in Masein sehr rege genutzt. Insbesondere Familien und Hundebesitzerinnen und -besitzer geniessen auf diesen Rundkursen die Landschaft und die Aussicht. Teilweise stehen diese Wege parallel auch für landwirtschaftliche Zwecke zu Verfügung. Es sind entsprechend breitere asphaltierte Strassen, Feldwege oder schmale Pfade für Fussgänger angelegt.

Schlussfolgerung

Das Angebot der Spazierwege wird laufend angepasst. Aktuell wird über Massnahmen zum Thema der Aufenthalts- und Verschnaufmöglichkeiten auf diesen Rundwegen diskutiert.

PARKIERUNG

Das Abstellen der Autos ist grundsätzlich auf der eigenen Parzelle erwünscht. Wer Masein besucht, kann das Auto auf Parkplätzen am Dorfeingang oder bei der Kirche parken.

Wie in anderen historischen Dorfkernen ist die Parkierung auf alten Anwesen nicht immer elegant zu lösen.

Mancherorts werden Vorbereiche oder Gärten asphaltiert oder auf diesen Freiflächen Garagen errichtet.

Schlussfolgerung

Bei der Planung einer zukünftigen Dorferweiterung werden die Parkierung für Neubauten und die Entlastung des Dorfkerns im neuen Areal geplant.



3.4.2 VERKEHR

INDIVIDUALVERKEHR

Die Erschliessung der Gemeinde Masein für den Individualverkehr wurde mit dem Ausbau der Autobahnausfahrt Thusis Süd und der Verkehrsführung im Bereich Cazis sehr stark verbessert. Die Fahrstrecke aus dem gut angeschlossenen Talboden des Domleschgs hinauf in die Gemeinde beträgt wenige Minuten (Ausfahrt Thusis Süd bis Masein Rotes Haus: 4 Minuten).

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Die Erschliessung des südlichen Bereichs des Heizenbergs erfolgt ab dem Bahnhof Thusis über eine Postautolinie durch Thusis, Masein, Flerden, Urmein und Tschappina auf den Glaspas. Die Busfahrzeiten richten sich sehr stark nach den Schulzeiten und den touristischen Stosszeiten. Bei einer bestehenden ÖV-Gütekategorie F wird so in den benötigten Tages- und Jahreszeiten teilweise eine stündliche Erschliessung sichergestellt.

Ab dem Jahr 2020 wird eine Verbesserung des ÖV-Angebots realisiert. Ein kontinuierlicher Stundentakt der Busverbindungen wird eingeführt.

Schlussfolgerung

Vorläufig sieht das Amt für Energie und Verkehr auf telefonische Anfrage keine Massnahmen zur Erfüllung der ÖV-Gütekategorie D vor.

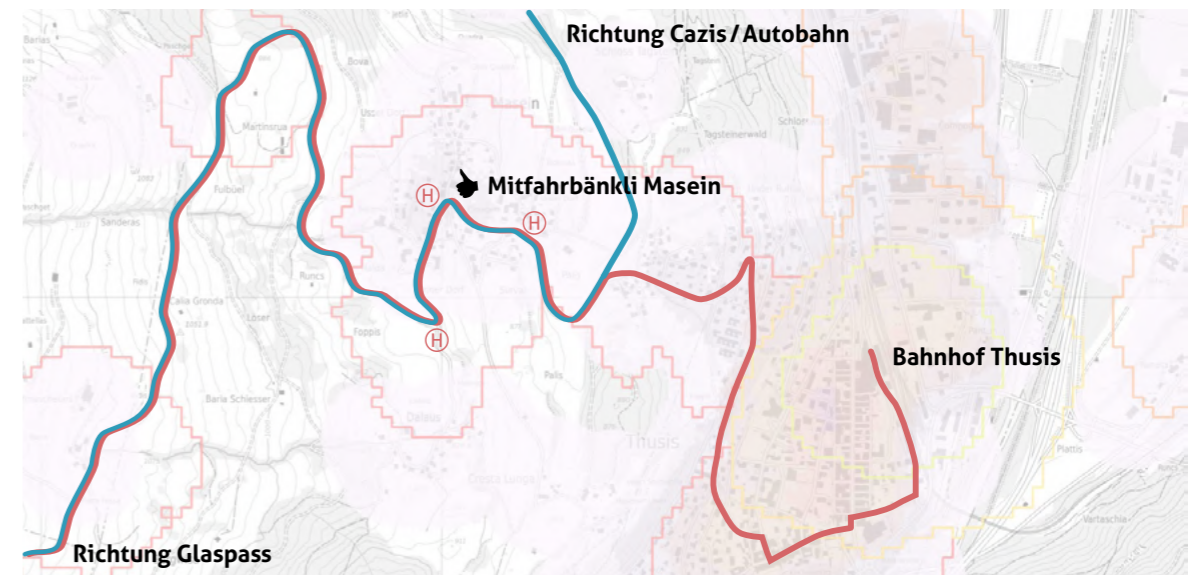
NEUE WEGE – MITFAHRBÄNKLI

Aufgrund der unterschiedlichen Fahrzeiten des Postautos ergibt sich ein reger Individualverkehr entlang der Achse Glaspas–Thusis. Insbesondere in Masein werden zufällige Mitfahrgelegenheiten seit längerem genutzt. Immer auf der Suche nach unkonventionellen, einfachen Lösungen möchte Masein neue Wege bei der Nutzung des Individualverkehrs einschlagen. Mit dem errichteten Mitfahrbänkli wurde eine moderne und bequemere Art des Autostopps in Masein zur Verfügung gestellt.

Neben der Wartebank ist eine Säule mit drei ausklappbaren Richtungsschildern angebracht, die den vorbeifahrenden Autofahrern signalisieren, wohin und dass die wartende Person mitgenommen werden möchte. Diese Art von zufälligen Fahrgemeinschaften verursacht keinen Aufwand, dient den Personen und der Umwelt. Wir hoffen, dass dieses Angebot rege genutzt wird und die Autofahrenden aufmerksam sind und Wartende mitnehmen.

Schlussfolgerung

Das Mitfahrbänkli ist eine Ergänzung zum ÖV-Angebot und zur Förderung zufälliger Begegnungen, Gespräche, gegenseitiger Rücksichtnahme und Hilfe für ein aktives Dorfleben.



Mitfahrbänkli in Masein

Öffentlicher Verkehr, Individualverkehr und Mitfahrbänkli in Masein (Planausschnitt, Quelle: map.geo.gr.ch)



Brunnenplatz im Unterdorf mit Blick auf das historische Backhaus

3.5 FREIZEIT IM DORF

Masein möchte seiner Bevölkerung ein naturnahes Freizeitangebot bieten. Dies beinhaltet sportliche Möglichkeiten wie Wander- und Bikewege, Spazierwege um das Dorf, Aufenthaltsmöglichkeiten an den Aussichtsorten und den Treffpunkten wie beispielsweise ein Wartebänkchen für Fahrgemeinschaften oder eine Grillstelle am Bach.

Zusätzlich ist die Förderung der Dorfgemeinschaft ein zentrales Anliegen des Leitbildes. Unterschiedliche Vereine und die Pflege von Traditionen und Bräuchen sind ebenso wichtig wie die Unterstützung der Bevölkerung untereinander. Hier ist der Mittagstisch oder der Seniorentreff zu nennen.

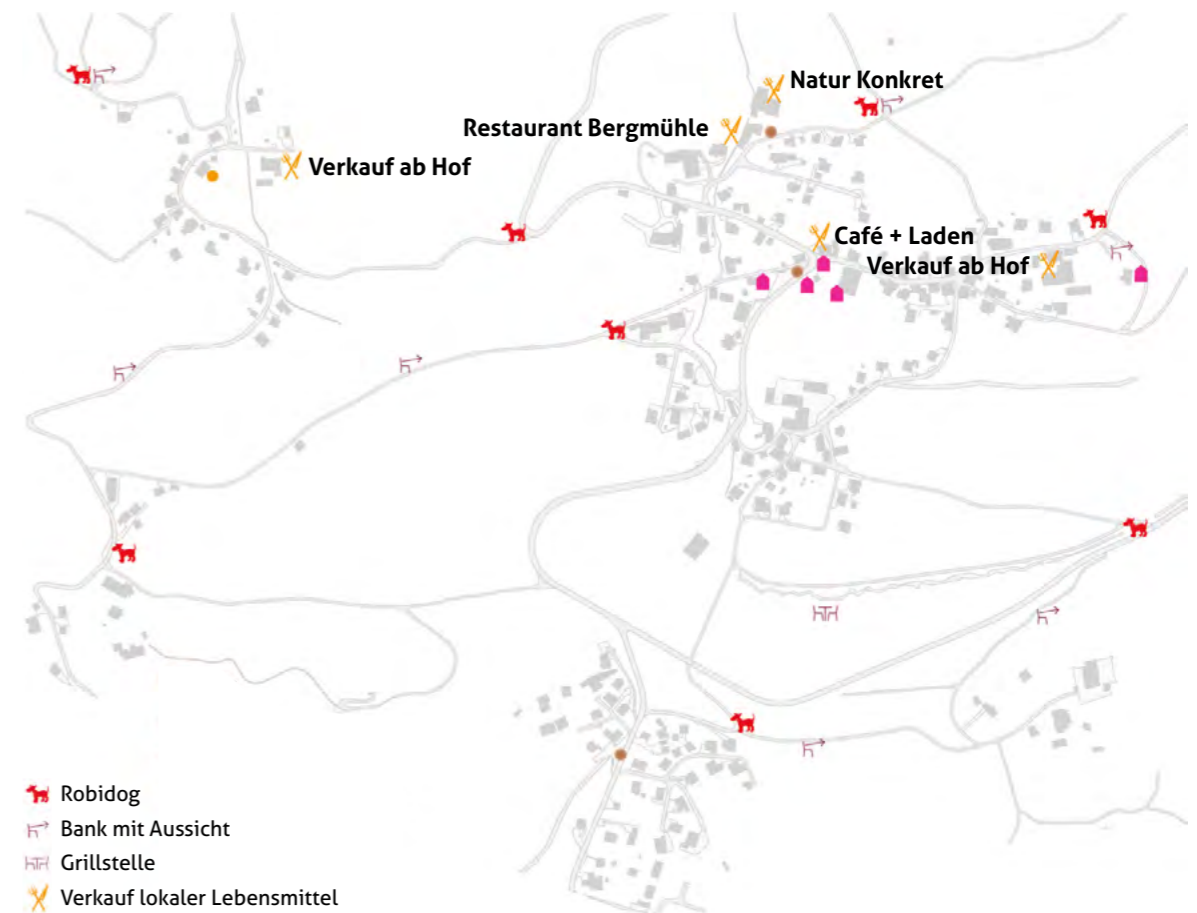
BACKHÄUSER








Eine Tradition in Masein ist das Brotbacken. Zwei Backhäuser stehen zur Verfügung. Beim Bau der neuen Mehrzweckhalle wurde das Backhaus im Oberdorf komplett neu errichtet. Hier finden regelmäßige Backgemeinschaften statt. Das historische Backhaus im Unterdorf ist derzeit nicht funktionsfähig.

Schlussfolgerung

Die innerdörflichen Plätze werden näher analysiert und die Aufenthaltsqualitäten entsprechend den Bedürfnissen der Nutzenden gestaltet.

Das ungenutzte Backhaus im Unterdorf wird eine neue Nutzung für die Gemeinschaft erhalten.



-  Robidog
-  Bank mit Aussicht
-  Grillstelle
-  Verkauf lokaler Lebensmittel
-  öffentliche Bauten
-  Dienstleistungen
-  Entsorgungsstellen

GEMEINSCHAFTSANGEBOTE

Die Überlegungen für die zukünftige Entwicklung eines Dorfes ist unter anderem abhängig von den Möglichkeiten zur sozialen Integration in die Dorfgemeinschaft. Im Folgenden sind unter verschiedenen Themen in Masein bestehende Gemeinschaftsangebote aufgelistet:

FAMILIENDORF

- Waldspielgruppe
- Mittagstisch für Schulkinder (Di + Do)
- Mittagstisch für alle (1 Do / Monat)
- Primarschule / Spielplatz

GESELLIGE VERSCHNAUFPAUSE

- Restaurant Bergmühle (Fr–Mi)
- «Maseiner Café» im Roten Haus (3x morgens)

TRADITION

- Backhaus (1 Woche monatlich organisiert in der Gemeinschaft)
- Verkauf ab Hof (bei verschiedenen Bauern)
- Jährliches Dorffest
- Adventsfenster
- Altjahrsingen

FREIZEIT ZUSAMMEN VERBRINGEN

- Altersturnen
- Mutter/Vater-Kind-Turnen
- Pilates
- Yoga
- Turnen für jedermann ...

VEREINE

- Jungmannschaft
- Maseiner Frauen
- Schützenverein
- Altjahrchor
- Mazza Cula
- Backhausgenossenschaft

INDIVIDUELLE FREIZEIT

- Spazierwege um das Dorf
- Wanderwege in die Berge
- Fahrradwege
- Mitfahrbänkli
- Spielplatz

Schlussfolgerung

Das individuelle Angebot wird laufend den Bedürfnissen angepasst und weiterentwickelt.

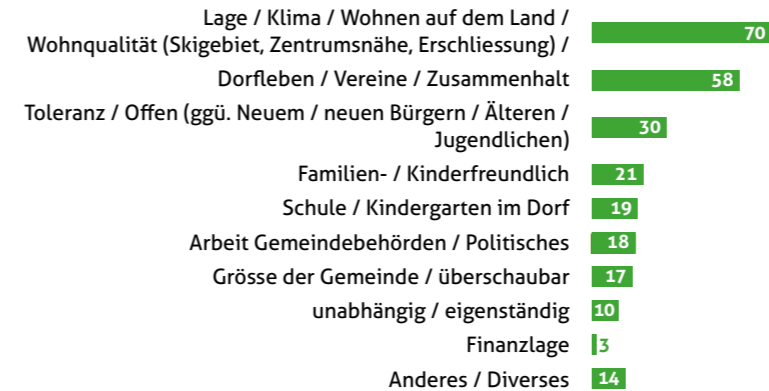


Das Spiel Mazza Cula ist eine Art «Alpengolf» und wurde in Masein am Heizenberg vor etwa 40 Jahren von zugezogenen Leuten aus Tschappina eingeführt. Die «Mazza» (Schlagstock) besteht aus einem Holzstock mit einem Holzkolben an der Spitze. Als «Cula» (Kugel) wird eine gefärbte hölzerne Strumpfkugel von 5 cm Durchmesser verwendet. 2 Mannschaften mit je 2 bis 3 Personen spielen gegeneinander. Das Ziel ist kein Loch, sondern ein Stein, ein Baum oder eine Stange. Jene Mannschaft, die mit weniger Schlägen das Ziel trifft, erhält einen Punkt. (Quelle: lebendigetraditionen.ch)

3.6 ZUFRIEDENHEIT IM DORF

In einer Befragung der FHGR durch das Zentrum für Verwaltungsmanagement im Jahr 2015 konnten folgende Kernthemen Auswirkungen ermittelt werden.

Welche Stärken hat Masein? Umfrageergebnis:



Es zeigt sich, dass der Standort mir der vorhandenen Wohnqualität sowie das Dorfleben als wichtige Qualitäten gesehen werden. Zwei Themen sind besonders bemerkt:

WACHSTUM UND SCHULE

... Uneinigkeit besteht bei der Frage des Wachstums. Es haben sich mit den Themen «Wohnqualität» und «Schule» zwei Schlagworte herausgeschält, die auch in der Bevölkerungsbefragung starke Unterstützung erhalten.

Attraktives Wohnen in vielfältigen Formen, generationenübergreifend, zeichnet Masein auch in Zukunft aus. Eine eigene Schule ist die Basis dafür ...

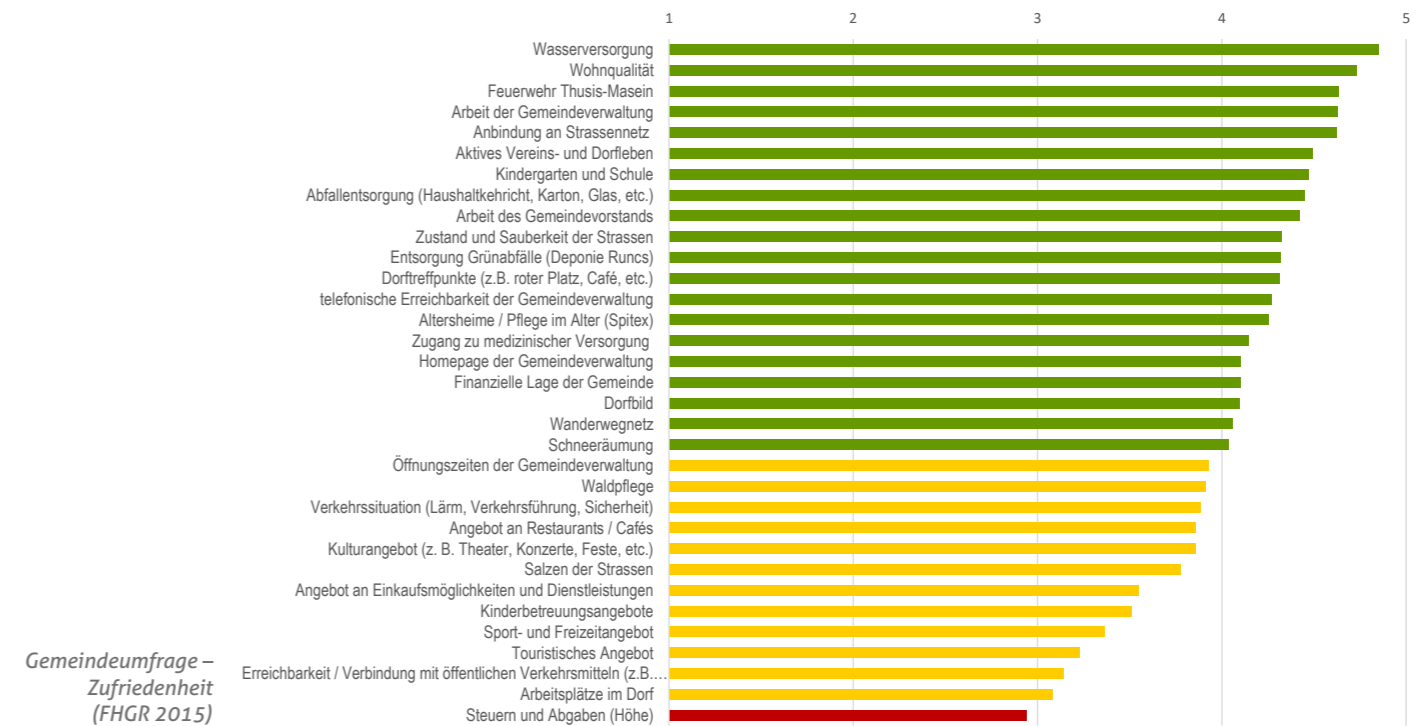
GEMEINSCHAFT

... Die Maseinerinnen und Maseiner sind besonders stolz auf ihre Werte «Zusammenhalt», «Hilfsbereitschaft» und «Engagement». Dies hat ihre Ursache nicht zuletzt in der aktiven Vereinstätigkeit und in der Überschaubarkeit. Wir erhalten das.

Schlussfolgerung

Die Frage des Wachstums konnte in der Zwischenzeit geklärt werden. Eine Weiterentwicklung in einer langsamen und sanften Weise soll ermöglicht werden.

Zur Attraktivitätssteigerung des Dorfes für junge Familien wurden der Spielplatz auf dem Dorfplatz sowie ein neues Schulhaus errichtet.





4 RÄUMLICHES LEITBILD – ENTWICKLUNGSKONZEPT UND MASSNAHMEN

Die Ergebnisse aus der Planungskommission werden in einem räumlichen Leitbild festgehalten. Im Wesentlichen wurden zwei wichtige Schlüsse gezogen:

1. Werte erhalten und stärken

Die heutigen Qualitäten des Ortsbildes sollen für zukünftige Generationen gesichert werden. Durch gezielte kleine Massnahmen werden die dörflichen Aufenthaltsbereiche gestärkt.

2. Werte weiterentwickeln

Masein soll in den kommenden Jahren massvoll weiterwachsen. Eine ortsverträgliche Entwicklung ist von grosser Bedeutung. Die Berücksichtigung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten und deren Auswirkungen auf die Wohnattraktivität des Dorfes und der Wohnungen sollen gestärkt werden. Da die vorhandenen Reserven die Nachfrage nicht decken, wird eine Erweiterung der Siedlung in Etappen entwickelt. Die Neubaugebiete sollen auf dem Prinzip des Weiterbaus vorhandener räumlicher Werte basieren.

Um die erarbeitete Entwicklungsstrategie aufzuzeigen, wurden zwei Darstellungen skizziert, die aufeinander aufbauend zu betrachten sind.

Strategieplan

(Qualitäten des Ortsbildes)

Dieser Plan zeigt die vorhandenen räumlichen Qualitäten auf und beinhaltet Massnahmen zur Stärkung des vorhandenen Ortsbildes.

Massnahmenplan

(Strategie für die Nutzungsplanung)

Diese Darstellung zeigt die grundlegende Strategie zur Überarbeitung der Nutzungsplanung.

*Blick über Masein ins
Domleschg*

4.1 STRATEGIEPLAN DER RÄUMLICHEN ENTWICKLUNG

Gestützt auf die Umfrage der FHGR aus dem Jahre 2015 wurde festgelegt, die vorhandenen Qualitäten des Dorfes zu erhalten und zu stärken. Die bestehende Siedlungsstruktur und das Ortsbild sollen für zukünftige Generationen erhalten bleiben und die räumlichen Werte in einer ortsangepassten Weise weiterentwickelt werden.

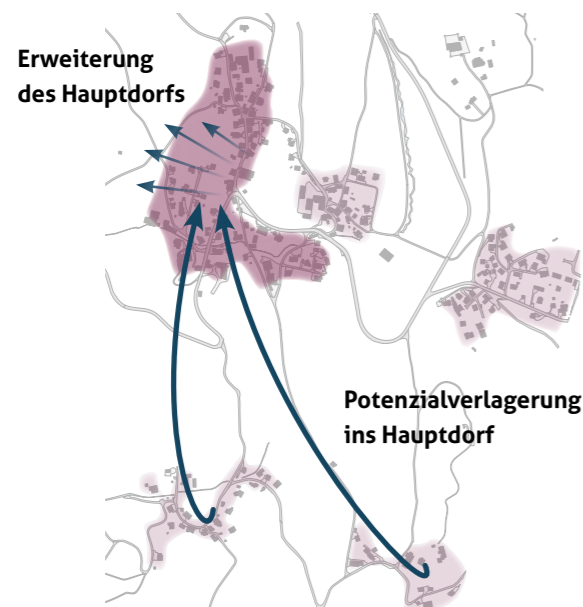
DEN DORFKERN STÄRKEN

Die vorhandene Serviceinfrastruktur konzentriert sich schon heute auf das Hauptdorf. Die Funktion als Zentrum soll zukünftig gestärkt werden.

Massnahmen «Dorfkern stärken»

Neue Bewohnerinnen und Bewohner sollen die Gemeinschaft im Hauptdorf stärken und das Potenzial für weitere Infrastrukturen ermöglichen.

Eine langfristige Strategie zur Potenzialverlagerung aus den Weilern in das Hauptdorf wird geplant.



PLÄTZE UND WEGE IN DER SIEDLUNG UND IN DER LANDSCHAFT

In jedem Weiler oder Quartier soll sich zukünftig mindestens ein klar erkennbarer Platz befinden. Meist können historische Brunnenplätze diese Funktion übernehmen, teilweise sind es schon heute angelegte Ver- und Entsorgungsstandorte. Durch ein durchgehendes Konzept werden diese gestaltet. An unterschiedlichen Wegen in der Landschaft sollen bestehende Aufenthaltsorte begutachtet und neue Verweilstellen gestaltet werden.

Massnahmen «Plätze und Wege»

Siedlungsgebiet

Die Platzgestaltungen sollen einem gleichen Gestaltungskonzept folgen. Dies bezieht sich auf die Materialisierung des Bodenbelags, die Platzausstattung und die Möblierung dieser wichtigen öffentlichen Räume.

Bei zukünftigen Baugesuchen soll die Beziehung der Gebäude zu den Quartierplätzen beachtet werden. Gefördert werden sollen Bebauungsstrukturen, die sich zum Platz orientieren und gegebenenfalls notwendige Platzkanten neu definieren.

Im Bereich der Plätze soll der Verkehr auf deren Nutzung als Aufenthaltsbereiche abgestimmt werden.

Landschaftsgebiet

Entlang der Landschaftswege soll ebenfalls ein durchgehendes Gestaltungsprinzip angewendet werden. Hier liegt das Augenmerk auf der einheitlichen Materialisierung der Möblierung.

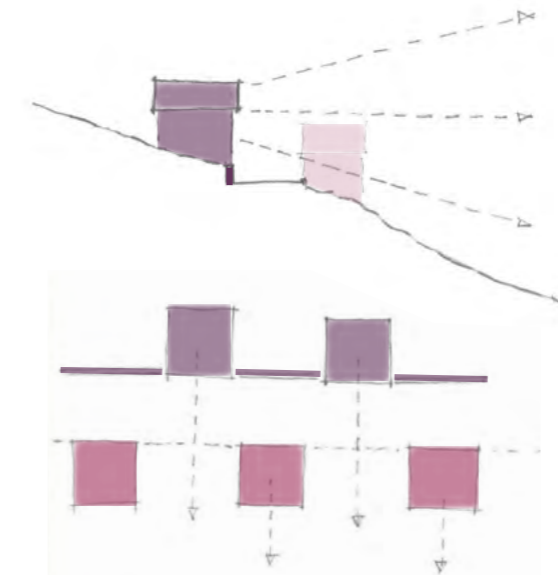
BEBAUUNGSSTRUKTUR ORIENTIERUNG / AUSBLICKE NEUER HÄUSER

In der Analyse wurde die Stellung der Gebäude zueinander analysiert. Häuser und Gärten reihen sich in regelmässigen Wiederholungen entlang der Strasse auf. Die gegenüberliegende Hausreihe steht versetzt, sodass die Ausrichtung ins Tal und der Blick auf die wichtigen Aussichtspunkte für jede Wohneinheit gewährleistet werden können. Diese Siedlungsstruktur erzeugt einen hohen, gestalterischen Wert für den Innenraum der Bauten und wirkt sich somit positiv auf die Wohnqualität aus. Genau diese Wohnqualität ist bei der Maseiner Bevölkerung als grosse Stärke gewertet worden und trägt stark zu ihrer Zufriedenheit bei.

Massnahmen «Bebauungsstruktur»

Bei zukünftigen Baugesuchen soll die Stellung des Volumens beachtet werden. Durchblicke für die Nachbarn sollen erhalten bleiben.

Neubauquartiere sollen entsprechend diesen siedlungsstrukturellen Mustern das Dorf weiterstricken.



Prinzip der ortsbaulichen Stellung der Bauten entlang der Strasse

LANDSCHAFT WEIDEN, WÄLDER UND OBSTWIESEN

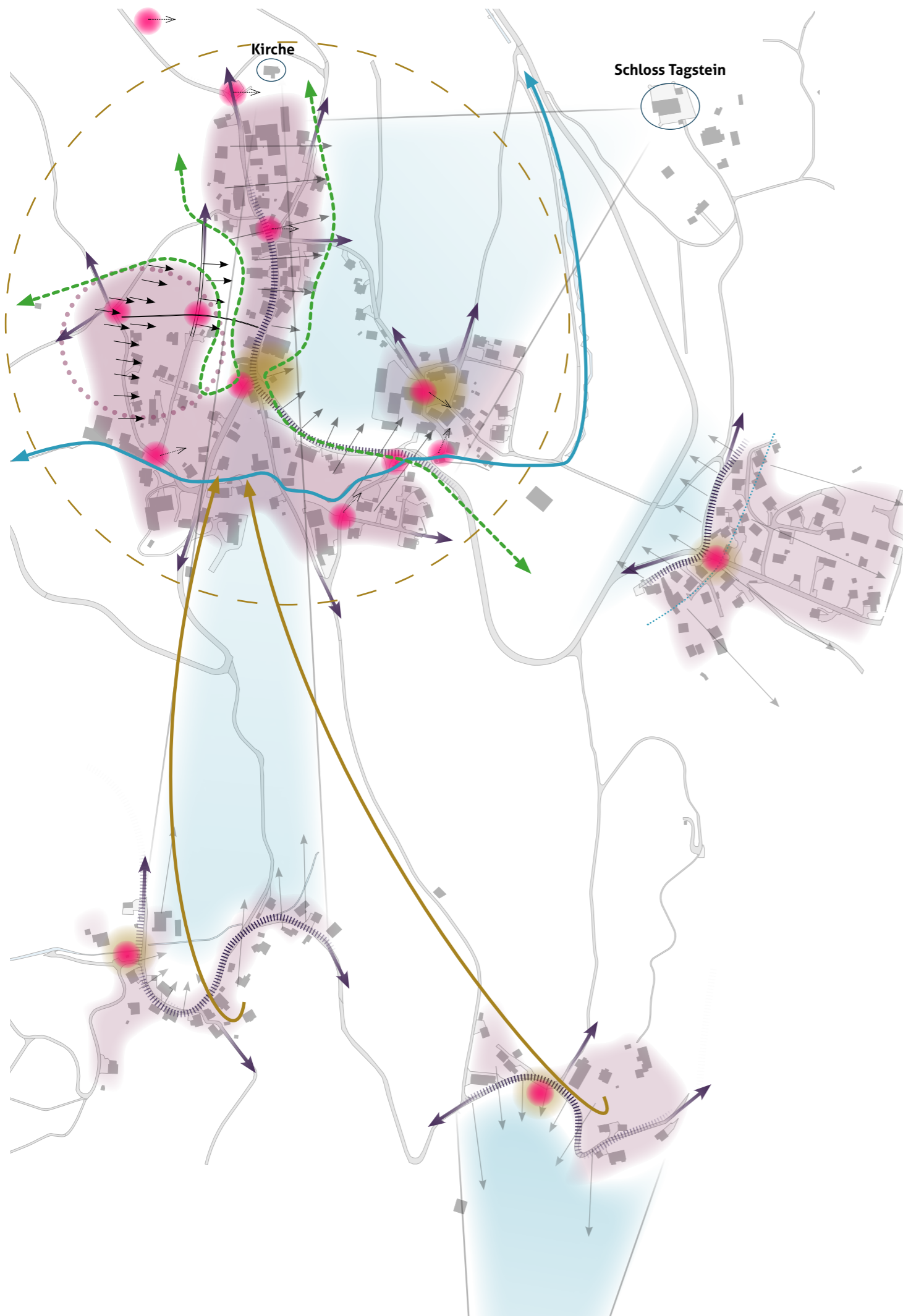
In Masein ist die Verbindung von Dorf und Landschaft ein sehr zentrales Merkmal. Beispielsweise stellt der Obstgarten Cinrageth zwischen Hauptdorf und Unterdorf ein wichtiges siedlungsstrukturierendes Element dar. Ebenso ist die Alleinstellung der Kirche zu erwähnen. Diese Bereiche sind als frei zu haltende Bereiche zu betrachten. Bedeutend sind auch die Bachläufe in Dalas und im Hauptdorf. Diese Bäche wurden bereits renaturiert.

Ausserhalb des Siedlungsgebiets sind die Trockenwiesen Schauenstein und die Wildruhezonen zwischen Nollahang und Dalas wichtige Gebiete für den Naherholungsraum des Dorfes.

Massnahmen «Landschaft»













Die bestehenden Landschaftswerte sollen erhalten und fortlaufend gepflegt werden.

Um die landschaftlichen Besonderheiten erlebbar zu machen, werden fortlaufend Aufenthaltsbereiche entlang des Wegenetzes hinzugefügt.












Strategieplan (Werte des Ortsbildes erhalten und stärken)

Legende des Strategieplans mit kurzen Bemerkungen

-  **Stärkung des Hauptdorfes**
 – Nutzungsintensivierung des Hauptdorfes
 – Kapazitätsreserven in den Weilern Dalaus und Cresta Lunga mobilisieren oder umzonen
-  **Bachlauf**
 – Renaturiert
 – Als Attraktion nutzbar (Grillstelle)
-  **Grünräume im Siedlungsgebiet**
 – Landschaft und Dorf bilden eine ineinandergreifende Figur im Gelände
-  **Ausblick des Weilers**
 – Landschaftliche Attraktionen im Dorf sichtbar machen
-  **Strasse mit Aussicht**
 – Sichtachse in die Berge
 – Bezug der Bergblicke und der Dorfstruktur stärken
-  **Orientierung der Bauten**
 – Orientierung zur Grünfläche
 – Prägnante Stellung der Bauten parallel zum Ausblick
-  **Strasse als Panorama-Promenade**
 – Erhalt der Obstwiese als Sichtachse
 – Platzierung von Aufenthaltsbereichen mit Aussicht auf Schloss Tagstein
-  **Weiler**
 – Dorfweiler der Gemeinde Masein
-  **Dorfplätze**
 – Zentrale Begegnungsorte im Dorf
 – «Gesicht» der Dorfteile
-  **Plätze mit Aussicht**
 – Aufenthaltsgelegenheiten mit Blick in die Berge
 – Im Dorf und dorfnah
-  **Erschliessung und Orientierung**
 – Neue Strasse entlang der Höhenlinie
 – Orientierung der Bauten Richtung Schloss Tagstein
-  **Siedlungserweiterung**
 – Bildet einen Rücken für das Hauptdorf
 – Zentrale Lage ermöglicht kurze Wege
- Neue Häuser mit Ausblick, erste Gestaltungshinweise**
 – Neubaugebiet zur Verbindung von Bergmühle/ Innerdorf und Ausserdorf
 – Strassenbebauung zur Gassenbildung
 – Verdichtete Einfamilienhäuser
 – Versetzte Stellung der Gebäude (Ausblick)
 – Firstrichtung in Falllinie
 – Hauptausrichtung talseits
 – Orientierung Richtung Schloss Tagstein

4.2 MASSNAHMENPLAN / STRATEGIE FÜR DIE NUTZUNGSPLANUNG

	Massnahmen: Anpassungen in der Nutzungsplanung	Priorität	
	Dorfkern Historische Struktur und Ortsbauliche Setzung erhalten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Neubauten unterordnen ■ Überprüfung der Baugesetzgebung: Besondere Vorschriften für die Bebauung in der Dorfkerzone 	1
	Verdichtungsgebiete Einfamilienhäuser Die bestehenden Einfamilienhaus- siedlungen sollen verdichtet werden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhöhung der Ausnutzungsziffer und Anpassung der Gebäudelängen, um lange, überdimensional grosse Bauten zu vermeiden 	1
	Verdichtungsgebiet Mehrfamilienhäuser Die bestehenden Einfamilienhaus- siedlungen sollen verdichtet werden. In diesen Bereichen sind auch höhere Bauten denkbar.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhöhung der Ausnutzungsziffer und Anpassung der Gebäudelängen ■ Alternative: Aufzoning ■ In Ausnahmefällen Folgeplanungspflicht 	1
	Innerdörfliche Grünräume Siedlungsstrukturell wichtige Grün- räume sollen erhalten bleiben	<ul style="list-style-type: none"> ■ Abgleich der Bauzonenzugehörigkeit ■ Auszoning in Nichtbauland ■ Alternativ überlagerte Freihaltezone 	2
	Dynamik der Grünbereiche Die fließende Dynamik der Grün- räume soll erhalten bleiben	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grenzen der Bauzonen wenn notwendig neu definieren 	1
	Bachverlauf Der Bach soll im Dorf erlebbar sein und auch zukünftig durch die Gärten fliessen.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Abgrenzung zur Bauzone überprüfen ■ Auszoning in Nichtbauland ■ Alternativ überlagerte Freihaltezone 	1
	Quartierzentren Diese Bereiche sollen als Bege- gungsorte gestärkt werden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anpassungen der Zonenzugehörigkeiten ■ Aufenthaltsmöglichkeiten stärken ■ Besitzverhältnisse beachten 	2-3
	Neue Wege Für Fussgänger, insbesondere für Kinder, sollen weitere Abkürzungen zwischen den Häusern die Strassen verbinden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Abklärungen mit entsprechender Eigentümerschaft ■ Evtl. Baulanderwerb für Wege ■ Eintrag im Generellen Erschliessungsplan 	2
	Neue Quartiere Zukünftige Siedlungserweiterungen sollen im Rücken des Oberdorfes entstehen Kurze Wege und eine grössere Ge- meinschaft werden somit ermöglicht	<ul style="list-style-type: none"> ■ Laut Gemeindedatenblatt ist Masein eine Wachstumsgemeinde und kann unter Umständen neue Bauzonen definieren ■ Etappierung der Einzonungsstrategie 	3
	Mobilisierung der inneren Reserven im Siedlungsgebiet Im gesamten Siedlungsgebiet werden Mobilisierungsmassnahmen und Bauverpflichtungen auf Kapazitätsreserven in nicht überbauter WMZ ausgearbeitet.		1

1 kurzfristig, 2 mittelfristig, 3 langfristig

Der Massnahmenplan zeigt die aus der Analyse und dem Konzeptplan folgenden Veränderungstendenzen auf.

Basierend auf diesem Massnahmenplan werden zusätzlich zu untersuchende Themenfelder ermittelt und zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Änderungen in die Nutzungsplanung eingearbeitet.

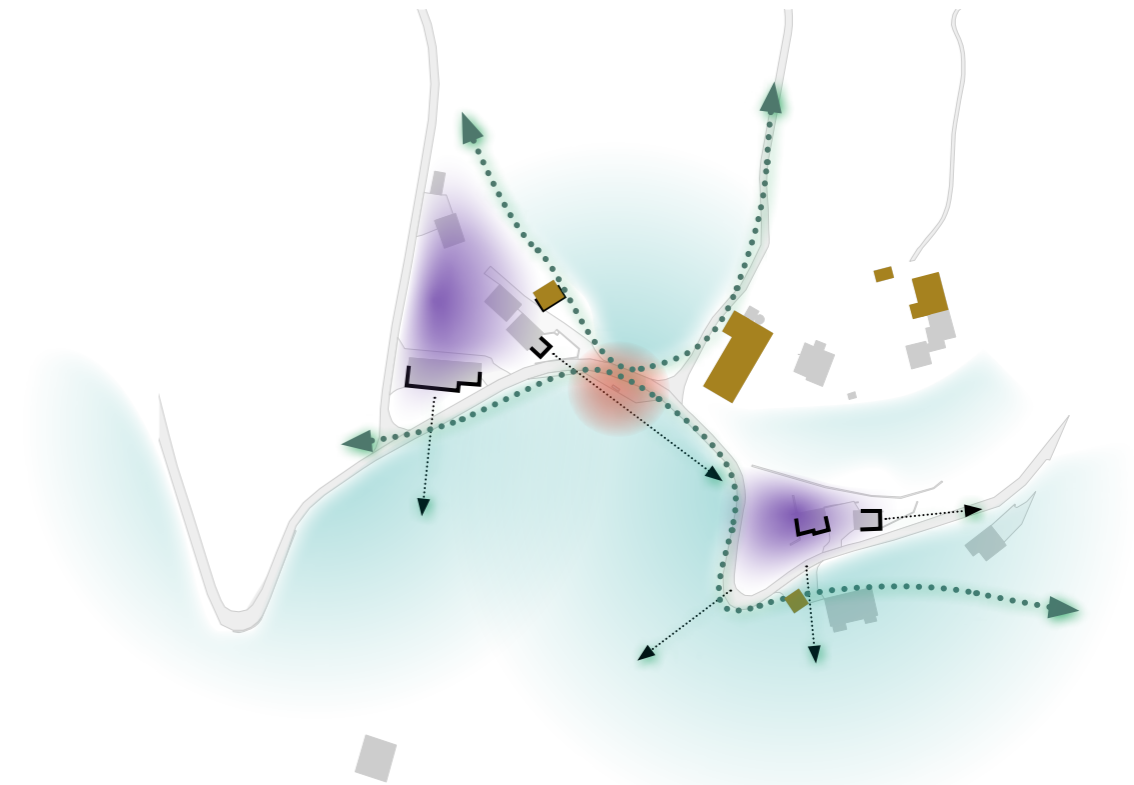


Der Massnahmenplan zeigt die aus der Analyse und dem Konzeptplan folgenden Veränderungstendenzen auf.

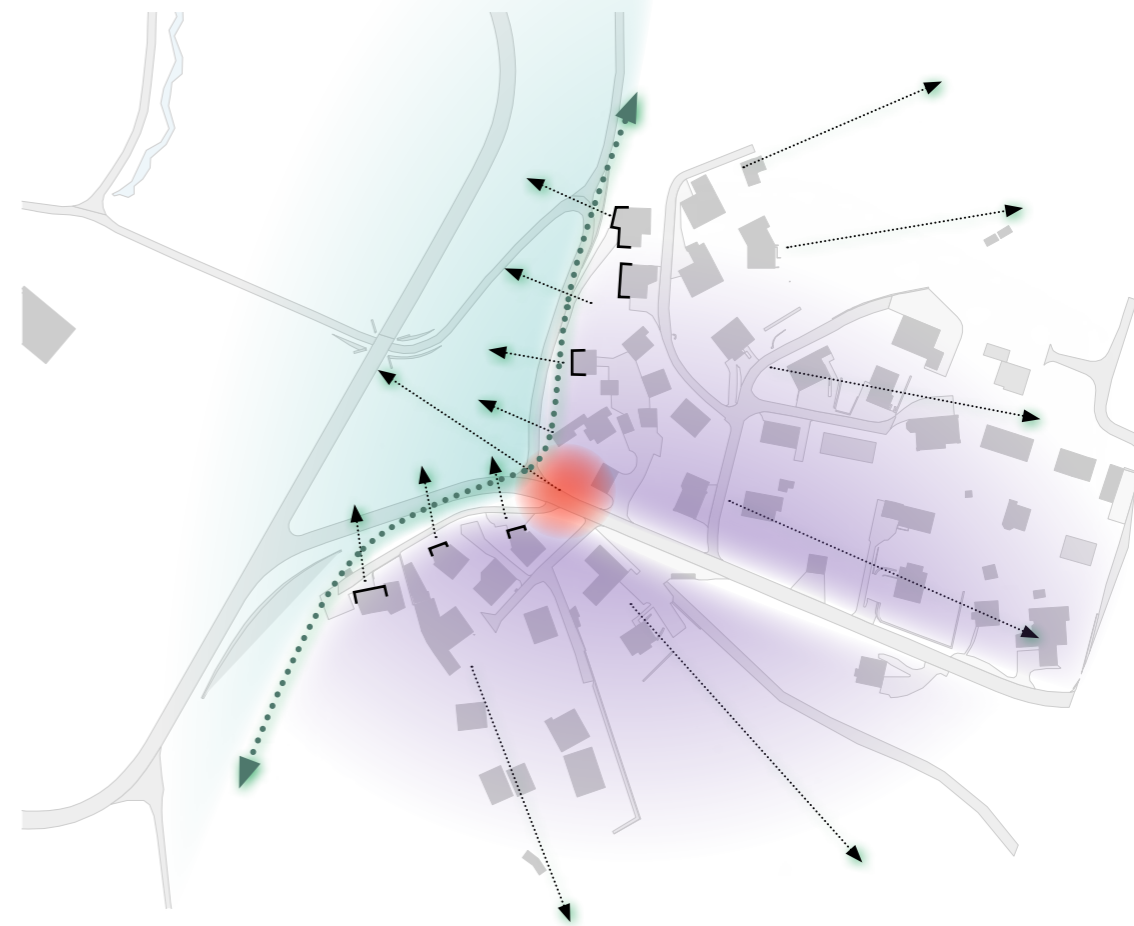
Basierend auf diesem Massnahmenplan werden zusätzlich zu untersuchende Themenfelder ermittelt und zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Änderungen in die Nutzungsplanung eingearbeitet.



Massnahmenplan
Dalaus



Massnahmenplan
Cresta Lunga



Massnahmenplan
Cresta



5 DETAILLIERTE ENTWICKLUNGSSTUDIEN IN EINZELNEN QUARTIEREN

5.1 VERDICHTUNGSBEREICHE IM DORF UND IN DEN WEILERN

Im gesamten Siedlungsgebiet sind derzeit Bereiche mit der Wohnzone W 0.4 bezeichnet. Die Anforderungen und Bedingungen der Quartiere hingegen sind sehr heterogen.

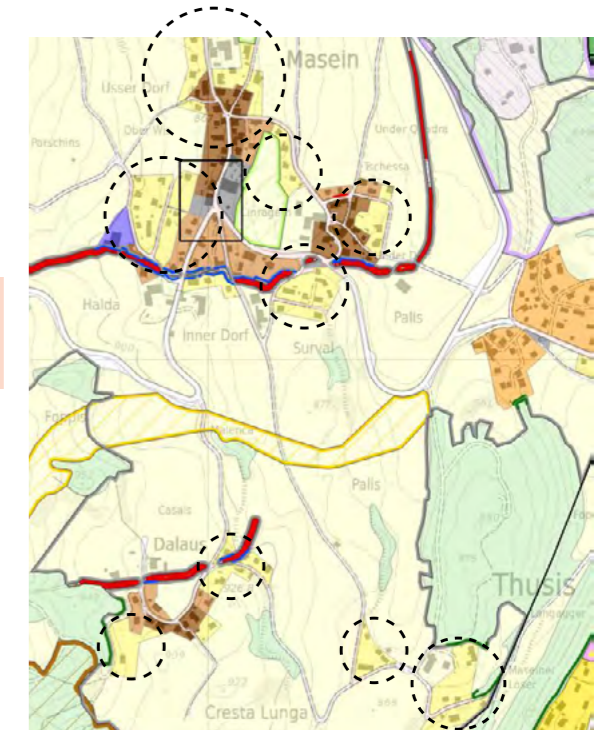
Das Ziel ist die optimale Nutzung der vorhandenen Baulandreserven. Dies erfordert an die unterschiedlichen Standorte angepasste Massnahmen.

Die Ausnutzungsmöglichkeiten im Hauptdorf sollen zukünftig intensiviert werden. Durch bestehende Nutzungsübertragungen sind einzelne Parzellen derzeit nach geltender Nutzungsplanung nicht bebaubar. Diese Situation soll zukünftig aufgelöst werden. Unter Umständen ist es sinnvoll, bestehende grosse unbebaute Parzellen zu unterteilen, damit dichtere Strukturen entstehen können.

In den Weilern hingegen ist der Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur gewünscht. Eine Nutzungsintensivierung sollte hier moderat gestaltet werden.

ERSTE ERKENNTNISSE

- Die Ausnutzungsmöglichkeiten, insbesondere der W 0.4, sind sehr gering.
- Die maximalen Gebäudelängen nach Baug. Art. 14 von 15–20 m ermöglichen grosse Volumen, die die Struktur des Dorfes nicht widerspiegeln. Die maximalen Gebäudelängen sollten überdacht werden.
- In einzelnen Bereichen wird die Nutzungsintensivierung durch Zonenänderung erzielt.
- Die minimalen Grenzabstände sind mit 3 m / 6 m sehr gross. Werden Möglichkeiten der Verdichtung gesucht, so muss überprüft werden, ob dies basierend auf den geforderten Grenzabständen generell möglich ist.
- Grosse unbebaute Parzellen sollten auf mögliche Parzellierungsvarianten untersucht werden.



FESTLEGUNG VON MINDESTDICHTEN NACH KRIP-S

- Gemeinden mit effektiv knapp dimensionierter WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) sind (nach KRIP-S S. 50) dazu verpflichtet, Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven zu treffen.
- Im Interesse der baulichen Verdichtung sollen (nach KRIP-S S. 47) bei Ein-, Um- und Aufzonungen Mindestdichten (AZ oder entsprechendes anderes Nutzungsmass) festgelegt werden.
- Diese Mindestdichte wird für den suburbanen Raum, wie Masein, mit AZ mind. 0.8 festgelegt.
- Ausnahmsweise können tiefere Mindestdichten festgelegt werden, wenn gestalterische (Ortsbildschutz, Siedlungsqualität), ortsbauliche oder andere planungsrechtliche Gründe vorliegen.
- Zugunsten der effektiven Realisierung der baulichen Dichte soll (nach KRIP-S S. 47) baugesetzlich sichergestellt werden, dass die festgelegten Dichten bei den konkreten Baugesuchen mindestens zu 80% ausgeschöpft werden.

STECKBRIEF
«VERDICHTUNGSBEREICHE»

- Zielsetzungen und Strategieansatz
- Bestehende Kapazitätsreserven optimal nutzen
- Dichtere Bebauungsstrukturen ermöglichen
- Auslösung der blockierten Parzellen durch Erhöhung der Ausnutzung
- Umstrukturierung der Parzellierung
- Ländlichen Charakter des Hauptdorfes langfristig wahren

Verfahren und Instrumente

- Änderung der Zonenbestimmungen im Baugesetz
- Aufzonungen
- Folgeplanung (Quartierplan / Arealplan)

Zeithorizont 3 Jahre
Kosten vorfinanziert durch Gemeinde
Projektteam Grundlagen: FHGR
 Ausarbeitung: Esther Casnova
 Raumplanung GmbH

Verdichtung in der Wohnzone

Die Volumetrie und Massstäblichkeit der Bauten soll erhalten bleiben.

Verdichtung in der Dorferweiterungszone

Die Volumetrie und Massstäblichkeit der Bauten kann erhöht werden wie die bereits erstellten Wohnbauten oder das Mehrgenerationenhaus.

Nutzung der gesamten Hülle Reorganisation der Raumaufteilung

Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken Kleine Veränderungen am Bestand

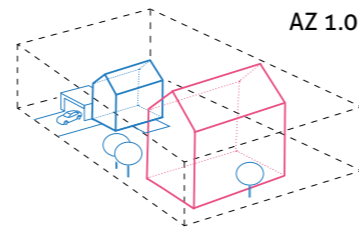
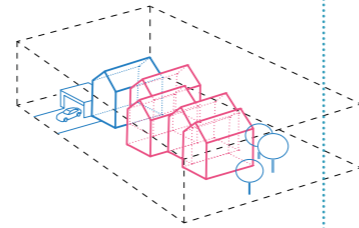
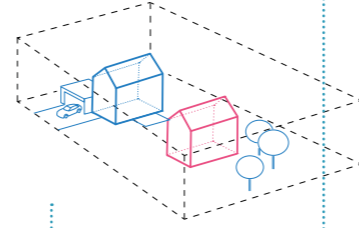
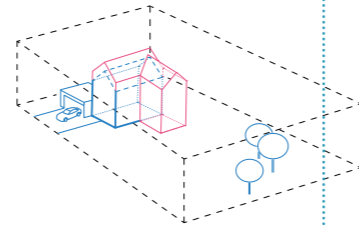
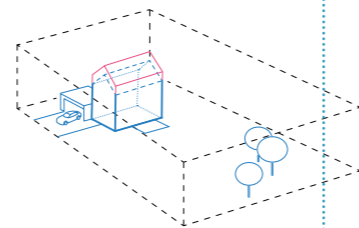
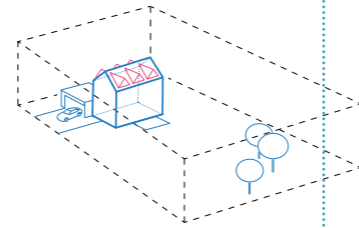
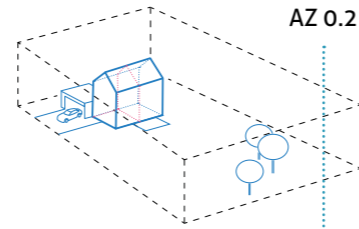
Aufstockung auf bestehendem Gebäude Veränderung am Bestand

Aufstockung und Anbau zu Mehrgenerationenhaus Veränderung am Bestand

Ergänzen eines weiteren Einfamilienhauses Keine baulichen Änderungen am Bestand notwendig

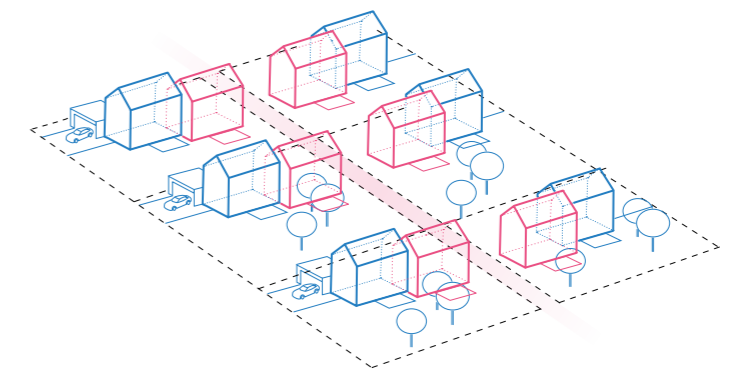
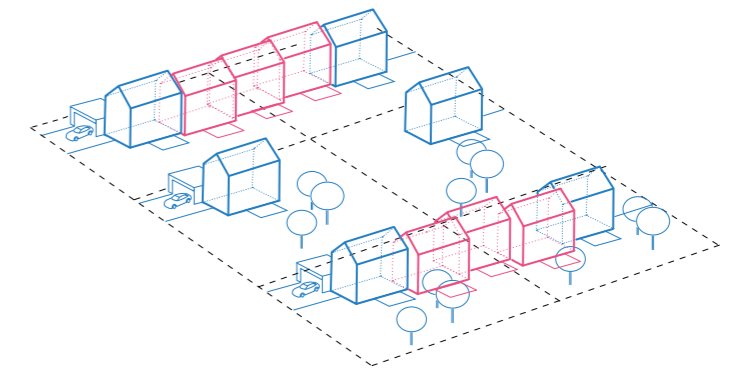
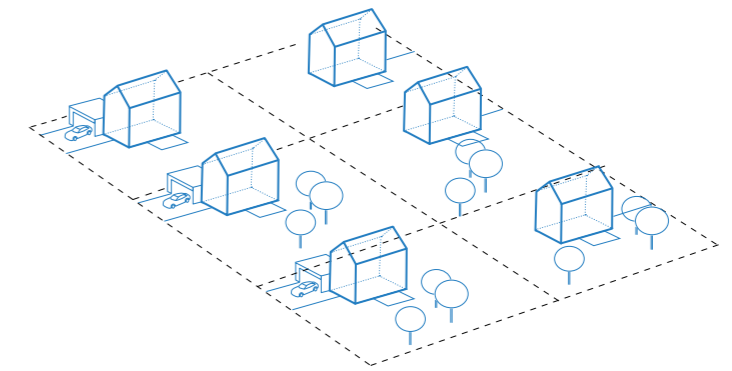
Ergänzen zu einer Reihenhausstruktur Evt. bauliche Änderungen am Bestand notwendig

Ergänzen eines Mehrfamilienhauses Keine baulichen Änderungen am Bestand notwendig



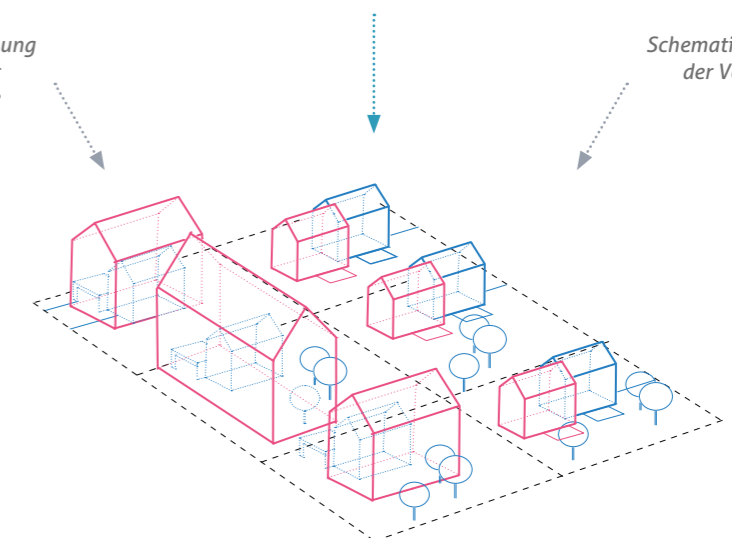
AZ 0.2

AZ 1.0



Schematische Darstellung der Verdichtung in der Dorferweiterungszone

Schematische Darstellung der Verdichtung in der Wohnzone



Kontinuierlicher Anstieg der Ausnutzungsziffer und mögliche bauliche Verdichtungsprinzipien

AZ 0.2

AZ 1.0

**MÖGLICHE ENTWICKLUNGSVARIANTE:
AUF- UND UMZONUNGEN**



Rechtsgültiger Zonenplan



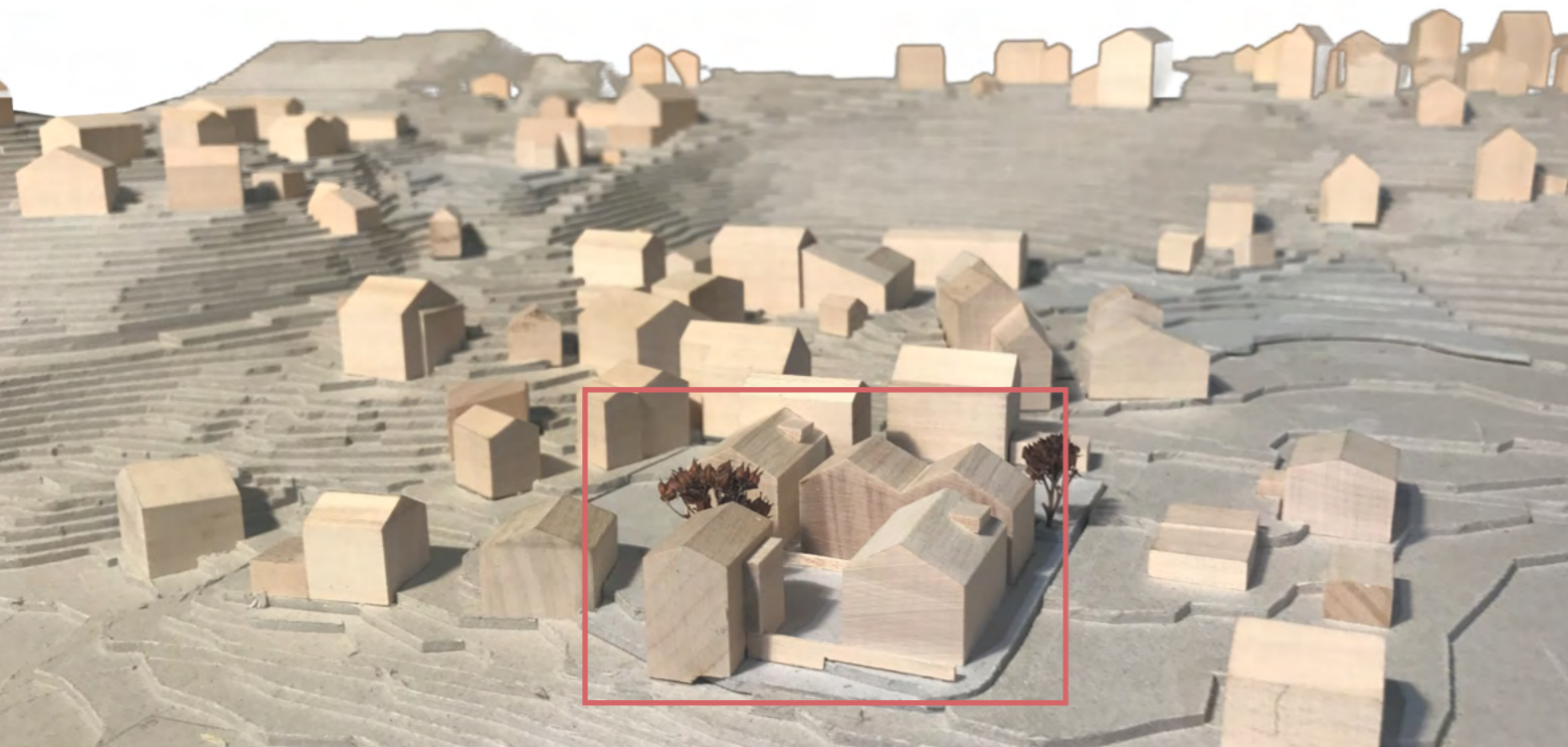
Mögliche Entwicklungsvariante

- 1. Aufzoning W 0.4 in Dorferweiterungszone
- 2. Aufzoning Gewerbezone in Dorferweiterungszone
- 3. Auszoning W 0.4 in Landwirtschaftszone

Diese Darstellung zeigt ein mögliches Szenario:

- Stärkung des Hauptdorfes durch Aufzoning
- Umzoning der Gewerbefläche im Dorf
- Aufzoning in Dalaus; aufgrund der ortsbau-lichen Struktur und des Stands der Bebauung wird hier eine Nutzungsintensivierung vorge-schlagen.

Vorbereitend auf die kommende Revision der Nut-zungsplanung wird dieser Vorschlag diskutiert und bereinigt.

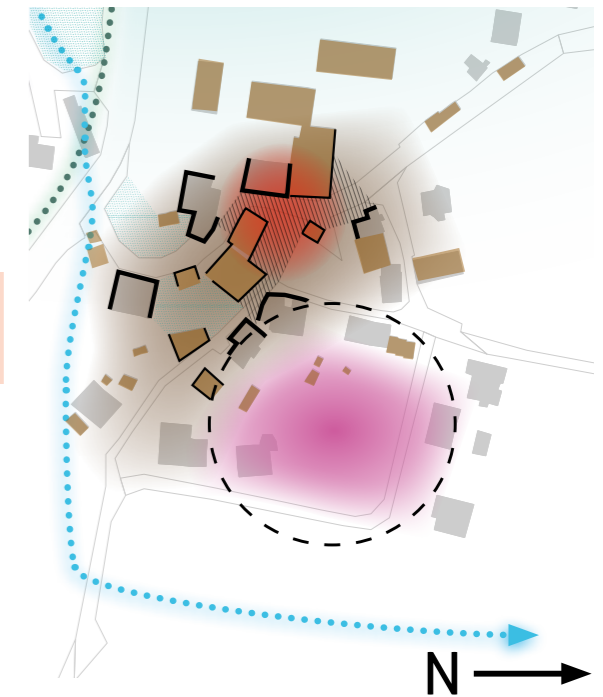


5.2 DICHESTUDIE UNTERDORF

Im Unterdorf ist eine grosse Fläche unbebautes Bauland. Die Gründe für die Hortung sind unterschiedlich. Sie reichen von privater Hortung für Nachfahren bis zu schlecht bebaubaren Grundstücksgeometrien. In diesem Gebiet kann sich jedoch durch plötzlichen Verkauf eine neue Situation ergeben.

Um auf eine zukünftige Bebauung der zusammenhängenden Parzellen im Unterdorf vorbereitet zu sein, sollte eine Folgeplanung erstellt werden.

Als Vorbereitung für die Definition von notwendigen Änderungen in der Nutzungsplanung wurde ein Variantenstudium durchgeführt. Architekturstudierende der HTW Chur (FHGR) entwickelten in ihren Bachelorarbeiten unterschiedliche Baukonzepte für den Bereich. Anhand der unterschiedlichen Möglichkeiten können ortsbauliche Anforderungen an die Bebauung des Quartiers formuliert werden.



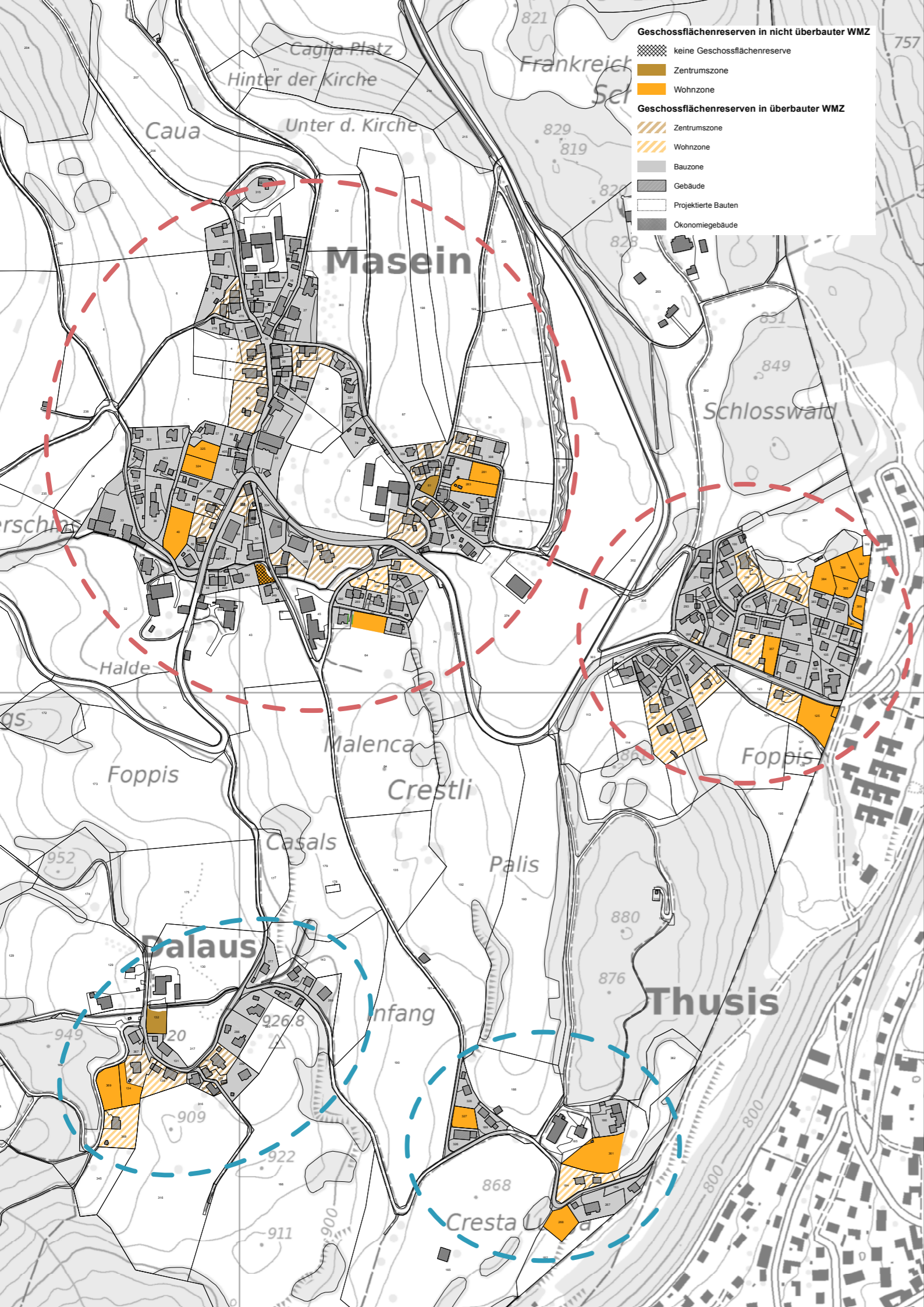
ERSTE ERKENNTNISSE

- Auf den unbebauten Flächen soll das «Unterdorf» gestalterisch weiterentwickelt werden.
- Eine Änderung der Parzellierung wird als Voraussetzung für eine sinnvolle Gebäudeanordnung angesehen.
- Die Grösse und Ausrichtung der Gebäudevolumen soll der ortsbaulichen Körnung des Unterdorfes entsprechen.
- Die Ausnutzung auf den Flächen soll massiv erhöht werden.
- Gebäudelängen und Gebäudehöhen sollen entsprechend der historischen Bebauungsstruktur angepasst werden.
- Eine Tiefgarage soll zusätzliche Einstellplätze für den historischen Dorfteil bereitstellen.

STECKBRIEF «UNTERDORF»

- Zielsetzungen und Strategieansatz**
- Ergänzung der Siedlungsstruktur auf bestehenden Kapazitätsreserven
 - Umstrukturierung der Parzellierung
 - In der Dichte des historischen Bereichs weiterbauen
 - Ländlichen Charakter des Unterdorfes weiterführen
 - Hochwertige Grün- und Gartenbereiche mit Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten integrieren
- Verfahren und Instrumente**
- Folgeplanung (Quartierplan / Arealplan)
- Zeithorizont** 3 Jahre
Kosten vorfinanziert durch Gemeinde
Projektteam Grundlagen: FHGR
 Ausarbeitung: Esther Casnova
 Raumplanung GmbH

Bebauungsstudie für momentan leer stehende Parzellen im Unterdorf Dichte 1.1 (Studentische Arbeit 2017, Michael Wagner)



- Geschossflächenreserven in nicht überbauter WMZ**
- keine Geschossflächenreserve
 - Zentrumszone
 - Wohnzone
- Geschossflächenreserven in überbauter WMZ**
- Zentrumszone
 - Wohnzone
 - Bauzone
 - Gebäude
 - Projektierte Bauten
 - Okonomiegebäude


5.3 MASSNAHMEN ZUR MOBILISIERUNG DER NUTZUNGS- UND BAULANDRESERVEN


Das Raumplanungsgesetz des Bundes sowie der kantonale Richtplan Siedlung des Kantons Graubünden (KRIP-S) fördern eine konsequente Siedlungsentwicklung nach innen.

Neue Baulandeinzonungen sind nur möglich, wenn ein ausgewiesener Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 vorhanden ist und alle Massnahmen zur Mobilisierung der bestehenden Reserven auf dem gesamten Gemeindegebiet getroffen wurden.

ERSTE ERKENNTNISSE

- Gemäss dem heutigen Stand der Bauzonkapazität (vgl. Gemeindedatenblatt) ist Masein als Gemeinde mit effektiv knapp dimensionierten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ausgewiesen. Für Masein ist ein Wachstum von +86 Personen bis 2030 prognostiziert. Wird dies mit den noch vorhandenen inneren Baulandreserven verglichen, so kann theoretisch Wohnraum für +48 Personen innerhalb der heute zur Verfügung stehenden Bauzonen realisiert werden.
- Gemäss dem kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) muss die Gemeinde Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonreserven in der bestehenden WMZ treffen. Die Mobilisierung ist denn auch eine der Grundvoraussetzungen, damit eine Neueinzonung für die prognostizierten zusätzlichen +38 Personen bewilligt werden kann.
- Die in Masein vorhandenen Baulandreserven (nicht nur die überbauten Bauparzellen) befinden sich in der Dorfkern-, Dorferweiterungs- und der Wohnzone dispers verteilt.

 Bauverpflichtung Massnahme nach Ablauf der Frist: Vorkaufsrecht der Gemeinde

 Bauverpflichtung Massnahme nach Ablauf der Frist: Vorkaufsrecht der Gemeinde / Auszonung zur Einzonung der Fläche im Hauptdorf

STECKBRIEF «VERDICHTUNGSBEREICHE»

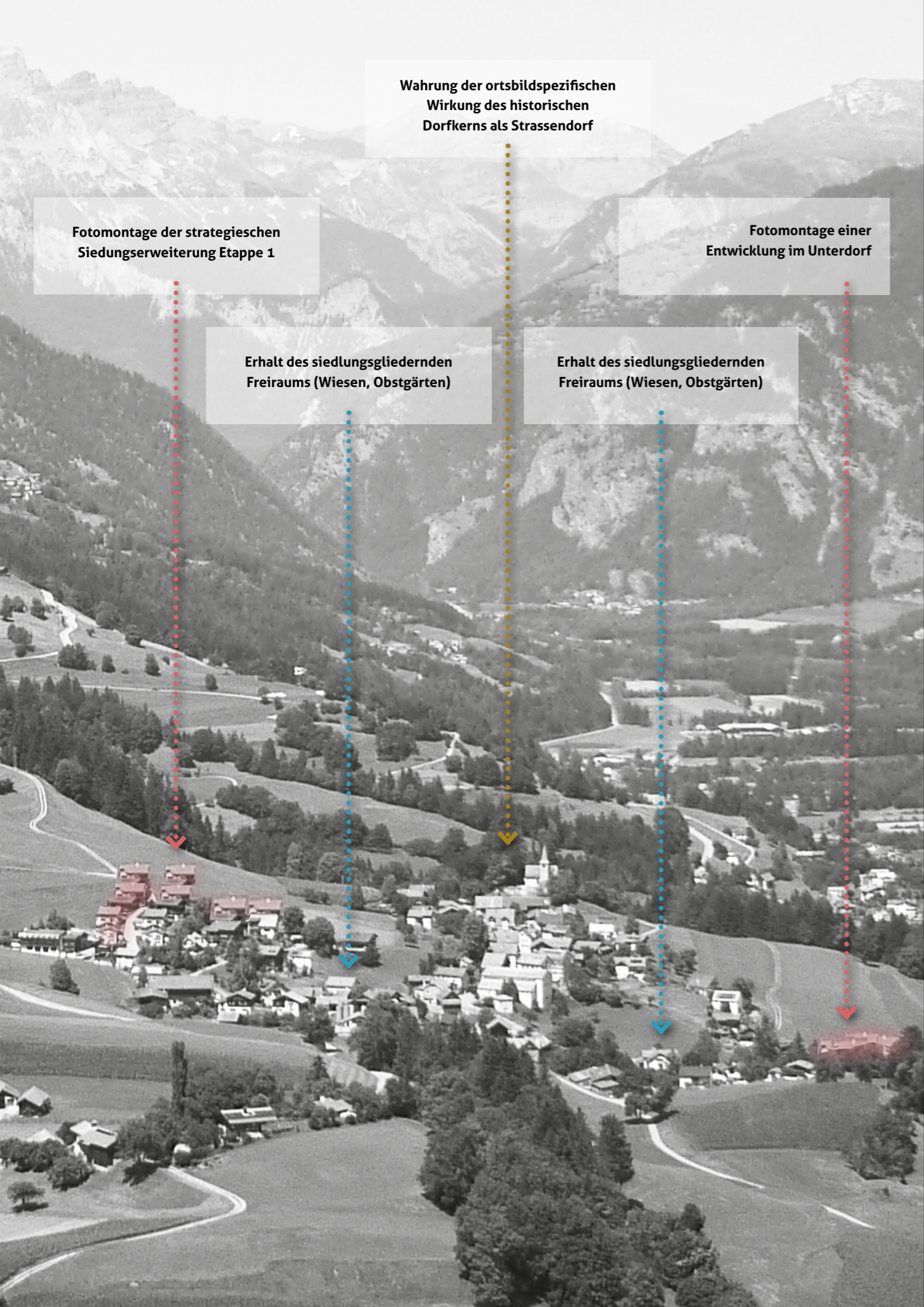
Zielsetzungen und Strategieansatz

- Bauverpflichtungen im Zonenplan festlegen.
- Massnahmen nach Ablauf der Frist festlegen.
- Bauzonen an ungeeigneten Lagen auszonieren.

Verfahren und Instrumente

- Bauverpflichtung auf bestehenden Bauzonen im Baugesetz verankern
- Massnahmen nach Ablauf der Frist in den Weilern und im Hauptdorf definieren
- Folgeplanung (Quartierplan / Arealplan)

Zeithorizont 3 Jahre
Kosten vorfinanziert durch Gemeinde
Projektteam Grundlagen: FHGR
 Ausarbeitung: Esther Casnova
 Raumplanung GmbH



Wahrung der ortsbildspezifischen Wirkung des historischen Dorfkerns als Strassendorf

Fotomontage der strategischen Siedlungserweiterung Etappe 1

Fotomontage einer Entwicklung im Unterdorf

Erhalt des siedlungsgliedernden Freiraums (Wiesen, Obstgärten)

Erhalt des siedlungsgliedernden Freiraums (Wiesen, Obstgärten)

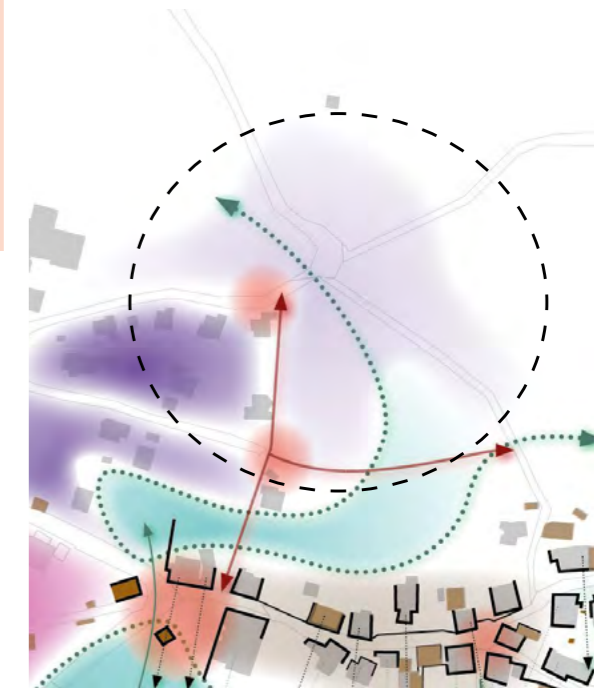
Fotomontage der konzeptionellen Überlegungen: Erhalt der siedlungsprägenden Freiräume, Erhalt der Figur des historischen Strassendorfes, Bebauung der Nutzungsreserven im Unterdorf und Neubaugebiet in Zentrumsnähe.

5.4 NEUBAUGEBIET IM HAUPTDORF

Das Ziel der raumplanerischen Überlegungen ist die Stärkung des Hauptdorfes. Zukünftig soll das Dorf an zentraler Lage wachsen. Mithilfe einer Folgeplanungspflicht werden siedlungsstrukturelle und ortsbildstiftende Qualitäten weitergeführt und die Realisierung der erforderlichen Bebauungsdichte sichergestellt.

Ein Neubaugebiet wird anschliessend an den Dorfkern geplant. Erschlossen ist dieser Standort über bestehende Strassen. Ein Fussweg durch das Quartier in Falllinie ermöglicht das einfache Erreichen der Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeinde und Maseiner Café in kurzer Gehdistanz.

Entsprechend der für Masein typischen Baustruktur sind hier Wohnüberbauungen mit Blick auf das Schloss Tagstein möglich. In Analogie zur Bauanordnung des historischen Dorfes soll eine versetzte Anordnung der Bauten diese Ausblicke ermöglichen.



Langfristiges Entwicklungsgebiet über den Planungshorizont der kommenden Ortsplanrevision hinaus

ERSTE ERKENNTNISSE

- Die innerdörflichen Freiflächen und die Freihaltezone nördlich der Kirche sollen zur Sicherstellung der historischen Qualitäten des Ortsbildes nach ISOS erhalten bleiben.
- Das neu einzuzonende Gebiet soll sich zentrumsnah befinden, um eine Belebung des Dorfkerns zu erzeugen.
- Sämtliche Wiesen um das Hauptdorf sind im ISOS als erhaltenswert bezeichnet. Eine Siedlungserweiterung tangiert somit stets das ISOS. Der Hang oberhalb des Dorfes ist schon heute teilweise bebaut. Bei Erhalt der strukturell prägenden rückversetzten Gärten des historischen Strassendorfes wird eine Siedlungserweiterung an diesem Standort als infrastrukturell und Gemeinschaftsfördernd beurteilt.
- Die historische Struktur des Dorfkerns als Strassendorf bleibt durch den Erhalt der beiden Freiräume über und unter dem Strassendorf erlebbar.
- Das Dorf soll langsam weiterwachsen. Die Bebauung soll durch eine Etappierung zeitlich gelenkt werden.
- Die Entwicklungsvision wurde langfristig über den Zeithorizont von 15 Jahren hinaus entwickelt. Die Fläche des Neubauquartiers ist entsprechend der langzeitlichen Zukunftsplanung dargestellt. In der kommenden Entwicklungsperiode wird nur ein Teil dieser Fläche zur Einzonung vorgeschlagen.
- Die zur Verfügung stehenden Flächen befinden sich in der Fruchtfolgefäche. Entsprechend ist eine baulich dichte Struktur durch eine Folgeplanungspflicht, eine Bauverpflichtung und eine Mindestnutzung der AZ von mindestens 80% zu gewährleisten.
- Die bestehenden räumlichen Qualitäten der Siedlungsstruktur müssen raumplanerisch weitergeführt werden.
- Fusswege und Abkürzungen durch das Innerdorf zum Schulhaus / Spielplatz sollen errichtet werden, um den Langsamverkehr im Dorf zu stärken.
- Den Neubauten soll (wie auch bei den bestehenden Bauten) der Blick auf Schloss Tagstein möglich sein. Eine talseitige Orientierung der Bauten soll gefördert werden.

ORTSBAULICHE KRITERIEN ZUR EINZONUNG

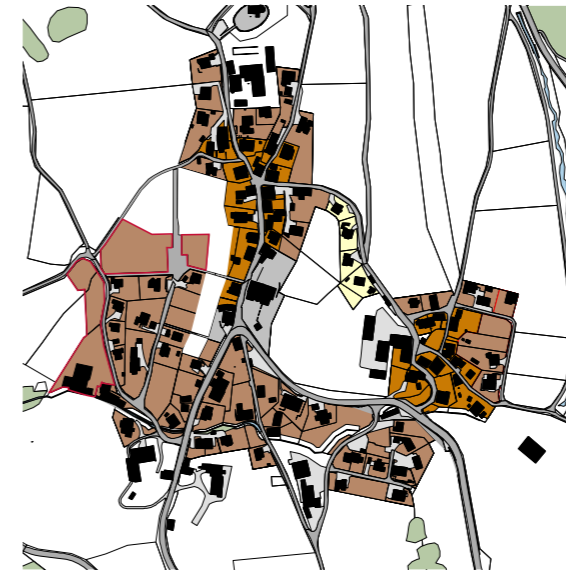
- Masein hat eine effektiv knapp dimensionierte WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszone). Das prognostizierte Wachstum von +38 Einwohnern kann in den bestehenden Bauzonen nicht realisiert werden. Das Baulanddefizit beträgt:
> 2280 m² BGF (bei 60 m²/Person)
> 2850 m² Bauland (bei AZ 0.8)
- Die Fläche schliesst an überbautes Gebiet an und verläuft entlang einer bestehenden Strasse. Die entsprechende Infrastruktur ist bereits vorhanden.
- Durch die Einzonung dieser Flächen können wichtige siedlungsgliedernde Freiräume erhalten werden.
- Die neue Bebauung wird sich mit ähnlicher Volumetrie wie der Dorfkern in das Dorf- und Landschaftsbild eingliedern.
- Die Fläche ergänzt das Siedlungsgefüge und führt zu einer Nutzungsintensität und mehr Dorfleben im Hauptdorf.
- Durch die Entwicklung einer Folgeplanung kann eine dichte Überbaubarkeit sichergestellt werden.
- Die Siedlungsbegrenzungslinie im regionalen Richtplan muss auf die geplante Erweiterung angepasst werden. Hierzu ist eine überkommunale Koordination in der Region Viamala notwendig.
- Zur Verbesserung der ÖV-Klasse wird ab 2020 nach Absprache mit dem Amt für Energie und Verkehr eine kontinuierliche stündliche Erschliessung des Hauptdorfes realisiert.

STECKBRIEF «NEUBAUGEBIET IM HAUPTDORF»

- Zielsetzungen und Strategieansatz**
- Neueinzonung entsprechend der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gemäss Gemeindedatenblatt bis 2030
 - Langsamverkehr verbessern
 - Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für eine Folgeplanung
 - Verankerung der Folgeplanung bzw. des Richtprojekts in der Nutzungsplanung
 - Neuordnung der Parzellierung
 - Definition von Freihaltebereichen und Treffpunkten (Quartierplatz)
 - Entwicklung generationenübergreifender Bebauungstypologien und Förderung von Aufenthaltsmöglichkeiten / zufälligen Begegnungen im Quartier

- Verfahren und Instrumente**
- Parzellenänderungen
 - Umzonungen / Einzonungen
 - Folgeplanung (Quartierplan / Arealplan)

Zeithorizont 3 Jahre
Kosten vorfinanziert durch Gemeinde
Projektteam Grundlagen: FHGR
 Ausarbeitung: Esther Casnova
 Raumplanung GmbH



Variante Aufzoning: Erweiterung des Siedlungsgebiets, maximale Entwicklung 1. Phase



Variante Aufzoning: Erweiterung des Siedlungsgebiets, maximale Entwicklung 2. Phase

STRATEGISCHE SIEDUNGSERWEITERUNG DURCH ETAPPIERUNG

Aufgezeigt wird, wie Masein langfristig wachsen kann. Strategisch wird hier über die aktuelle Planungsgeneration hinaus eine Strategie für die kommenden ca. 70 Jahre in Etappen angedacht.

- In der ersten Etappe soll der Bedarf bis 2030 von 2850 m² Bauland gedeckt werden.
- Anschliessend wird der Bedarf von zusätzlichen 1425 m² bis 2045 gedeckt.

Dargestellt wird eine Entwicklungsstrategie, die entsprechend den zukünftigen Bedarfsberechnungen angepasst werden muss.



Variante Aufzoning: Erweiterung des Siedlungsgebiets, maximale Entwicklung 3. Phase

SCHLUSSWORT

Ich möchte allen Beteiligten ganz herzlich für ihre engagierte Mitarbeit danken, ganz besonders Sandra Bühler, dem FHGR-Team und Renato Nay. Es ist Sandra Bühler gelungen, uns auf die Strukturen, die Ordnung und die Schönheiten unserer Gemeinde zu sensibilisieren. Ich bin sicher, dass wir in Zukunft unser Dorfbild sorgfältig schützen werden.

Beatrix Vital, Gemeindepräsidentin



**GEMEINDE
MASEIN**

Gemeindekanzlei
7425 Masein
Telefon 081 651 20 09
gemeinde@masein.ch
www.masein.ch



Fachhochschule Graubünden
University of Applied Sciences

Institut für Bauen im alpinen Raum