Masein

Kommunales räumliches Leitbild
für das Gemeindegebiet

Impressum Gemeinde Masein

Herausgeberin und Bezug Vom Gemeindevorstand am 18. März 2019 zuhanden der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Beschluss Mitwirkungskommission z.H. des Gemeindevorstands vom 5. März 2019.
Vom Gemeindevorstand verabschiedet am 18. März 2019.

Auftraggeberin Gemeinde Masein
Gemeindekanzlei
7425 Masein

Kontaktpersonen Beatrix Vital (Gemeindepräsidentin)
Mario Gartmann (Gemeindevorstand - Baufach)
Renato Nay (Präsident Planungskommission)

Projektbearbeitung Hochschule für Technik und Wirtschaft HTW Chur
Institut für Bauen im alpinen Raum IBAR
Pulvermühlestrasse 57
7000 Chur
Sandra Bühler
Christian Wagner
Regula Dolfi
Mirco Blöchlinger
Didier Brichoux
Daniel Stokic

Abkürzungen

HTW	Hochschule für Technik und Wirtschaft Chur
RPG 1	Raumplanungsgesetz
KRIP-S	Kantonaler Richtplan Siedlung
UEB	Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife
KRL	Kommunales räumliche Leitbild
WMZ,	Wohn-, Misch- und Zentrumszone
AZ	Ausnutzungsziffer
W 0.4	Wohnzone mit Ausnutzungsziffer 0.4
Baug. Art.	Baugesetz Artikel
BFS	Bundesamt für Statistik
STAT-TAB	interaktive Datenbank des Bundesamtes für Statistik

1 Einleitung und Grundlagen 5
1.1 Ziel und Zweck des räumlichen Leitbildes 5
1.2 Ablauf 6
1.4 Verantwortliches Büro 7
1.5 Entwicklung im regionalen Kontext 7

2 Analyse der Gemeinde Masein 9
2.1 Siedlungsgebiet 9
2.1.1 Entwicklung ständige Wohnbevölkerung 9
2.1.2 Altersstruktur 11
2.1.3 Siedlungs- und Baulandentwicklung 13
2.1.4 Betrachtung der Baulandreserven 15
2.1.5 Baulandverfügbarkeit als Momentaufnahme 17

3 Ortsbild und Handlungsbedarf 19
3.1 Gesamthafte Betrachtung des Gemeindegebiets 19
3.2 Ortsbauliche Analyse Masein 21
3.2.1 Nutzungen 21
3.2.2 Landschaft 21
3.2.3 Bebauungsstruktur und Aussicht 23
3.2.4 Gestaltung und Schönheit des Ortsbildes 27
3.2.5 Freiräume 29
3.3 Strassen und Verkehr 33
3.3.1 Innerdörfliche Strassen 33
3.3.2 Verkehr 35
3.4 Freizeit im Dorf 37
3.5 Zufriedenheit im Dorf 39

4 Räumliches Leitbild 41
6.1 Strategieplan der räumlichen Entwicklung 42
6.2 Massnahmenplan / Strategie für die Nutzungsplanung 47

5 Detaillierte Entwicklungsstudien in einzelnen Quartieren 49
7.1 «Verdichtungsbereiche im Dorf und in den Weilern» 49
7.2 Neubaugebiet im Hauptdorf 53
7.3 «Unterdorf» 55

6 Fazit 57

Blick aus dem Unterdorf auf das Oberdorf und Ausserdorf

1 Einleitung und Grundlagen

1.1 Ziel und Zweck des räumlichen Leitbildes

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

- ihren Handlungsspielraum im Rahmen der Gegebenheiten bezüglich Landschaft, Besiedlung und Infrastruktur im Lichte der kantonalen und regionalen Instrumente auszuloten,
- ihre Ziele für die künftige Ausrichtung zu definieren,
- ihre Vorstellungen bzw. ihr Zielbild der angestrebten langfristigen räumlichen Entwicklung aufzuzeigen, die Abstimmung der Themen Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr konzeptionell aufzuzeigen,
- die kulturhistorischen und räumlichen Qualitäten bestehender Siedlungen zu erfassen und zu sichern
- 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 Zeithorizont aufgezeigt. Das räumliche Leitbild beinhaltet strategische und gestalterische Aussagen.

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

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 muss eine Interessensabwägung der verschiedenen Ansprüche und allenfalls neuen Erkenntnissen erfolgen. Auf der Grundlage des räumlichen Leitbilds 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 Leitbilds
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 fünf bis zehn 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 wird an der Gemeindeversammlung vom 3. Mai 2020 über die in diesem Leitbild enthaltenen Ziele (grau 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 HTW zur Überprüfung der Ortsplanung auf die räumlichen Werte des Ortsbildes

5.11.2016
Die Gemeindeversammlung beschiesst die Überprüfung der Ortsplanung mit dem Investitionskredit nach Offerte HTW

06. 02. 2017
Erarbeitung einer Entwicklungsstudie durch die HTW Chur und Präsentation vor dem Gemeindevorstand

20. 04. 2017
Präsentation der Analyse vor der Planungskommission

18. 05. 2017
Erarbeitung einer Analysemethode zur Mobilisierung der inneren Reserven (Umfrage Eigentümerinnen und Eigentümern) und Präsentation vor der Planungskommission

23. 06. 2017
Erarbeitung eines Dorfkonzepts als kommunales räumliches Leitbild und Präsentation vor der Planungskommission

28. 09. 2017
Auswertung der Umfrage und Präsentation vor der Planungskommission

24. 11. 2017
Zukunftsvision der Gemeinde - «Wie soll Masein weiterwachsen?» und Präsentation vor der Planungskommission

30. 05. 2018
Verdichtungsmöglichkeiten im bereits bebauten Quartier und Präsentation vor der Planungskommission

03. 09. 2018
Vergleich der Planung mit dem bestehenden Leitbild der Gemeinde und Präsentation vor der kleinen Kommission

03. 12. 2018
Besprechung des KRL-Berichts mit der kleinen Kommission

1.3 Planungskommission

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

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

1.4 Verantwortliches Büro

KRL
Hochschule für Technik und Wirtschaft
HTW Chur
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.

Diskussion der zukünftigen Entwicklung in der Planungskommission

2 Analyse der Gemeinde Masein

2.1 Siedlungsgebiet

2.1.1 Entwicklung ständige Wohnbevölkerung

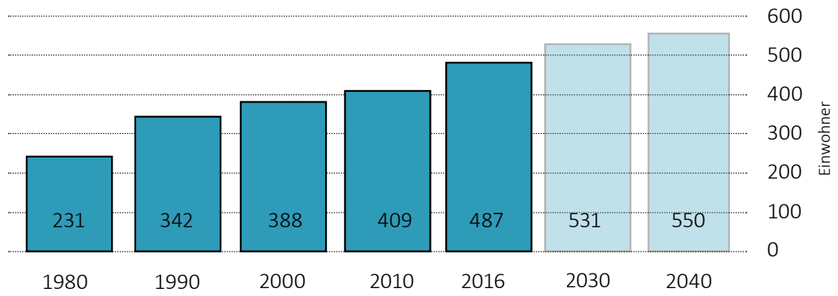
Ziel des räumlichen Leitbildes ist die Ermöglichung eines den örtlichen Verhältnissen sowie den Bedürfnissen der Bevölkerung angepasstes Wachstum.

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 +104 Personen geschätzt. Dieses Wachstum entspricht einer Entwicklung von ca. 2 zusätzlichen Familien pro Jahr in der Gemeinde. Mit den heutigen Reserven kann die Entwicklung um weitere 24% der Einwohnerzahl nicht aufgefangen werden.

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.

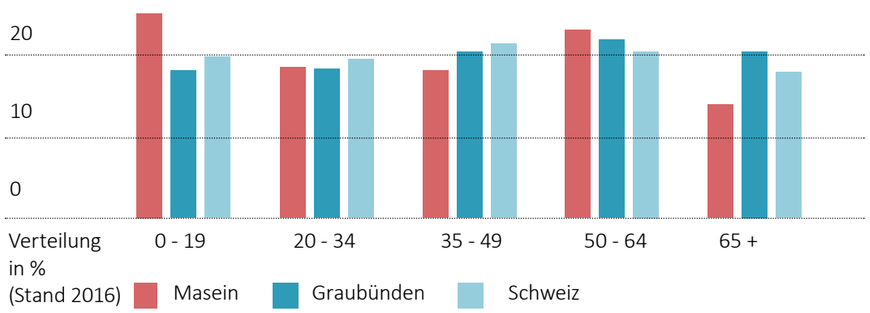
Prioritäres Ziel des Wachstums ist die Stärkung der dörflichen Gemeinschaft und des aktiven Dorflebens.
Zukünftig sollen Entwicklungsgebiete das Hauptdorf stärken.



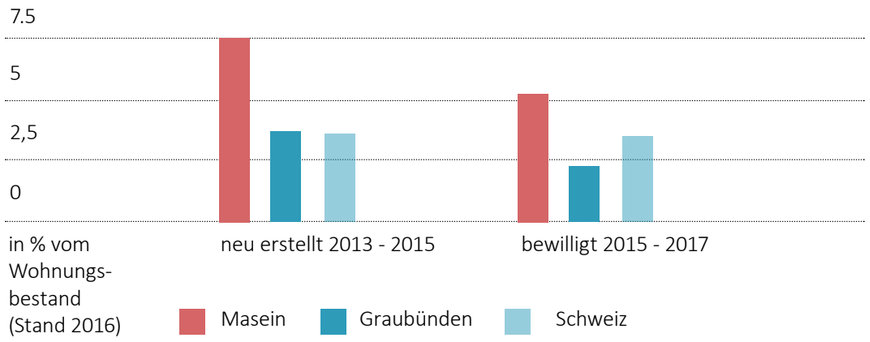
Bevölkerungsentwicklung seit 1980 und Entwicklungsprognose bis 2014
(Quelle: Datenblatt der Gemeinde)

Demographische Struktur von Masein
(Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus - Ständige Wohnbevölkerung per 31.12.2017)

Demographische Struktur von Masein
im Vergleich zum Mittelwert Graubündens und zum Mittelweit Schweizweit
(Quelle: Raiffeisenbank - Gemeindeinfos in Zahlen und Statistiken)



Bauaktivität - Gebaute und bewilligte Wohneinheiten der vergangenen 6 Jahre
im Vergleich zum Mittelwert Graubündens und zum Mittelweit 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 demographischen 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 Neubausiedlung an zentraler Lage reagieren.

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

Mehrgenerationendorf

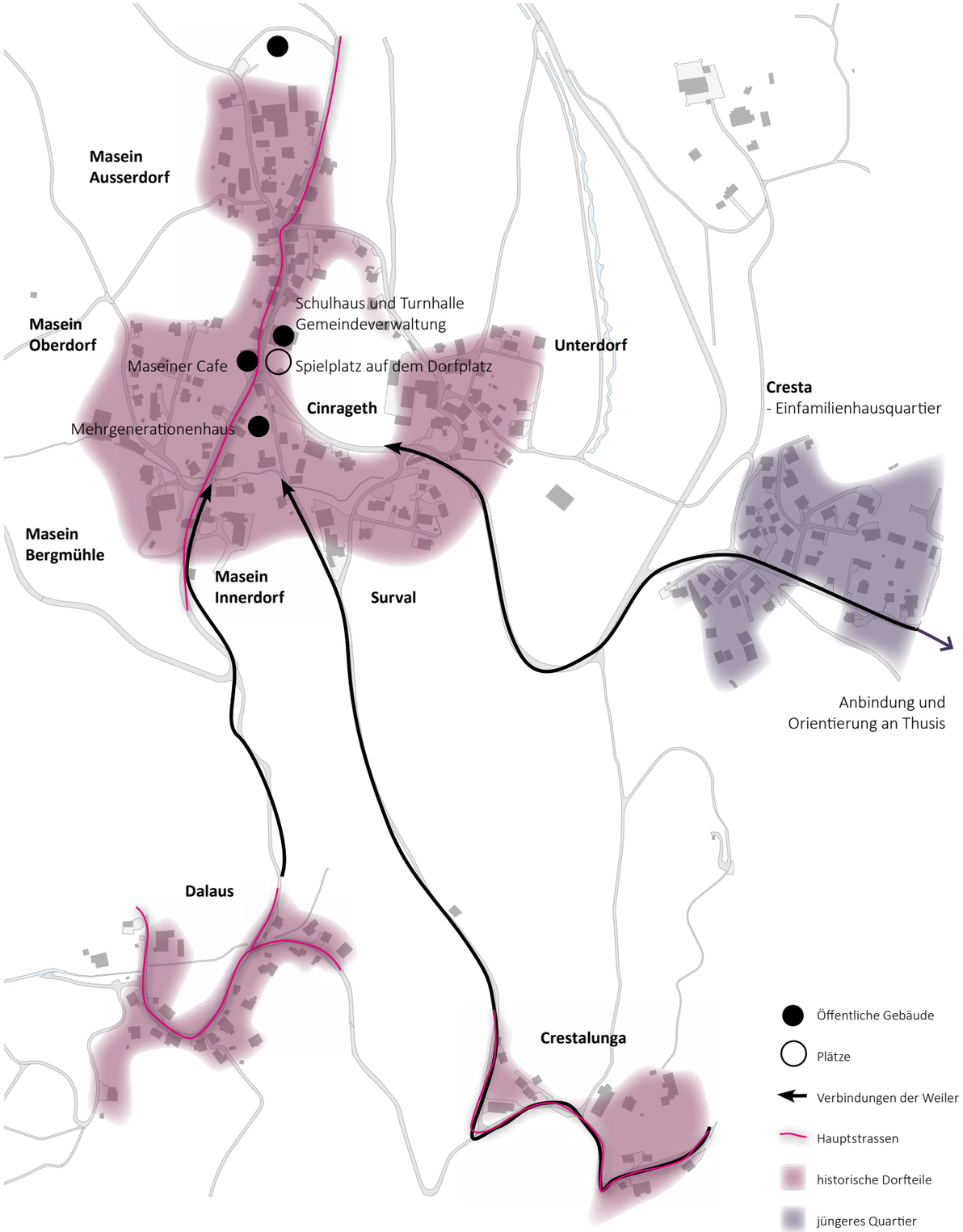
Die demographische Pyramide zeigt auch auf, dass im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt die älteren Generationen über 65 Jahren untervertreten sind. Der Anteil an 50 - 64-jährigen hingegen vergleichsweise hoch.

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.

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

Demographische Entwicklung und Bauaktivität in Masein im Vergleich zum Mittelwert Graubünden und Schweiz



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

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 Neubaugebietes 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 wurde.

In der Topographie 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.

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 den Unterdorf zu vermeiden.

Die Bebauung der noch freien Baulandparzellen könnten durch eine Bauverpflichtung erreicht werden.

Baulandumlegungen zur Stärkung der Weilerstruktur und evtl. zur Stärkung des Hauptdorfes werden geprüft.

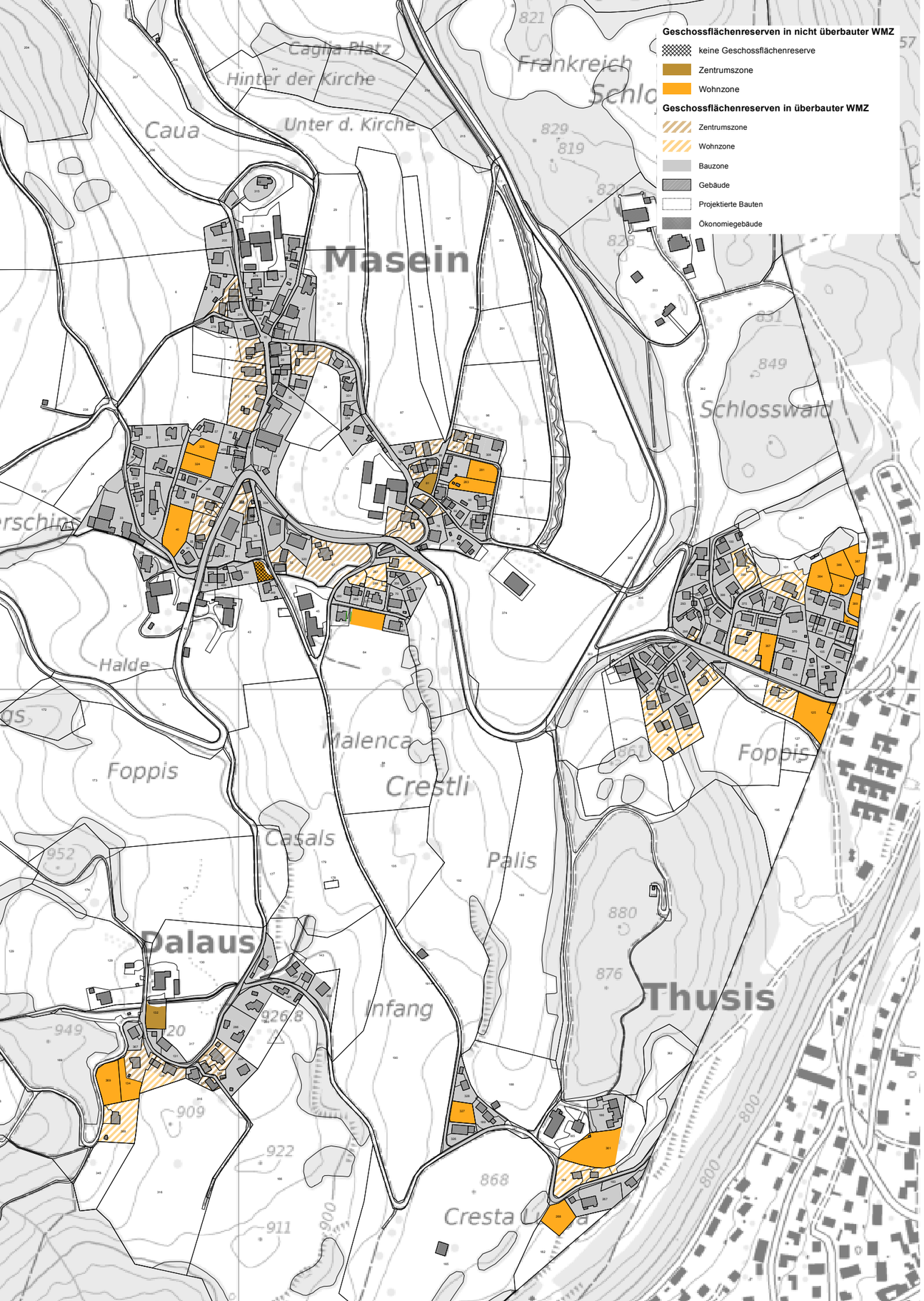
Dalaus

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

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

Die Bebauung der noch freien Baulandparzellen könnten durch eine Bauverpflichtung erreicht werden.

Baulandumlegungen zur Stärkung der Weilerstruktur und evtl. zur Stärkung des Hauptdorfes werden geprüft.



Cresta Lunga

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

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

Die Bebauung der noch freien Baulandparzellen könnten durch eine Bauverpflichtung erreicht werden.

Baulandumlegungen zur Stärkung der Weilerstruktur und evtl. zur Stärkung des Hauptdorfes werden geprüft.

Cresta

Der starke Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre ist auf die Einzonung des Neubaugebietes 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, ist hier im Planungszeitraum der kommenden Revision der Nutzungsplanung nicht mit grösseren Veränderungen zu rechnen.

Die Bebauung der noch freien Baulandparzellen könnten durch eine Bauverpflichtung erreicht werden.

2.1.4 Betrachtung der Baulandreserven

Im gesamten Siedlungsgebiet lassen sich Baulandreserven finden. Diese beziehen sich einerseits auf unbebaute, baureife Parzellen und andererseits auf Nutzungsreserven auf bebauten Parzellen in den Dorfkernzonen und der Dorferweiterungszone mit etwas höherer Ausnutzungsmöglichkeit.

Historische Dorfkerne

Das räumliche Zusammenspiel von Häusern, Ställen und Gärten soll in den historischen Perimetern erhalten bleiben. Hier wird von einem geschossflächenstabilen Gefüge ausgegangen, das durch den Zonen- und Gestaltungsplan definiert wird.

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.

Leerwohnungsbestand

Laut STAT-TAB des BFS stehen derzeit 6 Wohnungen in Masein leer.

- 2 Einfamilienhäuser
- 2 2-Zimmerwohnungen
- 1 4-Zimmerwohnung
- 1 6-Zimmerwohnung

Diese Wohnungen werden als Zweitwohnungen genutzt.

2.1.5 Baulandverfügbarkeit als Momentaufnahme

Parallel zur theoretischen Betrachtung wurde die tatsächliche Verfügbarkeit innerhalb der Eigentümerstruktur des Dorfes untersucht. Drei wichtige Erkenntnisse konnten hieraus abgeleitet werden:

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

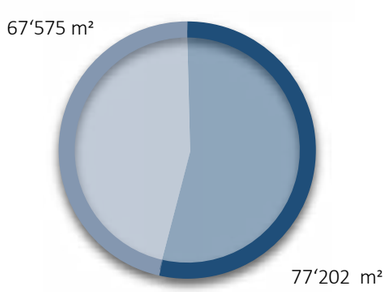
Die spezifischen Vorstellungen und Pläne der Eigentümerinnen und Eigentümer zu kennen ist eine wesentliche Voraussetzung für die Mobilisierung der inneren Reserven und ermöglicht es der Gemeinde Masein, auf die zukünftigen Veränderungen zu reagieren.
Diese Analyse hilft, um vorhandene Potentiale für 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 Datenblattes überein. Es wurden jedoch einige Ergänzungen vorgenommen. Befragt wurden 94 Eigentümerinnen und Eigentümer, denen insgesamt 77‘202 m² gehören. Dies ist 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.



Befragungsanteil
Anteil Eigentümerinnen und Eigentümer nach Anzahl m²

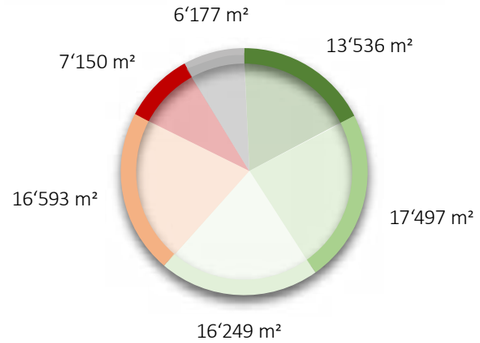
- befragt
- nicht befragt

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.

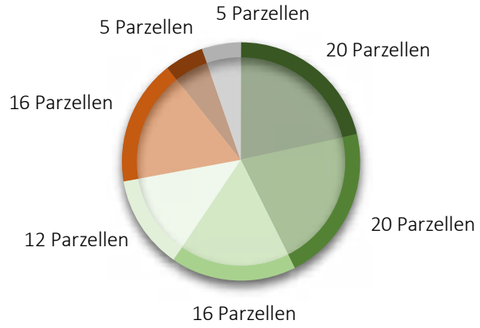
Verfügbarkeit
nach m2 Baulandreserve

- Verkauf möglich
- Auszonung möglich
- keine Pläne
- keine Auszonung, keine Pläne
- kein Verkauf
- keine Rückmeldung



Verfügbarkeit
nach Anzahl befragter Eigentümerinnen und Eigentümer

- Bauabsicht
- Verkauf möglich
- Auszonung möglich
- keine Pläne
- keine Auszonung, keine Pläne
- kein Verkauf
- keine Rückmeldung

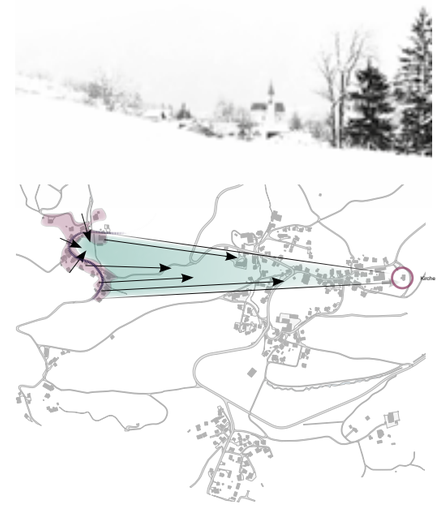


Panoramablick vom «Oberdorf» auf das Schloss Tagstein als ortsbauliches Leitthema

3 Ortsbild und Handlungsbedarf

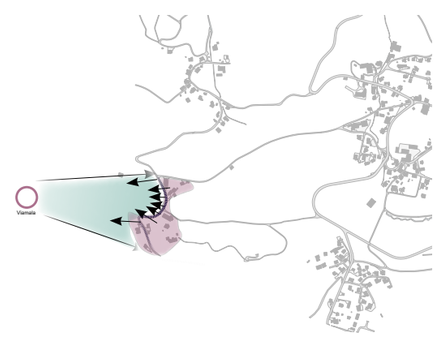
3.1 Gesamthafte Betrachtung des Gemeindegebiets

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 erzeugt eine landschaftliche Qualität, die sich als zusammenhängenden grünen 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.



Panoramablick von Dalaus auf die Kirche

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 Panoramasicht im «Oberdorf» ein wichtiges ortsbauliches Thema. Der Ausblick ist das gegenüberliegende Schloss Tagstein, das historisch von grosser Bedeutung ist. In den ebenfalls historischen Weilern Dalaus und Crestalunga sind ähnliche Strukturen zu finden. Dalaus` Panorama zeigt die Kirche im Ausserdorf. Diese Blickbeziehung bewirkt eine Verbindung zum Hauptdorf. Wichtiges Element der Aussicht in Crestalunga ist die Viamala. Die Schlucht als historischer Handelsweg war über die Region hinaus eine wichtige Verbindung durch die Alpen. Das Neubaugebiet 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.



Panorama-Blick von Crestalunga auf die Viamala

Hinweise

Die Qualitäten der einzelnen Weiler soll erhalten bleiben. Die Nutzungsplanung soll ein Zusammenwachsen der Weiler von Masein verhindern

Erhalt und Stärkung der Panoramastellung der Bauten: Thema ist das Wohnen mit Aussicht

offener Bachlauf durch das Dorf

Mühlrad und Sägerei

offener Bachlauf durch die Wiese

3.2 Ortsbauliche Analyse Masein

3.2.1 Nutzungen

Masein zeichnet sich durch eine bäuerliche Prägung aus. Innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes 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.

Der Bach als Freizeitangebot mit identitätsstiftender Wirkung

3.2.2 Landschaft

Die Identität als «Dorf in der Landschaft» ist eines der wichtigsten Merkmale, auf das die ortsbaulichen Qualitäten der Gemeinde aufbaut. 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 Freizeitdorf ist für die Entwicklung von Masein sehr entscheidend. Fortlaufend wird das naturbezogene Freizeitangebot durch Wege und Aufenthaltsorte in den Wiesen und Waldstücken ausgebaut.

Hinweise

Die landwirtschaftliche Prägung soll für die Zukunft erhalten bleiben

Die Obstwiesen und Weiden als attraktive Freizeiträume sollen erlebbar sein.

Hinweise

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 Freizeitdorf stärken.

Die Wahrnehmung des Baches innerhalb des Siedlungsgebietes soll gestärkt werden.

Ausblick entlang der Strasse in die Landschaft

3.2.3 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, Cretalunga 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.

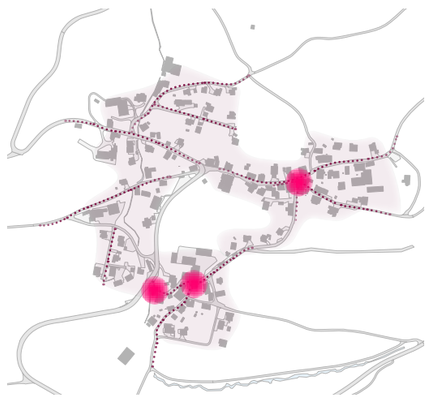
Hinweise

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 Wasser holen 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.



Hinweise

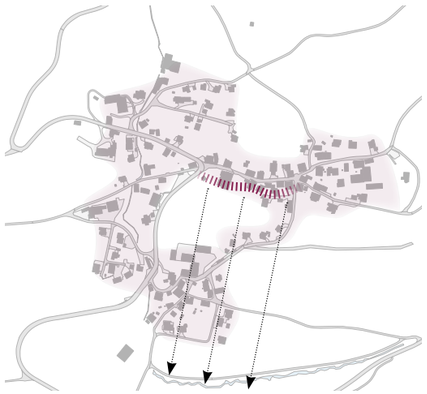
Die bestehenden Brunnen wie beispielsweise im Unterdorf und in Cresta Lunga sollen in Kombination mit der Strassenraumgestaltung aufgewertet werden.

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.



Hinweise

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

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

Neue Bauten vor den Häusern 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.

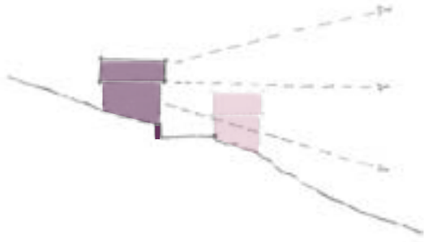
Hinweise

Im historischen Perimeter sollte der Erhalt der Gassenwirkung eine grosse Bedeutung beigemessen werden.

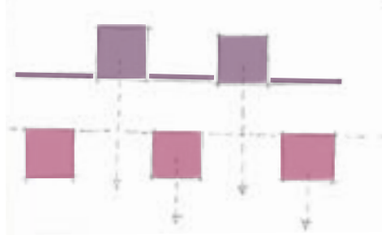
Bei der Entwicklung neuer grösserer Bebauungskonzepten ist die Stellung der Gebäude zum Strassenraum und die Erzeugung einer entsprechenden Gassenwirkung zu beachten.

«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.

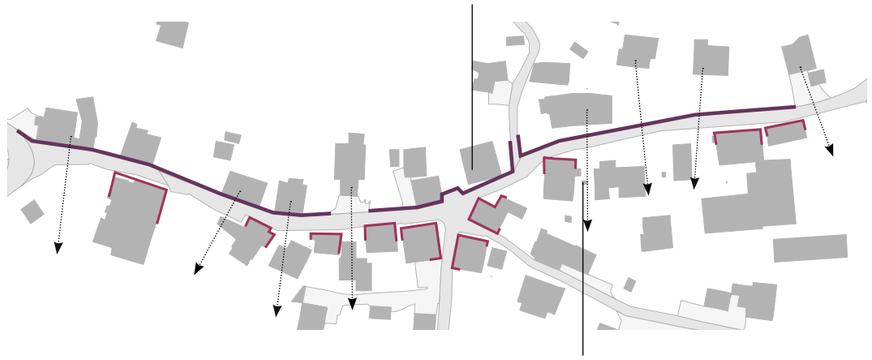


Die Gärten der talseitigen Bauten befinden sich teilweise auf Strassenniveau und fallen entlang des Gebäudes ab. Die bergseitigen Gärten liegen meist erhöht zur Strasse. Der Niveauunterschied wird durch Natursteinmauern aufgenommen, die mit den Fassaden eine durchgehende Linie bilden und den Strassenraum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

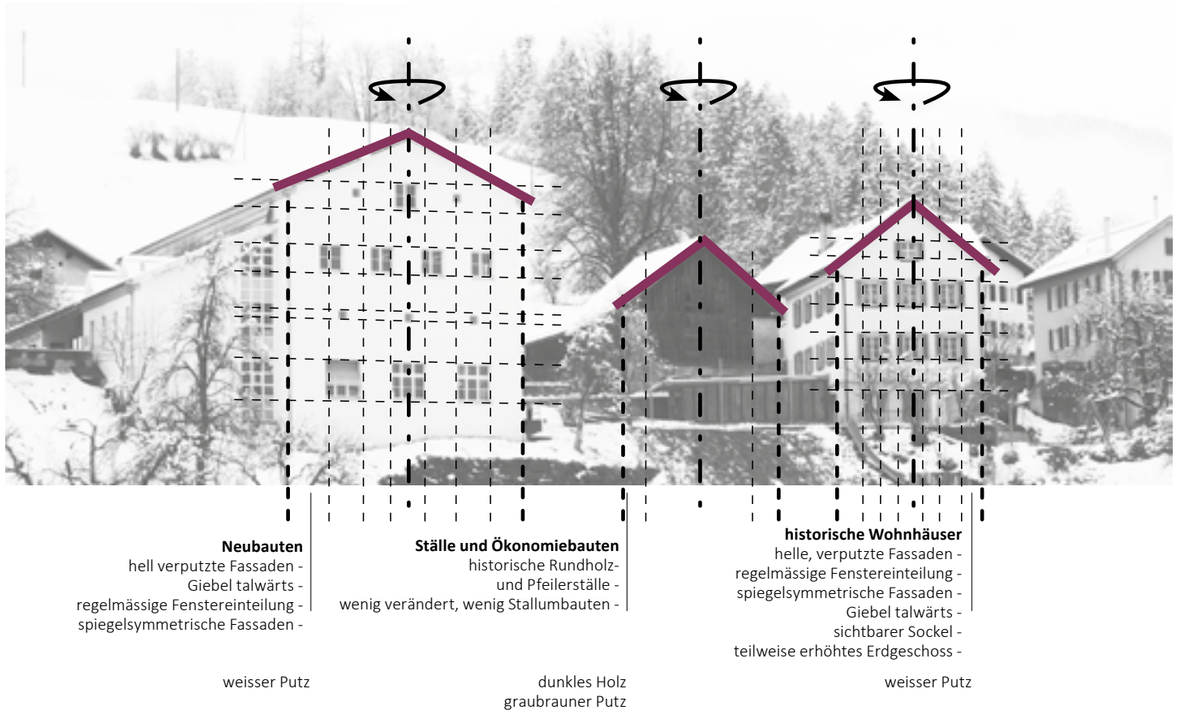


Strassenraumbegrenzung bergseits
- Häuser direkt an der Strasse
- Ausblick zwischen den Bauten über die Gärten hinweg in die Landschaft

Hinweise

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

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



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

3.2.4 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 zu der starken Individualisierung grosse Bedeutung tragen.

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

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 Vorstellung, Wünsche und Bedürfnisse der Bauwilligen unterschiedlich sind. Um die Ruhe des Dorfbildes zu erhalten, ist künftig eine Augenmerk auf die Gestaltung der Einzelbauten zu legen.

Hinweise

Bei zukünftigen Bauaktivitäten soll 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.

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

3.2.5 Freiräume

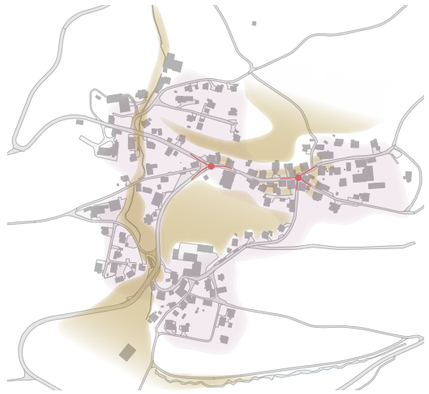
Ein guter Aussenraum, der seinen Funktionen in angemessener Weise gerecht wird, erhöht die Lebensqualität des Ortes, wirkt identitätsstiftend und verbessert das Bild eines Ortes. Er zeigt, ebenso wie die Gebäude, dem Einwohner und dem Gast ein verräumlichtes Abbild der Dorfgesellschaft.

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 Eingentumsverhältnissen 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.



Hinweise

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.

Hinweise

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

«Dalaus»

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 sich die Siedlung herum entwickelte, ist für die Identität des Weilers von grosser Bedeutung.

Hinweise

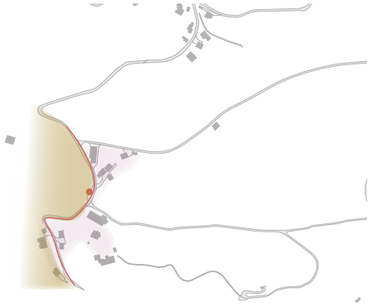
Einige wichtige, siedlungsprägende Gärten, Wiesen und Plätze, die für die nächsten Generationen erhalten bleiben sollen werden kurz aufgelistet.

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

- Brunnen in der Wiese

«Crestalunga»

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.



Hinweise

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

Die freie Sicht auf die Viamala soll erhalten bleiben

Brunnenplatz

«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 Bebauungstruktur gesprochen, so ist dies die Strassenkreuzung auf dem Kamm.

Hinweise

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

Die besondere Stellung der Bauten auf dem Kamm könnte gestärkt werden, indem die Gebäude hier eine Promenade ausbildeten.

Strassenraum im historischen Bereich
im «Oberdorf»

3.3 Strassen und Verkehr

3.3.1 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.

Hinweis

Über die Einführung von verkehrsberuhigenden Massnahmen wird diskutiert.

Spazierwege

Die dorfnahen Spazierwege werden in Masein sehr rege genutzt. Insbesondere Familien und Hundebesitzerinnen 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.

Hinweis

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.

Hinweis

Bei der Planung einer zukünftigen Dorferweiterung wird die Frage der Parkierung und der Entlastung des Dorfkerns im neuen Areal geprüft.

Mitfahrbänkli in Masein

3.3.2 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 - Masein Rotes Haus: 4 Minuten).

Öffentlicher Verkehr

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

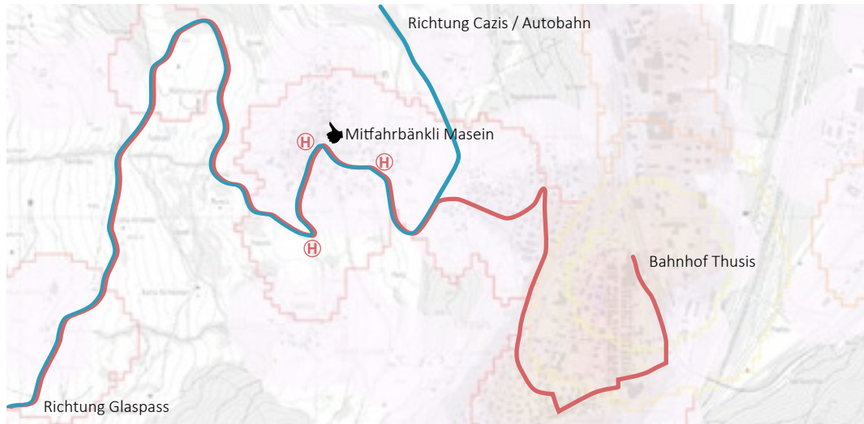
Neue Wege - Mitfahrbänkli

Aufgrund der unterschiedlichen Fahrzeiten des Postautos ergibt sich ein reger Individualverkehr entlang der Achse Glaspass - 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 die wartende Person mitgenommen werden möchte. Durch diese Schilder ist für die Autofahrer klar ersichtlich, dass die 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.

Hinweis

Nutzung des Mitfahrbänkli als Ergänzung zum ÖV-Angebot und zur Förderung zufälliger Begegnungen, Gesprächen, gegenseitiger Rücksichtnahme und Hilfe für ein aktives Dorfleben.



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

Brunnenplatz im Unterdorf mit Blick auf das historische Backhaus

3.4 Freizeit im Dorf

Masein möchte seine Bevölkerung ein naturnahe 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.

Hinweise

- Die innerdörflichen Plätze könnten näher analysiert und die Aufenthaltsqualitäten entsprechend der Bedürfnisse der Nutzenden gestaltet werden.

- Das ungenutzte Backhaus im «Unterdorf» könnte 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 Cafe» im roten Haus (3x morgens)

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

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

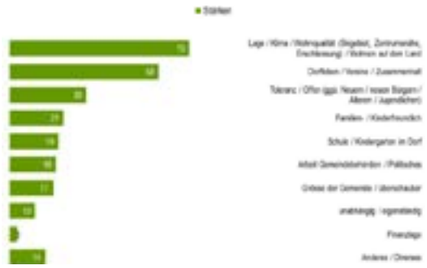
Hinweise

Das individuelle Angebot wird laufend den Bedürfnissen angepasst und weiterentwickelt.

Das Spiel «Mazza Cula» ist eine Art «Alpengolf» und wurde in Masein am Heinzenberg vor etwa vierzig Jahren von zugezogenen Leuten aus Tschappina eingeführt. Die «Mazza» (Schlagstock) besteht aus einem Holzstecken mit einem Holzkolben an der Spitze. Als «Cula» (Kugel) wird eine gefärbte hölzerne Strumpfkugel von 5 cm Durchmesser verwendet. Zwei Mannschaften mit je zwei bis drei 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)

3.5 Zufriedenheit im Dorf

In einer Befragung der HTW Chur durch das Zentrum für Verwaltungsmanagement in 2015 konnten folgende Kernthemen mit ortsbildplanerischen Auswirkungen ermittelt werden.



Umfrageergebnisse: Welche Stärken hat Masein?

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.

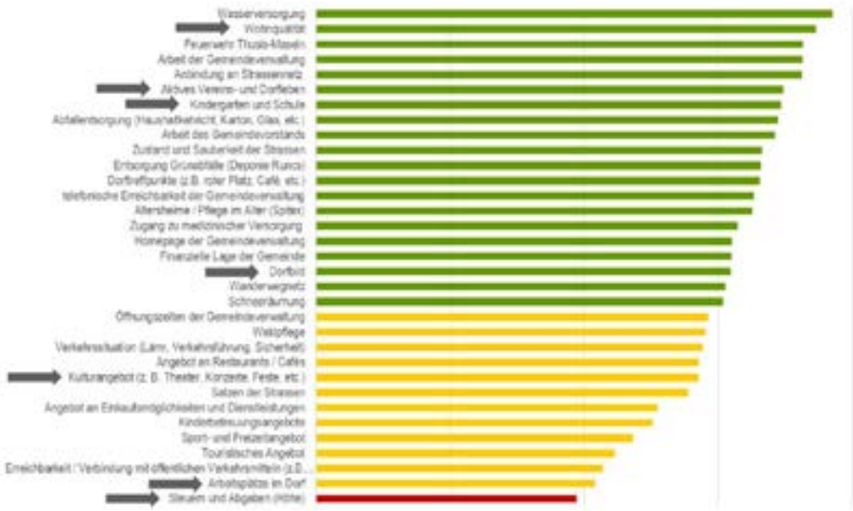
«Wachstum und Schule»

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

Hinweise

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 wurde der Spielplatz auf dem Dorfplatz sowie ein neues Schulhaus errichtet.



Gemeindeumfrage - Zufriedenheit (HTW Chur 2015)

Blick über Masein ins Domleschg

4 Räumliches Leitbild

Die Ergebnisse aus der Planungskommission werden in einem räumliches 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 sollen die dörflichen Aufenthaltsbereiche gestärkt werden.

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, kann eine Erweiterung der Siedlung in Etappen entwickelt werden. Die Neubaugebiete sollen nach dem Prinzip des Weiterbauens 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 zeigt Massnahmen zur Stärkung des vorhandenen Ortsbildes

Massnahmenplan
(Strategie für die Nutzungsplanung)

Diese Darstellung zeigt die grundlegende Strategie zur Überarbeitung der Nutzungsplanung

6.1 Strategieplan der räumlichen Entwicklung

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

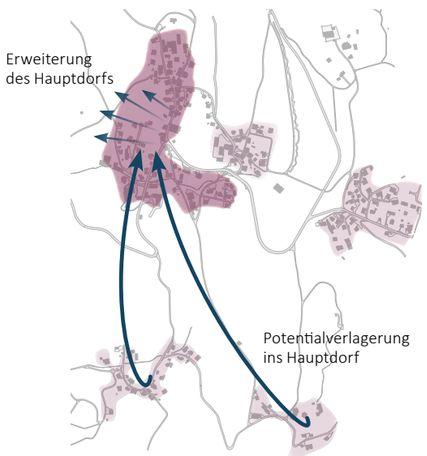
Den Dorfkern stärken

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

Massnahmen

Falls möglich sollen Teile des unbebauten Baulands in den Weilern in das Hauptdorf umgelegt werden.

Neue Bewohnerinnen und Bewohner auf neuem Bauland im Hauptdorf sollen die Gemeinschaft stärken und das Potential für weitere Infrastrukturen ermöglichen.



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 werden und neue Verweilstellen gestaltet werden.

Massnahmen

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 die 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.

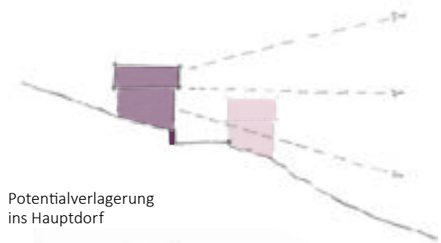
Bebauungsstruktur Orientierung / Ausblicke neuer Häuser

In der Analyse wurden 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.

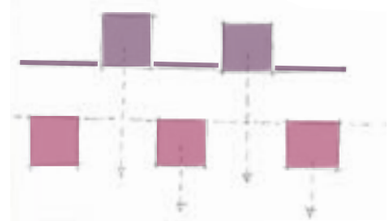
Massnahmen

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.



Potentialverlagerung
ins Hauptdorf



Prinzip der ortsbaulichen Stellung der Bauten entlang der Strasse

Landschaft Weiden, Wälder und Obstwiesen

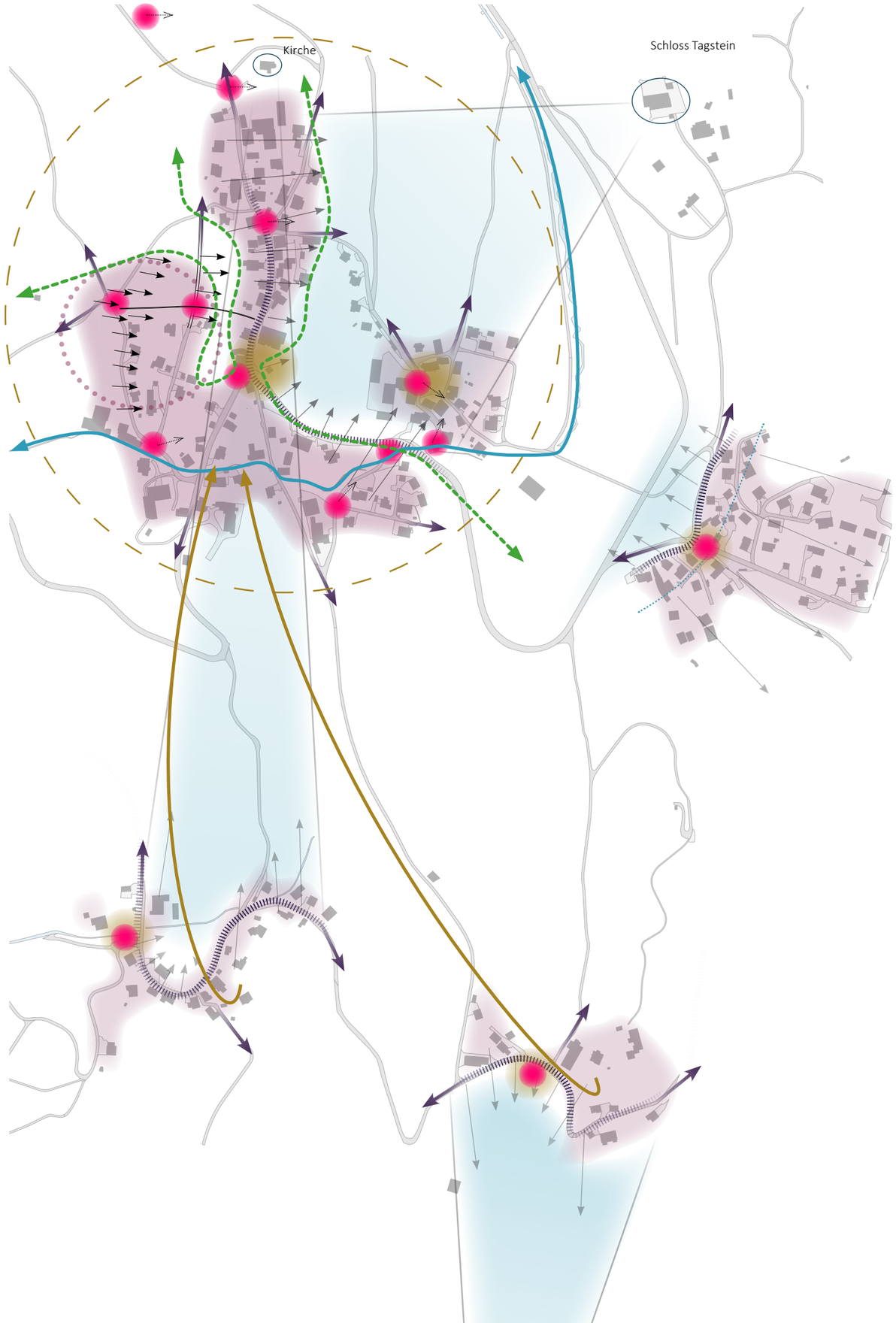
In Masein ist die Verbindung von Dorf und Landschaft ein sehr zentrales Merkmal. Beispielsweise stellt der Obstgarten Cinrageth zwischen Hauptdorf und Unterdorf ein wichtiges siedlungsstrukturierendes Element dar. Ebenso ist die Alleinstellung der Kirche zu erwähnen. Diese Bereiche sind als freizuhaltende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

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

Massnahmen

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 Ortsbilds erhalten und Stärken)

Legende des Strategieplans mit kurzen Bemerkungen

Stärkung des Hauptdorfes
- Nutzungsintensivierung des Hauptdorfs
- Umgang mit Reserven in den Weilern Dalaus und Cresta Lunga überdenken

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 Baute parallel zum Ausblick

Strasse als Panorama-Promenade
- Erhalt der Obstwiese als Sichtachse
- Platzierung von Aufenthaltsbereichen mit Aussicht auf Schloss Tagstein

Weiler
- Dorfteiler der Gemeinde Masein

Dorfplätze
- zentrale Begegnungsorte im Dorf
- «Gesicht» der Dorfteile

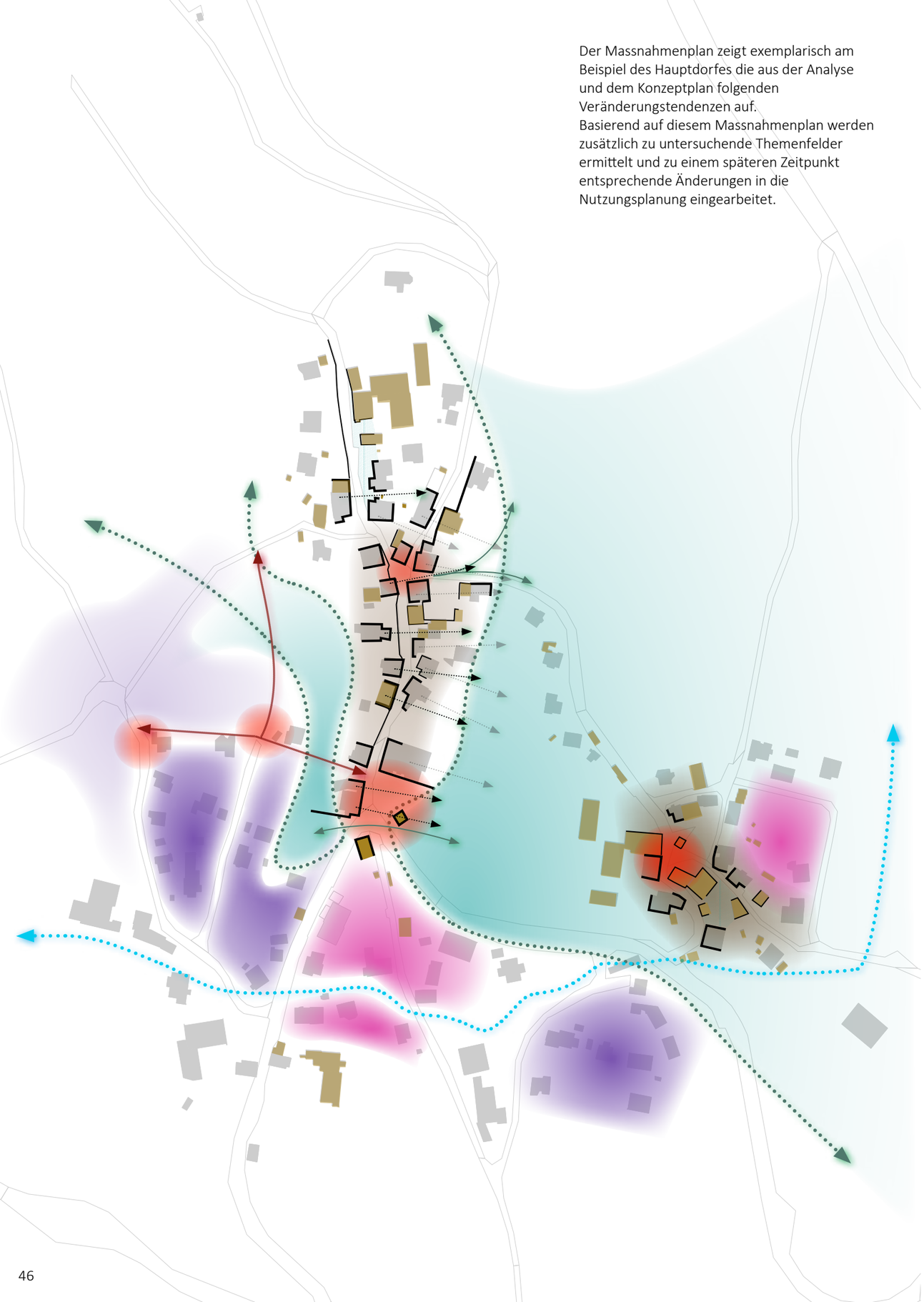
Plätze mit Aussicht
- Aufenthaltsgelegenheiten mit Blick in die Berge
- im Dorf und dorfnah

Erschliessung und Orientierung
- neue Strasse entlang der Höhenlinien
- 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 Bergmühli/Innerdorf und Usserdorf
- Strassenbebauung zur Gassenbildung
- verdichtete Einfamilienhäuser
- versetzte Stellung der Gebäude (Ausblick)
- Firstrichtung in Falllinie
- Hauptausrichtung talseits
- Orientierung Richtung Schloss Tagstein

Der Massnahmenplan zeigt exemplarisch am Beispiel des Hauptdorfes 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.



6.2 Massnahmenplan / Strategie für die Nutzungsplanung

		Massnahmen mögliche Anpassungen in der Nutzungsplanung als erste Vorschläge	***Priorität*** 1 zuerst 2 in 1-2 Jahren 3 vor der Revision
	Dorfkern		
	- historische Struktur und ortsbauliche Setzung erhalten - Neubauten unterordnen	Überprüfung der Baugesetzgebung - Besondere Vorschriften für die Bebauung in der Dorfkernzone	1
	Verdichtungsbereiche Einfamilienhäuser		
	- Die bestehenden Einfamilienhaussiedlungen sollen verdichtet werden	- Änderung der Ausnutzungsziffer und Anpassung der Gebäudelängen, um lange überdimensional grosse Bauten zu vermeiden	1
	Verdichtungsbereich Mehrfamilienhäuser		
	- Die bestehenden Einfamilienhaussiedlungen sollen verdichtet werden. In diesen Bereichen sind auch höhere Bauten denkbar.	- Änderung der Ausnutzungsziffer und Anpassung der Gebäudelängen - eventuell Aufzonung - oder in Ausnahmefällen Folgeplanungspflicht	1
	Innerdörfliche Grünräume		
	- Siedlungsstrukturell wichtige Grünräume sollen erhalten bleiben	- Abgleich der Bauzonenzugehörigkeit - evtl. Umzonung - evtl. überlagerte Freihaltezone	2
	Dynamik der Grünbereiche		
	- Die fliessende Dynamik der Grünräume soll erhalten bleiben	- Grenzen der Bauzonen wenn notwendig neu definieren	1
	Bachverlauf		
	- Der Bach soll im Dorf erlebbar sein und auch zukünftig durch die Gärten fliessen.	- Abgrenzung zur Bauzone überprüfen - evtl. Umzonung - evtl. überlagerte Freihaltezone	1
	Quartierzentren		
	- Diese Bereiche sollen als Begegnungsorte gestärkt werden	- wo sinnvoll Anpassungen der Zonenzugehörigkeiten - Besitzverhältnisse beachten	2-3
	Bachverlauf		
	- Der Bach soll im Dorf erlebbar sein	- Abgrenzung zur Bauzone überprüfen - evtl. Umzonung - evtl. überlagerte Freihaltezone	1
	Neue Wege		
	- Für Fussgänger, insbesondere für Kinder sollen weitere Abkürzungen zwischen den Häusern die Strassen verbinden	- Abklärungen mit entsprechenden Eigentümern - evtl. Baulanderwerb für Wege - Eintrag im Generellen Erschliessungsplan	2
	Neue Quartiere		
	- zukünftige Siedlungserweiterungen sollen im Rücken des «Oberdorfes» entstehen - kurze Wege und eine grössere Gemeinschaft werden somit ermöglicht	- Laut Gemeindedatenblatt ist Masein eine Wachstumsgemeinde und kann unter Umständen neue Bauzonen definieren - Etappierung der Einzonungsstrategie	3

Im gesamten Siedlungsgebiet werden Mobiliserungsmassnahmen und Bauverpflichtungen auf Kapazitätsreserven in nicht überbauter WMZ geprüft und ein entsprechendes Konzept ausgearbeitet.

5 Detaillierte Entwicklungsstudien in einzelnen Quartieren

7.1 «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.

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

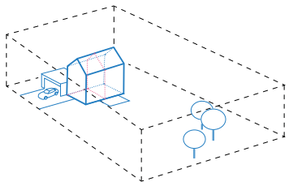
- Die Ausnutzungsmöglichkeiten insbesondere der W 0.4 ist sehr gering.
- Die maximalen Gebäudelängen nach Baug. Art. 14 von 15-20 m ermöglichen grosse Volumen, die die Struktur des Dorfes nicht wiederspiegeln. Die max. Gebäudelängen sollten überdacht werden.
- In einzelnen Bereichen könnte eine Zonenänderung angedacht werden.
- 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 Grenzabstände generell möglich ist.
- Grosse unbebaute Parzellen sollten auf mögliche Parzellierungsvarianten untersucht werden.

Steckbrief «Verdichtungsbereiche»

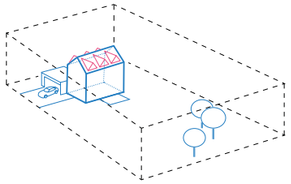
Zielsetzungen und Strategieansatz
- Bestehende Kapazitätsreserven optimal nutzen
- Dichtere Bebauungsstrukturen ermöglichen
- Auslösung der blockierten Parzellen durch Erhöhung der Ausnutzung
- Umstrukturierung der Parzellierung
- ländlichen Charakter des «Hauptdorfes» langfristig wahren

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

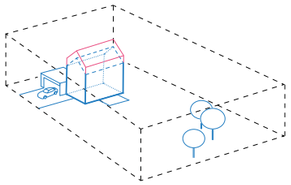
Zeithorizont 3 Jahre
Kosten vorfinanziert durch Gemeinde
Projektteam HTW Chur



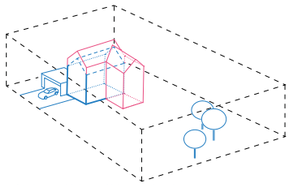
Nutzung der gesamten Hülle
Reorganisation der Raumaufteilung



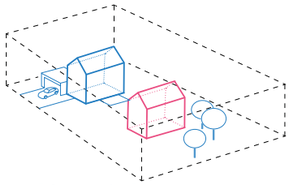
Nutzung der Dachräume zu Wohnzwecken
kleine Veränderungen am Bestand



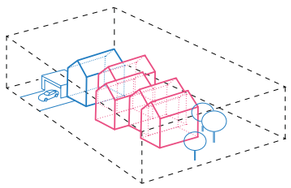
Aufstockung auf bestehendem Gebäude
Veränderungen am Bestand



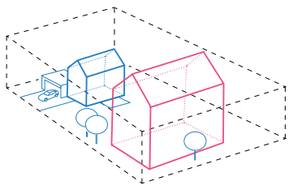
aufstockung und Anbau zu Mehrgenerationenhaus
Veränderungen am Bestand



Ergänzen eines weiteren Einfamilienhauses
keine baulichen Änderungen am Bestand notwendig

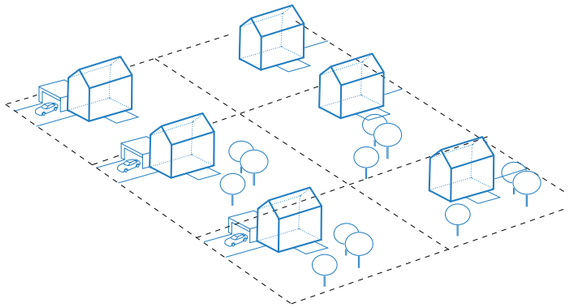


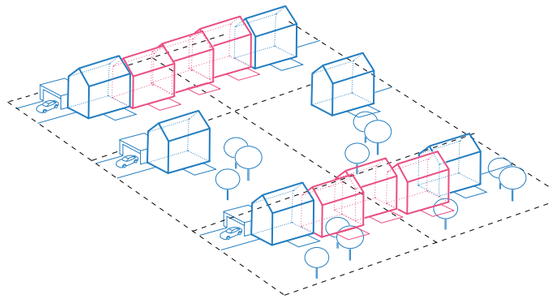
Ergänzen zu einer Reuhenhustruktur
evtl. baulichen Änderungen am Bestand notwendig

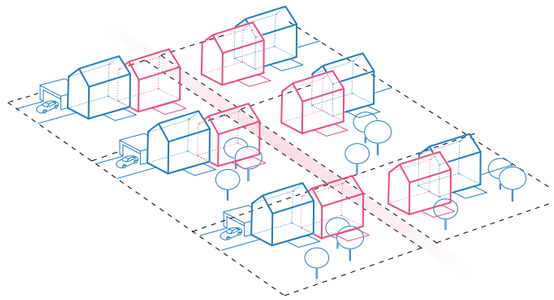


Ergänzen eines Mehrfamilienhauses
keine baulichen Änderungen am Bestand notwendig

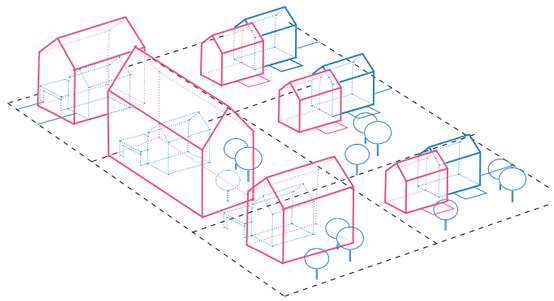
AZ 0.2







AZ 1.0



Kontinuierlicher Anstieg der Ausnutzungsziffer und mögliche bauliche Verdichtungsprinzipien

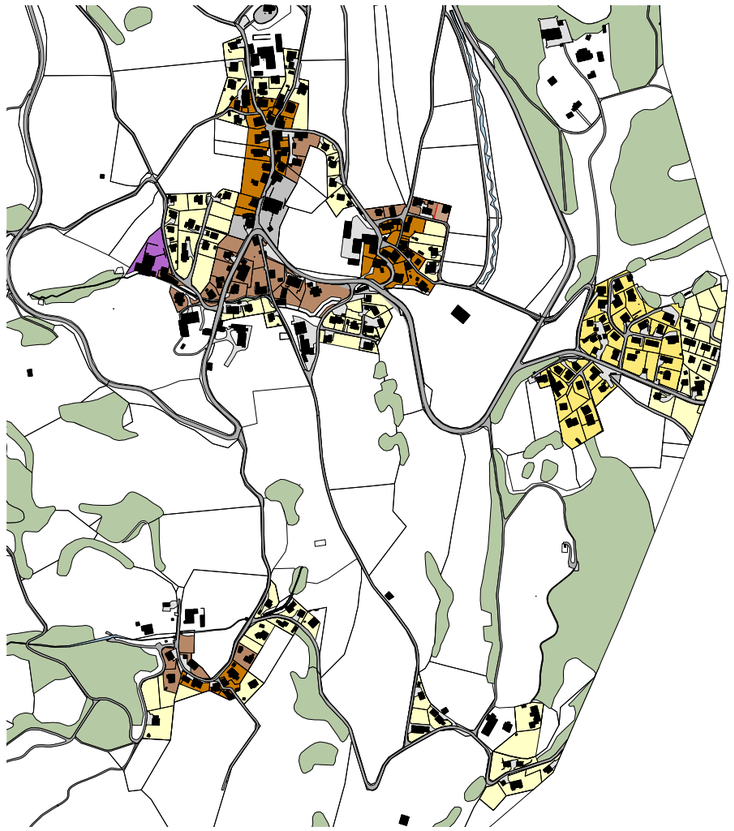
Mögliche Entwicklungsvariante
für Aufzonungen

Diese Darstellung zeigt ein mögliches Szenario:

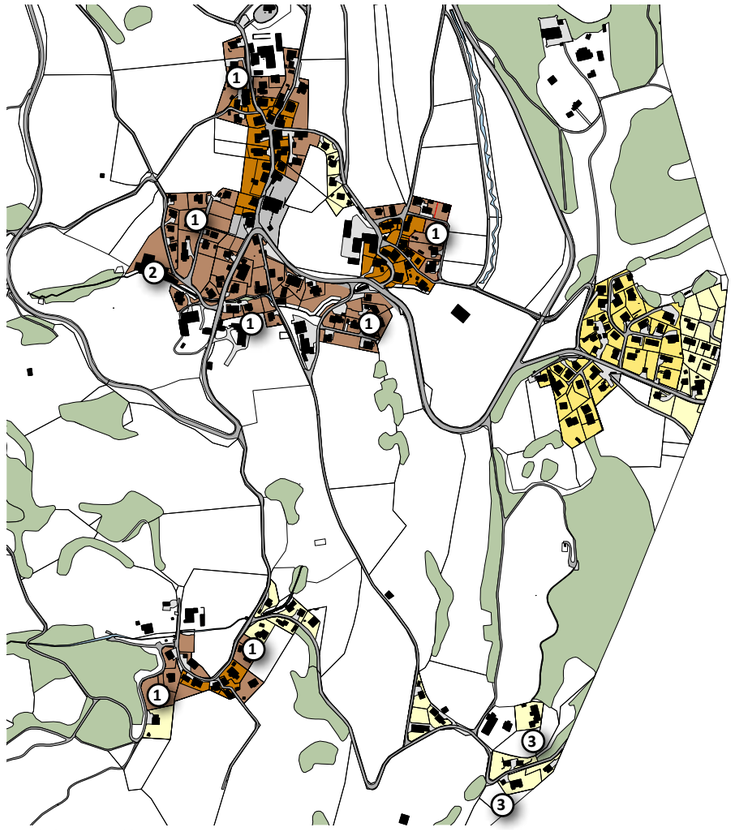
- Stärkung des Hauptdorfes durch Aufzonung
- Umzonung der Gewerbefläche im Dorf
- Aufzonungen in Dalaus aufgrund der ortsbaulichen Struktur und den Stand der Bebauung wird hier eine Nutzungsintensivierung vorgeschlagen.

Vorbereitend auf die kommende Revision der Nutzungsplanung wird dieser Vorschlag diskutiert und bereinigt.

1. Aufzonung W 0.4 in Dorferweiterungszone
2. Aufzonung Gewerbezone in Dorferweiterungszone
3. Auszonung W 0.4 in Landwirtschaftszone



Rechtsgültiger Zonenplan



Mögliche Entwicklungsvariante

Mögliche Veränderungen der Zonenplanung für die kommende Revision

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

Variante Aufzonung: Erweiterung des Siedlungsgebietes maximale Entwicklung 1. Phase

Variante Aufzonung: Erweiterung des Siedlungsgebietes maximale Entwicklung 2. Phase

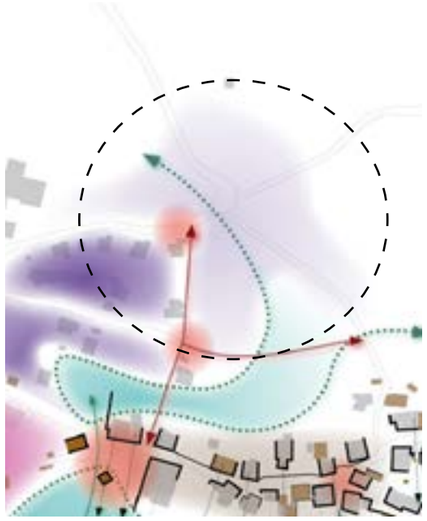
Variante Aufzonung: Erweiterung des Siedlungsgebietes maximale Entwicklung 3. Phase

7.2 Neubaugebiet im Hauptdorf

Das Ziel der raumplanerischen Überlegungen ist die Stärkung des Hauptdorfes. Zukünftig soll das Dorf an zentraler Lage wachsen.

Ein Neubaugebiet ist demnach anschliessend an den Dorfkern angedacht. Erschlossen ist dieser Standort über bestehende Strassen. Eine Fussweg durch das Quartier in Falllinie ermöglicht das einfache erreichen der Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeinde und Maseiner Cafe in kurzer Gehdistanz.

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



Erste konzeptionelle Überlegungen zum Beginn der ersten Etappe der Bebauung des Neubaugebietes

Erste Erkenntnisse

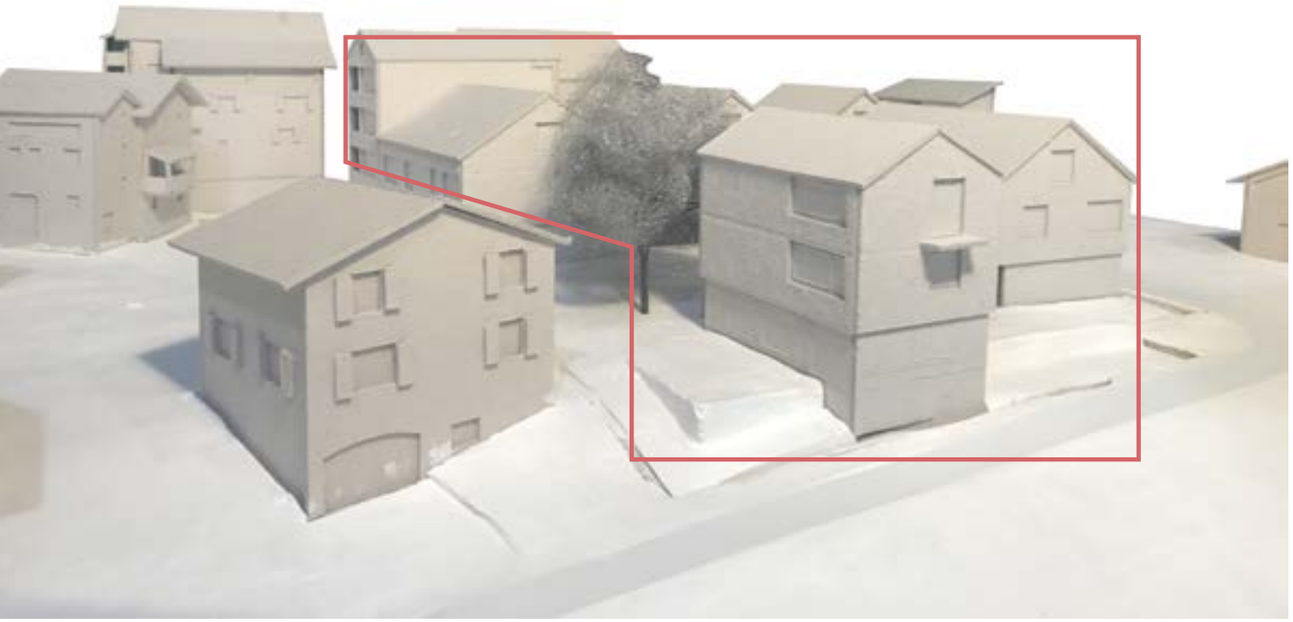
- Die bestehenden räumlichen Qualitäten müssen raumplanerisch gesichert werden.
- Dichtete Gebäudestrukturen sollen im gesamten Hauptdorf ermöglicht werden. (Ausnahme Cinrageth)
- Abkürzungen für Fussgänger durch das Innerdorf zum Schulhaus/Spielplatz
- Grüne Gärten zwischen den Baureihen möglichst erhalten
- Blick auf Schluss Tagstein für die neuen Gebäude ermöglichen

Steckbrief «Hauptdorf»

Zielsetzungen und Strategieansatz
- Verdichtung durch Aufzonung
- Langsamverkehr verbessern
- Neueinzonung durch Baulandumlegung wird geprüft
- Verankerung in der Nutzungsplanung
- evtl. Parzellengrenzen verschieben
- evtl. Freihaltebereiche definieren

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

Zeithorizont 3 Jahre
Kosten vorfinanziert durch Gemeinde
Projektteam HTW Chur



Bebauungsstudie für momentan leerstehende Parzellen im Unterdorf
Dichte 1.1
(Studentische Arbeit 2017
Michael Wagner)

7.3 «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 Parzellen vorbereitet zu sein, sollte hier eine Folgeplanung erfolgen.

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

Steckbrief «Unterdorf»

Erste Erkenntnisse

- Auf den unbebauten Flächen soll das «Unterdorf» gestalterisch weiterentwickeAufzählung Regilt werden.
- Eine Änderung der Parzellierung wird als Voraussetzung für eine sinnvolle Gebäudeanordung 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.

Zielsetzungen und Strategieansatz
- Ergänzung der Siedlungsstruktur auf bestehenden Kapazitätsreserven
- Umstrukturierung der Parzellierung
- In der Dichte des historischen Bereiches 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 HTW Chur

6 Fazit

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. Wo soll der Fokus gelegt werden? Für welche Zielsetzungen gibt es einen Konsens unter den einzelnen Interessensgruppen? 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 die 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 Potential 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 und insbesondere in einer «maseinzigartigen» Weise.

Die Basis für eine solch individuelle und identitätsstiftenden 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.