# Sta. Maria, Weiterentwicklung Dorfkern

Arbeitspapier

Biosfera Val Müstair

6. März 2025



metron

**Bearbeitung**

Dario Zallot
BSc FHO in Raumplanung FSU

Metron Verkehrsplanung AG
Postfach
Stahlrain 2
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

**Auftraggeberschaft**

David Spinnler
Geschäftsleiter

Biosfera Val Müstair
Via Val Müstair 33
7532 Tschierv

Titelbild:
eigene Darstellung, Grundlage Geoportal Kanton Graubünden

Abbildungen Arbeitspapier:
wo nicht anders vermerkt, handelt es sich um eigene Darstellungen der Metron

# Inhalt


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Einleitung** | **4** |
| 1.1 | Ausgangslage | 4 |
| 1.2 | Zentrale Herausforderungen | 5 |
| **2** | **Leitschnur der Entwicklung** | **8** |
| **3** | **Entwicklungsthesen** | **9** |
| 3.1 | Funktionalität | 9 |
| 3.2 | Genius Loci / Kontext | 12 |
| 3.3 | Schönheit | 16 |
| 3.4 | Umwelt | 18 |
| 3.5 | Wirtschaft und Vielfalt | 20 |
| 3.6 | Gouvernanz | 22 |

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Sta. Maria ist ein klassisches Strassendorf. Wie anhand der historischen Karten festgestellt werden kann, hat sich die bauliche Entwicklung seit jeher stark an der Erschliessungsstruktur bzw. dem Strassennetz orientiert. Als historische Verkehrswege können dabei die Via Val Müstair, die Via Veglia, Paclera und die Via Pass Umbrail herausgegriffen werden (siehe in historischen Karten rot gekennzeichnet). Erst ab den 1950er-Jahren ist eine einsetzende und sich ab den 1970er-Jahren intensivierende Zersiedlung feststellbar.

Die Strassenräume und mit ihnen insbesondere der Raum der Via Val Müstair erweisen sich als entsprechend zentral für den Alltag und das Funktionieren des Dorfes. Die daran anschliessenden Bauten orientieren sich stark an diesen, haben ihre Eingänge und repräsentativen Fassaden darauf ausgerichtet. Entlang der Via Val Müstair grenzen die Bauten den Strassenraum zudem mehrheitlich in geschlossener Bauweise klar ab.




Abbildung 1:
Prinzipien Strassendorf

Die räumliche Situation entlang der Via Val Müstair ist stark beengt, teilweise ist das Kreuzen von Fahrzeugen nicht möglich. Es fehlt an Infrastruktur für den Fussverkehr und die Aufenthaltsqualität ist stark eingeschränkt. Der während den Sommermonaten anfallende Verkehr kann heute nicht mehr verträglich abgewickelt werden.

Der Kanton Graubünden hat deshalb im Rahmen einer Variantenevaluation unterschiedliche Ansätze/Linienführungen für eine Umfahrung von Sta. Maria auf ihre Zweckmässigkeit hin untersucht. Eine Umfahrung würde komplett neue Handlungsspielräume für die Nutzung und Gestaltung des Dorfkerns bieten. Der Gemeinde Val Müstair fehlt aktuell jedoch noch eine planerische und strategische Grundlage, welche aufzeigt wie:

- der bis zur Umsetzung einer Umfahrung anhaltende Verkehr verträglich abgewickelt bzw. die Lebensqualität im Dorf auch ohne Umfahrung verbessert werden kann;
- sich das Dorf nach der Umsetzung einer Umfahrung wirtschaftlich und räumlich weiterentwickeln soll.

**Schlussendlich geht es um die Frage, wie ein Strassendorf, welches heute auch vom Durchgangsverkehr abhängt (damit historisch gewachsen ist), zukünftig ohne Durchgangsverkehr funktionieren soll und kann?**

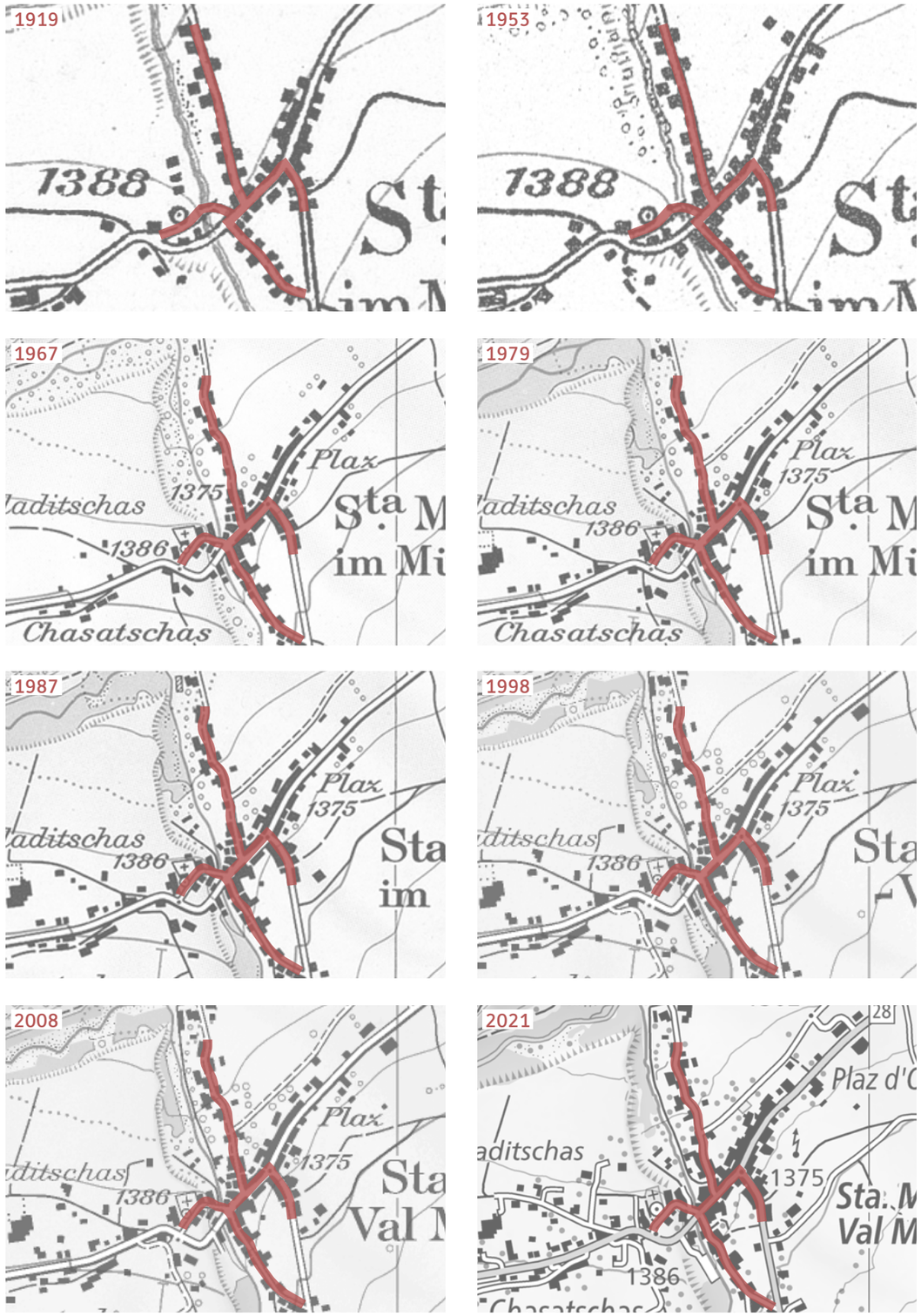



Abbildung 2:
Ausschnitte historische Karten, swisstopo

## 1.2 Zentrale Herausforderungen

Mit der Umfahrung ergeben sich für die Entwicklung von Sta. Maria die folgenden Herausforderungen:

### 1.2.1 Verkehrliches Spannungsfeld

Um die durch die Umfahrung gewonnene verkehrliche Entlastungwirkung längerfristig sichern und die Aufenthaltsqualität im Dorf erhöhen zu können, ist die Umsetzung von flankierenden Massnahmen erforderlich. Gewisse verkehrliche Grundfunktionen müssen jedoch auch mit einer Umfahrung (gemäss Variante 2.5, beste Kosten/Wirksamkeit) weiterhin mitten durchs Dorf abgewickelt werden. Dazu gehören etwa:

- Pass-Verkehr über den Umbrail
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (inkl. zentral gelegene Bus-Haltestelle)
- Erschliessung der Wohnquartiere
- Anlieferung der Gastronomie und des Gewerbes (insbesondere über Paclera angebundenes Gewerbe)

*Fazit:*
*Ein komplett von Verkehr befreiter Dorfkern erscheint schwer umsetzbar, gewisser motorisierter Verkehr wird weiterhin durch Sta. Maria/die Via Val Müstair abgewickelt werden. Es ist zu klären, welche flankierenden Massnahmen notwendig/zweckmässig sind, um diese verkehrlichen Funktionen weiterhin gewährleisten und gleichzeitig trotzdem eine massgebliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität erreichen zu können.*




Abbildung 3:
V2.5, Variantenevaluation Umfahrung Sta. Maria, Kanton Graubünden, 2022




Abbildung 4:
Netz öffentlicher Verkehr, Kanton Graubünden

### 1.2.2 Rückgang der Wohnbevölkerung

Die Bevölkerung im Val Müstair ist bis in die 1950er-Jahre gewachsen und erreichte dort mit fast 1'800 Einwohnerinnen und Einwohnern ihren Höchststand. Anschliessend verlieft die Bevölkerungsentwicklung rückläufig, wobei zwischen 2000 bis 2005 nochmals eine Zunahme/ein Wachstum festzustellen ist. Seit 2005 bis heute ist die Bevölkerung im Val Müstair um ca. 300 Personen gesunken.

Es ist davon auszugehen, dass diese «Schrumpfung» der Bevölkerung auch in den nächsten 15 Jahren anhalten wird. So geht das Bundesamt für Statistik für den gesamten Kanton Graubünden bis 2050 von einer Abnahme von ca. 4% aus.

Die Abnahme der Bevölkerung im Val Müstair zeigt sich in Sta. Maria etwa am Überbauungsstand der Bauzonen. So finden sich über das gesamte Dorf verteilt diverse unüberbaute Bauzonen. Im Dorf selbst stehen zudem heute diverse Gebäude leer.

*Fazit:*
*Die Bevölkerung im Val Müstair wird in den nächsten 15 Jahren tendenziell weiter abnehmen. Es sind Strategien zu entwickeln, wie mit der Schrumpfung umgegangen wird, die Eigenständigkeit verbessert, Kräfte gebündelt, Infrastruktur effizient genutzt und Leerstand im Dorf verhindert werden kann. Durch die Umfahrung entstehen neue Handlungsspielräume/Dynamiken an dafür entscheidenden Schlüsselstellen in der Mitte des Dorfes.*

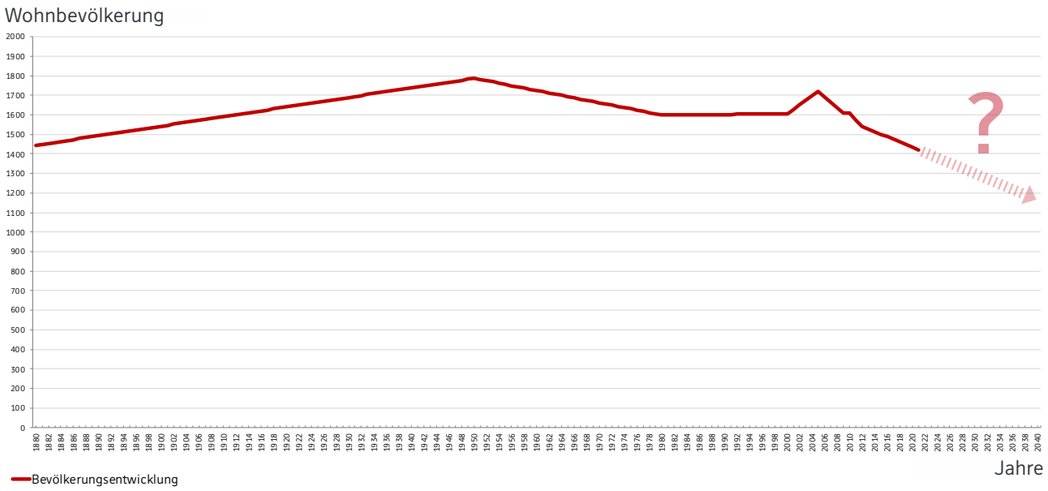


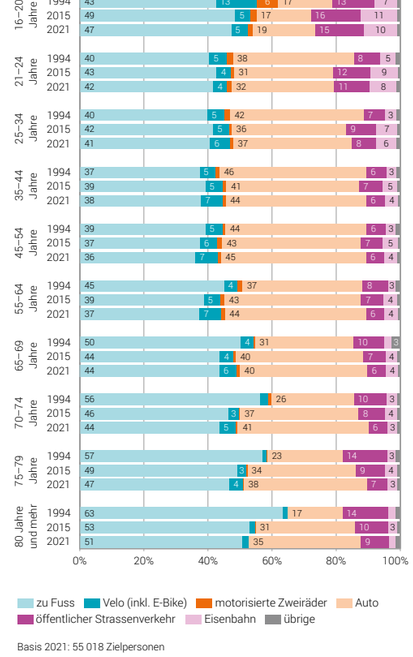

Abbildung 5:
Bevölkerungsentwicklung seit 1880, Gemeinde Val Müstair

### 1.2.3 Demografie / Alterung der Bevölkerung

Die Bevölkerung des Kantons Graubünden ist heute bereits überaltert. So liegt der Altersquotient (Anteil der Personen ab 65 Jahren pro 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) heute bei 37, während dieser im Schweizweiten Durchschnitt bei ca. 31 liegt. Bis 2050 wird gemäss Bundesamt für Statistik der Anteil an über 65-Jährigen um ca. 45% zunehmen. Der Altersquotient wird dadurch auf 67 steigen.

Das Alter hat einen direkten Einfluss auf die Wohnbedürfnisse und welche Angebote auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt werden (Grösse der Wohnung, Hindernisfreiheit der Wohnung etc.). Daneben verändert sich mit dem Alter das Mobilitätsverhalten massgeblich. Je älter Menschen werden, desto mehr gewinnt der Fussverkehr und der öffentliche Verkehr an Bedeutung. Mit dem Alter verkleinert sich zudem die täglich zurückgelegte Distanz. Der regionale und der lokale Kontext bzw. die Nähe zu Alltagsnutzungen gewinnt an Bedeutung.

*Fazit:*
*Mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung werden sich die Anforderungen an den Wohnungsmarkt verändern. Wohnen an gut erschlossenen, zentrumsnahen Lagen wird an Bedeutung gewinnen. Mit der Wandlung der Mobilitätsbedürfnisse werden sich zudem die Anforderungen an Strassen- und Freiräume verändern. Die fussläufige Erreichbarkeit von Nutzungen und eine hindernisfreie Ausgestaltung wird stark an Bedeutung gewinnen. Die Umfahrung schafft hierfür an zentralen Stellen des Dorfes neue Gestaltungsmöglichkeiten.*



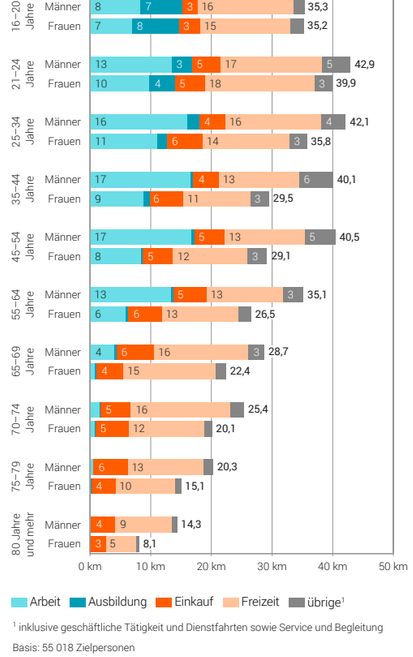



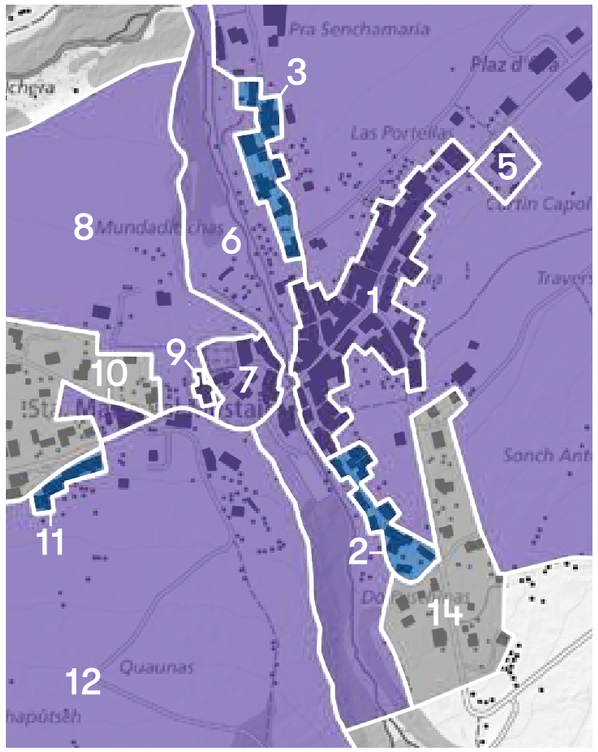

Abbildung 6:
Mobilitätsverhalten der Bevölkerung, Mikrozensus 2021, Bundesamt für Statistik / Bundesamt für Raumentwicklung

### 1.2.4 Rahmenbedingungen der Entwicklung

Sta. Maria hat ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Das ist eine Stärke und eigenständige Qualität des Ortes, stellt bezüglich baulicher Entwicklung des Dorfes jedoch auch hohe Anforderungen. So wird die Siedlung grossmehrheitlich dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) zugewiesen. Weitere Siedlungsbestandteile werden dem zweithöchsten Erhaltungsziel B zugewiesen. Hier wird ein Erhalt der Struktur angestrebt.

Das Dorf wird durch Naturgefahren tangiert. Entlang der Muranzina herrscht eine erhebliche (rote Fläche) und mittlere (blaue Fläche) Hochwasser-Gefährdung. Über weite Teile des Dorfes ist zudem eine Restgefährdung festgelegt. Die Gefahrenkarte zeigt auf, dass dem Gewässer im heutigen Siedlungsraum zu wenig Raum zur Verfügung steht. Einzelne Gebäude finden sich etwa komplett innerhalb der erheblichen Gefährdung. Mit dem Klimawandel wird der Schutz vor Naturgefahren noch weiter an Bedeutung gewinnen und anspruchsvoller werden. So sind gemäss Bundesamt für Umwelt die Schweiz und insbesondere die Alpengebiete stark vom Klimawandel betroffen. In der Schweiz wird die Häufigkeit und Intensität von Extremereignissen wie Hitzewellen, Kältewellen, tropischen Tagen und Stark-Niederschlägen weiter zunehmen.

*Fazit:*
*Mit der Umfahrung könnten gerade Grundstücke entlang der (entlasteten) Via Val Müstair an Wert gewinnen und dort eine bauliche Entwicklung angekurbelt werden. Das Ortsbild von nationaler Bedeutung stellt dazu hohe Anforderungen. Zusammen mit dem Kanton sollten die für die bauliche Entwicklung in Sta. Maria vorhandenen Spielräume/Spielregeln geklärt werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich eine bauliche Entwicklung nicht entfalten kann und gehemmt wird (Einsprachen des Ortbildschutzes, langwierige Verfahren etc.).*
*Daneben sollten Naturgefahren im Dorf soweit wie möglich beseitigt werden. Entsprechende Auflage können die bauliche Entwicklung ebenfalls hemmen. Mit dem Klimawandel steigt zudem die Gefahr von Schäden im Dorf.*




A
**Erhalten der Substanz und/oder Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche**
Ortsbildteilen können nur eine der beiden oder auch beide Spezifikationen des Erhaltungsziels zugewiesen werden.

Substanzerhaltung bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.

Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.

B
**Erhalten der Struktur**
Strukturerhaltung bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten.

Abbildung 7:
Ausschnitt Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS), Bundesamt für Kultur

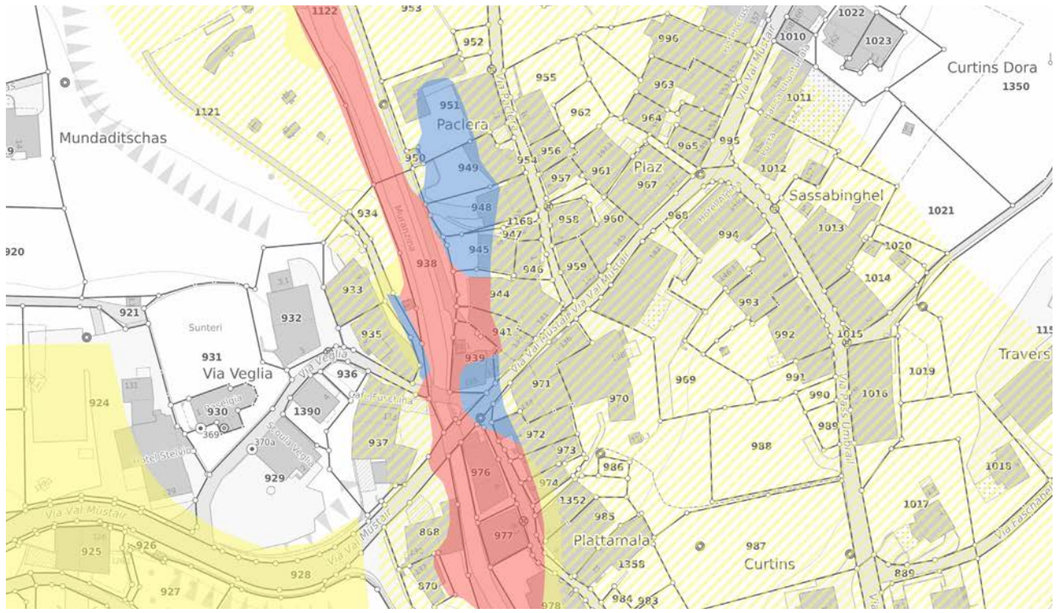



Abbildung 8:
Ausschnitt Gefahrenkarte, Kanton Graubünden

# 2 Leitschnur der Entwicklung

Die Umfahrung von Sta. Maria bietet die Möglichkeit, den für das Strassendorf zentralen Raum der Via Val Müstair grundlegend neu gestalten zu können. Ein funktionierender Strassenraum bedarf dabei immer auch ein funktionierendes Umfeld und damit schlichtweg ein funktionierendes Dorf. Wie anhand der Herausforderungen vorgängig ausgeführt, stellen sich bezüglich der Entwicklung von Sta. Maria Fragestellungen, welche weit über die eigentliche Neugestaltung der Via Val Müstair hinausgehen. Die durch die Umfahrung entstehenden Dynamiken sollten entsprechend genutzt werden, um auch grundlegende Fragestellungen der Dorfentwicklung angehen und klären zu können.

Eine Leitschnur, um einen solchen Prozess der Dorfentwicklung aufzugleisen zu können, bietet die Erklärung von Davos (Bundesamt für Kultur, 2018). Die Erklärung befasst sich mit der Frage, wie eine hohe Baukultur erreicht werden kann und formuliert dazu acht Kriterien. In Anlehnung an diese acht Kriterien sind nachfolgend die planerischen Ansätze umschrieben:

**Funktionalität**
- Flankierende Massnahmen: Durchfahrtswiderstand erhöhen / Betriebskonzept Umbrail
- Hindernisfreiheit und fussläufige Durchlässigkeit verbessern
- Strassenraum der Via Val Müstair neu programmieren

**Genius Loci / Kontext**
- Dorf inventarisieren und Spielregeln entwickeln
- Plätze ausbilden und den Strassenraum gliedern

**Schönheit**
- Materialisierung von Oberflächen vereinheitlichen
- Gebäudefassaden/Dorfbild inszenieren

**Umwelt**
- Muranzina ökologisch aufwerten und sicher vor Hochwasser gestalten
- Siedlungsränder aktiv gestalten und aufwerten

**Wirtschaft/Vielfalt**
- Neue touristische Konzepte entwickeln
- Leerstand von Gebäuden angehen

**Gouvernanz**
- Qualitativ hochwertige Architektur einfordern
- Aktive Bodenpolitik und Steuerung von Zweitwohnungen anstreben
- Ortsbaulicher Entwurf erarbeiten
- Masterplanung als zentrales Steuerungsinstrument

**Erklärung von Davos, Bundesamt für Kultur, 2018**




- Das «Davos Qualitätssystem für Baukultur» verfolgt einen differenzierten Ansatz, um das ganzheitliche Konzept einer hohen Baukultur zu definieren und die baukulturelle Qualität von Orten zu beurteilen;
- betont die zentrale Rolle der Kultur für die Qualität der gebauten Umwelt;
- Baukultur umfasst alle raumwirksamen Tätigkeiten, vom handwerklichen Detail bis hin zur grossmassstäblichen Stadtplanung und Landschaftsentwicklung;
- hohe Baukultur führt zu gut gestalteten Orten, die sich den sich wandelnden gesellschaftlichen Bedürfnissen anpassen und dabei ihre historischen Eigenarten bewahren;
- hohe Baukultur orientiert sich an den sozialen Bedürfnissen und dem nachhaltigen Umgang mit Ressourcen;
- Um die baukulturelle Qualität von Orten zu bewerten, schlägt das Davos Qualitätssystem acht Qualitätskriterien vor.

Abbildung 9:
Acht Kriterien für eine hohe Baukultur, Bundesamt für Kultur, 2018

# 3 Entwicklungsthesen

## 3.1 Funktionalität

**Sta. Maria ist funktional auf die Bedürfnisse der heutigen wie zukünftigen Bevölkerung abzustimmen.**

### 3.1.1 Flankierende Massnahmen: Durchfahrtswiderstand erhöhen / Betriebskonzept Umbrail

Durch eine umfassende verkehrsberuhigte Zone kann die Wirkung der Umfahrung bzw. die Lenkung des Verkehrs auf die Umfahrung optimiert werden. Ergänzend zu den bereits umgesetzten **Tempo-30**-Abschnitten ist die Umsetzung von **Begegnungszonen (Tempo 20)** zu prüfen. Dadurch könnte insbesondere im Bereich der Plätze die Aufenthaltsqualität massgeblich erhöht werden.

Um den **Verkehr des Umbrail-Passes lenken** zu können, ist auf der Via Val Müstair eine **Erhöhung des Durchfahrtswiderstandes** anzustreben. Aufgrund der räumlichen Engstellen im westlichen Bereich des Dorfes, ist eine Lenkung in Richtung Osten anzustreben. Ein Widerstand ist entsprechend entweder zwischen Paclera und Via Pass Umbrail oder zwischen Paclera und dem Parkplatz (Parcegi do Fuschina) einzubauen. Dies kann erreicht werden über:

- Strassenraumgestaltung (optische Verengung Fahrbahn, punktuelle Engstellen etc.)
- Einrichten eines Fahrverbots (ausgenommen Velo und Bus)
- Einrichten eines Einbahnregimes mit Lichtsignalanlagen (bei Durchfahrt Bus wird Einbahn-Abschnitt gesperrt)

Der Verkehr über den Umbrail kann weiter anhand eines **grenzüberschreitenden Betriebskonzepts** aktiv gesteuert werden. Dazu ist zu klären, welche Verkehrsmenge verträglich über den Pass abgewickelt werden kann und welche Massnahmen ergriffen werden, sofern diese Verkehrsmenge überschritten wird. Zusammen mit einem Betriebskonzept könnten etwa autofreie Sonntage eingerichtet werden.




Abbildung 10:
Schemas Ansätze flankierende Massnahmen Umbrail-Verkehr

### 3.1.2 Hindernisfreiheit und fussläufige Durchlässigkeit verbessern

Um die Funktionalität des Dorfes verbessern zu können, ist die Hindernisfreiheit und Durchlässigkeit aufzuwerten. Einerseits kann dadurch der Alltag im Dorf angenehmer ausgestaltet werden, andererseits hilft es dabei, die öffentlichen Räume besser auf die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung abzustimmen. Längerfristig resultiert eine bessere Benutzbarkeit des Dorfes und der darin befindlichen öffentlichen Räume.

Ein Beispiel für einen solchen Prozess bietet das Dorf Monte im Kanton Tessin. Dort sind in einem ersten Schritt Bedürfnisse aus der Bevölkerung aufgenommen worden (insbesondere der älteren Bevölkerung) und anschliessend in punktuelle Interventionen überführt worden. Diese umfasste Massnahmen wie die **Umgestaltung von Plätzen, die Ergänzung von Handläufen und Absturzsicherungen bei Wegen/Treppen, die Ergänzung von Sitzmöglichkeiten** oder der Ausbau von Infrastruktur bei Alltagsnutzungen (Brotkasten für Dorfladen etc.).

Zentral für den Fussverkehr ist der Strassenraum der Via Val Müstair. Eine Umgestaltung des Raums sollte sich an den folgenden Grundsätzen orientieren:

- Bedürfnisse des Fussverkehrs sind prioritär zu behandeln (schwächste Verkehrsteilnehmende im Strassenraum);
- Infrastruktur für den Fussverkehr ist sicher zu gestalten und ausreichend zu dimensionieren;
- Infrastruktur für den Fussverkehr darf keine Lücken aufweisen.

Da die Umgestaltung der Via Val Müstair direkt an der Umsetzung der Umfahrung hängt, könnte über einen Ausbau von rückwertigen, hindernisfreien Schleichwegen bereits kurz- bis mittelfristig eine Verbesserung erreicht werden. Die Dorfstruktur ermöglicht hier ein mehr oder weniger durchlässiges Alternativ-Netz. Mit einer neuen Brücke über die Muranzina könnte zudem eine massgebliche Verbesserung für die Schulwege erreicht werden. Hierfür ist ein **Fuss-/Schulwegnetz-Planung** anzustreben.



Abbildung 11:
Schema rückwertige Fusswege

**Sieben Eingriffe in Monte TI**, 2022



- Aufwertung öffentlicher Raum über punktuelle Eingriffe
- Ergänzung von Sitzmöglichkeiten und Handläufen bei Treppen
- Akzentuierung wichtige Orte über Materialisierung / spezielle Plattenbeläge
- Aufwertung Bottega/Dorfladen (Brotkasten, Integration Postagentur etc.)

Abbildung 12:
S ieben Eingriffe in Monte, StudioSER, 2022
https://www.swiss-arc.ch

Damit öffentliche Räume für ältere Menschen gut benutzbar sind, ist neben der Hindernisfreiheit auch auf ausreichend **Sitz- und Verweilmöglichkeiten** (Ausruhen/kurze Pausen) zu achten. Hierfür könnte mit den neben den Eingängen angeordneten Sitzbänken ein historisches Gestaltungs-Element wieder aufgenommen werden. Durch die Verwendung einer einheitlichen Sitzbank (Form und Farbe) kann zudem ein identitätsstiftendes Element mit hohem Wiedererkennungswert geschaffen werden.




Abbildung 13:
Sitzmöglichkeiten,
Fotos links und mitte, Google-Streetview

### 3.1.3 Strassenraum der Via Val Müstair neu programmieren

Als Strassendorf ist Sta. Maria zusammen mit der Verkehrsinfrastruktur gewachsen. Durch die Umfahrung wird der Raum der Via Val Müstair vom Durchgangsverkehr befreit. Ein Teil der heutigen Grundfunktion/ Grundaufgabe dieses Raums entfällt somit. Dies ermöglicht es, **den Raum neu zu denken**. Das «Neudenken» des Raums bedingt eine Klärung, welche Aufgaben der Raum nun zukünftig übernehmen soll und welche Rolle ihm im Siedlungsgefüge dabei zukommt.
Eine grosse **Stärke des Raums stellt seine Zentralität dar**. So finden sich diverse für den Alltag der Bewohnerinnen und Bewohner wichtige Nutzungen (Einkaufen, Bushaltestelle, Post etc.). Auf dieser Bedeutung kann und soll aufgebaut werden. Durch die enge Bebauung hat der Raum zudem eine atmosphärische Qualität, welche kein anderer Raum in Sta. Maria bieten kann. Er verfügt entsprechend über touristisches Potenzial. In Anlehnung an die Quartierplätze in Venedig (Campi) könnte die Via Val Müstair zukünftig **funktional so konzipiert werden, dass der Raum gleichermassen durch Einheimische wie Touristen frequentiert und benutzt werden kann.**



Abbildung 14:
Nutzungen Raum Via Val Müstair

An der Via Val Müstair...
...trifft man sich / macht man ab
...tauscht man sich aus
...hält man sich auf, geniesst die Atmosphäre und beobachtet das Geschehen
...spielen die Kinder auf den Plätzen
...geht man Einkaufen
...geht man Mittag- oder Abendessen

Damit der Raum der Via Val Müstair auch ohne Durchgangsverkehr als zentraler Ort im Dorf erhalten bleibt, ist es essenziell, dass die bestehenden **Alltagsnutzungen erhalten bleiben** (insb. Einkaufsnutzungen, Post, Bushaltestelle) und sich gastronomische Angebote finden, die über den ganzen Tag geöffnet haben. Lokales Gewerbe entlang der Via Val Müstair kann zudem belebend wirken und sollte im Dorf gehalten werden.

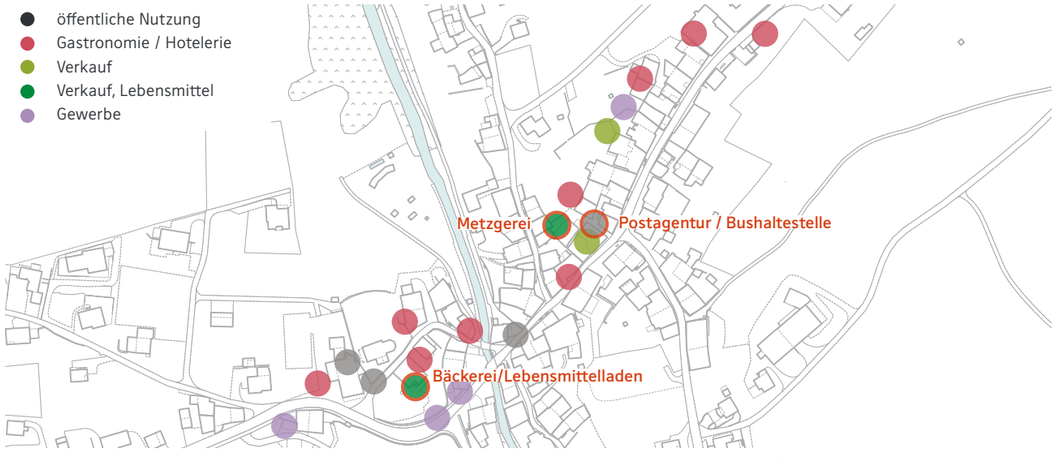



Abbildung 15:
Schema Alltagsnutzungen

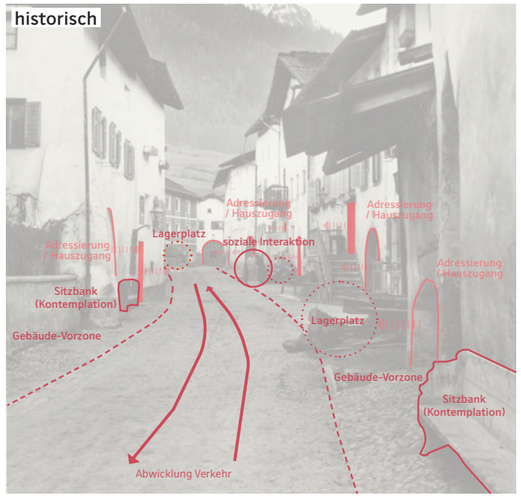






Abbildung 16:
Flächenaufteilung Via Val Müstair,
Foto links ETH Bildarchiv

Neben der Programmierung ist die **Flächenaufteilung im Raum zu klären**. Grundsätzlich kann diese ebenfalls neu gedacht werden, sollte sich aufgrund des Ortsbildes von nationaler Bedeutung allerdings am Bestand bzw. an der historisch gewachsenen Struktur orientieren. Im Vergleich zum historischen Bildmaterial wird ersichtlich, dass gerade die Gebäudevorzonen heute teilweise stark geschmälert und marginalisiert worden sind. Diese übernehmen jedoch grundsätzlich wichtige Funktionen im Strassenraum. Es sollte mit einer Neugestaltung entsprechend eine **Vergrösserung** dieser **Vorzonen** angestrebt werden. Dabei ist zu berücksichtigen:

- Gestalterische Trennung von befahrenen Flächen und Gebäudevorzonen
- Gebäudevorzonen dienen als Vorbereich der Eingänge, Lagerplätze (Möglichkeit zur Bespielung durch Gebäude/EG-Nutzung) und sind mit Sitzmöglichkeiten versehen
- Gebäudevorzonen erlauben soziale Interaktion

Mit der Zunahme des Automobils ist im Laufe der Zeit auch das Bedürfnis nach Parkierungsmöglichkeiten im Strassenraum hinzugekommen. Gerade für publikumsorientierte Nutzungen ist ein Erhalt dieser Parkierungsmöglichkeiten zu prüfen. Grundsätzlich ist die Via Val Müstair jedoch nicht für die Langzeitparkierung geeignet. Für den Umgang mit der Parkierung im Dorf ist die Erarbeitung eines **Parkierungskonzepts** anzustreben.

Der Raum der Via Val Müstair kann weiter im Bereich der Plätze durch Installationen in Form von Kunstwerken (wie z.B. vor dem Museum) oder anderweitige nutz- oder bespielbare Installationen (Wasserspiel, Brunnen, Murmelbahn) zusätzlich bereichert und belebt werden. Vorzugsweise werden dabei Bezüge zu lokalen Traditionen, lokalem Gewerbe oder Kunsthandwerk hergestellt.







Abbildung 17:
Installationen öffentlicher Raum,
Foto rechts, Google-Streetview
Foto links, https://www.swiss-arc.ch

## 3.2 Genius Loci / Kontext

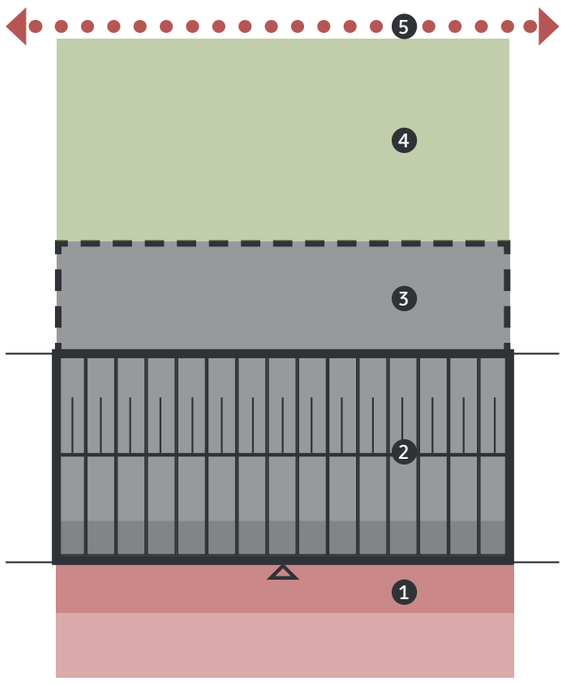
**Sta. Maria muss aus dem Genius Loci / dem Kontext heraus weiterentwickelt und das Dorf dadurch angereichert werden.**

### 3.2.1 Dorf inventarisieren und Spielregeln entwickeln

Die verkehrliche Entlastung der Via Val Müstair wird die daran angrenzenden Grundstücke aufwerten. Daraus kann sich ein **Prozess der baulichen Entwicklung** ergeben. Durch das Ortsbild von nationaler Bedeutung werden an bauliche Eingriffe allerdings hohe Anforderungen gestellt. Insofern ist es essentiell, dass die **vorhandenen Qualitäten inventarisiert** und daraus **klare Spielregeln fürs Bauen in Sta. Maria** abgeleitet werden. Dies umfasst bauliche (schutzwürdige Bauten) wie auch frei- und grünräumliche Elemente (Gärten, Einzelbäume, Hecken etc.).

Als Beispiel kann hierbei Hausen am Albis im Kanton Zürich beigezogen werden. Basierend auf einer umfassenden Dorfanalyse sind wichtige Bestandteile des Ortsbildes herausgearbeitet und daraus Spielregeln entwickelt worden. Diese umfassen Vorgaben zur strukturellen und ortsbaulichen Einpassung, typische Grundrisse, Vorgaben zu Dachformen bis hin zur ortstypischen Fassadengestaltung (Struktur, Farbgebung etc.).

In Sta. Maria gilt es, die typische Strassendorfstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Diese baut auf den folgenden Grundzügen auf:




⑤
- rückwärtige Fuss- und Veloverbindung
- gestalteter Siedlungsrand

④
- rückwärtige private Gartenanlage

③
- Möglichkeit von Anbauten
- tiefere Geschossigkeit als erste Bautiefe
- ursprünglich als Stall genutzt

②
- erste Bautiefe
- geschlossene Bauweise
- Adressierung zur Strasse
- repräsentative Fassadengestaltung
- Verlauf Dachfirst parallel zum Strassenraum

①
- Haupterschliessung/Strasse
- nutzbare/bespielbare Gebäudevorzone

Abbildung 18:
Bebauungsprinzip Sta. Maria

Anleitung Dorfbau in Hausen am Albis ZH, 2012







- umfassende Erhebung und Inventarisierung des Bestandes
- Aufbereitung der historischen Entwicklung
- morphologische und typologische Studie des Dorfes
- Aufbereitung typischer Gebäudegrundrisse
- Erstellung von Testentwürfen
- Empfehlungen für Anpassungen der kommunalen Nutzungsplanung

Abbildung 19:
Anleitung Dorfbau, Hausen am Albis, 2012

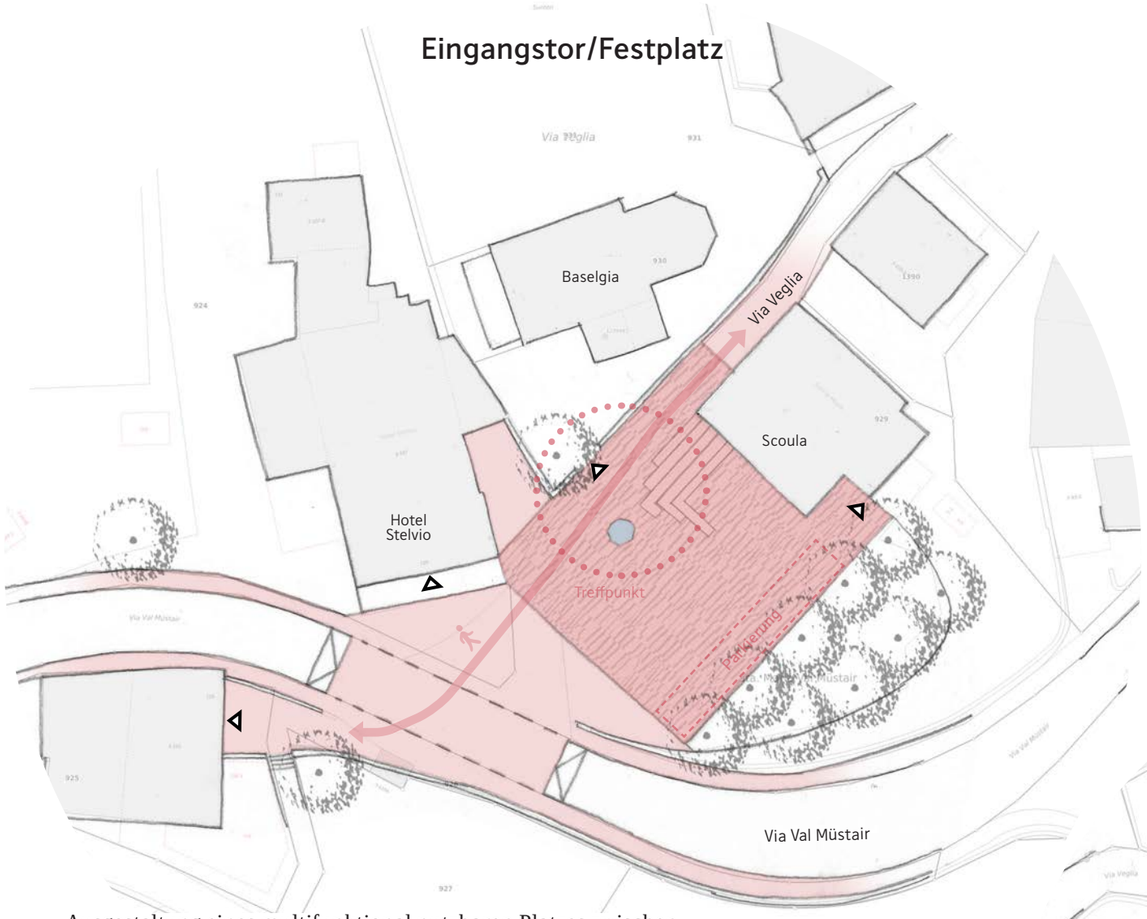
### 3.2.2 Plätze ausbilden und den Strassenraum gliedern

Die Neugestaltung der Via Val Müstair sollte **aus der Logik und Struktur des Ortes heraus entwickelt** werden. An wichtigen und markanten Stellen wie im Bereich von Kreuzungen/Abzweigern, Gewässerübergängen oder Eingangssituationen ist der lineare Strassenraum bewusst zu brechen und der sich zwischen den Fassaden aufspannende Raum anhand durch **Platzgestaltungen** zu betonen. Potenzial für eine Platzgestaltung bzw. gestalterische Auflösung des linearen Strassenraums besteht insbesondere an den unten ausgewiesenen Stellen.



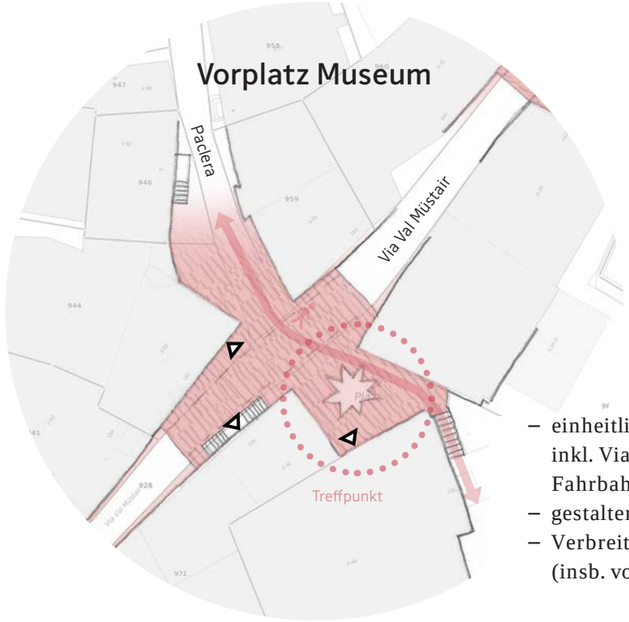

Abbildung 20:
Übersicht Gliederung Via Val Müstair

## Eingangstor/Festplatz



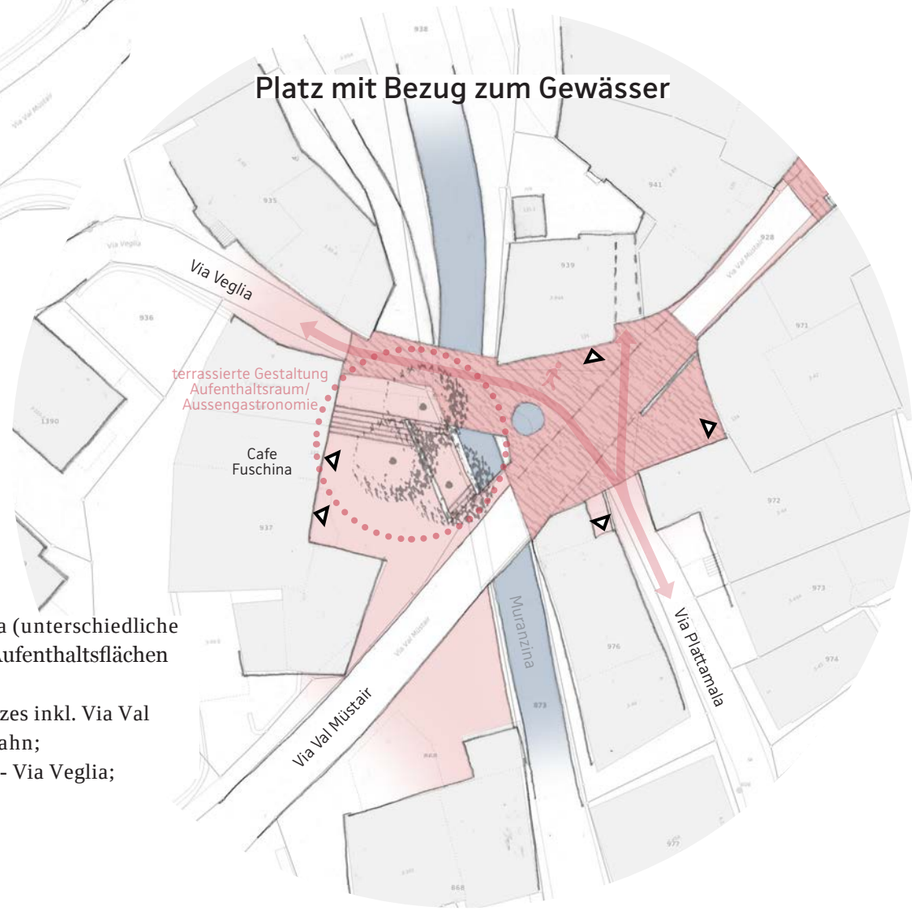

- Ausgestaltung eines multifunktional nutzbaren Platzes zwischen Baselgia, Scuola und Hotel Selvio;
- einheitliche Materialisierung;
- Schaffung Treffpunkt durch Verschiebung Brunnen und auslaufende Treppenanlage;
- Akzentuierung Platz auf Via Val Müstair durch Anrampungen, optische Führung Fahrbahn;

## Vorplatz Museum




- einheitliche Materialisierung des Platzes inkl. Via Val Müstair, optische Führung der Fahrbahn;
- gestalterische Anbindung an Paclera
- Verbreiterung Gebäudevorzonen (insb. vor Eingängen)

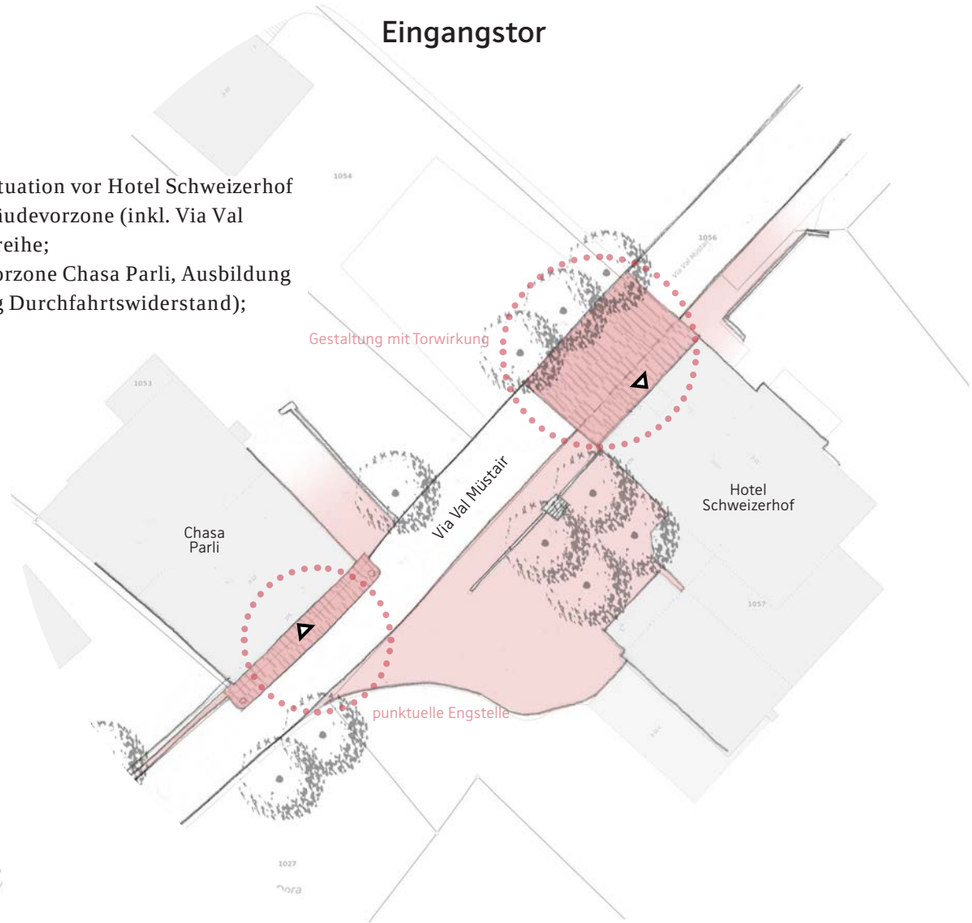
## Platz mit Bezug zum Gewässer




- terrassierte Gestaltung zur Muranzina (unterschiedliche Niveaus, über Treppen verbunden), Aufenthaltsflächen und Aussengastronomie;
- einheitliche Materialisierung des Platzes inkl. Via Val Müstair, optische Führung der Fahrbahn;
- Stärkung Verbindung Via Plattamala - Via Veglia;

## Eingangstor

– Ausgestaltung einer Torsituation vor Hotel Schweizerhof mit Materialisierung Gebäudevorzone (inkl. Via Val Müstair) und einer Baumreihe;
– Vergrösserung Gebäudevorzone Chasa Parli, Ausbildung einer Engstelle (Erhöhung Durchfahrtswiderstand);




## Dorfplatz/Treffpunkt




– einheitliche Materialisierung des Platzes inkl. Via Val Müstair, optische Führung der Fahrbahn;
– Anbindung Via Pass Umbrail als grosszügige Trottoirüberfahrt
– Anordnung hindernisfreie Bushaltestelle vor Post
– Verbreiterung Gebäudevorzonen (Eingänge, Aufenthalt, Gehbereich) zusammen mit Optimierungen Via Val Müstair (Querschnitt und Verlauf)

## 3.3 Schönheit

**Das Ortsbild ist eine Qualität, welche Sta. Maria einzigartig macht, die gepflegt und sorgsam weiterentwickelt werden muss.**

### 3.3.1 Materialisierung von Oberflächen vereinheitlichen

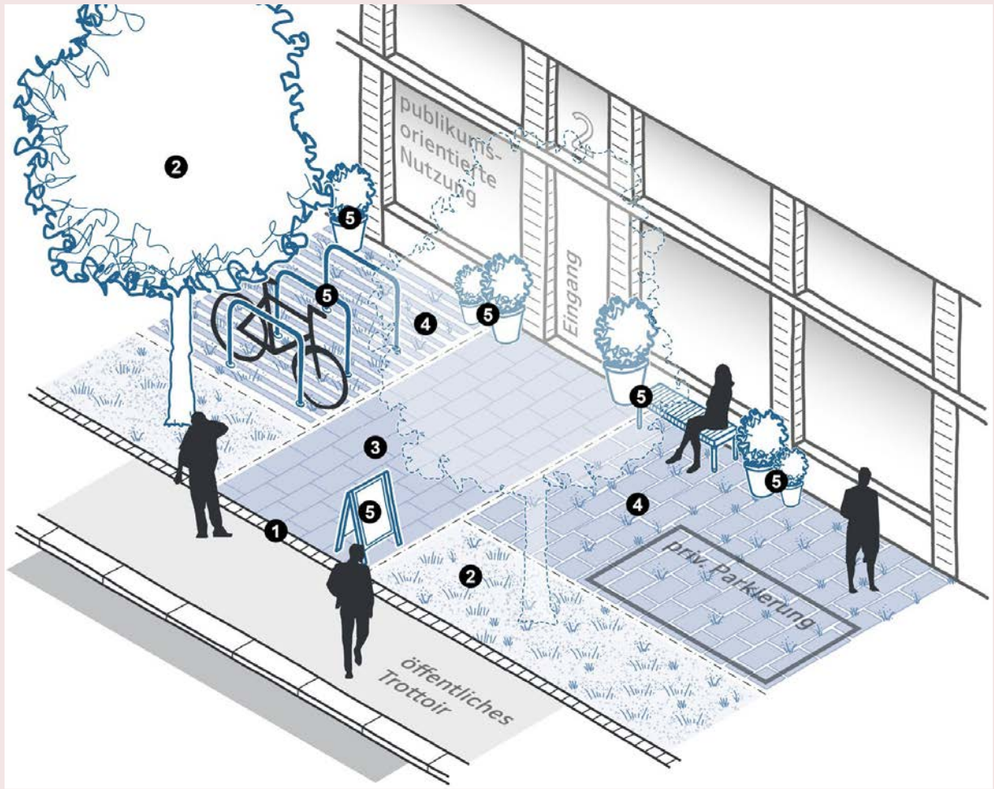
Insbesondere entlang der Via Val Müstair findet sich heute eine Vielzahl an unterschiedlichen Materialisierungen/Oberflächen, welche für die **Gestaltung von Gebäudevorzonen oder Platzsituation** verwendet worden sind. Im Gegensatz zur Paclera, welche eine sehr homogene Gestaltung aufweist, führt dies an der Via Val Müstair nicht zu einem klar ablesbaren Erscheinungsbild. Die verwendeten Materialisierungen reichen dabei von eher historisch orientierten Pflästerungen bis hin zu modernistischen Formen/Formensprachen. Mit einer Umgestaltung der Via Val Müstair ergibt sich die Möglichkeit, hier **die gestalterische Qualität aufzuwerten** und insbesondere die **Ausgestaltung der privaten und öffentlichen Flächen** besser **aufeinander abzustimmen** zu können. Es soll gemeinsam eine möglichst einheitliche Gestaltungssprache entwickelt werden. Das entwickelte Regelwerk kann bei Bedarf durch den Gemeinderat als Vorgabe für Baubewilligungen festgelegt werden.



Abbildung 21:
Materialisierung Gebäudevorzonen, Google-Streetview

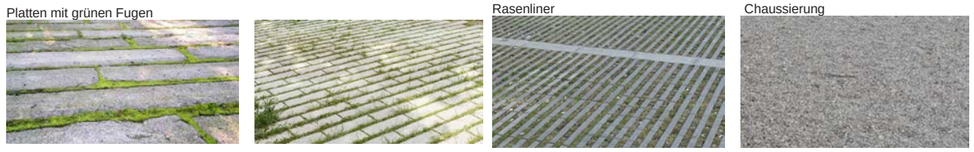
Als Beispiel kann hierfür das Regelwerk aus Opfikon im Kanton Zürich beigezogen werden. Es legt unterschiedliche Formen von privaten Gebäudevorzonen fest und umschreibt dabei, wo welche Oberflächen/Materialien verwendet werden sollen.
Ein solches Regelwerk bedingt vorgängig eine umfassende Erhebung der bereits verbauten Oberflächen. Im Grundsatz sollten ortstypische und lokale Materialisierungen verwendet werden. Dies ermöglicht kurze Lieferwege, ist für das lokale/regionale Gewerbe interessant und kann einen Beitrag zur Identitätsbildung leisten.

Regelwerk Vorzonengestaltung in Opfikon ZH, 2024




**4 – Materialisierung Oberfläche, weitere Seitenbereiche**

Die übrigen, nicht dem Hauszugang oder Eingangsbereich der Gebäude dienenden Flächen können für die Unterbringung von Mobiliar oder für die private Parkierung (motorisierter Individualverkehr, Veloabstellanlagen) genutzt werden. Es sind dazu sickerfähige Oberflächen zu verwenden. Es stehen hierfür zur Verfügung:




- Empfehlungen für Gestaltung der privaten Gebäudevorzonen
- umschreibt unterschiedliche Typen von Gebäudevorzonen
- legt Anordnung der Elemente fest
- Empfehlungen legen einen Fächer an anwendbaren Elementen fest

Abbildung 22:
Prinzipien Gebäudevorzonen Schaffhauserstrasse, Opfikon, 2024

### 3.3.2 Gebäudefassaden / Dorfbild inszenieren

In Sta. Maria finden sich diverse **bemalte oder mit Sgraffito versehene Gebäudefassaden**. Diese treten heute markant in Erscheinung und prägen das Dorfbild mit. Insbesondere die Fassaden, welche einen historischen Wert aufweisen sind zu erhalten und deren **Instandsetzung/Instandhaltung** ist zu fördern. Die Gestaltung von Gebäudefassaden nach lokalen Traditionen stellt entsprechend auch ein Potenzial/ein Markt für das regionale Gewerbe dar.

Von Seiten der Gemeinde kann eine **Bauberatung** angeboten werden. Dazu wird eine geeignete Fachperson ernannt, welche bei privaten Bauprojekten bezüglich Fassadengestaltung dazu gezogen werden kann.




Abbildung 23:
Fassadengestaltung,
Foto rechts, Google-Streetview

Neben der reinen handwerklichen Gestaltung der Fassaden kann über ein **Beleuchtungskonzept (Plan Lumière)** das Dorfbild zusätzlich **inszeniert werden**. Dabei werden die öffentlichen Räume anhand des Öffentlichkeitsgrads in ihrer Beleuchtung differenziert, die verwendeten Leuchtmittel festgelegt und Fassaden definiert, welche gezielt belichtet werden sollen. Durch einen Plan Lumière kann gleichzeitig auch ein Beitrag zur Reduktion der Lichtverschmutzung geleistet werden. Davon profitieren einerseits Insekten und nachtaktive Tiere. Andererseits bietet sich in Sta. Maria die Möglichkeit, mit einer zurückhaltenden Beleuchtung oder der Ausscheidung von Bereichen, welche in der Nacht bewusst nicht beleuchtet werden sollen, die Erkennbarkeit des Nachthimmels aufwerten und inszenieren zu können.

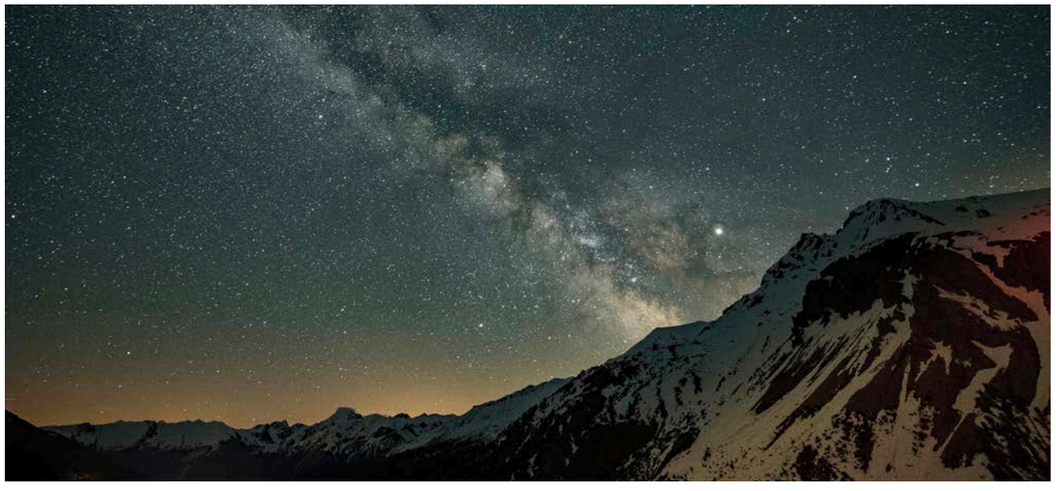
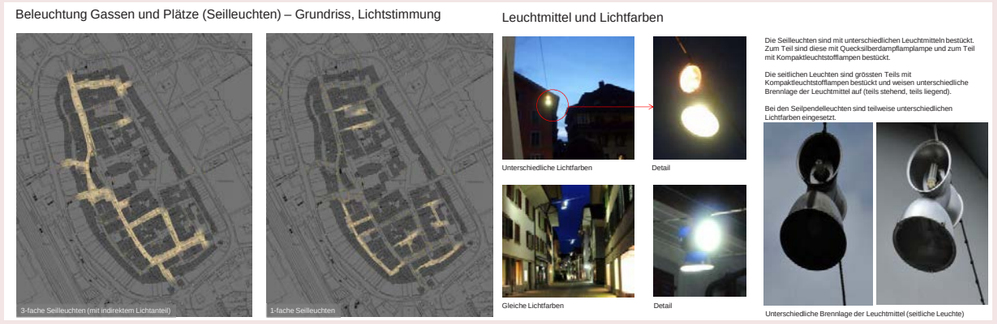


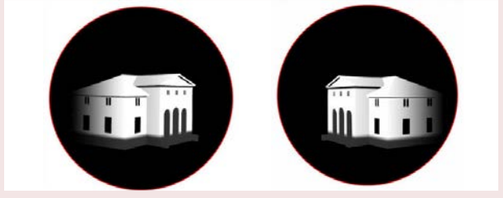
Abbildung 24:
Milchstrasse, Niklaus von Rotz

Beispiele für einen Plan Lumière finden sich in diversen Schweizer Städten und Ortschaften wie z.B. Zürich, Luzern, Schwyz oder Zofingen.

**Plan Lumière in Zofingen AG**, 2018





- Analyse Bestand (inkl. verwendete Leuchtmittel)
- übergeordnetes Beleuchtungskonzept / Lichtstimmung
- Beleuchtung wichtiger Bauten
- Klärung zu verwendende Leuchtmittel (inkl. Kostenschätzung)

Abbildung 25:
Plan Lumière, Stadt Zofingen, 2018

**Plan Lumière in Schwyz**, 2015






- Analyse Bestand, Chancen und Defizite (inkl. verwendete Leuchtmittel)
- Beleuchtungskonzept / Lichtstimmung pro Teilraum
- zu verwendende Leuchtmittel
- Konzept für etappierte Umsetzung

Abbildung 26:
Plan Lumière, Gemeinde Schwyz, 2015

## 3.4 Umwelt

**Die Weiterentwicklung des Dorfes soll die Umwelt schonen und als Anlass genommen werden, um die Siedlung auf die Auswirkungen des Klimawandels abzustimmen.**

### 3.4.1 Muranzina ökologisch aufwerten und sicher vor Hochwasser gestalten

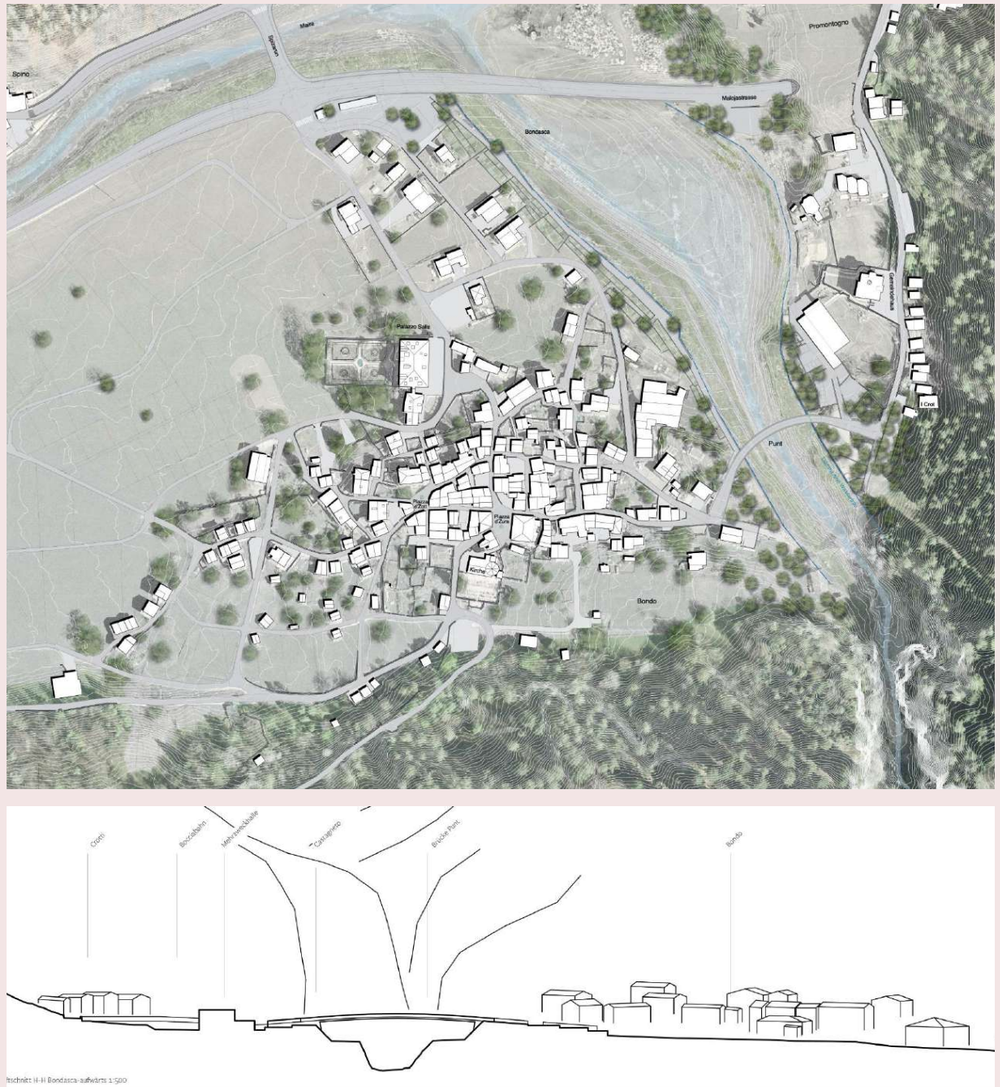
Die Muranzina ist ein für Sta. Maria prägendes Element, als solches heute jedoch primär nur akustisch erkenn-/erlebbar. Das Gewässer weist innerhalb des Dorfes keinen ökologischen Wert auf und führt zu einer teilweise mittleren bis erheblichen Hochwassergefährdung. Verbesserungen können durch eine **naturnahe Gestaltung der Sohle und eine Umgestaltung der Uferbereiche** erreicht werden. Mit einer terrassierten Gestaltung könnte etwa die Erlebbarkeit des Gewässers aufgewertet werden.



Abbildung 27:
Renaturierung Muranzina,
Foto links, Google-Streetview

Es ist davon auszugehen, dass es für die Behebung der Hochwassergefährdung einer grossräumigen Betrachtung bedarf. Innerhalb der Siedlung bestehen im heutigen Zustand nur bedingt Handlungsspielräume. Ein Beispiel für eine solche grossräumige Betrachtung ist die Renaturierung der Bondasca und Maira in Bondo. Hier wurde über einen **grossräumig gefassten Perimeter ein Projektwettbewerb durchgeführt** und neben dem Hochwasserschutz und der ökologischen Aufwertung auch die Einpassung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur bearbeitet.

Renaturierung/Umsetzung Hochwasserschutz Bondasca und Maira in Bondo, 2021




- Gesamtheitliche Neubetrachtung, ausgelöst durch Bergsturz/Murgänge 2017
- Wiederaufbau als Chance für Neuordnung der Verkehrsanlagen in Abstimmung Anforderungen Ortsbild, Naturgefahren und Biodiversität
- Durchführung Projektwettbewerb mit interdisziplinären Bearbeitungsteams

Abbildung 28:
Projektwettbewerb Neugestaltung Verbauungen Bondasca und Maira und neue Verkehrsanlagen, Comune di Bregaglia, 2019

### 3.4.2 Siedlungsränder aktiv gestalten und aufwerten

Die vom Strassenraum abgewandten Gärten bzw. der das Strassendorf umgebende **grüne «Saum» ist zu erhalten** und vor zusätzlicher Versieglung zu schützen (z.B. durch Sammelparkieranlagen). Der **Ausbau der rückwertigen Schleichwege** kann dazu genutzt werden, um die Siedlung räumlich gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen abschliessen zu können. Zusammen mit den Schleichwegen entsteht ein funktional, gestalterisch und ökologisch aufgewerteter Siedlungsrand.

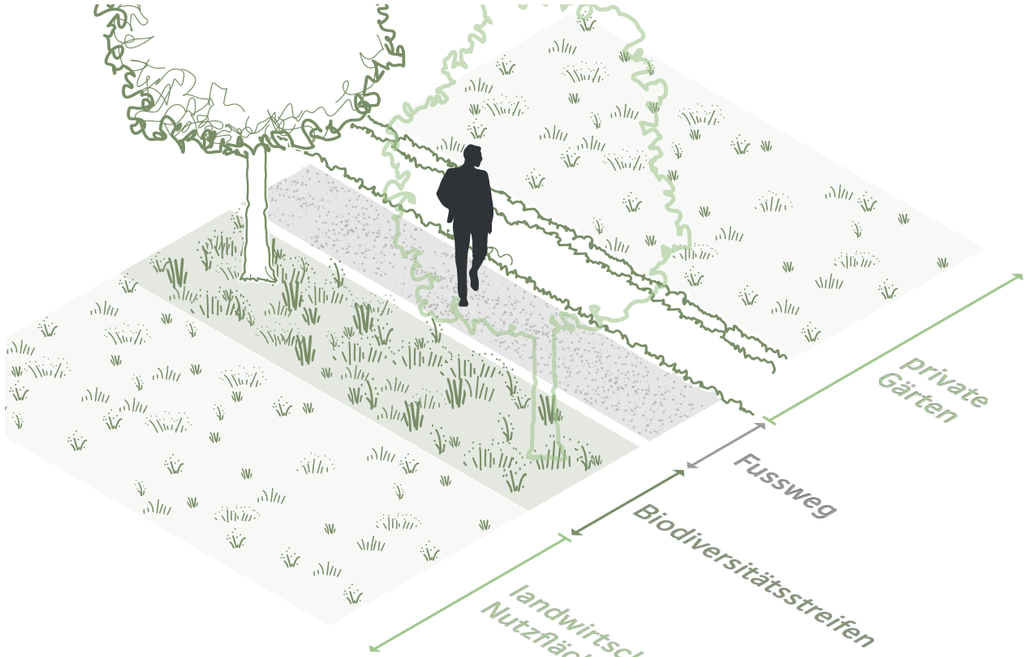






Abbildung 29:
Schemas Siedlungsrand

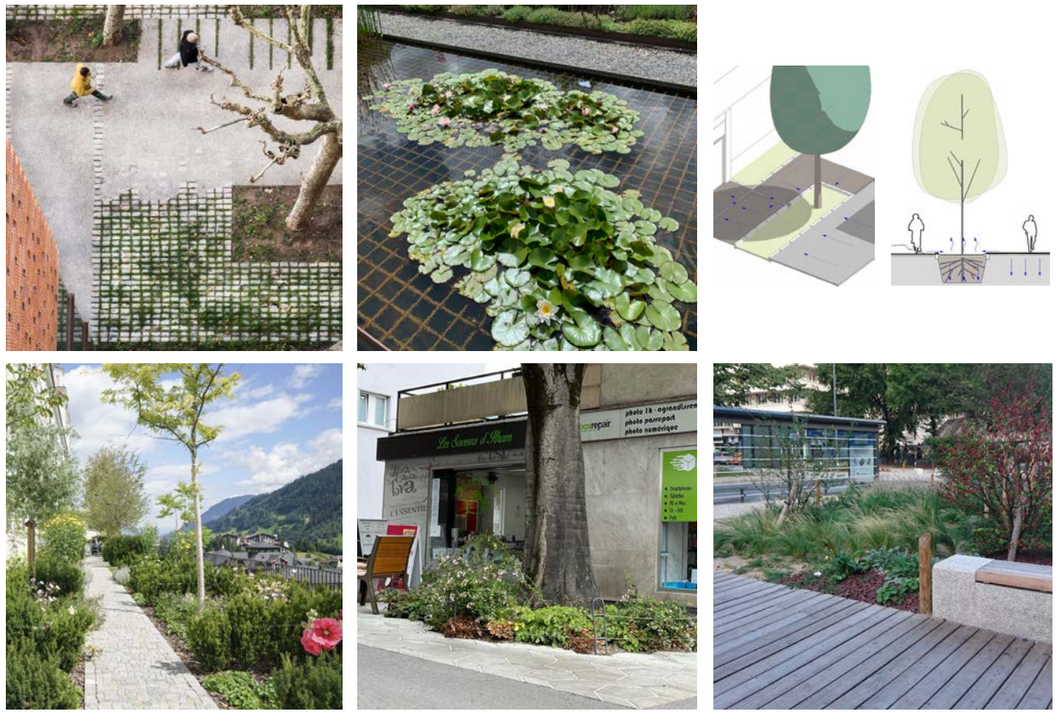


Abbildung 30:
Beispiele ökologische Aufwertung
Foto links oben, https://www.arquitectura-catalana.cat
Foto links unten, https://jans-la.ch

### 3.4.3 Öffentliche und private Freiräume (Gärten) ökologisch aufwerten

Öffentliche Räume (Plätze, Strassenräume) und private Gärten sind so zu gestalten, dass sie einen **möglichst hohen ökologischen Wert aufweisen**. Dies umfasst insbesondere:

- Ressourcenschonende Gestaltung und Verwendung von lokalen/regionalen Materialien;
- Entsieglung von Oberflächen und aktives Wassermanagement (Sammeln des Regenwassers, Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten);
- Die Verwendung von einheimischen Pflanzenarten und Materialien;
- Die Beseitigung von invasiven Pflanzenarten.

Diese Grundsätze können in einem **Biodiversitätskonzept** inhaltlich konkretisiert und in Massnahmen überführt werden. Gerade für private Gärten umfassen diese Massnahmen auch kommunikative Aufgaben (Aufklärung über invasive Arten, Möglichkeiten zur Erstellung von Kleinstrukturen in den privaten Gärten etc.).

## 3.5 Wirtschaft und Vielfalt

**Sta. Maria muss der Bevölkerung und dem Gewerbe viele Möglichkeiten anbieten, um sich als Ort weiterentwickeln zu können.**

### 3.5.1 Neue touristische Konzepte entwickeln

Die **Umfahrung von Sta. Maria birgt ein touristisches Potenzial**, welches bei der Neugestaltung und Konzeption der Räume mitgedacht werden sollte. Diesbezüglich zu berücksichtigen sind:

- Eine vom Durchgangsverkehr befreite Via Val Müstair erhöht die Standortattraktivität von gastronomischen Nutzungen und der Hotellerie. Für solche Nutzungen entsteht ein ruhiges Umfeld, in welchem der Strassenraum stärker bespielt und genutzt werden kann (Aussengastronomie etc.).
- Eine von Durchgangsverkehr befreite Via Val Müstair wird für Einkaufen und Flanieren attraktiver. Dies bietet interessante Voraussetzungen für Verkaufsnutzungen. Für lokal produzierendes Gewerbe entstehen Synergien. Verkaufsmöglichkeiten oder Produktionsstätten im Dorf verbessern die Erlebbarkeit von lokalem Handwerk/Traditionen und können mit gastronomischen Angeboten kombiniert werden (z.B. Atelier und Cafe).
- Durch die erhöhte Verkehrssicherheit im Dorf wird Sta. Maria für den Fussverkehr und den Veloverkehr sicherer und angenehmer begeh-/befahrbar. Mit den durch Sta. Maria verlaufenden Velorouten (Schweiz-Mobil-Route 27 Zernez-Mals, Mountainbike-Routen über Umbrail) und den kantonalen Wanderwegen wird Sta. Maria damit zum attraktiven Ort für einen Zwischenhalt oder Ausgangsort für Velo- oder Wanderferien. Sta. Maria könnte in touristische Konzepte wie die Velo-Herzrouten verstärkt eingebunden werden.
- Sta. Maria bildet den Ausgangsort des Umbrail-Passes. Dieser bleibt weiterhin direkt über den Dorfkern angebunden und kann in seiner touristischen Funktion gestärkt werden. Darunter fallen etwa Führungen (mit Start- und Endpunkt Sta. Maria) oder Veranstaltungen wie autofreie Sonntage, Velorennen etc.
- Im Dorf haben sich in Vergangenheit bereits auswertige Kulturschaffende angesiedelt. Das Dorf hat entsprechend Qualitäten, welche kreative Menschen schätzen. Diese Qualitäten könnten weiter gestärkt und das Dorf als Kultur-Dorf inszeniert werden. Dazu könnten insbesondere an zentralen Orten gelegene Ateliers mit Ausstellungs-/Verkaufsmöglichkeiten oder Räumlichkeiten für Veranstaltungen (Lesungen, Theater etc.) beitragen.

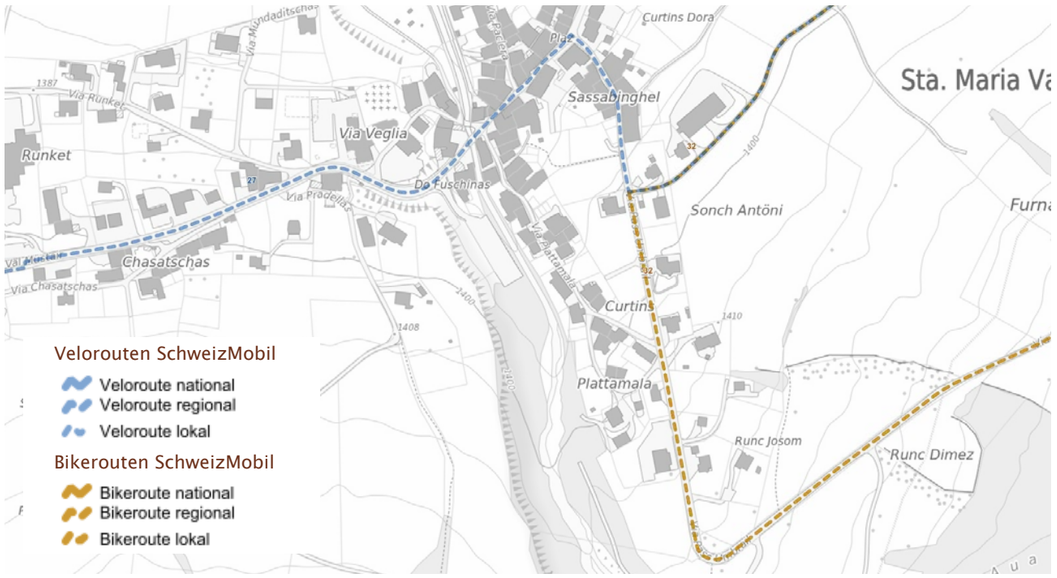



Abbildung 31:
Velo-/Bikerouten,
Geoportal Kanton Graubünden

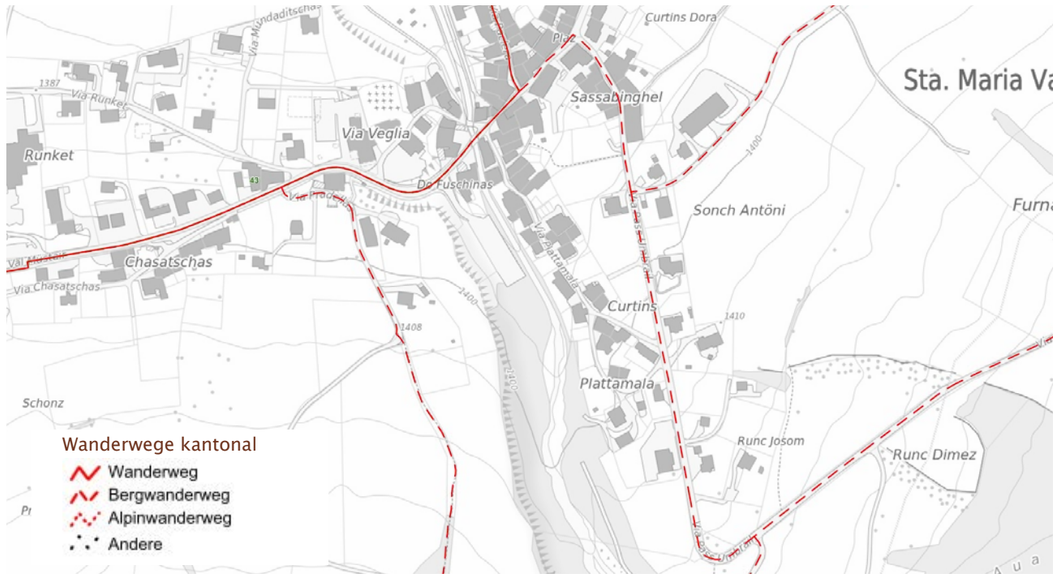



Abbildung 32:
Wanderwege
Geoportal Kanton Graubünden

### 3.5.2 Leerstand von Gebäuden angehen

Wie die Bevölkerungsentwicklung aufzeigt, schrumpft das Val Müstair. Es herrscht entsprechend kein Druck auf den Bauzonen. Diverse Bauparzellen sind heute noch unüberbaut. Unter diesen Rahmenbedingungen **sollte verhindert werden, dass gerade im Dorfkern** bzw. in den Räumen, welche durch eine Umfahrung entlastet und aufgewertet werden können, **leerstehende Gebäude entstehen**.
Um Leerstand proaktiv angehen zu können, finden sich in der Schweiz oder in Deutschland entsprechende Konzepte. In Lichtensteig im Kanton St. Gallen wurde etwa das ehemalige Rathaus mit einfachen Mitteln in Stand gesetzt und anschliessend Kulturschaffenden oder Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt. Heute ist das Rathaus für Kultur eine belebende Nutzung im Dorfkern. Das Haus verfügt zudem über ein gastronomisches Angebot sowie Räumlichkeiten für Ausstellungen oder Veranstaltungen (Theater, Lesungen etc.).
Das Konzept der Wächterhäuser in Dresden/Leipzig ist damit vergleichbar. Leerstehende Bauten werden dabei notdürftig in Stand gesetzt (wieder nutzbar gemacht) und anschliessend für kulturelle oder produzierende Nutzungen zur Verfügung gestellt. Im Gegensatz zum Rathaus für Kultur befinden sich die Wachterhäuser in Privatbesitz. Ein Verein koordiniert für die privaten Grundeigentümerschaften die Instandhaltung und Vermietung.

Wächterhäuser in Dresden/Leipzig




- leer stehende Bauten werden notdürftig in Stand gesetzt (sanitäre Anlagen, Strom, Heizung, Kommunikation) und Gewerbetreibenden oder Kreativen kostenlos zur Verfügung gestellt
- (Zwischen-)Nutzung der Häuser verhindert Vandalismus und Zerfall
- ein Verein ist Kontakt- und Koordinationsstelle, organisiert erforderliche Unterhaltsarbeiten

Abbildung 34:
Wächterhäuser in Leipzig

Mehrgenerationenwohnen Residenza St. Joseph in Illanz, 2023




- mehrere Generationen wohnen in einem Haus bzw. Wohnungen sind auf Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen ausgerichtet
- fördert den sozialen Austausch/Zusammenhalt
- kann im Alter eine Alternative zum Altersheim darstellen

Abbildung 33:
Residenza St. Joseph, Illanz
Hochparterre, 2023

### 3.5.3 Neue Wohnangebote im Dorfkern schaffen / Generationenwohnen ermöglichen

Ältere Menschen sind auf kurze Wege und entsprechend gut erschlossene, zentrumsnahe Wohnlagen angewiesen. Gerade die Grundstücke entlang der Via Val Müstair könnten entsprechend interessant für **neue Wohnangebote** sein, welche auf die **Bedürfnisse von unterschiedlichen Generationen ausgerichtet** sind. Mit der Nähe zum Spital und den dort angebotenen Dienstleistungen (Spitex etc.) ist Sta. Maria für autonomes Leben/Wohnen im Alter grundsätzlich günstig gelegen.
Durch Neubauten oder den Umbau von bestehenden Bauten (insb. hindernisfreier Zugang, Sanitäre-Anlagen) kann für ältere Menschen ein attraktives Wohnangebot im Dorfkern geschaffen werden. Dies generiert gleichzeitig Dynamiken auf dem Wohnungsmarkt. So sind ältere Menschen, welche heute im Einfamilienhaus leben, eher bereit, dieses zu verlassen und an junge Familien zu übergeben (verkaufen, vermieten etc.).

## 3.6 Gouvernanz

**Sta. Maria wird zusammen mit der Bevölkerung weiterentwickelt. Die Gemeinde bietet Unterstützung an und formuliert Anforderungen.**

### 3.6.1 Qualitativ hochwertige Architektur einfordern

Eine **hohe architektonische Qualität** muss gezielt gesteuert und eingefordert werden. Dazu braucht es **klare Vorgaben** (etwa über die kommunale Nutzungsplanung) und **qualitätssichernde Verfahren** für private Bauprojekte. Dies kann in unterschiedlichen Formen erfolgen. In niederschwelliger Ausführung wird eine Bauberatung durch eine von der Gemeinde eingesetzte Fachperson angeboten. Diese kann bei privaten Bauprojekten für Expertisen beigezogen werden. Ein Modell, welches in dieser Form in der Gemeinde Bregaglia angewendet wird. Die Gemeinde wurde 2015 durch den Schweizer Heimatschutz mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet. Ebenfalls mit dem Wakkerpreis ausgezeichnet wurde die Gemeinde Langenthal (2019). Diese setzt bei der Qualitätssicherung auf eine Art Workshopverfahren, welches an für das Ortsbild neuralgischen Stellen Anwendung findet. Private Bauprojekte werden dabei in mehreren Runden mit einem begleitenden Fachgremium besprochen und zusammen weiterentwickelt. So konnte nicht nur die architektonische Qualität erhöht, sondern auch das Risiko von Einsprachen reduziert werden bzw. für die privaten Grundeigentümerschaften die Planungssicherheit verbessert werden.

**Bregaglia** (Wakkerpreis 2015)



- umfassende Inventarisierung von Garten- und Baudenkmälern
- kompakte Siedlungsstruktur und Klärung Übergänge zur Kulturlandschaft in Nutzungsplanung
- Qualität über Quartierpläne und Gestaltungsvorschriften eingefordert
- Bauprojekte an sensiblen Orten werden durch eine Bauberatung begleitet

Abbildung 35:
Bauten/Gärten in der Gemeinde Bergell

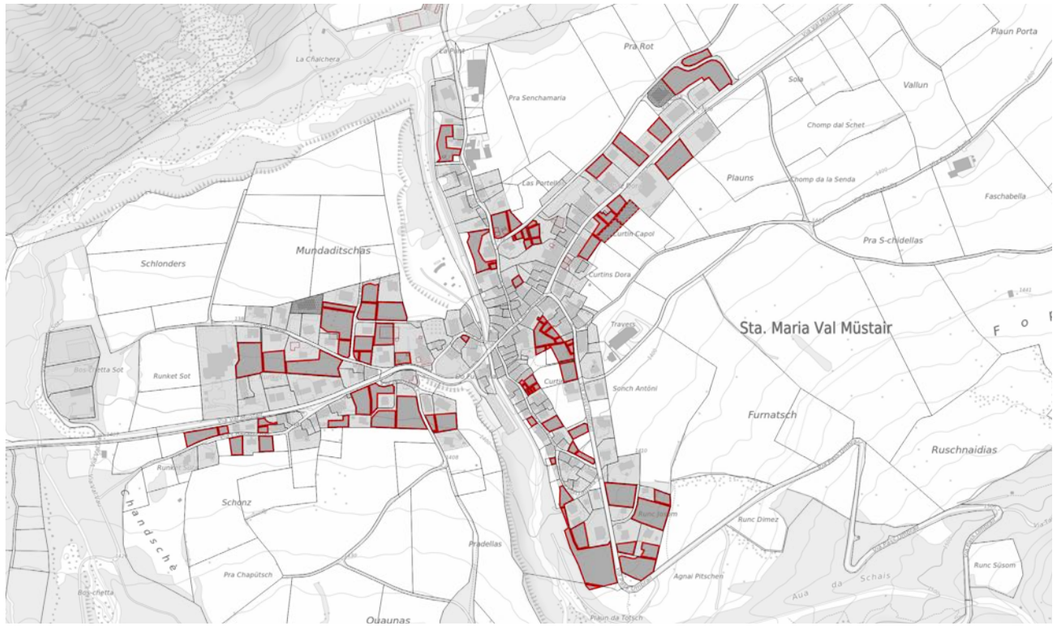



Abbildung 36:
Stand unüberbaute Bauzonen, Stand 2024
Geoportal Kanton Graubünden

### 3.6.2 Aktive Bodenpolitik und Steuerung von Zweitwohnungen anstreben

Mit der Umfahrung Sta. Maria bzw. der verkehrlichen Entlastung der Via Val Müstair wird der **Wert der dort befindlichen Grundstücke steigen**. Sofern die Gemeinde aktiv auf die Entwicklung im Dorfkern einwirken und sich strategisch wichtige **Grundstücke** sichern möchte, wären diese **aktuell noch kostengünstig erwerbbar**.
Durch die Umfahrung werden die Grundstücke an der Via Val Müstair zudem für Auswärtige interessanter (bessere Lagequalität, Wohnumfeld etc.). Es besteht insofern die Gefahr, dass an dieser zentralen Lage eine Vielzahl an Zweitwohnungen entstehen könnte. Darunter würde der Markt an Erstwohnungen in Sta. Maria leiden und einer Belebung des Dorfkerns entgegenwirken. Über Festlegungen in der Nutzungsplanung könnten hier **örtlich Zweitwohnungen auf ein verträgliches Mass beschränkt werden**.

### 3.6.3 Ortsbaulicher Entwurf erarbeiten

Gemäss ISOS ist mehr oder weniger das gesamte Dorf dem Erhaltungsziel A zugewiesen. Es ist entsprechend grundsätzlich die Substanz (baulich wie freiräumlich) zu erhalten. Diese Vorgaben können die bauliche Entwicklung stark einschränken. Dabei lässt das ISOS aber immer auch **Handlungsspielräume** offen, diese müssen jedoch **aktiv angegangen und planerisch aufgearbeitet werden**. Ein Beispiel hierfür ist der ortsbauliche Entwurf in Berlingen. Das Ortsbild des Dorfes ist ebenfalls von nationaler Bedeutung. Anhand des Entwurfs sind wichtige Orte, Sichtbeziehungen, typische Bautypologien herausgearbeitet und gestalterische Vorgaben festgehalten worden. Der Entwurf verortet zudem möglich Neubauten und definiert deren Anordnung und Ausrichtung. Für private Bauprojekte schafft dies klare Vorgaben.

Ortsbaulicher Entwurf Berlingen TG, 2024




- Aufgrund Vorgaben ISOS (Erhaltungsziel A) vertiefte Betrachtung sinnvoll/zweckmässig
- Entwurf hält Bautypologien fest
- verortet mögliche Neubauvolumen
- formuliert Spielregeln für bauliche Weiterentwicklung

Abbildung 37:
Auszüge ortsbaulicher Entwurf Berlingen, Marazzi Reinhardt GmbH, 2024

### 3.6.4 Masterplanung als zentrales Steuerungsinstrument

Das vorliegende Dokument zeigt auf:

- welche planerischen Mittel für die Weiterentwicklung von Sta. Maria vorhanden sind;
- wie die Dynamiken der Umfahrung Sta. Maria genutzt werden kann, um eine nachhaltige Entwicklung und eine hohe Baukultur erreichen zu können.

Diese sind als Vorschläge zu verstehen. Welche Planungen effektiv umgesetzt und welche Vision dabei für Sta. Maria verfolgt werden soll, ist zusammen mit der Bevölkerung zu vertiefen. Für diesen Prozess ist die Erarbeitung eines **Masterplans Dorfkernentwicklung** anzustreben. Dieser wird in einem **partizipativen Verfahren** zusammen mit einem Begleitgremium (zusammengesetzt aus Vertreterinnen und Vertretern aus der Bevölkerung, der Politik, dem lokalen Gewerbe, dem Kanton, externen Fachexperten etc.) entwickelt und erfüllt zwei Aufgaben:

- **Konzeption**: legt die konzeptionellen Grundzüge der Dorfkernentwicklung fest und verortet diese, wo erforderlich räumlich;
- **Koordination**: bindet alle wichtigen Akteure im Raum ein (Gemeinde, Kanton, Private etc.), definiert deren Zuständigkeiten und legt zeitliche Prioritäten für die einzelnen Umsetzungsschritte und die nachfolgen Planungen fest.

Zeitlich ist der Masterplan und seine daraus folgenden Massnahmen auf die Projektierung der Umfahrung abzustimmen. Die zentralen Planungsinstrumente sollten bis zur Eröffnung der Umfahrung vorliegen. Grundsätze des Masterplans sollten zudem in die flankierenden Massnahmen der Umfahrung einfliessen können. Die bauliche Umsetzung von flankierenden Massnahmen ist zeitgleich mit der Eröffnung der Umfahrung umzusetzen.

**Phase 1 - Zielsetzung und Rahmenbedingungen**
- gemeinsames Aufgabenverständnis
- Identifikation Potenziale und Defizite (Handlungsbedarf)
- Klärung Rahmenbedingungen

↓

**1. Workshop Begleitgremium**

↓

**Phase 2 - Leitidee/Vision**
- unterschiedliche Entwicklungsszenarien
- Untersuchung räumliche Vertiefungen / Potenziale

↓

**2. Workshop Begleitgremium**

↓
- Beurteilung Szenarien
- Konsolidierung einer Bestvariante

↓

**3. Workshop Begleitgremium**

↓

**Phase 3 - Finalisierung/Massnahmen**
- Erstellung Konzept- und Massnahmenpläne
- Erstellung Erläuterungsbericht
- Erstellung Massnahmenkatalog (Zuständigkeiten/Priorität)

↓

**4. Workshop Begleitgremium**

↓

**Beschluss Gemeinderat / Start Folgeprojekte**

Leitbild Zentrum Jona, 2021

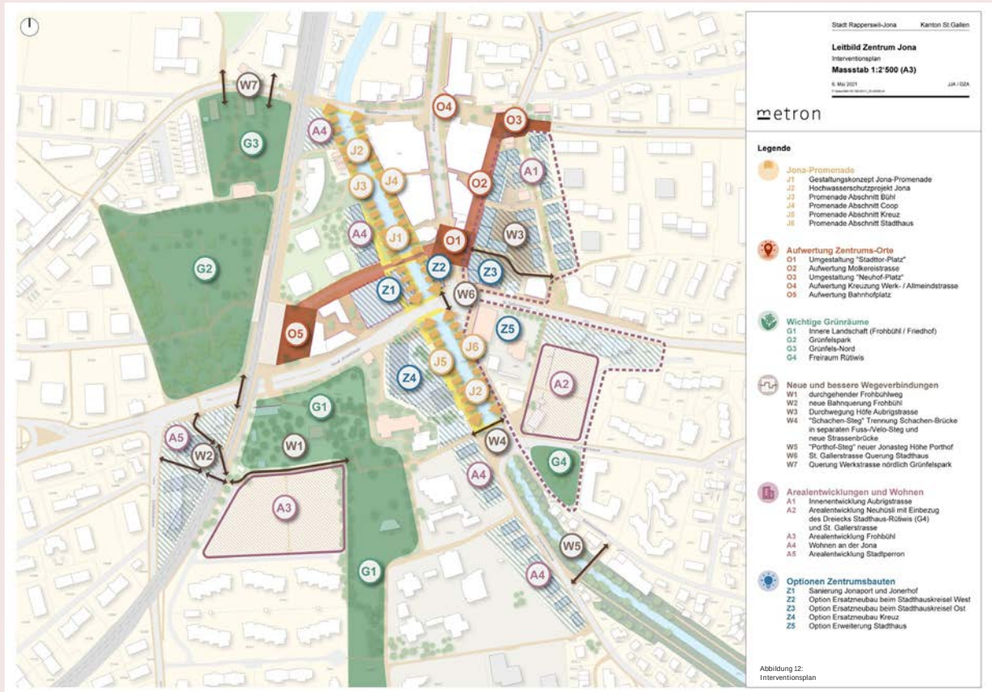
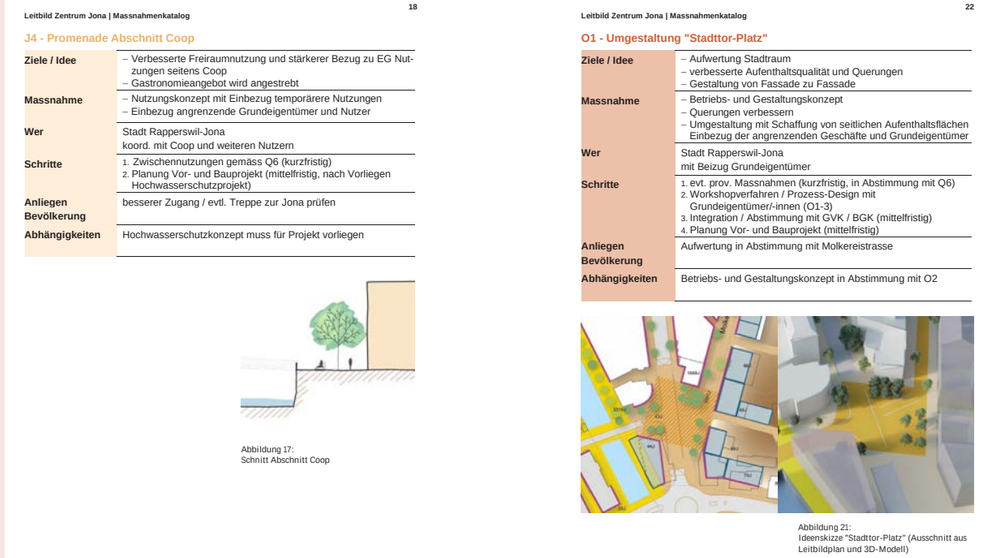



Abbildung 12:
Interventionsplan



Leitbild Zentrum Jona | Massnahmenkatalog 18

**J4 - Promenade Abschnitt Coop**

| | |
|---|---|
| **Ziele / Idee** | – Verbesserte Freiraumnutzung und stärkerer Bezug zu EG Nutzungen seitens Coop<br>– Gastrononmieangebot wird angestrebt |
| **Massnahme** | – Nutzungskonzept mit Einbezug temporärere Nutzungen<br>– Einbezug angrenzende Grundeigentümer und Nutzer |
| **Wer** | Stadt Rapperswil-Jona<br>koord. mit Coop und weiteren Nutzern |
| **Schritte** | 1. Zwischennutzungen gemäss Q6 (kurzfristig)<br>2. Planung Vor- und Bauprojekt (mittelfristig, nach Vorliegen Hochwasserschutzprojekt) |
| **Anliegen Bevölkerung** | besserer Zugang / evtl. Treppe zur Jona prüfen |
| **Abhängigkeiten** | Hochwasserschutzkonzept muss für Projekt vorliegen |

Abbildung 17:
Schnitt Abschnitt Coop

Leitbild Zentrum Jona | Massnahmenkatalog 22

**O1 - Umgestaltung "Stadttor-Platz"**

| | |
|---|---|
| **Ziele / Idee** | – Aufwertung Stadtraum<br>– verbesserte Aufenthaltsqualität und Querungen<br>– Gestaltung von Fassade zu Fassade |
| **Massnahme** | – Betriebs- und Gestaltungskonzept<br>– Querungen verbessern<br>– Umgestaltung mit Schaffung von seitlichen Aufenthaltsflächen Einbezug der angrenzenden Geschäfte und Grundeigentümer |
| **Wer** | Stadt Rapperswil-Jona<br>mit Beizug Grundeigentümer |
| **Schritte** | 1. evt. prov. Massnahmen (kurzfristig, in Abstimmung mit Q6)<br>2. Workshopverfahren / Prozess-Design mit Grundeigentümer/-innen (O1-3)<br>3. Integration / Abstimmung mit GVK / BGK (mittelfristig)<br>4. Planung Vor- und Bauprojekt (mittelfristig) |
| **Anliegen Bevölkerung** | Aufwertung in Abstimmung mit Molkereistrasse |
| **Abhängigkeiten** | Betriebs- und Gestaltungskonzept in Abstimmung mit O2 |

Abbildung 21:
Ideenskizze "Stadttor-Platz" (Ausschnitt aus Leitbildplan und 3D-Modell)

- Masterplan zur Klärung und Abstimmung der räumlichen Entwicklung des Zentrums Jona
- Erarbeitung zusammen mit breit zusammengestellter Echogruppe (Durchführung mehrere Foren/Workshops)
- Klärung Priorisierung und Zuständigkeit von Massnahmen und Folgeprojekten

Abbildung 38:
Auszüge Masterplan Zentrum Jona,
Stadt Rapperswil-Jona 2021

metron

Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
Schweiz
info@metron.ch
+41 56 460 91 11