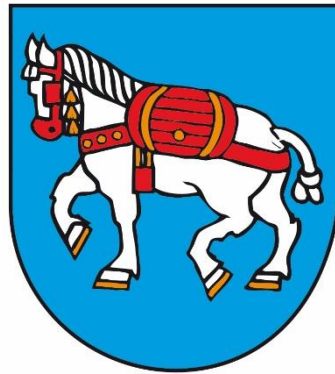


**Cumoin da  
Lantsch**

**Gemeinde  
Lantsch/Lenz**



**790.21**

---

# **Gestaltungsgrundsätze Tschividains**

---

## **2013**

---

	<b>Beschluss</b>		<b>In Kraft seit</b>
<b>Erlass</b>	Gemeindeversammlung	28.03.2012	15.01.2023
	Genehmigung Regierung	15.01.2013	
<b>Revision</b>	Gemeindevorstand	06.12.2023	06.12.2023

---

---



## GESTALTUNGSGRUNDSÄTZE

Ortsplanung Lantsch/Lenz | Zone Tschividains  
Pablo Horváth | Herrengasse 7 | 7000 Chur | 21.06.2011

Revision 06.12.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Gestalterische Grundsätze Zone Tschividains Lantsch/Lenz	Seite 2
2. Umgebung	Seite 3-4
3. Dacheindeckung	Seite 5
4. Dachdimension	Seite 6-7
5. Fenster	Seite 8-9
6. Tür	Seite 10
7. Wand	Seite 11
8. Umnutzung der bestehenden Gebäude	Seite 12

### 1. GESTALTERISCHE GRUNDSÄTZE ZONE TSCHIVIDAINS LANTSCH/LENZ

Die folgenden gestalterischen Grundsätze sollen der Ortsplanungsrevision in dem Gebiet Tschividains als Grundlage dienen. Der Ausgangspunkt für die Ausarbeitung sind die charakteristischen und ursprünglichen Gegebenheiten vor Ort. Dabei werden auf die Merkmale der Konstruktion und Typologie sowie Materialität der einzelnen Bauten Bezug genommen. Die feuerpolizeilichen und energetischen Anforderungen sind einzuhalten.

Das Ziel dieser Grundsätze ist eine Grundlage für Gemeinde und Eigentümer zu schaffen, welche eine glaubwürdige Umsetzung definiert und den Kriterien der Zone Tschividains Lantsch/Lenz gerecht wird.



Übersicht Bestandesaufnahme Gebäude Tschividains





## 2. UMGEBUNG

Ein Merkmal der Maiensässe ist ihre harmonische und bescheidene Einbettung der Baukörper in die Topografie und Landschaft. Diesem Umstand ist mit Zurückhaltung der einzelnen Freizeiteinrichtungen zu begegnen.

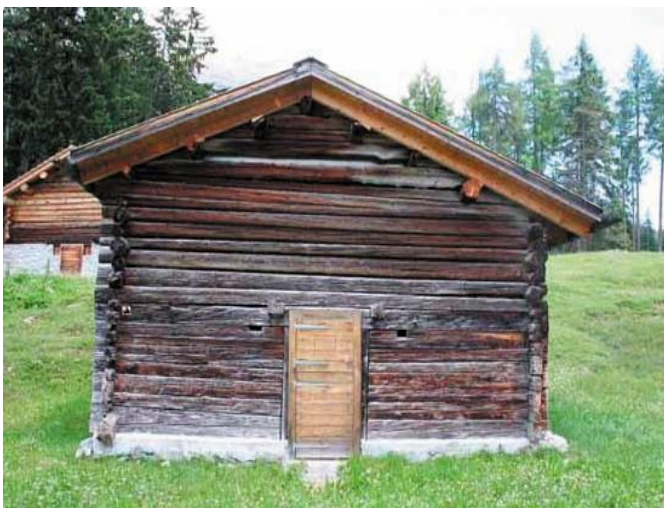
Die bestehende Vegetation ist bis an das Gebäude zu führen. Es sind keine zusätzlichen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden oder Bäume vorzusehen. Auf feste Einrichtungen wie Stühle, Grill, Fahnenstangen, Parabolantennen, Zäune, Ballspieleinrichtungen und Einfriedungen ist zu verzichten.

Vorplätze sind vor den Gebäuden mit Natursteinplatten in Sand verlegt als Bodenbelag vorzusehen. Die Ausmasse sind minimal zu halten. Auf Terrassenplätze ist zu verzichten. Geländeaufschüttungen und Geländeabtragungen sind nicht erlaubt. Lichtschächte sind zu vermeiden. Sickersteine für Wasserspeicher sind möglich.

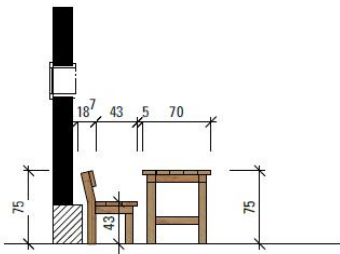
Nebenbauten und Aufstockungen sind nicht gestattet. Gasdepots und Gasflaschen sind im Haus unterzubringen

Holzlager sind maximal an einer Traufseite erlaubt:

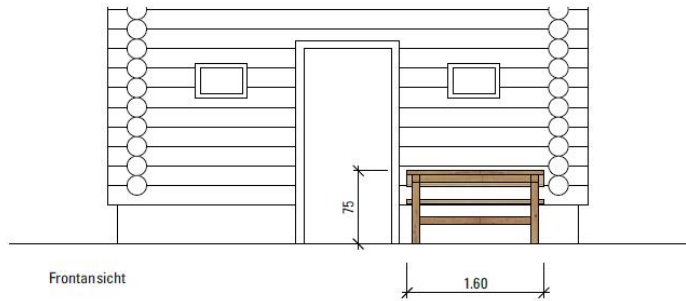
- maximale Höhe: 2m
- maximale Tiefe: 0.7m
- maximale Länge: 3/4 der Fassadenlänge
- Überdachung mit Holz, auch abgeschrägt ist erlaubt (max. Tiefe Ausserkant 0.7m)
- Abdeckung nur in Holz erlaubt, kein Blech oder andere Materialien
- Keine Verkleidung, nur Stützpfeiler bis zu einer maximalen Höhe von 2m erlaubt.
- Von einem zusätzlichen Witterungsschutz (Blachen o.ä.) ist abzusehen.



Einfache Holzbänke an der Fassade sind möglich. Auf den im Zonenplan bezeichneten Vorplätzen mit Dienstbarkeit oder auf den eigenen angrenzenden Grundstücken in der Landwirtschaftszone dürfen Holztische inkl. zugehörige Bänke dauerhaft aufgestellt werden. Einfache, naturbelassene, ungefärbte Holztische in einer maximalen Grösse von 1.6m x 0.7m in Lärchen- oder Fichtenholz sind erlaubt. Andere Materialien sind nicht erlaubt. Gebäudeseitig ist eine gleichlange Sitzbank mit Rückenlehne möglich. Ausgeschlossen sind beidseitige fix installierte Bänke und Eckbänke sowie generell massige/massive Umsetzungen mit halben und ganzen Rundhölzern. Als Gestaltungsorientierung dienen die nachfolgenden Skizzen, die sich an vergleichbaren Maiensässen orientieren. Das Mobiliar ist der Witterung auszusetzen und darf nicht abgedeckt werden. Mobile Tische und Stühle sind bei Nichtbenützung der Liegenschaft innerhalb der Liegenschaft zu lagern.



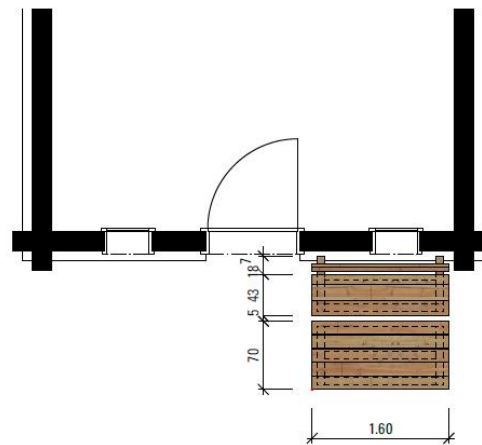
Seitenansicht



Frontansicht



3D Ansicht



Grundriss

Gestaltungsrichtlinien Tschividains  
 1:50 27.06.2023  
**Holztisch, Holzbank**  
 Pablo Horváth  
 Süswinkelgasse 10  
 7000 Chur



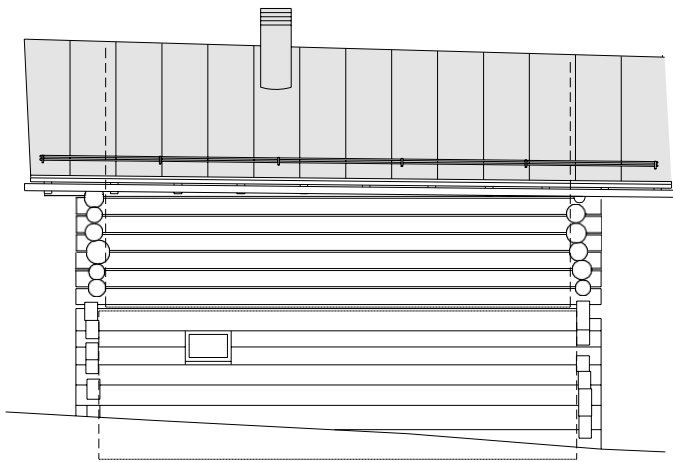
### 3. DACHEINDECKUNG

Das ursprüngliche Dachmaterial sind Holzschindeln aus Tannenholz gewesen. Dieses ist heute noch an einigen der Häuser vorhanden. Die äussere Erscheinung des Daches ist silbergraus verwittertes Holz. Grundsätzlich liegt die erste Priorität für die neue Dacheindeckung auf der Verwendung von Holzschindeln aus Tanne oder Lärche. In Betracht der Umnutzung und der zusätzlichen Elemente wie Kamin, Entlüftungsrohr, Schneefänger, Dachrinne, welche die Dachansicht zusätzlich belasten, ist das naheliegende Dachmaterial graues mattes Blech (kein Wellblech). Dieses spiegelt die ursprüngliche Erscheinung wider und garantiert durch die verschiedenen zusätzlichen Dachelemente, welche alle in grauem Blech verkleidet sind, die nötige Ruhe der Dachlandschaft.

Dachmaterial: Erste Priorität Holzschindeln (Tanne o. Lärche) sofern von der Feuerpolizei genehmigt. Ansonsten ist graues, mattes Blech zu verwenden.

Dachrinne/Speier: graues, mattes Blech, keine Fallrohre, Versickerung auf Grundstück, sofern geologisch problematisch ist eine Sickerpackung mit erdverlegter Ableitung möglich  
Schneefang: graues, mattes Rohr. Wenn möglich zu verzichten.

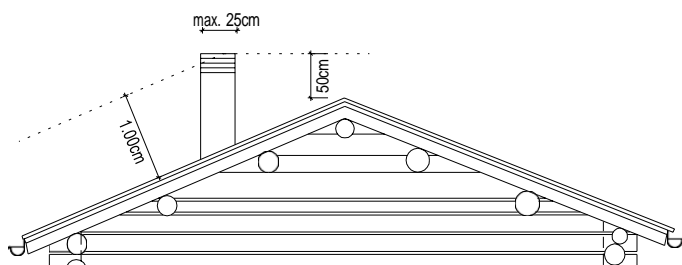
Entlüftungsrohre: verkleidet in graues, mattes Blech  
Kamin: ein Kaminzug verkleidet in graues mattes Blech, gemäss VKF Richtlinie, die äusserliche Erscheinung der Kamine soll einheitlich sein. Der Durchmesser ist minimal zu halten bis max. 25cm. Die Höhe ist mit 1m über Dachhaut und 0.5m über First anzunehmen. Wenn möglich ist allerdings auf einen Kamin zu verzichten. Andere Dachdurchbrüche sind nicht erlaubt.



Ansicht Dach



Ansicht Dach mit  
Blecheindeckung



Kamindetail

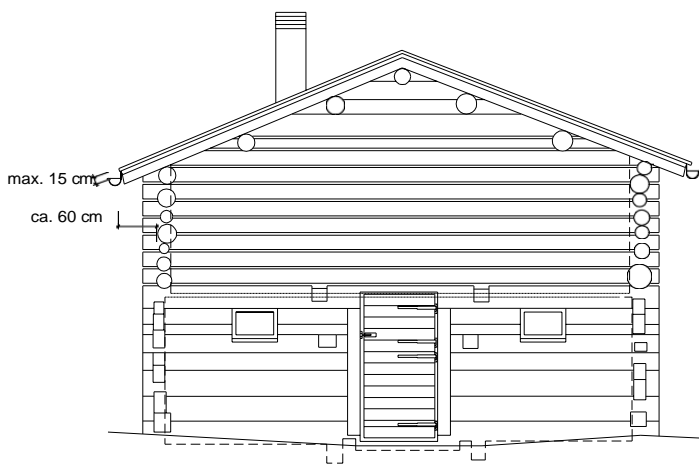


Ansicht Dach mit  
Holzschindeleindeckung

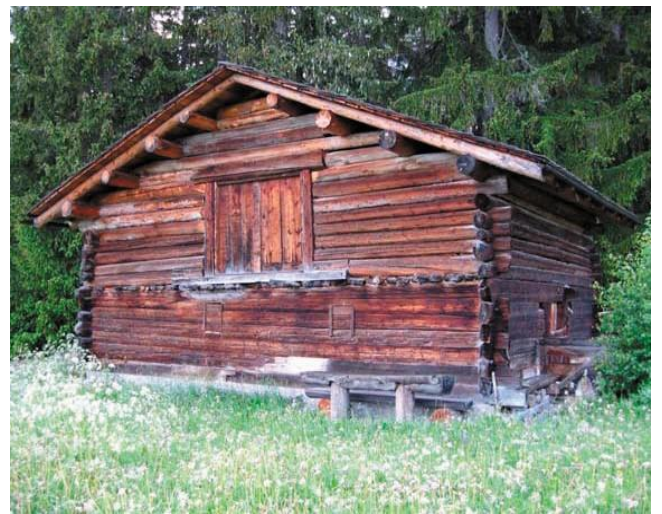
#### 4. DACHDIMENSION

Die ursprünglichen Dächer der bestehenden Gebäude zeichnen sich durch wohlproportionale Dimensionen aus. Früher wurde das Vordach auf das wirtschaftlich verkraftbare Mass (ca. 60cm) konstruiert. Der Dachaufbau tritt leicht und angemessen in Erscheinung. Diesem Umstand soll Rechnung getragen werden. Die Dächer sollen im Aufbau max. 15cm betragen. Das Ort- und Traufdetail ist in den Dimensionen

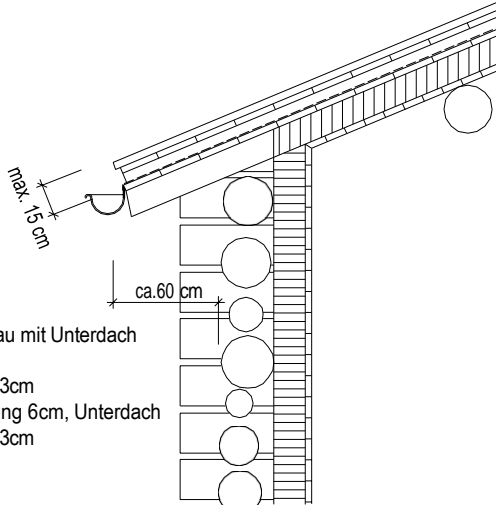
minimal zu halten beziehungsweise richtet sich an den Bestand, damit das gleiche Erscheinungsbild gewährleistet wird. Das Ort Brett ist in Holz ausgeführt.



Ansicht Dach- und Vordachdimension

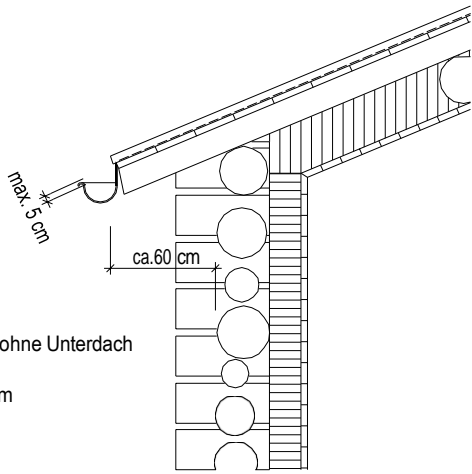






Dachaufbau mit Unterdach  
-Blech  
-Schalung 3cm  
-Hinterlüftung 6cm, Unterdach  
-Schalung 3cm

Traufdetail



Dachaufbau ohne Unterdach  
-Blech  
-Schalung 3cm

Traufdetail

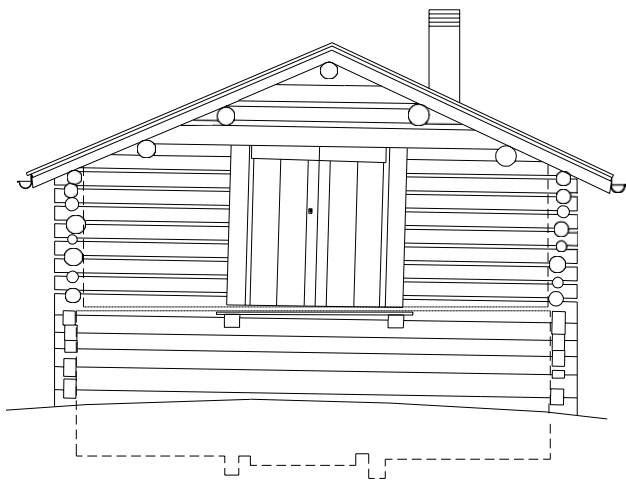


## 5. FENSTER

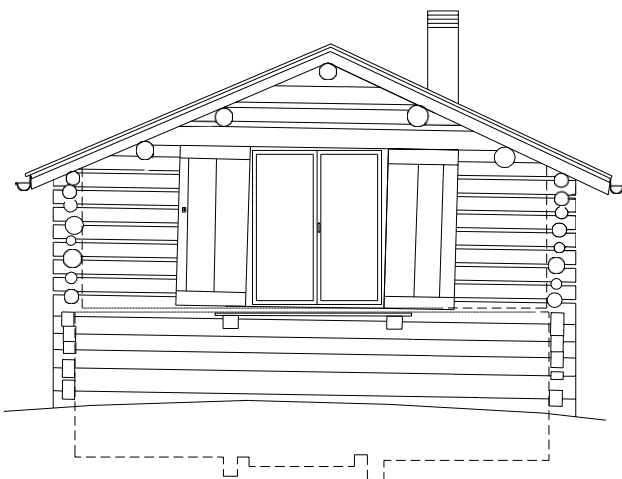
Die bestehenden Öffnungen der Gebäude sind funktional dimensioniert und an der betrieblichen und topografischen Gegebenheit angepasst. Grosse Scheunentore im Obergeschoss und kleine Fenster links und rechts der Stalltür definieren die Öffnungen. Die bestehenden Öffnungen sind weiterzuverwenden. Hinter den grossen Scheunentoren können grössere Verglasungen angebracht werden. Dabei wird sehr viel Licht in den Innenraum gelenkt. Sofern das Gebäude nicht bewohnt wird, ist die Öffnung durch die grossen bestehenden Klappläden zu

schliessen. Somit wird das ursprüngliche Fassadenbild wieder hergestellt. Neue Öffnungen sind minimal zu halten.

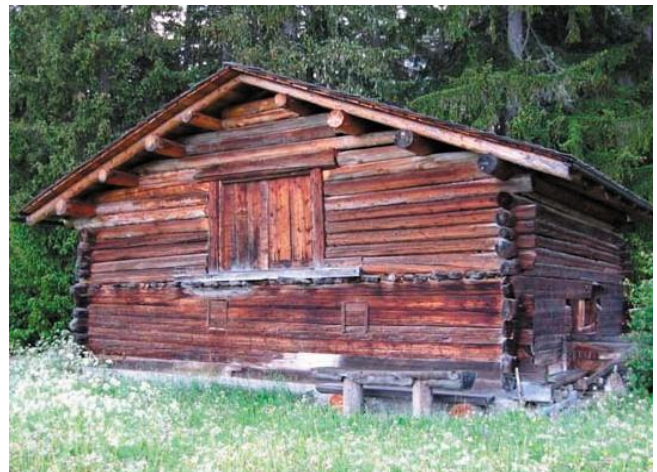
Auf der Vorderseite sind maximal zwei Fenster und auf der Seitenfassade je ein Fenster anzuordnen. Dabei sind in der Höhe maximal zwei Kantholzhöhen respektive 40cm nicht zu überschreiten. Die Länge soll max. 60cm betragen. Die Ausführung soll aus unbehandeltem Holz sein und eine einfache Detaillierung berücksichtigen. Auf horizontale Fensterläden soll verzichtet werden.

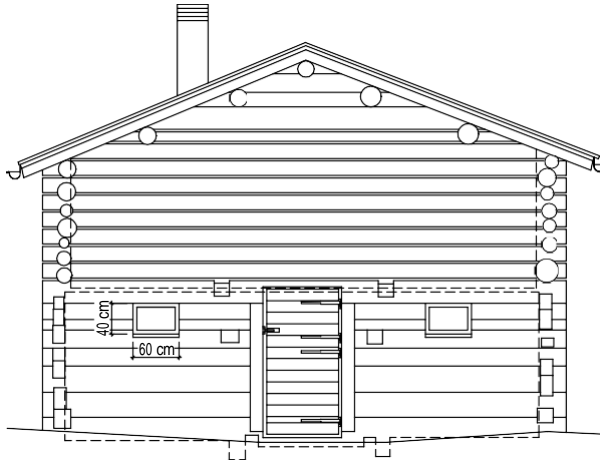


Ansicht Scheunentor geschlossen

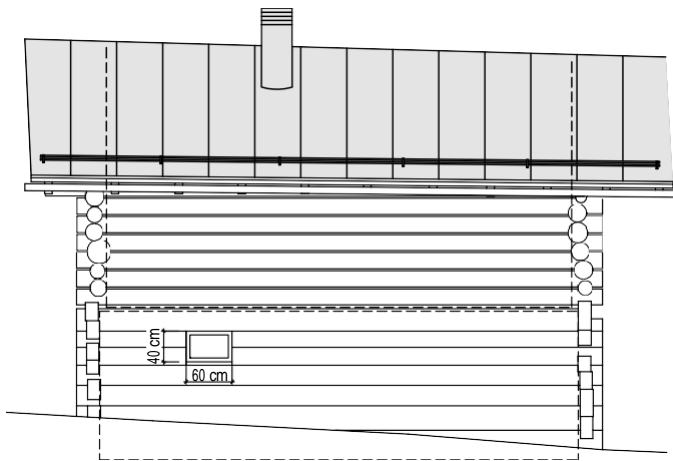


Ansicht Scheunentor geöffnet





Ansicht Fensterdimension  
Giebel



Ansicht Fensterdimension  
Traufe

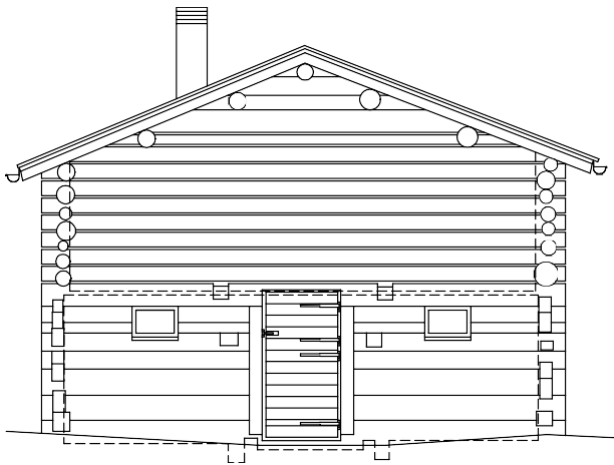




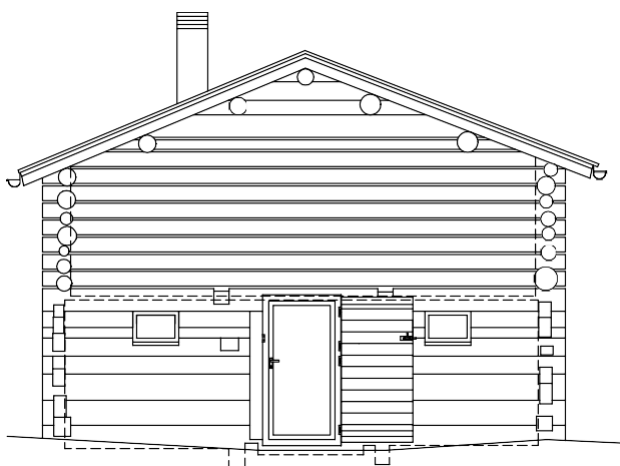
## 6. TÜR

Die bestehenden Türen sollen in ihrer Lage und Dimension übernommen werden. Die Stalltür ist in Holz auszuführen ohne sichtbare Glaseinbauten. Eine zweite hintere Tür ist als Glastür analog dem Scheunentor möglich. Auf die konstruktive Charakteristik der bestehenden Türen ist Bezug zu nehmen respektive in die Detaillierung aufzunehmen. Durch die Verwendung der relativ grossen Türöffnungen als Lichtquellen in Form von zurückgesetzten Glastüren wird auf einfache

Art und Weise dem Bedürfnis nach mehr Licht, aber auch auf die wesentlichen Merkmale der Gebäude Rücksicht genommen.



Ansicht Bestand



Ansicht Türöffnung  
bestehend

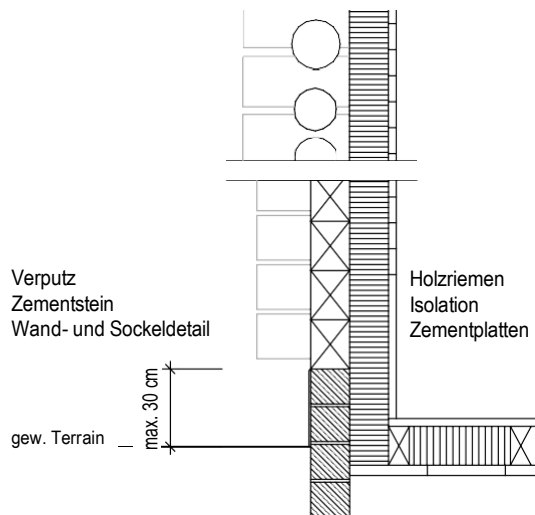


## 7. WAND

Die bestehenden Gebäude in Strickbauweise weisen niedrige Sockelmauern vor und sind zum Teil auch ohne Sockelmauer. Diese treten als ein- oder eineinhalb geschossige Holzbauten in Erscheinung. Diesem Umstand ist Rechnung zu tragen, da dies ein wesentliches Charakteristikum des Maiensässes Tschividains beinhaltet. Das Holzmaterial darf nicht behandelt werden, soll in seiner Natürlichkeit (Naturholz: Tanne o. Lärche) und den unterschiedlichen Wetterseiten entsprechend altern und das ursprüngliche Bild des Maiensässes widerspiegeln. Die Sockelmauer soll mit Zementstein-

nen, verputzt erstellt werden. Auf Beton soll grundsätzlich verzichtet werden.

Material Sockel: Zementstein verputzt  
 Aussenwand: Strickbau, differenziert  
 Rundholz, Kantholz, Eckverbindungen bestehende Detaillierung übernehmen, Zwischenboden  
 Keine Anbauten: Elektrokästen, Elektroanlagen an Fassade sowie Satellitenschüsseln etc.



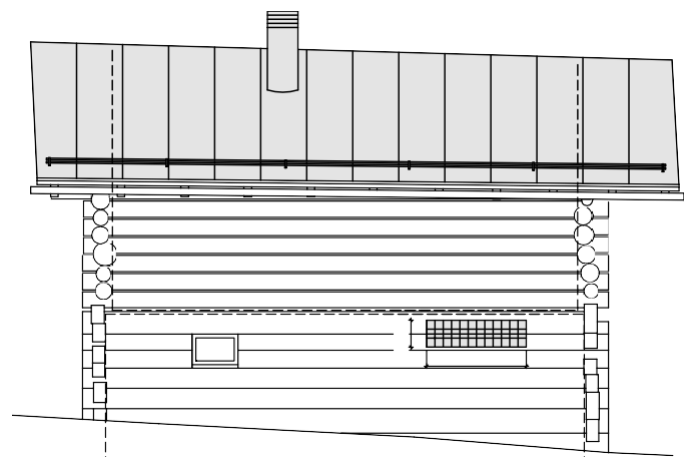
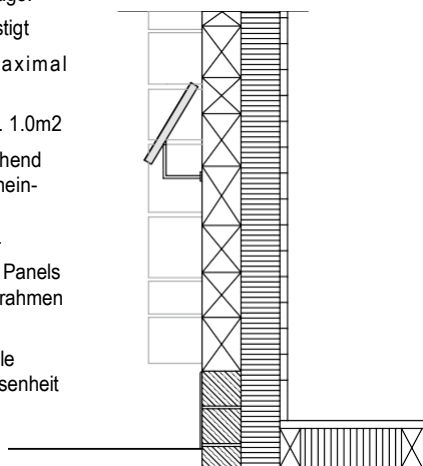
Detail Zwischenboden



Detail Eckverbindung

## Photovoltaikanlage Inselanlage:

- Panel an Wand befestigt
- Liegendes Format, maximal im Verhältnis 1:2.
- Panelgröße bis max. 1.0m<sup>2</sup>
- Ausrichtung entsprechend der optimalen Sonneneinstrahlung (trauf- oder giebelseitig möglich).
- Sofern verfügbar sind Panels mit schwarzem Metallrahmen zu verwenden.
- Allfällig genutzte mobile Panels sind bei Abwesenheit strikte zu versorgen.



Ansicht Photovoltaikpanel



## 8. UMNUTZUNG DER BESTEHENDEN GEBÄUDE

Die Typologie der bestehenden Gebäude beruht in der Regel auf zwei Geschosse mit je einem Stall (Erdgeschoss) und einer Scheune für Heu oder Geräte (Obergeschoss). Die Umnutzung sollte sich auf den Bestand orientieren und nicht an die gängigen Ferienhauskonzepte und Materialisierungen. Die Raumdimensionen und die Raumtypologie ermöglichen trotz einzelner Einschränkungen neue Raumerlebnisse,

welche für einen Maiensässaufenthalt prägend und faszinierend sind. Dabei sind einfache Konzeptionen und Details zu wählen. Der Bezug zum Bestand und deren respektvollen Umgang sind gerade die interessantesten Herausforderungen einer den Anforderungen entsprechenden Maiensässumnutzung.





Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung Tschividains wurde von der Gemeindeversammlung am 28. März 2012 die Gestaltungsgrundsätze vom 21. Juni 2011 beschlossen. Die Gestaltungsgrundsätze bilden Bestandteil der genannten Teilrevision der Ortsplanung, müssen jedoch von der Regierung nicht genehmigt werden.

Mit Regierungsbeschluss Nr. 28 vom 15. Januar 2013 wurde die Teilrevision der Ortsplanung in Tschividains genehmigt.

Nach Konsultation des Gestaltungsberaters Pablo Horvath und Anhörung der kantonalen Denkmalpflege und des Amtes für Raumentwicklung erfolgte eine Anpassung der Gestaltungsgrundsätze. Die revidierten Gestaltungsgrundsätze wurden an der Sitzung vom 6. Dezember 2023 vom Gemeindevorstand Lantsch/Lenz genehmigt und treten sofort in Kraft.

Simon Willi  
Gemeindepräsident

Daniel Ulber  
Gemeinde-Vizepräsident