



Kanton Graubünden  
Gemeinde Zernez

## Ortsbildprägende Bauten

Bestandesaufnahme September 2017



## Impressum

### **Auftraggeber**

Gemeinde Zernez, CH-7530 Zernez

### **Kontaktperson**

Roland Rodigari, Bauverwaltung

+41 81 851 44 24

roland.rodigari@zernez.ch

### **Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 44

[o.menghini@stauffer-studach.ch](mailto:o.menghini@stauffer-studach.ch)

Fernando Ciocco, Sachbearbeitung

+41 81 258 34 44

[f.ciocco@stauffer-studach.ch](mailto:f.ciocco@stauffer-studach.ch)

### **Erstellung**

Mai – November 2017

### **Bearbeitungsstand**

September 2018

Bestandesaufnahme\_obpB\_Zernez

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Erläuterungen zur Bestandesaufnahme</b>	<b>4</b>
1.1	Begriff „ortsbildprägende Baute“	4
1.2	Erläuterungen zur Bestandesaufnahme	4
1.3	Verbindlichkeit	4
<b>2</b>	<b>Übersichtskarte Gemeinde Zernez</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bestandesaufnahme Fraktion Lavin</b>	<b>6</b>
3.1	Übersichtplan Lavin	7
3.2	Aufgenommene Bauten Lavin	8
<b>4</b>	<b>Bestandesaufnahme Fraktion Susch</b>	<b>18</b>
4.1	Übersichtplan Susch	19
4.2	Aufgenommene Bauten Susch	20
<b>5</b>	<b>Bestandesaufnahme Fraktion Zernez</b>	<b>29</b>
5.1	Übersichtplan Zernez	30
5.2	Aufgenommene Bauten Zernez	31

## 1 Ausgangslage und Erläuterungen zur Bestandesaufnahme

### 1.1 Begriff „ortsbildprägende Baute“

Artikel 9 des Zweitwohnungsgesetzes sieht vor, dass innerhalb der Bauzone in geschützten oder ortsbildprägenden Bauten neue Wohnungen ohne Nutzungsbeschränkungen bewilligt werden können, wenn:

- die Baute in ihrem Schutzwert nicht beeinträchtigt wird, insbesondere die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur des Gebäudes im Wesentlichen unverändert bleiben;
- eine dauernde Erhaltung der Baute nicht anders sichergestellt werden kann;
- und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der Begriff der ortsbildprägenden Bauten wird in Art. 6 der Zweitwohnungsverordnung definiert. Demnach handelt es sich um Gebäude, die durch ihre Lage und Gestalt wesentlich zur erhaltenswerten Qualität des Ortsbildes und zur Identität des Ortes beitragen.

### 1.2 Erläuterungen zur Bestandesaufnahme

Die kantonale Raumplanungsverordnung (KRVO) sieht vor (vgl. auch Regierungsbeschluss Nr. 515 vom 31. Mai 2016), dass die Festlegung von ortsbildprägenden Bauten in der Grundordnung, d.h. im Generellen Gestaltungsplan erfolgt. Als Grundlage dazu dient eine „Gesamtschau der in Frage kommenden Bauten nach einheitlichen Kriterien“. Gemäss der Logik der Zweitwohnungsgesetzgebung kommen dafür i. d. Regel nur leerstehende Bauten in Frage. Die vorliegende Bestandesaufnahme bildet die Gesamtschau im Sinne von Art. 35a KRVO. Sie beschränkt sich auf die historischen Siedlungsbereiche auf der Basis von historischen Flugaufnahmen sowie des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Sämtliche in Frage kommenden Bauten wurden anlässlich von Begehungen im Frühling / Sommer 2017 nach folgenden Kriterien beurteilt:

18	Gebäude-Nummer
L : X	L: Lage (Stellung im Siedlungsgefüge)
G : /	G: Gestalt (typologischer, architektonischer Wert)
S : /	S: Substanz (Eigenwert, Erhaltungsgrad)
E : X	E: Einstufung

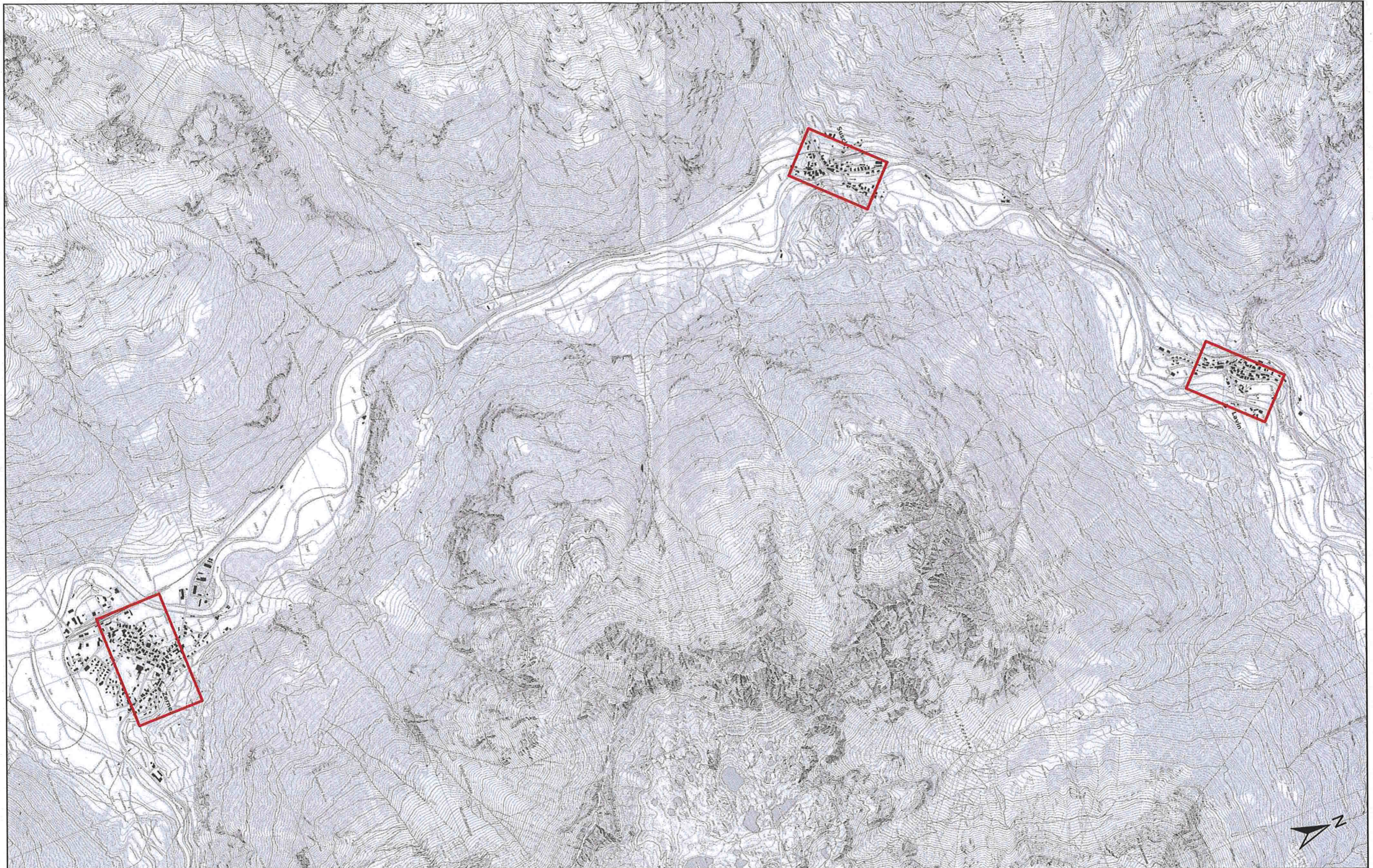
In der Beurteilung entsprechen zwei Striche (X) einem hohen Wert, ein Strich (/) einem mittleren Wert und kein Strich (-) einem geringen oder keinem Wert. Bei der Einstufung (E) wird unterschieden zwischen „ortsbildprägend“ (X) und „nicht ortsbildprägend“ (-). Sämtliche Kriterien müssen mindestens einen Strich (/) aufweisen, damit eine Einstufung als «ortsbildprägend» möglich ist.

Nebst der Beurteilung sind auch Bemerkungen zu den einzelnen Bauten aufgeführt. Diese haben einerseits informativen Charakter (z.B. „Baute landwirtschaftlich genutzt“). Andererseits sind auch Empfehlungen enthalten, welche im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind. So sind insbesondere störende Elemente (z.B. Anbauten) in der Regel im Rahmen einer Umnutzung der Baute zu entfernen.

### 1.3 Verbindlichkeit

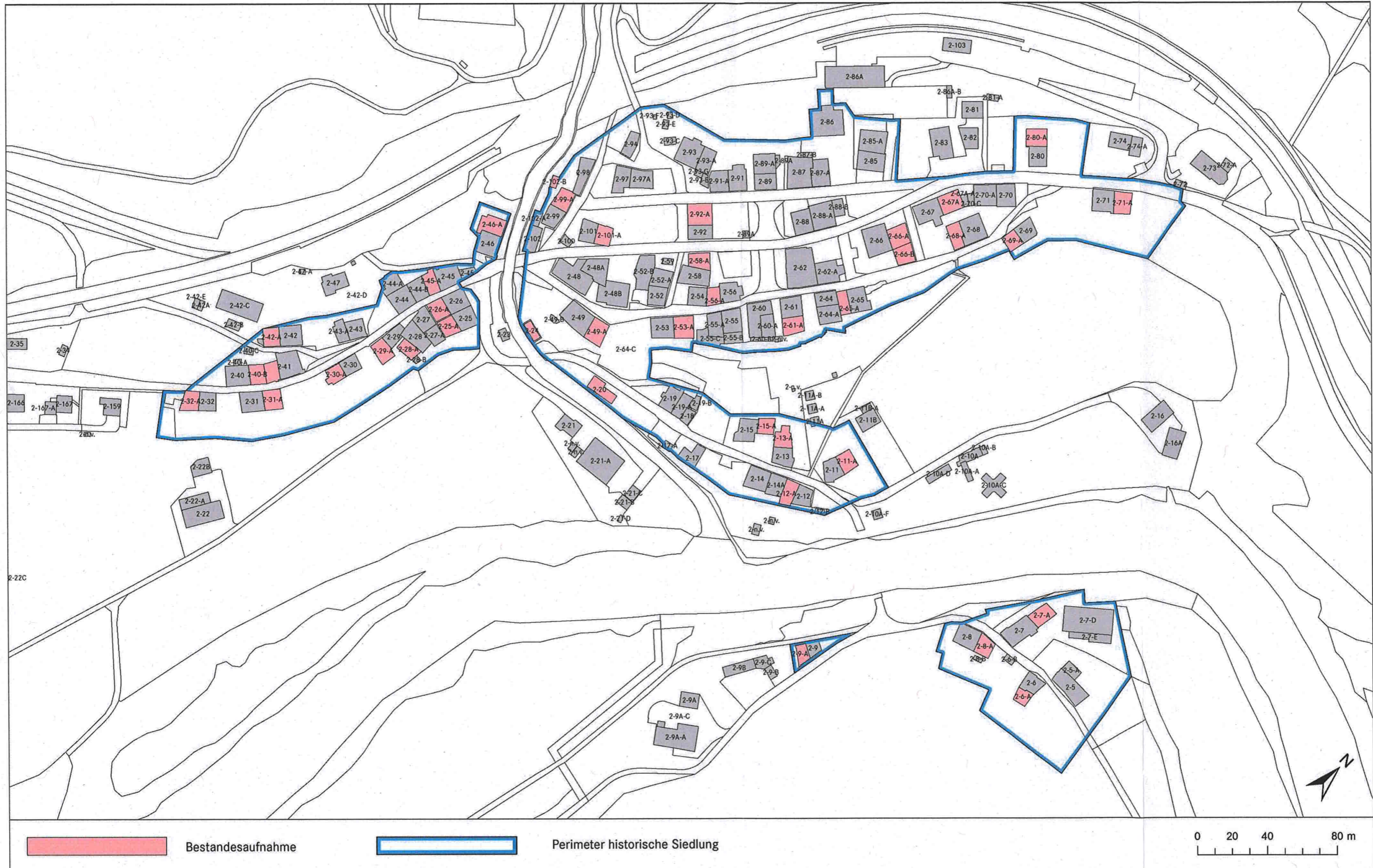
Die vorliegende Bestandesaufnahme ist eine Gesamtschau über die in Frage kommenden Bauten nach Art. 9 ZWG. Sie ist eine Grundlage für die Ortsplanung und entfaltet selbst keine Rechtswirkung. Grundeigentümerverbindlich sind nur die Bezeichnungen der Bauten im Generellen Gestaltungsplan.

## 2 Übersichtskarte Gemeinde Zernez



### 3 Bestandesaufnahme Fraktion Lavin

### 3.1 Übersichtplan Lavin



### 3.2 Aufgenommene Bauten Lavin

2-6-A

L : X

G : X

S : /

E : X



Stallscheune (beschränkt als Architekturbüro genutzt) – Datierung 1717.  
Laube südseitig nachträglich angebaut. Unter Bundes- sowie Kantonsschutz.

2-7-A

L : /

G : -

S : -

E : -



Stallscheune  
Nachträglich vergrössert und stark verändert.

2-8-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Eckpfeiler-Stallscheune  
Imposantes Volumen am Ortseingang. Besondere Bogenöffnungen im Sockel.

2-9-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Eckpfeiler-Stallscheune  
Der Wohnteil war früher das „Armenhaus“. Aus sozialgeschichtlicher Sicht wichtiges Gebäude.



2-11-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Stallscheune mit Bogenöffnungen (Teilw. als Schreinerei genutzt) – Datierung 1674.  
Wichtige Lage (Brückenkopf). Fensterausschnitte in Holzausfachungen störend.

2-12-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Stallscheune  
Einfache Anlage. Teilw. Rasapietra-Verputz. Typische 2-geschossige Laube flussseitig.

2-13-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Eckpfeiler-Stallscheune  
Einfache Anlage. Bergseitiger Anbau störend.

2-15-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Stallscheune mit Befensterung und Bogenöffnungen  
Sehr seltener Rasapietra-Verputz ist bei Umbau zwingend zu erhalten.

2-20

L : X

G : /

S : /

E : X



Ehemalige Sägerei am Bach (Eigentum der Gemeinde) in Gefahrenzone II  
Spezialbaute. Sollte nach Möglichkeit nicht in Wohnraum umgenutzt und privatisiert werden.

2-24

L : X

G : X

S : X

E : X



Ehemalige Mühle, in Gefahrenzone II  
Teilweise bereits zu Wohnzwecken genutzt (Müller-Wohnung).

2-25-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Stallscheune. Teil eines Doppelengadinerhauses. Gemauerte Stallscheune mit Bogenöffnungen  
Exponierte Randlage. Sehr gut erhalten. Unter Kantonschutz.

2-26-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Stallscheune. Teil eines Doppelengadinerhauses. Gemauerte Stallscheune mit Bogenöffnungen  
Gassenlage. Sehr gut erhalten. Unter Kantonschutz.

2-28-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Einfache Eckpfeiler-Stallscheune  
Exponierte Randlage

2-29-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Bogenöffnungen – Datierung 1674.  
Exponierte Randlage. Störend: jüngerer talseitiger Anbau, überdimensionierte talseitige Terrasse

2-30-A

L : X

G : X

S : /

E : X



Einfache Stallscheune mit gemauerten Eckpfeilern.  
Exponierte Randlage

2-31-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte und gefensterte Stallscheune  
Exponierte Randlage

2-32-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Bogenöffnungen  
Zahlreiche Ornamente. Eigenartiger Dachabschluss giebelseitig.

2-40-B

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit grossen Bogenöffnungen  
Gassenlage. Zeilenbebauung.

2-41

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit grossen Bogenöffnungen  
Gassenlage. Zeilenbebauung. Bergseitiger Balkonanbau störend.

2-42-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit grossen Bogenöffnungen  
Noch teilw. landwirtschaftlich genutzt. Vordach westseitig störend.

2-45-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Befensterung.  
Teil einer Gebäudezeile entlang der Gasse.



2-46-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit sehr intensiver Befensterung.  
Brückenkopf-Lage. Sehr gut erhalten. Wohnhaus 2016 restauriert.



2-49-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune (Kulturraum „La Vouta“)  
Imposante Randlage. Teilw. als Ausstellungsraum genutzt (3 neue verglaste Öffnungen).



2-53-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Einfache, gemauerte Stallscheune mit achsialer Befensterung  
Oberste Geschoss teilw. zu Wohnzwecke genutzt (Lukarne).



2-56-A

L : X

G : /

S : /

E : X

Gemauerte Stallscheune mit Befensterung  
Stallscheune



2-58-A

L : X

G : /

S : /

E : X

Einfache, gemauerte Stallscheune mit Befensterung  
Alte Post. „Chasa Bastiann“. Gassen- und Platzlage



2-61-A

L : X

G : /

S : /

E : -

Gemauerte und befensterte Stallscheune  
Exponierte Randlage. Wird zurzeit (2017) zu Wohnzwecken umgebaut.



2-65-A

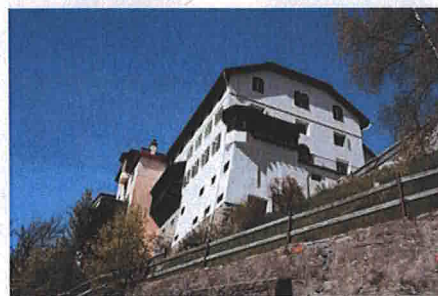
L : X

G : X

S : X

E : X

Gemauerte und befensterte Stallscheune  
Exponierte Randlage. Typische Laube. Nasszellen in der Stallscheune eingebaut.



2-66-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Einfache gemauerte und befensterte Stallscheune  
An Stallscheune 2-66-B angebaut.

2-66-B

L : X

G : /

S : /

E : X



Einfache gemauerte und befensterte Stallscheune  
Mässig exponierte Randlage. An Stallscheune 2-66-A angebaut.

2-67A

L : X

G : X

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Bogenöffnungen  
Gassenlage. Angebaute Garagen mit farbigen Toren störend.

2-68-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Einfache gemauerte und befensterte Stallscheune  
Mässig exponierte Randlage. Imposantes Volumen.

2-69-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte und befensterte Stallscheune  
Sehr exponierte Randlage. Störender Balkon am Wohnteil.

2-71-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Stallscheune  
Sehr exponierte Randlage, Nähe zur Kirche. Schöne Laube und Holzarbeiten im Giebel.

2-80-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte und befensterte Stallscheune  
Sehr gut restauriert. Auffallend vielen Rundbogenöffnungen.

2-92-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte und stark befensterte Stallscheune  
Teilx. noch landwirtschaftlich genutzt. Schiebetor bergseitig störend.



2-99-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune  
Lage an alter Gasse

2-101-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune mit nur talseitiger Befensterung  
Imposantes Volumen, sehr hohe Talfassade.

2-102-B

L : -

G : /

S : -

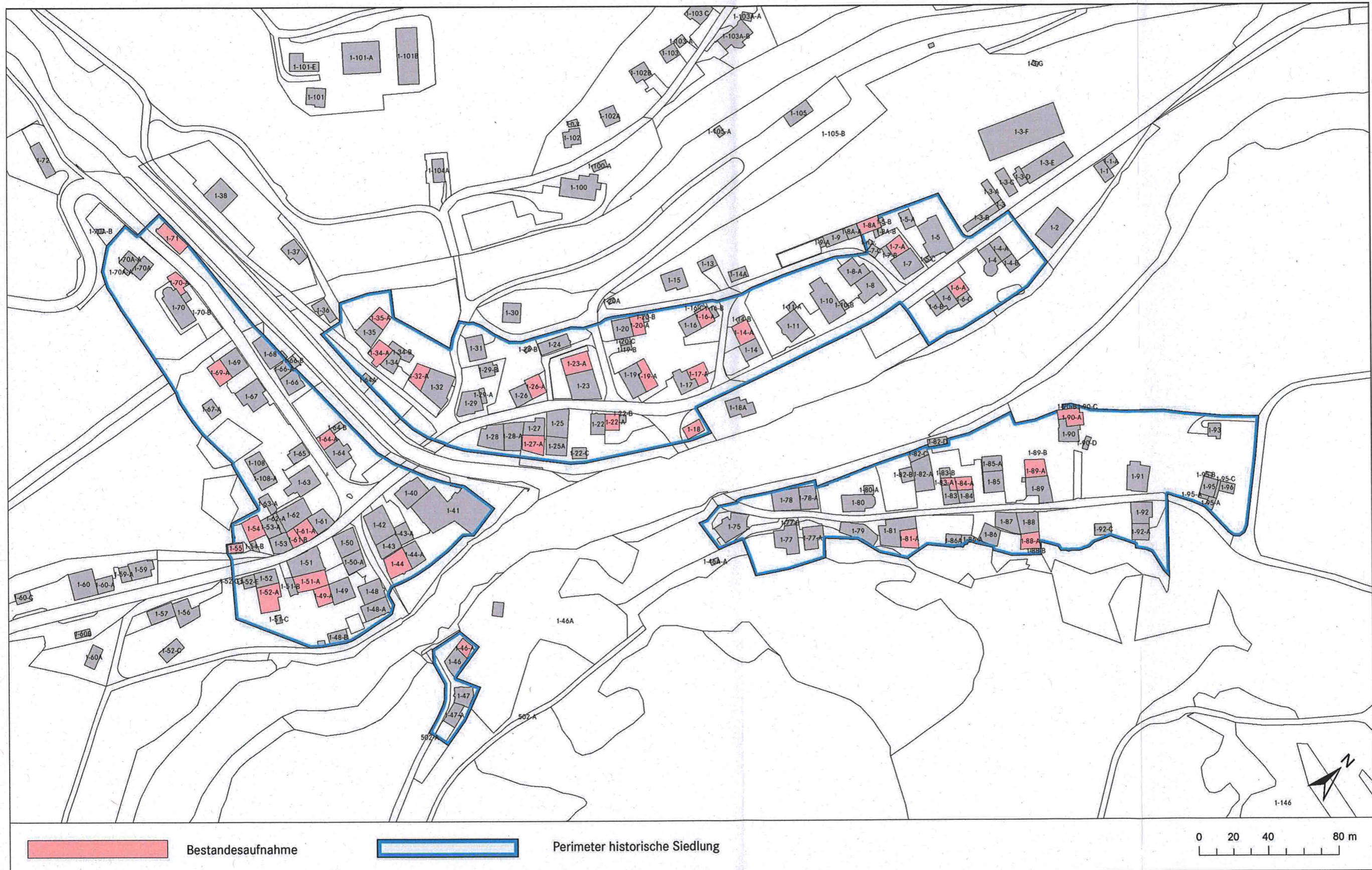
E : -



Ehemalige Mühle am Bach  
Vordach störend. Aus sozialgeschichtlicher Sicht wichtig. Sehr kleines Volumen.

#### 4 Bestandesaufnahme Fraktion Susch

4.1 Übersichtplan Susch



#### 4.2 Aufgenommene Bauten Susch

1-6-A

L : /

G : X

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Rundbogenöffnungen, umlaufende verputzte Hohlkehle.  
Nachträgliche teilw. Ausmauerung der Rundbogenöffnungen störend.

1-7-A

L : /

G : /

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Rundbogenöffnungen  
Teilweise umgenutzt. Störender Terrassenabau. Umgebung teilw. stark verändert.

1-8A

L : -

G : /

S : -

E : -



Schafstall  
Mitte des 20. Jahrhunderts gebaut.

1-14-A

L : /

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Rundbogenöffnungen.  
Störender Gargenabau.

1-16-A

L : /

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Rundbogenöffnungen. Umlaufend verputzte Hohlkehle  
Störende Anbauten.

1-17-A

L : X

G : /

S : /

E : -



Gemauerte Stallscheune (als Schreinerei genutzt).  
Störend: ausgemauerte Rundbogenöffnungen mit Fenstern, wuchtiger neuer Anbau.

1-18

L : X

G : X

S : X

E : X



Ehemaliges Feuerwehrgebäude.  
Lage am Brückenkopf. Sehr interessante gewerbliche Baute.

1-19-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte und befensterte Stallscheune  
Gassenlage. Scheune komplett in Wohnhausarchitektur integriert. Imposantes Volumen

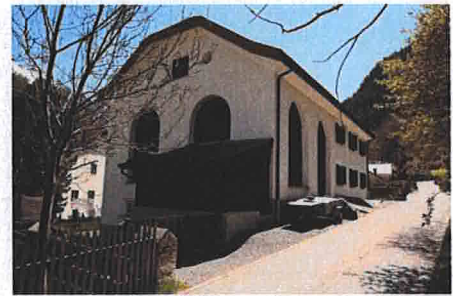
1-20-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Rundbogenöffnungen. Umlaufende verputzte Hohlkehle. Flachdach Anbau störend.

1-22-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte, befensterte Stallscheune. Umlaufende verputzte Hohlkehle. Exponierte Lage (Gasse, Flussraum)

1-23-A

L : /

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Rundbogenöffnungen

1-26-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Rundbogenöffnungen  
Lage an Gasse und Strasse

1-27-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune an exponierter Flusslage  
Garageneinbau störend. Zweigeschossige Laube flussseitig. Rasapietra\_Verputz ist zu erhalten.

1-32-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Eckpfeiler-Stallscheune mit Rundbogenöffnungen  
Exponierte Flusslage. Wertvolles Ensemble. Metallgeländer störend.

1-34-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerter Stallscheune  
Exponierte Flusslage. Teilweise bereits umgenutzt. Sonnenschutz südseitig störend.

1-35-A

L : /

G : /

S : X

E : X



Eckpfeiler-Stallscheune

1-44

L : X

G : /

S : /

E : -



Gemauerte Stallscheune  
Baubewilligung für Umnutzung in Erstwohnungen bereits erteilt (2017).

1-46-A

L : /

G : /

S : /

E : X



Stallscheune am Brückenkopf  
Störendes Garagentor.

1-49-A

L : /

G : /

S : /

E : X



Eckpfeiler-Stallscheune  
Terrasse flussseitig störend.

1-51-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Rundbogenöffnungen. Doppelhausanlage.  
Westseitig Terrasse störend.



1-52-A

L : /

G : -

S : -

E : -



Neuzeitliche Eckpfeiler-Stallscheune  
Bis vor zwei Jahren landwirtschaftlich genutzt. Neu als Werkstatt genutzt.

1-54

L : /

G : /

S : /

E : X



Ehemalige Schmiede  
Sozialgeschichtlicher Zeuge. Störende Garageneinfahrt.

1-55

L : X

G : /

S : /

E : -



Ehemalige Hirtenhütte  
Bestehende altrechtliche Wohnnutzung.

1-61-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Stallscheune  
Lage an Hauptstrasse. Zwei Lauben strassenseitig.

1-61-B

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune  
Lage an Hauptstrasse.

1-64-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte und befensterte Stallscheune  
Prominente Lage an Passstrasse und Fluss. Heimatstil-Architektur.

1-69-A

L : /

G : /

S : X

E : X



Gemauerte und befensterte Stallscheune  
Störender Balkon.

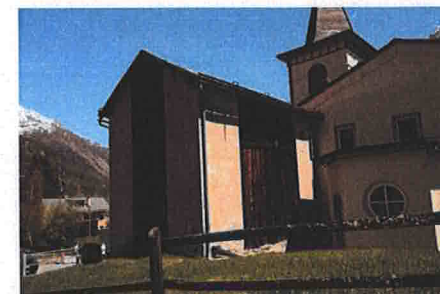
1-70-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Strassenseitig gemauerte und befensterte Stallscheune  
An Kirche angebaut. Wichtige Lage an der Passstrasse und an Dorfeingang.

1-71  
L : X  
G : /  
S : /  
E : -



Ehemalige Sägerei - Als Lagerraum genutzt. In der Vergangenheit auch als Truppenunterkunft genutzt.  
Gefahrenzone I. Aussehalb der Bauzone.

1-81-A  
L : X  
G : X  
S : X  
E : X



Strassenseitig gemauerte Stallscheune  
Gedeckte Laube in der Holzausfachung.

1-83-A  
1-84-A  
L : X  
G : /  
S : /  
E : X



Doppel-Stallscheune.  
Gedeckte Laube in der Holzausfachung

1-88-A  
L : /  
G : /  
S : /  
E : X



Stallscheune  
Teilweise Neubau (Holzausfachung, Dach, Betonplatte). Unter kantonalem Schutz

---

1-89-A

---

L : X

---

G : X

---

S : X

---

E : X

---



Eckpfeiler-Stallscheune  
Exponierte Randlage. Typische gedeckte Laube. Sehr wertvolle, herrschaftliche Anlage.

---

1-90-A

---

L : X

---

G : X

---

S : X

---

E : X

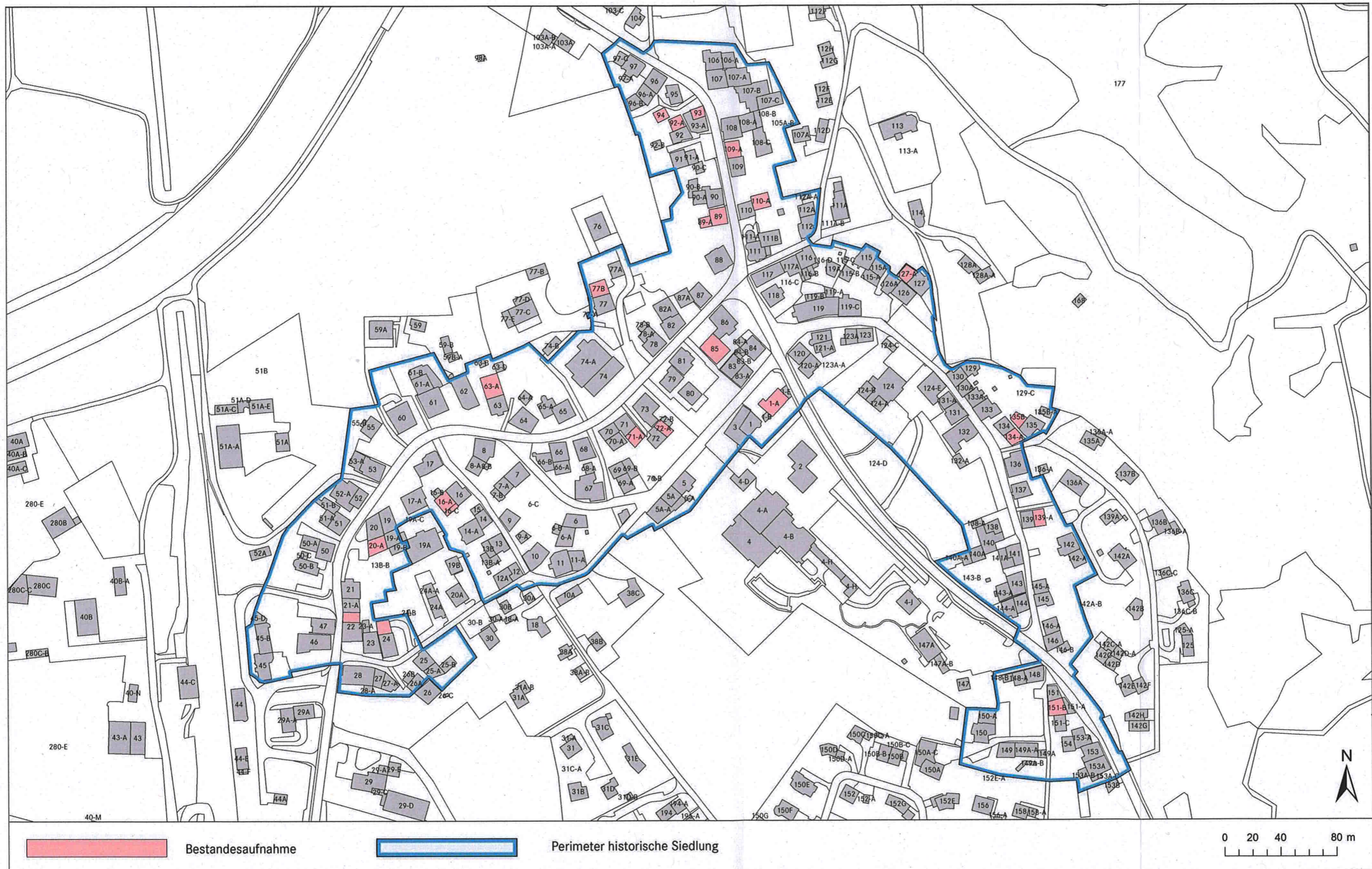
---



Eckpfeiler-Stallscheune - Datierung 1775  
Sehr exponierte Randlage. Teilw. Störende Anbauten. Wertvolle Anlage

## 5 Bestandesaufnahme Fraktion Zernez

### 5.1 Übersichtplan Zernez



## 5.2 Aufgenommene Bauten Zernez

1-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte mit zahlreichen Bogenöffnungen befensterte Stallscheune  
Neuer, überproportionierter Anbau.

16-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Bogenöffnungen  
Störend: Garagenanbau nord- sowie südseitig, Garagentor. Nachträgliche Verkleidung der Bogentore

20-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte, befensterte Stallscheune (1/4 des Volumens)  
Sehr grossvolumiges, imposantes Gebäude. Störende Anbauten bei den Nachbarhäusern.

22

L : X

G : /

S : /

E : X



Stallscheune – Datierung beim Wohnhaus 1643. Teil einer Häuserzeile.  
Strassenseitig nur zwei kleine Öffnungen. Störende Flachdachbauten in der Nachbarschaft.

24

L : X

G : X

S : /

E : X



Ürsprünglich Eckpfeiler-Stallscheune  
Störend: Garageneinfahrt sowie nachträgliche Ausmauerung der Holzausfachung.

63-A

L : /

G : -

S : -

E : -



Sehr einfache, gemauerte und befensterte Stallscheune  
Grosses Volumen. Störende Anbauten. Nachträglich aufgestockt. Form nicht passend zum Wohnhaus.

71-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte Stallscheune mit Bogenöffnungen  
Grosses Volumen. Untypische Verkleidung der Lüftungsöffnungen.

72-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Einfache, gemauerte und befensterte Stallscheune  
Anbau störend. Umgebung unpassend gestaltet (Parkplätze).



77B

L : X

G : /

S : /

E : X



Einfache, gemauerte Stallscheune. Exponierte Randlage in der Nähe des ehem. Mühlegebäudes (77A).  
Störend: Aussenisolation am Wohnteil, grelle Farbe.

85

L : /

G : /

S : -

E : -



Ehemalige Stallscheune. Im EG Laden. Im OG Büros.  
Störend: Anbau strassenseitig. Balkon und Garageneinfahrt.

89  
89-A

L : X

G : X

S : /

E : X



Stallscheune und ehemaliges Bedienstetengebäude  
Herrschaftliches Gebäude. Rampe als Scheunenzufahrt. Schöne Gartenanlage.

92-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Gemauerte, befensterte Stallscheune mit hohen Bogenöffnungen  
Einzigartiger Rasapietra-Verputz zwingend beizubehalten.

93

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte, befensterte Stallscheune  
Wichtige Lage an Hauptstrasse.



94

L : X

G : X

S : /

E : X



Gemauerte, befensterte Stallscheune  
Turmartiges Gebäude. Freistehend. Anbau nicht ortsbildprägend aber erhaltenswert.



109-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte und befensterte Stallscheune  
Wichtige Lage an Hauptstrasse.



110-A

L : X

G : /

S : /

E : X



Gemauerte, befensterte Stallscheune  
Nähe zur Kirche. S-törender verglaster Anbau.



127-A

L : X

G : /

S : X

E : X



Eckpfeiler-Stallscheune vor Brand  
Weitgehend original erhalten. Nähe zu Kirche.

134-A

L : X

G : X

S : X

E : X



Eckpfeiler-Stallscheune. Substanz vor dem Brand  
Wichtige Gartenanlage mit Einfriedungsmauer (Teil des Schutzzumfanges). Laube mit Treppenaufgang.

135B

L : -

G : /

S : /

E : -



Einfache Eckpfeiler-Stallscheune. Vor Brand  
Kaum einsehbar. Wohnhaus stark verändert, Ensemble Wohnhaus/Stall nicht mehr Original.

139-A

L : /

G : X

S : X

E : X



Gemauerte, befensterte Stallscheune  
Rasapietra-Verputz (beizubehalten).

151-B
L : X
G : /
S : /
E : X



Eckpfeiler-Stallscheune - Teilweise umgenutzt (Saal des Restaurants).  
Lage an Hauptstrasse. Störend: Garagenanbau, nachträgliche Ausmauerung.