



Hochbauamt Graubünden  
zH Julien Brassel  
Loëstrasse 32  
7000 Chur

Ihr Zeichen  
Ihre Mitteilung vom  
Unser Zeichen  
Zuständig  
Ulrike Sax

Chur, 13. März 2020

## **Chur, Loëstrasse 14-37, Inwertsetzung des Areals – aktualisierte Stellungnahme aufgrund des veränderten kommunalen Schutzstatus**

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Julien

Im Zusammenhang mit dem Bezug des Verwaltungszentrums *Sinergia* beabsichtigt der Kanton verschiedene Liegenschaften und ganze Areale, welche vorher als Verwaltungsstandorte genutzt wurden, in Wert zu setzen. Eine Möglichkeit dabei ist die Abtretung im Baurecht, wie es beim oben genannten Areal in Frage kommt. Auf dem Areal befinden sich neben weiteren Bauten folgende Liegenschaften, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Belang sind: GVG-Nr. 4-329 (Loëstrasse 14-16), GVG-Nr. 4-327 (Loëstrasse 26) und GVG-Nr. 4-327a (Loëstrasse 32). Diese Liegenschaften sind im Besitz des Kantons. Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 2. Juli 2019 wurden für die Gebäudegruppe Loëstrasse 26 und 32 sowie Loëstrasse 14/16 Schutzverfügungen erlassen. Es handelt sich dabei um eine vorsorgliche Schutzmassnahme, weil die Überarbeitung des Stadtinventars noch nicht abgeschlossen und damit noch keine allfälligen rechtskräftigen Unterschutzstellungen erfolgt sind. Mit e-Mail vom 11. März 2020 von Julien Brassel, HBA, wurde ich um eine entsprechende Aktualisierung der denkmalpflegerischen Stellungnahme vom 1. Februar 2019 gebeten. Als Grundlage dazu dienen mir neben dieser Stellungnahme die Entwürfe der Inventarblätter zu den genannten Liegenschaften sowie die beiden Schutzverfügungen des Stadtrates.

Bestehender Schutz:

- ISOS: Das Areal und verschiedene Einzelbauten sind Teil einer im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführten Baugruppe (Nr. 0.20) und wird dort folgendermassen beschrieben: "Ältere Häuser am Eingang zum Lürlibadquartier, E. 19. / A. 20 Jh." Die Baugruppe erhält die Aufnahmekategorie B, was eine ursprüngliche Struktur ausweist. Auch das Erhaltungsziel wird mit der Kategorie B bezeichnet. Für das Erhaltungsziel B gilt: "Erhalt der Struktur. Anordnung und Gestalt der

Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten." Das ISOS bezeichnet auch ein Einzelobjekt, welches zum zu untersuchenden Areal gehört. Mit der Nummer 0.20.3 wird die Liegenschaft Loëstrasse 26 wie folgt bezeichnet: "Ehem. Bündner Frauenschule, eröffnet 1895, später erweitert". Dieser Eintrag wird mit einem wertneutralen Hinweis versehen und erhält kein Erhaltungsziel.

- Baugesetz der Stadt Chur: Das Areal Loëstrasse 14-37 markiert den Auftakt in das Wohnquartier Loë, welches von der Stadt Chur als Gebiet mit besonderer Wohnqualität bezeichnet wird. Für solche Erhaltungsbereiche gilt als Planungszweck die quartierspezifische Qualitätssicherung und Strukturerhaltung.
- Kommunales Inventar: Mit den Schutzverfügungen vom 8. Juli 2019 hat der Stadtrat die drei Liegenschaften vorläufig als erhaltenswert (Loëstrasse 16) bzw. schützenswert (Loëstrasse 14, 26 und 32) bezeichnet. Diese Einstufung gilt solange, bis die laufende Überarbeitung des Stadteinventars abgeschlossen ist und die betreffenden grundeigentümerverbindlichen Raumplanungsinstrumente angepasst worden sind.

Betrachtet man die Substanz der einzelnen Gebäude, stellt man fest, dass alle genannten Liegenschaften gut unterhalten sind. Alle Liegenschaften haben aber mehrere Um- und Anbauten erfahren, welche den verschiedenen Nutzungen über die Zeit geschuldet waren.

Loëstrasse 14/16: Der dreiteilige Komplex besteht aus einem markanten Wohnhaus (um 1900) mit angebautem Bäckereitrakt (um 1903) entlang der Lürlibadstrasse und einem angebauten Molkeitrakt (um 1908) an der Loëstrasse. Als erste Filiale des Consum-Vereins ausserhalb der Altstadt zeugt das mehrteilige Gebäude von der beginnenden räumlichen Ausweitung der Grundversorgung in der wachsenden Stadt. Die Fassaden von Wohn- und Gewerbeteil sind je nach ihrer Gebäudefunktion verputzt oder backsteinsichtig charakterisiert. Die äussere Erscheinung konnte, bis auf einige Ersatzfenster, gewahrt bleiben. Die Schmuckelemente sind noch vorhanden. Im Innern wurden einige, auch strukturelle Anpassungen vorgenommen. Einfaches Täfer in den Räumen und vereinzelte Stuckaturen sowie das ursprüngliche Treppenhaus haben sich erhalten.

Loëstrasse 26 und 32: "Die Gebäudegruppe auf dem Areal der ehemaligen Frauenschule besteht aus einem Mehrfamilienhaus (Loëstrasse 32, erbaut um 1880–1890), der 1895 eröffneten Frauenschule (Loëstrasse 26) und dem von Otto Manz 1922 an die Frauenschule angebauten Saal. Das neu errichtete Schulhaus für Handarbeit und Hausarbeit zeugt von den Investitionen des Kantons in die "Schulstadt" Chur. Im Zusammenhang mit Nutzungsveränderungen sind die Gebäude innen und teilweise auch aussen mehrmals verändert worden, der Saalbau von Otto Manz wurde sanft renoviert und umgebaut. In der äusseren Erscheinung wirkt das Ensemble bis heute stilistisch-architektonisch einheitlich und bildet ein charakteristisches Beispiel für die erste Generation von Bauten an der 1892 eröffneten Loëstrasse. Neben der sozialgeschichtlichen Bedeutung als erste Frauenschule im Kanton kommt der Gebäudegruppe und der grosszügigen Gartenanlage aufgrund der prominenten Lage zwischen Loë- und Lürlibadstrasse ein hoher Situationswert zu. Städtebaulich bedeutend ist die Ensemblewirkung mit dem benachbarten Gebäudekomplex des ehemaligen Cosum-Vereins (Loëstrasse 14, 16)." (zit. aus Überarbeitung Stadteinventar, 30.1.2019). Das Innere von Loëstrasse 26 wurde mehrfach stark umgebaut und ist in seiner Substanz stark beeinträchtigt. Nur der Saalbau von Otto Manz hat seine charakteristischen Züge gewahrt. Die ehemalige Frauenschule ist vor allem durch die Stellung mit der Schmalseite zur Strasse und dem abgewinkelten Saalbau, dem mächtigen Volumen und der durch den Bau definierten Freifläche relevant. Loëstrasse 32 hingegen weist neben der städtebaulich guten Setzung

und des weitgehend erhaltenen äusseren Erscheinungsbildes auch im Innern noch Einiges an originaler Substanz auf.

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege besitzen die drei Liegenschaften einen hohen siedlungs-geschichtlichen Wert sowohl in Bezug auf die Nutzungsgeschichte als auch städtebaulich. Die Charakteristik der äusseren Erscheinung zeigt bis heute die unterschiedlichen historischen Nut-zungen (Wohnen, Gewerbe, Saalbau) und ist in ihrer Vielfalt bezüglich der Arealgrösse bemer-kenswert. Unterschiedlich ist der Erhaltungszustand der Bauten im Innern. Der Schutzempfehlung aus der Überarbeitung des Stadtinventars folgend empfehlen wir den Erhalt aller oben beschrie-be-nen Bauten. Insbesondere bei Loëstrasse 32 ist die originale Bausubstanz auch im Innern zu be-rücksichtigen. Allfällige ergänzende Neubauten müssen sehr sensibel auf die städtebauliche Situa-tion reagieren und dürfen die bestehende Qualität nicht negativ beeinträchtigen.

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Aktualisierung der Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Ulrike Sax  
Wiss. Mitarbeiterin / Bauberaterin