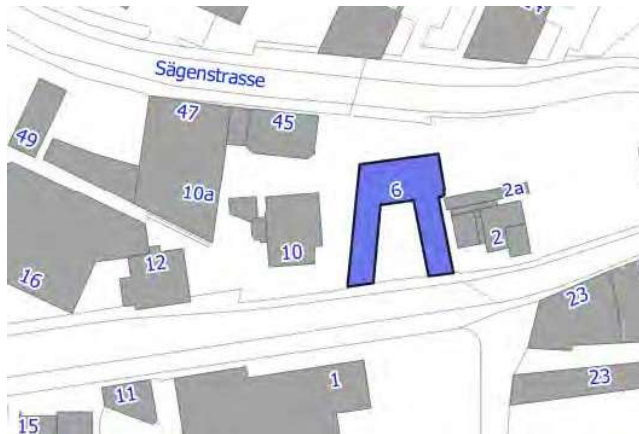


Ehemalige Fuhrhaltere

Kasernenstrasse 6



Bautyp:	Wohn- und Geschäftshaus	Parzelle:	1719, Wohnzone W5
Baujahr:	1880	Amtl. Wertschätzung:	Schätzung vom 24.06.2010
Renovation / Umbau:	-	Verkehrswert:	733'000.- CHF
Aktuelle Nutzung:	Laden, Lager, z.t. Leerstand	Realwert Gebäude:	509'500.- CHF
Mögliche Nutzung:	Geschäft / Beherbergung	Schutzstatus:	keine Angaben
Kubatur Total:	ca. 4'310 m ³	ISOS:	E 6.1.2 (Erhaltungsziel A)
Geschossfläche Total:	ca. 1'110 m ²		

Würdigung und Schutzbegründung

«Die Fuhrhaltere an der Kasernenstrasse ist sowohl aus kulturhistorischer als auch architektonischbaukünstlerischer Sicht von hervorragender Bedeutung im Bündnerischen Bestand. Historisch steht sie für das Transportgewerbe des 19. und frühen 20. Jahrhunderts, welches in Graubünden zum wichtigsten Wirtschaftszweig gehörte. Architektonisch knüpft die hufeisenförmige Anlage mit Innenhof an herrschaftliche Repräsentationsbauten an. Die stilistischen Merkmale verweisen auf den damals in Mode gekommenen Schweizer Holzstil. Einfache, aber qualitätvolle Schnitzereien an Dachpfetten und – streben, sowie die sorgfältige Bearbeitung der Holzteile (Ausfachungen, Fenster) unterstreichen den Anspruch der Fuhrhaltere als repräsentatives Wirtschaftsgebäude an der Kasernenstrasse. Die stattliche, hofartige Anlage ragt aus der heterogenen jüngeren Strassenbebauung hervor und bildet einen kraftvollen baulichen Auftakt zum Welschdörfli.»

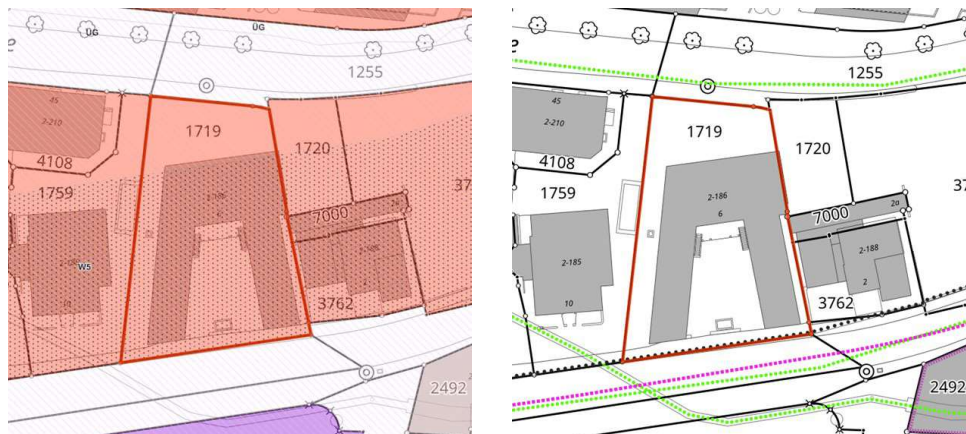
Quelle: Stadtinventar Chur 2020, Kapitel 1 [S.170]

Denkmalflegerische Auswertung

Die ehemalige Fuhrhaltere ist ein hufeisenförmiger Ökonomiebau. Der zentrale Baukörper wird mit einem theatralischem Zugang durch die Eingangslaupe erschlossen und mit einem Türmchen gekrönt. Das Gebäude ist aus typologischer Sicht einzigartig. Die teilweise überraschende eklektische Verbindung vielfältiger architektonischer und baulicher Einflüsse prägen die aussergewöhnliche Qualität dieser Baute. Teile der dekorativen Elemente und baulichen Strukturen sind in einem schlechten Zustand und teilweise einsturzgefährdet. Einige, an den Innenräumen vorgenommene bauliche Veränderungen, wurden ohne Rücksicht auf die vorhandene, wertvolle historische Bausubstanz ausgeführt. Wenig Feinsinnigkeit im Umgang mit dekorativen Elementen (die im Inneren teils auch Jugendstil Einflüsse aufweisen) ist sichtbar. Es ist ein identitätsstiftender Bau, der einen hohen Zeugniswert besitzt und den Eingang zum Welschdörfli prägt. Die Erkenntnisse durch eine professionelle Bauanalyse könnten als Grundlage für ein nachhaltiges Umnutzungskonzept und für eine fachgerechte Sanierung dienen. Wenn Letzteres mittelfristig nicht vorgesehen ist, sind vorsorgliche Massnahmen für die Erhaltung des zerfallenden Baubestands empfehlenswert, um weiteren Verlust zu vermeiden. Der Bau ist formell nicht geschützt.

Quelle: ISOS (1997) [S. 16] | INSA (1982) [S. 278] | Stadtinventar Chur (2020) Kapitel 1 [S.170] | Seifert-Uherkovich, Ludmila, Dosch, Leza (2008) «Kunstführer durch Graubünden» [S. 41]

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan



Raumplanerische Grundlagen

Die Parzelle Nr. 1719 umfasst eine Fläche von 875 m² (Gebäude 366 m², befestigt Trottoir 55 m², befestigt übrige Fläche 454 m²) und liegt in der Wohnzone 5 (W5). Die angrenzende Parzellen Nr. 1720, 7000, 3762, 1759 liegen ebenfalls in der Wohnzone 5, die Parzellen Nr. 1255, 6949 liegen in der Zone übriges Gemeindegebiet (ÜG).

Die W5 ist für Wohnbauten vorbehalten, nur Betriebe, welche keine störenden Einwirkungen auf das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft haben und deren baulichen Entwicklung sich nicht negativ auf die Umgebung ausübt, sind zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. In der W5 wird eine Ausnützungsziffer von 0.9 angewendet. Der Grenzabstand beträgt hinten 5 m seitlich 7 m vorne 13 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 17 m. Die Grünflächenziffer beträgt 30 %. Es gibt keinen Mehrlängenzuschlag. Die Parzelle Nr. 1719 liegt in der Archäologiezone.

Die Parzelle Nr. 1719 liegt gemäss Generellem Erschliessungsplan im Parkierungsgebiet B. Gemäss Parkplatzverordnung gilt auf der Parzelle aufgrund der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr eine minimale Parkplatzanzahl von mindestens 50% des Grenzbedarfs.

Die ehemalige Fuhrhaltereiliegt innerhalb eines Quartierplangebiets.

Die Liegenschaft «Ehemalige Fuhrhaltereiliegt innerhalb des Perimeters des Gesamtüberbauungsplans Welschdörfli West G5 (GÜP) und innerhalb des Quartierplanperimeters «Welschdörfli 4» welcher seit Mai 2022 rechtskräftig ist und einen rückwärtigen Anbau an die Fuhrhaltereilermöglicht. In Art. 12 der Quartierplanvorschriften wird die alte Fuhrhaltereilals prägende Baute bezeichnet. Als solche müsste sie als städtebauliche Erscheinung in der Volumetrie als prägendes Element erhalten bleiben. Ein Abbruch und Wiederaufbau gemäss dieser Vorgabe wäre zulässig, sofern dies auch im jeweils rechtsgültigen übergeordneten Recht hinsichtlich Schutzstatus zulässig wäre. In Art. 17 der Quartierplanvorschrift wird der Anbau an die Furhaltereil erwähnt. Der Quartierplan wurde vom Stadtrat erlassen, aber in der Folge im Grundbuch nicht angemerkt. Der GÜP hat seit Erlass der neuen Stadtplanung in den Jahren 2006 / 2007 keine Gültigkeit mehr.

Anmerkungen gemäss Grundbuchamt Chur:

21.02.2003 - Quartierplan (Gesamtüberbauungsplan Welschdörfli West)

Dienstbarkeiten:

24.11.1924 - Durchgangsrecht

Grundbuch

Zustandsanalyse

Im Januar 2018 erstellte «Die Bauleitung AG» eine umfangreiche Zustandsanalyse zu der Liegenschaft an der Kasernenstrasse 6. Die damals ausgeführte Analyse konnte folgendes über den Zustand berichten.

«Die Liegenschaft ist baulich in einem schlechten Zustand. Undichte Stellen in Dach und Wassereindringungen haben Beschädigungen an diversen Bauteilen angerichtet. Insbesondere im Dachstock sind Schäden vorhanden. Angegriffene Tragbalken sind zu verstärken und mit Injektionen gegen Schäden durch Hausbockbefall zu schützen.

Die Ziegelbedachung muss von Moos befreit und stellenweise geflickt werden. Die Dachrinnen müssen von Dreck, Laub, Moos und Ästen befreit und ausgebessert werden.

An allen Aussenwänden sind Schäden durch Feuchtigkeit vorhanden.

Die Erschliessungskonstruktion im Innenhof der Liegenschaft sind einsturzgefährdet. Sie sollten teilweise rückgebaut und stellenweise verstärkt werden. Einige Holzböden sind morsch und müssen gesichert werden.

Es finden sich in fast allen Fassaden Fensteröffnungen. Die darin befindlichen Scheiben sind grössenteils intakt. Auffällig ist ein turmähnlicher Holzaufbau auf der Stirnseite des Wohngebäudes. Er diente wohl als Vogelverschlag. Ein Lift ist nicht verbaut, die Liegenschaft ist aufgrund der historischen Nutzung aber sehr gut zugänglich und sehr geräumig.

Die Liegenschaft wird in den oberen Stockwerken nicht mehr mit Strom versorgt. Während der Wintermonaten muss das Wasser wegen Vereisungsgefahr abgestellt werden. Es zeigen sich überall Beschädigungen und Spuren von Wassereindringungen.»

Quelle: Die Bauleitung AG (2018) «Kostenschätzung für Erhaltungsmassnahmen Alte Fuhrhaltereie» [S. 2-4]

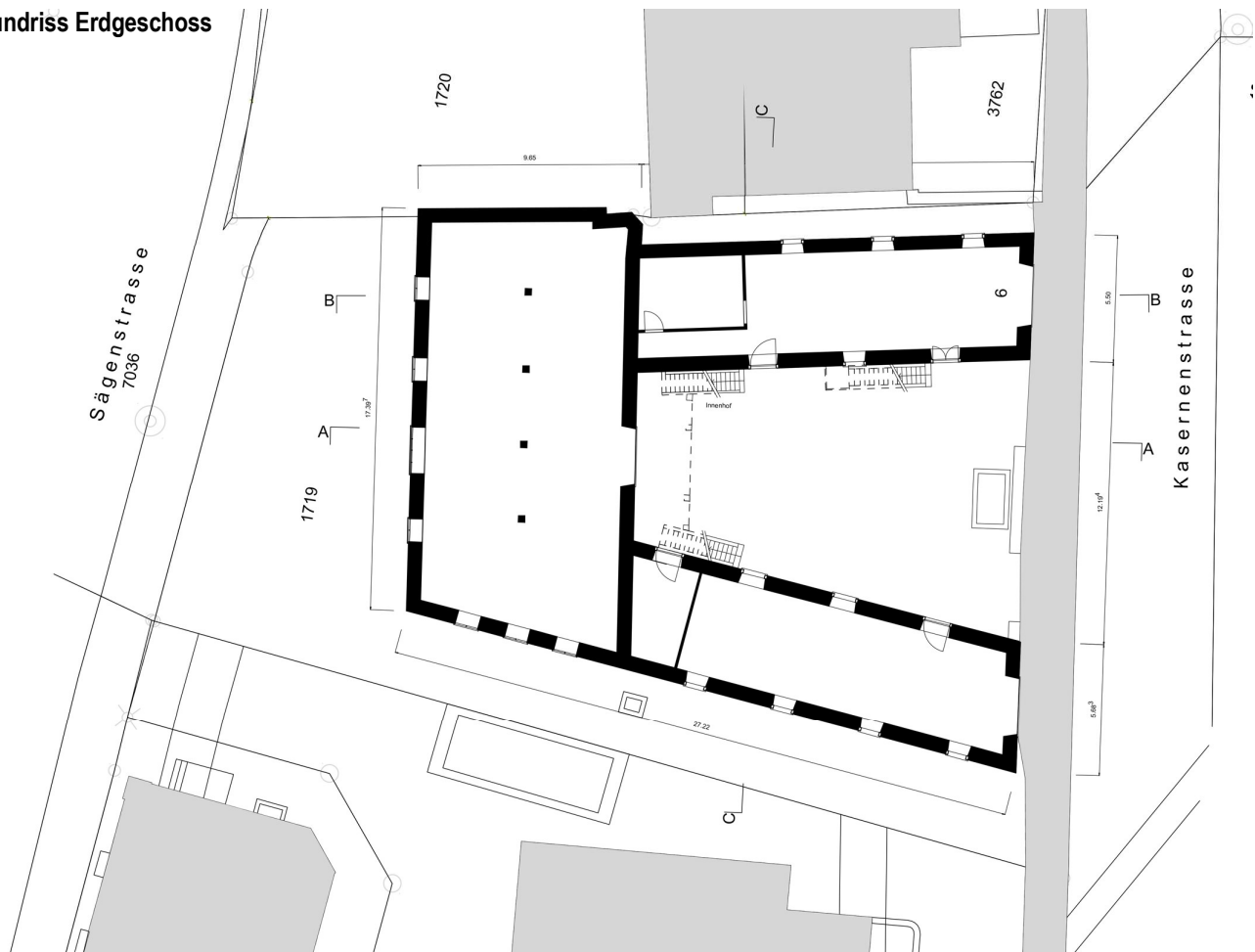
Geschichte und heutige Nutzung

«Die Fuhrhaltere an der Kasernenstrasse ist für Chur ein einmaliges Baudenkmal. Historisch belegt es die Bedeutung, die dem Fuhrwerk-Verkehr bis zum Durchbruch des Automobils hinzukam. Bis beinahe in die Mitte unseres Jahrhunderts hinein vermochte der Gütertransport mit Pferden jenen per Eisenbahn zu ergänzen. Bezogen auf Graubünden erinnert die Churer Fuhrhaltere an die Geschichte des Landes als Passland, an den Säumerverkehr und die Porten. Architektonisch setzt die Anlage einen markanten, unübersehbaren Akzent. Das Motiv des Mitteltrakts mit den zwei Hof bildenden Seitentrakten fügt sich in die Formensprache von Repräsentationsbauten ein. Die Heuraumwände und die allgemeine Vorliebe für Holzelemente mögen an ein Wildwest-Fort erinnern und damit auch dessen Abenteuerlichkeit evozieren. Zum Schweizer Holzstil wie auch zu Prähäusern passt der Mitteltrakt. Der vorgesetzte Aufgang mit Balkon stellt eine reizvolle Umsetzung herrschaftlicher Architektur dar.»

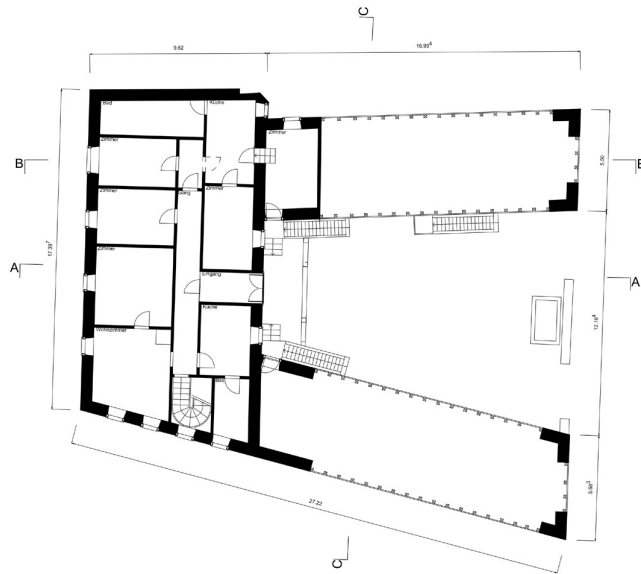
Quelle: Finanz- und Liegenschaftsverwaltung der Stadt Chur (2007) «Zustandsanalyse Alte Fuhrhaltere» [S.3]

Das Gebäude wurde bis vor einigen Jahren unterschiedlich genutzt. Während das Haupthaus mit den Wohneinheiten im Obergeschoss heute leer steht, wird das Erdgeschoss und die Räumlichkeiten im Untergeschoss teilweise als Lager genutzt. Der linke Flügel beherbergt im Erdgeschoss ein Geschäft. Das Obergeschoss stellt eine weitestgehend leer stehende, stallähnliche Konstruktion dar. Der rechte Flügel wird im Erdgeschoss als Lager genutzt. Im Obergeschoss befindet sich eine leer stehende Wohnung sowie, im vorderen Teil ein leer stehender, stallähnlicher Aufbau.

Grundriss Erdgeschoss



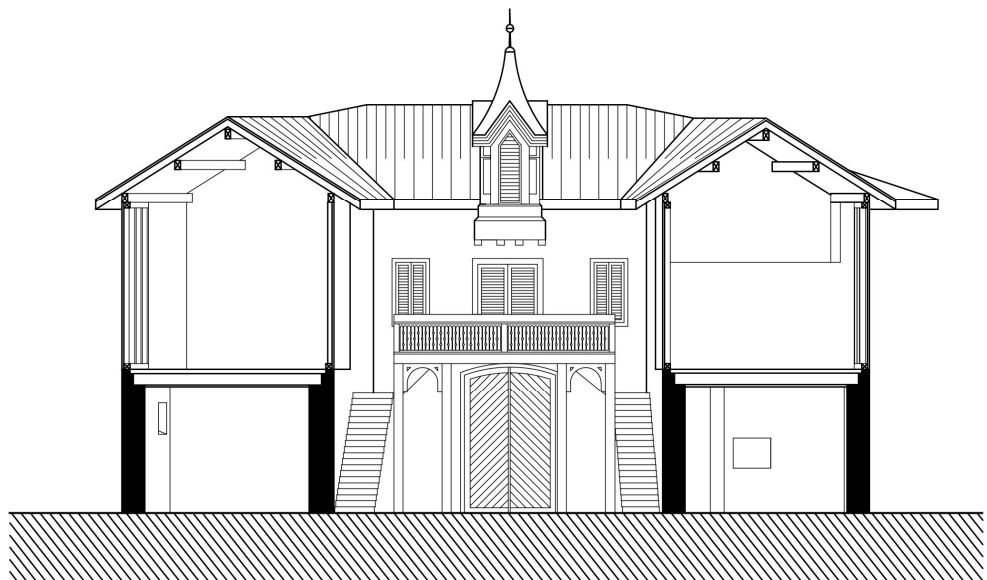
Grundriss Obergeschoss



Querschnitt A



Längsschnitt C



Mögliche Umnutzung

Die grosszügige Raumstruktur im Erdgeschoss und der direkte Anschluss zur Kasernenstrasse bieten sich an um das Gebäude einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Nach einer Totalsanierung könnte das Obergeschoss als Wohnraum genutzt werden. Dank der U-förmigen Anordnung des Gebäudes entsteht ein etwas geschützter Bereich zum Strassenverkehr. Die Nähe zum «Welschdörfli» birgt zusätzliches Potenzial für die Nutzung der Liegenschaft.

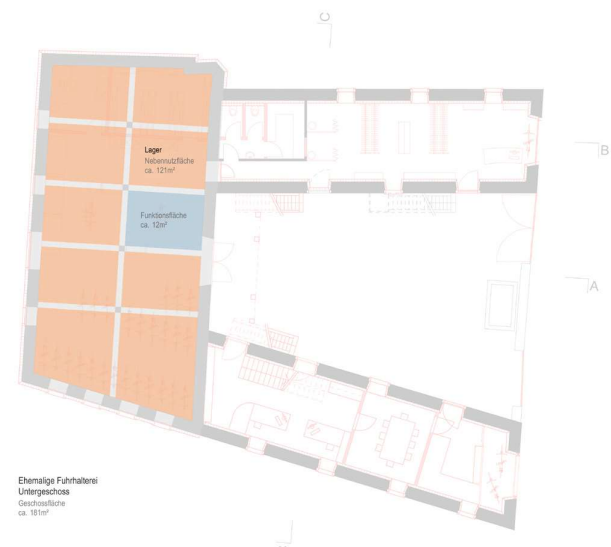
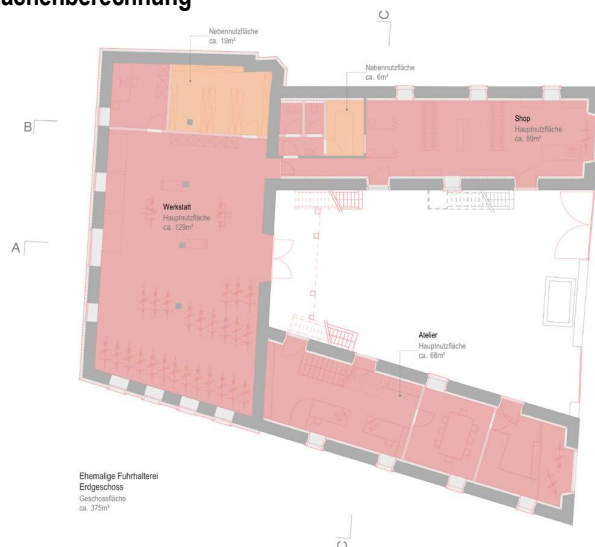
Im Jahre 2010 haben Marcel Liesch Architekten eine Projektstudie für die Liegenschaft an der Kasernenstrasse 6 erarbeitet. Als mögliche Umnutzung wird in dieser Studie die ehemalige Fuhrhalterei als neues Bikezentrum vorgeschlagen.

Der Aufwand für die Sanierung des Gebäudes wurde gemäss damaliger Studie auf 2.061 Mio. CHF geschätzt.

Vorschlag Nutzung

Mit dem unmittelbaren Zugang zum Churer Hausberg Brambrüesch und mehreren Biketrails und weiteren Biketouren in naher Umgebung hat die Liegenschaft eine vorteilhafte Lage für eine gewerbliche, touristische Nutzung.

Flächenberechnung



Wertermittlung 1. Priorität

Die ehemalige Fuhrhalterei wird in diesem Vorschlag saniert und wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt.

Nettozinssatz Wohnen

risikoarmer Basiszinssatz	1.70%
Nachfrageüberhang	0.10%
Makrolage	0.30%
Mikrolage	0.05%
Nutzungszuschlag	0.00%
Immobilitätszuschlag	0.00%
Nettozinssatz	2.15%

Bruttozinssatz Wohnen

Nettozinssatz Wohnen	2.15
Ertragsverluste	0.10
Grundkosten	0.10
Instandhaltungskosten	0.50
Verwaltungskosten	0.10
Rückstellungen	0.50
Bruttozinssatz Wohnen	3.45

Nettozinssatz Gewerbe

risikoarmer Basiszinssatz	1.70%
Nachfrageüberhang	0.20%
Makrolage	0.30%
Mikrolage	0.00%
Nutzungszuschlag	0.00%
Immobilitätszuschlag	0.00%
Nettozinssatz	2.20%

Bruttozinssatz Gewerbe

Nettozinssatz Gewerbe	2.20
Ertragsverluste	0.10
Grundkosten	0.10
Instandhaltungskosten	0.50
Verwaltungskosten	0.10
Rückstellungen	0.50
Bruttozinssatz Wohnen	3.50

Nutzflächen

	HNF	NNF	Total
Total	518 m²	277 m²	795 m²
Dachgeschoss		125 m²	125 m²
Obergeschoss	262 m²	6 m²	268 m²
Erdgeschoss	256 m²	25 m²	281 m²
Untergeschoss		121 m²	121 m²

Vermietbare Fläche (VMF)

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	Total
Total	0 m²	0 m²	518 m²	277 m²	795 m²
Dachgeschoss				125 m²	125 m²
Obergeschoss			262 m²	6 m²	268 m²
Erdgeschoss			256 m²	25 m²	281 m²
Untergeschoss				121 m²	121 m²

Miete pro m² und Jahr

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	
Dachgeschoss				20.00 CHF	Lager
Obergeschoss			200.00 CHF	20.00 CHF	Gastro/Gym/Atelier
Erdgeschoss			240.00 CHF	24.00 CHF	Verkauf/Werkstatt
Untergeschoss				20.00 CHF	

Mietwert pro Jahr

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	Total
Total	0.00 CHF	0.00 CHF	113'840.00 CHF	5'640.00 CHF	119'480.00 CHF
Dachgeschoss				2'500.00 CHF	2'500.00 CHF
Obergeschoss			52'400.00 CHF	120.00 CHF	52'520.00 CHF
Erdgeschoss			61'440.00 CHF	600.00 CHF	62'040.00 CHF
Untergeschoss				2'420.00 CHF	2'420.00 CHF

Ertragswert

	HNF Wohnen	NNF Wohnen	HNF Gewerbe	NNF Gewerbe	Total
Total	0.00 CHF	0.00 CHF	3'252'571.43 CHF	161'142.86 CHF	3'413'714.29 CHF
Dachgeschoss				71'428.57 CHF	71'428.57 CHF
Obergeschoss			1'497'142.86 CHF	3'428.57 CHF	1'500'571.43 CHF
Erdgeschoss			1'755'428.57 CHF	17'142.86 CHF	1'772'571.43 CHF
Untergeschoss				69'142.86 CHF	69'142.86 CHF

Volumen und Reproduktionskosten

	Volumen	Reproduktionskosten pro m³	Reproduktionskosten
Total	2760 m³	1'106.30 CHF	3'053'400.00 CHF
Dachgeschoss	766 m³	700.00 CHF	536'200.00 CHF
Obergeschoss	875 m³	1'300.00 CHF	1'137'500.00 CHF
Erdgeschoss	994 m³	1'300.00 CHF	1'292'200.00 CHF
Untergeschoss	125 m³	700.00 CHF	87'500.00 CHF

Investitionskosten (Szenario tiefe Kosten)

	Reproduktionskosten	Anteil Investition	Investitionskosten
Total	3'053'400.00 CHF	62.51%	1'908'550.00 CHF
Dachgeschoss	536'200.00 CHF	40.00%	214'480.00 CHF
Obergeschoss	1'137'500.00 CHF	80.00%	910'000.00 CHF
Erdgeschoss	1'292'200.00 CHF	60.00%	775'320.00 CHF
Untergeschoss	87'500.00 CHF	10.00%	8'750.00 CHF

Investitionskosten (Szenario hohe Kosten)

	Reproduktionskosten	Anteil Investition	Investitionskosten
Total	3'053'400.00 CHF	74.26%	2'267'510.00 CHF
Dachgeschoss	536'200.00 CHF	60.00%	321'720.00 CHF
Obergeschoss	1'137'500.00 CHF	90.00%	1'023'750.00 CHF
Erdgeschoss	1'292'200.00 CHF	70.00%	904'540.00 CHF
Untergeschoss	87'500.00 CHF	20.00%	17'500.00 CHF

Verkehrswert (Szenario tiefe Kosten)

WE 1	Ertragswert
	3'413'714.29 CHF
WE 2	Investitionen
	-1'908'550.00 CHF
Verkehrswert	
	1'505'164.29 CHF
<i>gerundet</i>	1'510'000.00 CHF

Verkehrswert (Szenario hohe Kosten)

WE 1	Ertragswert
	3'413'714.29 CHF
WE 2	Investitionen
	-2'267'510.00 CHF
Verkehrswert	
	1'146'204.29 CHF
<i>gerundet</i>	1'150'000.00 CHF