



Kanton Graubünden
Gemeinde Avers

Ortsbildprägende Bauten

Bestandesaufnahme

- **Campsut**
- **Cröt, Cresta**
- **Pürt**
- **Am Bach**
- **Juppa**
- **Loretsch Hus**
- **Vorder Bergalga**
- **Podestatsch Hus**
- **Juf**

Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Avers, CH-7447 Avers

Kontaktperson

Kurt Patzen, Gemeindepräsident

+41 81 667 11 63

gemeinde@avers.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Martin Zahner

+41 81 258 34 49

m.zahner@stauffer-studach.ch

Fernando Ciocco

+41 81 258 34 41

f.ciocco@stauffer-studach.ch

Erstellung

Mai – Juni 2023

Bearbeitungsstand

Oktober 2025

Bestandesaufnahme_obpB_Avers.docx

Inhalt

1	Ausgangslage und Erläuterungen zur Bestandesaufnahme	4
1.1	Begriff „ortsbildprägende Baute“	4
1.2	Erläuterungen zur Bestandesaufnahme	4
1.3	Verbindlichkeit	4
2	Übersicht Gemeinde Avers	5
3	Bestandesaufnahme Campsut	6
3.1	Übersicht Campsut	7
3.2	Inventarliste Campsut	8
4	Bestandesaufnahme Cröt	10
4.1	Übersicht Cröt	11
4.2	Inventarliste Cröt	12
5	Bestandesaufnahme Cresta	14
5.1	Übersicht Cresta	15
5.2	Inventarliste Cresta	16
6	Bestandesaufnahme Pürt	20
6.1	Übersicht Pürt	21
6.2	Inventarliste Pürt	22
7	Bestandesaufnahme Am Bach	24
7.1	Übersicht Am Bach	25
7.2	Inventarliste Am Bach	26
8	Bestandesaufnahme Vorder Bergalga, Loretsch Hus und Juppa	28
8.1	Übersicht Vorder Bergalga, Loretsch Hus und Juppa	29
8.2	Inventarliste Vorder Bergalga, Loretsch Hus und Juppa	30
9	Bestandesaufnahme Podestatsch Hus	32
9.1	Übersicht Podestatsch Hus	33
9.2	Inventarliste Podestatsch Hus	34
10	Bestandesaufnahme Juf	36
10.1	Übersicht Juf	37
10.2	Inventarliste Juf	38

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 (äussere Erscheinung, bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert);
- eine dauernde Erhaltung der Baute nur so sichergestellt werden kann; und
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der Begriff der ortsbildprägenden Bauten wird in Art. 6 der Zweitwohnungsverordnung ausgeführt, wonach es sich dabei um Gebäude handelt, 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, dass die Festlegung der ortsbildprägenden Bauten in der Grundordnung (d.h. im Generellen Gestaltungsplan) erfolgt. Diese Bezeichnung bedingt als Grundlage eine «Gesamtschau der in Frage kommenden Bauten nach einheitlichen Kriterien». Die vorliegende Bestandesaufnahme umfasst diese Gesamtschau der Gemeinde Avers und bildet somit Grundlage für die Festlegung der ortsbildprägenden Bauten in der Grundordnung im Sinne von Art. 35a KRVO. Sämtliche Bauten wurden anlässlich einer Begehung im Mai 2023 nach folgenden Kriterien beurteilt:

L : X	Lage (Stellung im Siedlungsgefüge)
G : /	Gestalt (typologischer, architektonischer Wert)
S : X	Substanz (Eigenwert, Erhaltungsgrad)
E : X	Einstufung (Ortsbildprägend ja [X] oder nein [-])

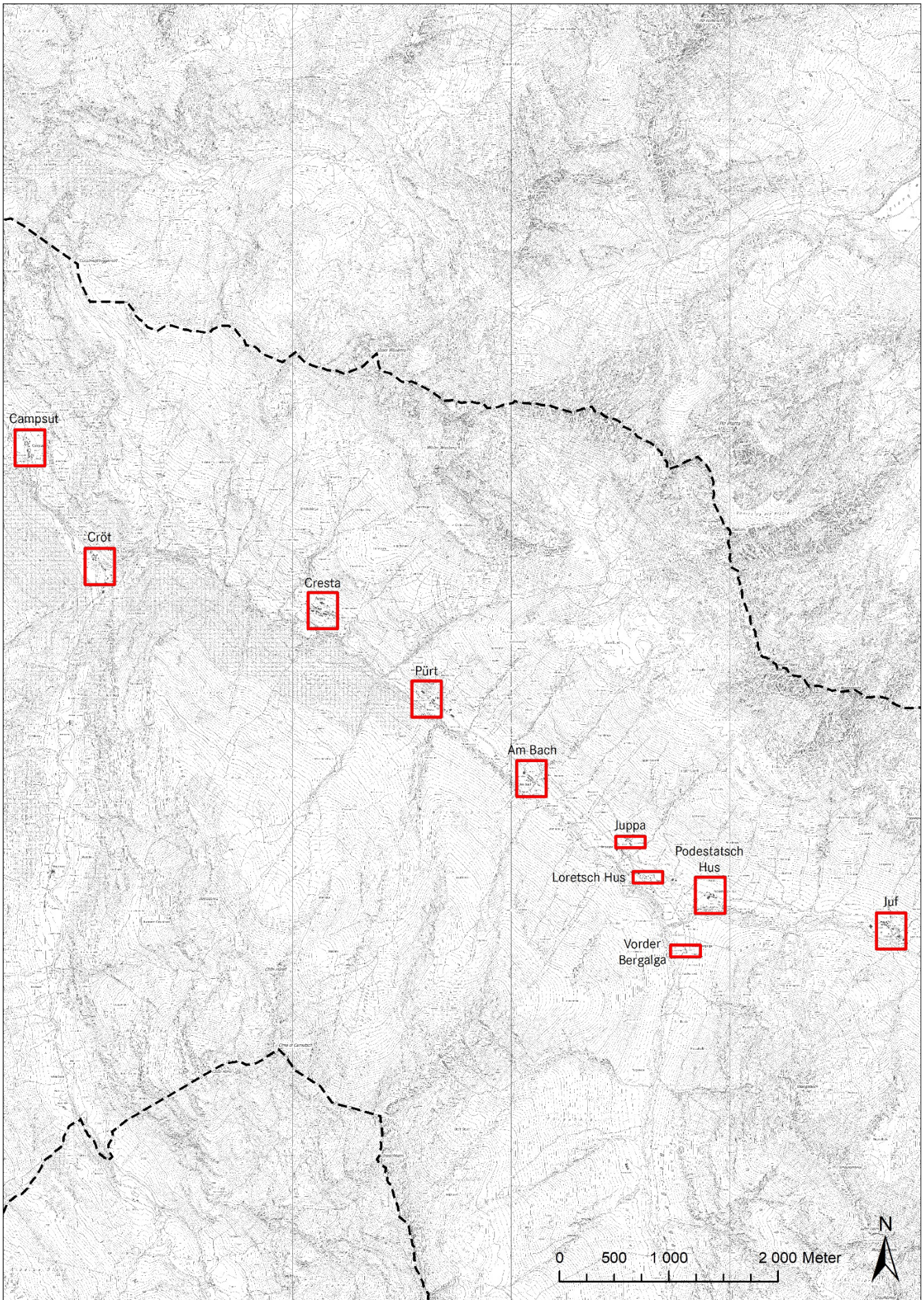
Bei der Beurteilung entsprechen zwei Striche (X) einem hohen Wert, ein Strich (/) einem mittleren Wert und keine Striche (-) wenig oder keinem Wert. Erfüllt eine Baute in der Gesamtbeurteilung die Anforderungen an eine ortsbildprägende Baute nicht, ist dies in der Bestandesaufnahme entsprechend vermerkt (Einstufung).

Nebst der Beurteilung sind auch Bemerkungen zu den einzelnen Bauten enthalten. Diese haben einerseits hinweisenden Charakter (z.B. «Baute landwirtschaftlich genutzt»). Andererseits sind auch Anweisungen und Empfehlungen enthalten, welche im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind. So sind insbesondere die in der vorliegenden Bestandesaufnahme als störende Elemente aufgeführten Bauteile (z.B. Anbauten) in der Regel im Rahmen einer Umnutzung der Baute zu entfernen.

1.3 Verbindlichkeit

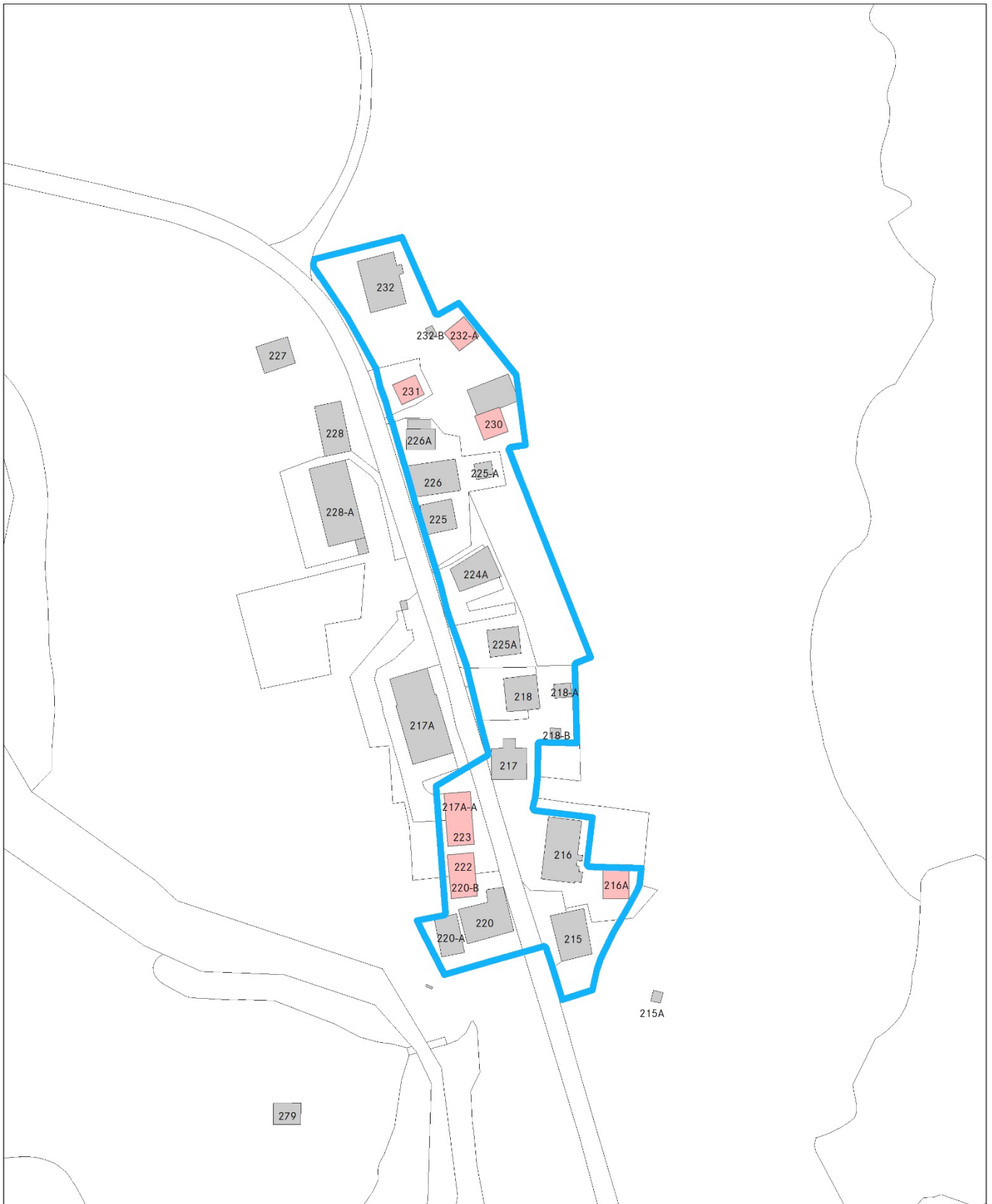
Die vorliegende Bestandesaufnahme ist eine Gesamtschau über die in Frage kommenden Bauten. Es ist als Grundlage für die Ortsplanung zu verstehen und entfaltet keine Rechtswirkung. Grundeigentümergebunden ist erst die Bezeichnung der Bauten im Generellen Gestaltungsplan im Rahmen des ordentlichen Ortsplanungsverfahrens.

2 Übersicht Gemeinde Avers



3 Bestandesaufnahme Campsut

3.1 Übersicht Campsut



3.2 Inventarliste Campsut

216A
L : /
G : /
S : X
E : X



Eckpfeilerstallscheune – Kleine Anbauten an Ost- und Westfassade störend. Fenster an Ost-, Nord- und Westfassade nachträglich eingebaut.

217A-A 223
L : X
G : -
S : /
E : -



Gestrickte Doppelstallscheune mit nachträglich angebrachten vertikalen Brettverschalung. Auf der Baute steht die Datierung 1951 (vermutlich Baujahr).

222 220-B
L : X
G : /
S : -
E : -



Gestrickte Stallscheune – Dach und Strickkonstruktion im Allgemeinen und insbesondere an Südfassade in sehr schlechtem baulichem Zustand.

230
L : /
G : /
S : X
E : X



Gestrickte Stallscheune
Anbau an Nordfasse überdimensioniert und störend.

231

L : X

G : /

S : -

E : -



Gestrickte Stallscheune; Südwestliche Gebäudeecke in kritisch baulichem Zustand (Gebäudeecke kippt/sinkt). Bemerkung: Gefahrenzone 2.

232-A

L : /

G : X

S : /

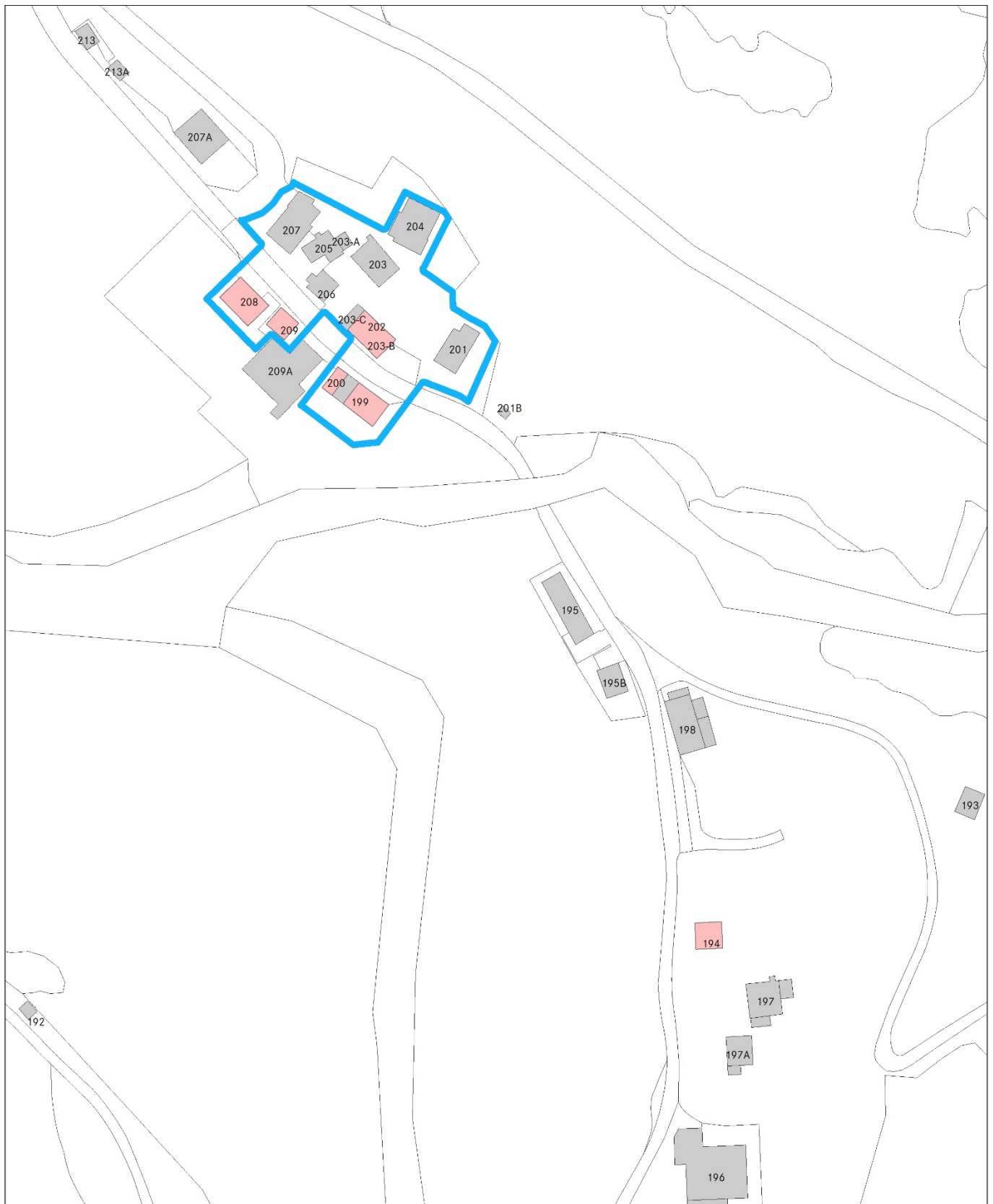
E : X



Gestrickte Stallscheune
Unterstand an Nordfasse störend. Bemerkung: Gefahrenzone 2.

4 Bestandesaufnahme Cröt

4.1 Übersicht Cröt



Objekte Inventarliste



Perimeter historische Siedlung

4.2 Inventarliste Cröt

194
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune mit gemauertem Sockel
Ausserhalb der Hauptsiedlung von Cröt. Sockel unterhaltsbedürftig.

199
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune
Gebäudeteil mit vertikaler Brettverschalung zwischen 199 und 200 nachträglich aufgestellt.

200
L : X
G : -
S : /
E : -



Gestrickte Stallscheune
Verschiedene Fensteröffnungen nachträglich ausgeschnitten.

202 203-B
L : X
G : -
S : /
E : -



Gestrickte Stallscheune – Historischer Anbau im Südwesten mit gemauertem Sockel. Nachträglich eingebautes strassenseitiges Garagentor sowie Garagenanbau im Nordwesten störend.

208
L : X
G : /
S : -
E : -



Stallscheune mit gemauertem Sockel
Oberbau neu aufgestellt.



209
L : /
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune - Strassenseitige Treppe und Sockel (teilweise) neu in Beton erstellt. Dach inkl. Holzkonstruktion kürzlich ersetzt.



5 Bestandesaufnahme Cresta

5.2 Inventarliste Cresta

108
L : /
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune
Anbau/Vordach an südöstlicher Fassade störend. Neue Dachkonstruktion und Eindeckung.

109B
L : X
G : X
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune
Neuer Steinplattendach. Teilweise Unterfangung aus Beton. Vorplatz talseitig betoniert.

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



Gestrickte Stallscheune - Oberbau mit vertikaler Holzverschalung nachträglich verkleidet. Teilweise Betonunterfangung. Betonierter Vorplatz talseitig (mit Hot Pot).

114
L : X
G : X
S : X
E : X



Gestrickte Stallscheune - Bestandteil (südöstlicher Kopfbau) einer Reihe (114, 115, 116 und 117) sehr gut erhaltenen und prominent gelegenen Ökonomiebauten an der Hauptstrasse. Ziegeldach.

115
L : X
G : X
S : X
E : X



Gestrickte Stallscheune - Bestandteil einer Reihe (114, 115, 116 und 117) sehr gut erhaltenen und prominent gelegenen Ökonomiebauten an der Hauptstrasse.

116
L : X
G : X
S : X
E : X



Gestrickte Stallscheune - Bestandteil einer Reihe (114, 115, 116 und 117) sehr gut erhaltenen und prominent gelegenen Ökonomiebauten an der Hauptstrasse.

117
L : X
G : X
S : X
E : X



Gestrickte Stallscheune – Bestandteil (nordwestlicher Kopfbau) einer Reihe (114, 115, 116 und 117) sehr gut erhaltenen und prominent gelegenen Ökonomiebauten an der Hauptstrasse.

118
L : /
G : /
S : /
E : X



Gestricke Stallscheune mit gemauertem Sockel - Ehemaliges «Wäschhüttli». Sockel «rasapietra» verputzt. Verschiedene Festeröffnungen. Holztreppe an der Südostfassade.

121-A

L : /

G : -

S : /

E : -



Gestrickte Stallscheune - Oberbau mit vertikaler Holzverschalung. Anbauten an Nordwest- und an Südostfassade nicht ortsbildprägend (neueres Baujahr).

127-B

L : /

G : /

S : /

E : X



Gestrickte Stallscheune
An 128 angebaut. Vordach bergseitig störend.

128

L : /

G : /

S : /

E : X



Gestrickte Stallscheune mit teilweise gemauertem Sockel - An 127-B angebaut. Fensteröffnungen im Untergeschoss nachträglich erstellt. Vordächer/Anbauten bergseitig störend.

129

L : X

G : -

S : -

E : -



Gestrickte Stallscheune
An 129A angebaut. Sehr stark verändert (Erhöhung, Vordach und Laube).

129A

L : X

G : /

S : -

E : -



Gestrickte Stallscheune
An 129 angebaut. Stark verändert (Verschalung, Fensteröffnung und Laube).

130

L : -

G : /

S : /

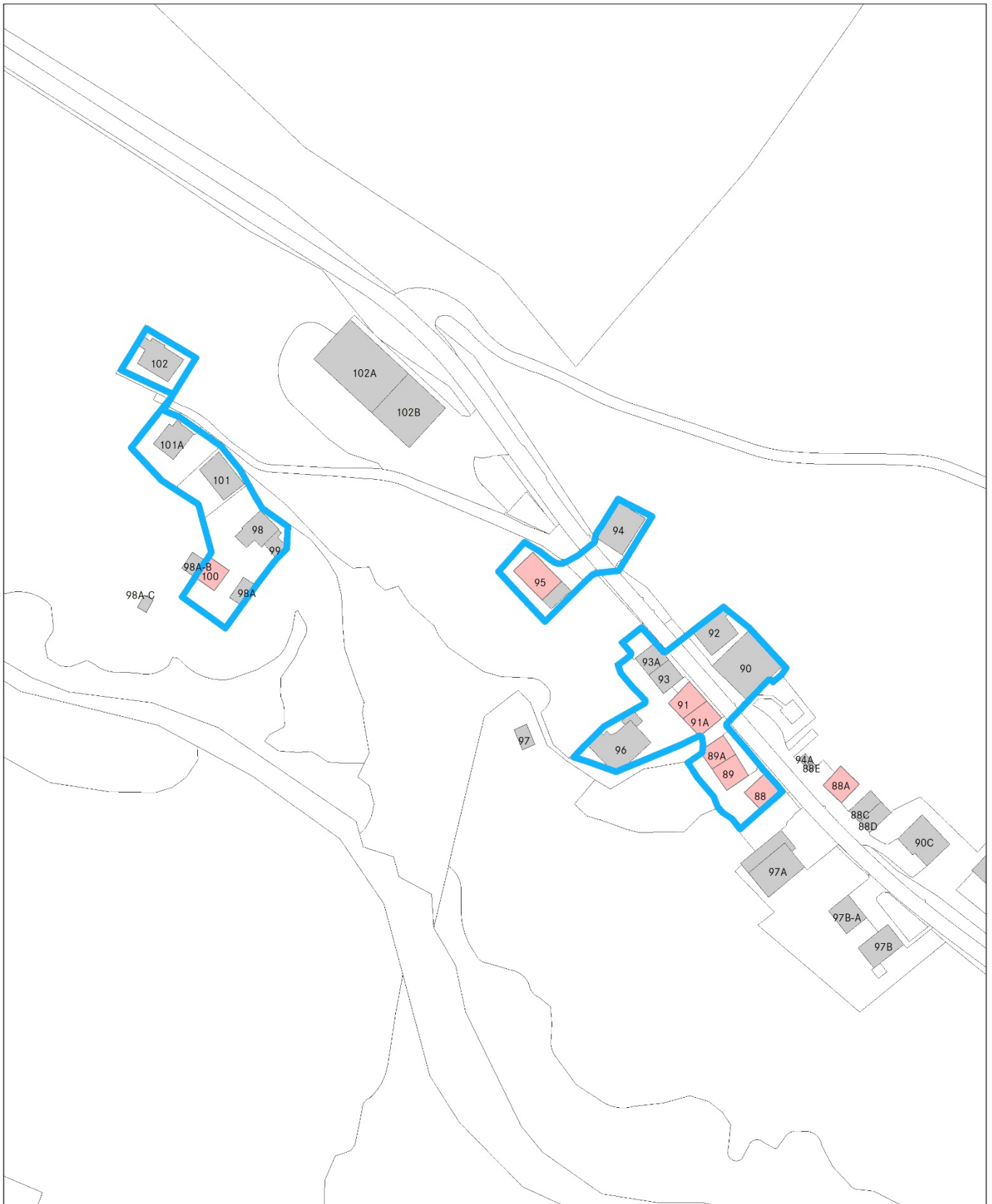
E : -



Gestrickte Stallscheune
Ausserhalb Bauzone.

6 Bestandesaufnahme Pürt

6.1 Übersicht Pürt



Objekte Inventarliste



Perimeter historische Siedlung

6.2 Inventarliste Pürt

88
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune
Teilweise gemauerte Unterfangung. Mauer strassenseitig. Dach sanierungsbedürftig.

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



Gestrickte Stallscheune
Ausserhalb der Bauzone. Stark verändert (Betonsockel, grosse Öffnung im UG und Tor bergseitig).

89
L : X
G : /
S : X
E : X



Gestrickte Stallscheune
An 89A angebaut. Rampe strassenseitig.

89A
L : X
G : /
S : -
E : -



Gestrickte Stallscheune - An 89 angebaut. Oberbau mit vertikaler Holzverschalung. Teilweise Betonunterfangung. Rampe strassenseitig. Garagentore im Unter- und Erdgeschoss störend.

91
L : X
G : X
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune
An 91A angebaut. Betonsockel strassenseitig.

91A
L : X
G : X
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune
An 91 angebaut. Betonsockel strassenseitig. Vertikale Holzverschalung bei Oberbau an Südostfassade.

95
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune
Anbau an Südostfassade (mit Wohnung/Atelier) und Vordach/Unterstand an Nordwestfassade störend.

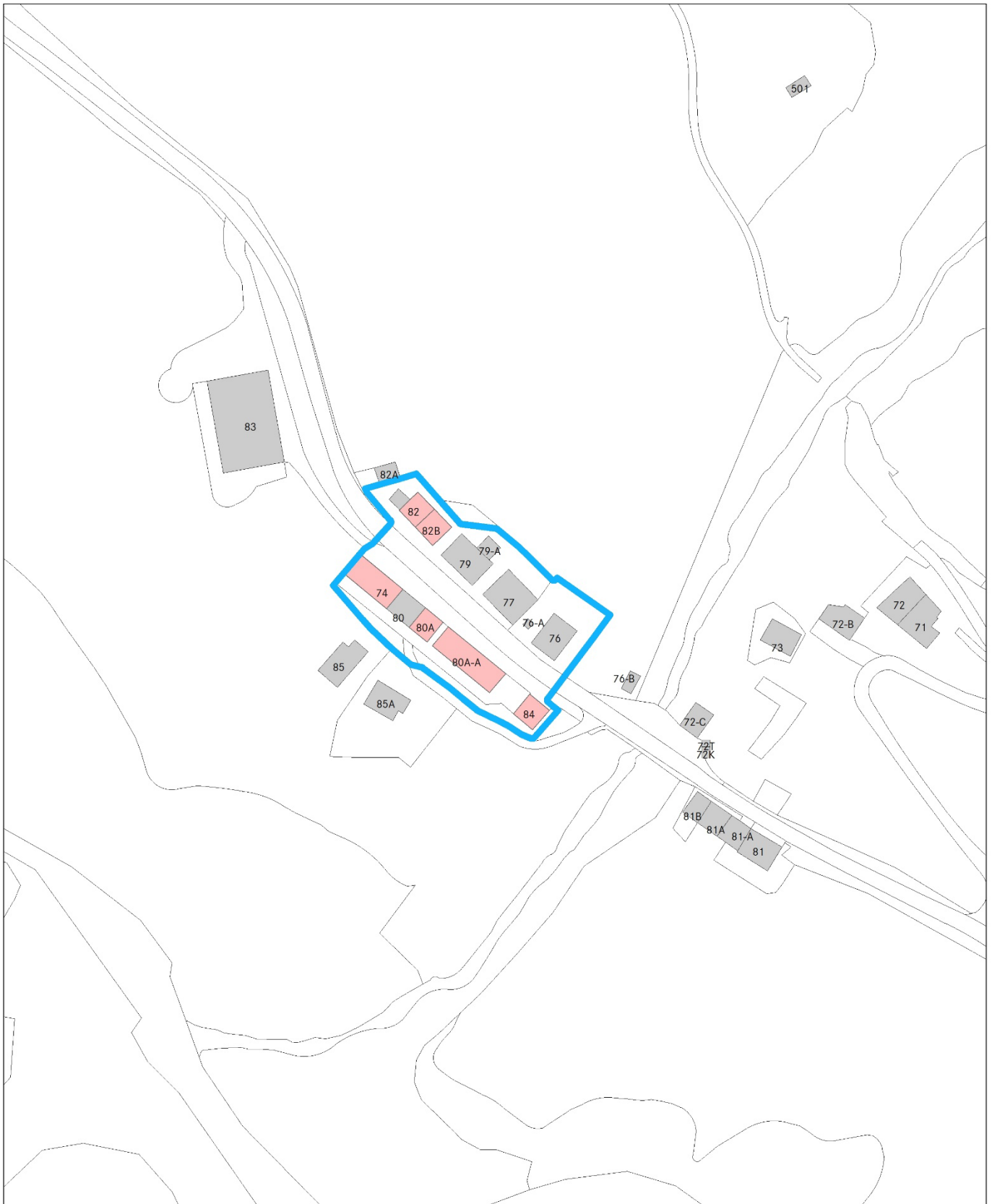
100
L : /
G : X
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune - Anbau (98A-B) an Nordwestfassade sehr störend. Datierung auf Gebäude 1923. Stromleitung südwestlich des Gebäudes.

7 Bestandesaufnahme Am Bach

7.1 Übersicht Am Bach



Objekte Inventarliste



Perimeter historische Siedlung

7.2 Inventarliste Am Bach

74
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune - Oberbau mit vertikaler Holzverschalung. Im südöstlicher Teil vertikale Erschliessung. Bestandteil einer Reihe (74, 80(WH), 80A, 80A-A und 84) charakteristischen Bauten.

80A
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune mit massivem Sockel - Oberbau mit vertikaler Holzverschalung. Öffnungen talseitig. Bestandteil einer Reihe (74, 80(WH), 80A, 80A-A und 84) charakteristischen Bauten.

80A-A
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune - Oberbau mit vertikaler Holzverschalung. Rampe und Podest aus Beton talseitig. Bestandteil einer Reihe (74, 80(WH), 80A, 80A-A und 84) charakteristischen Bauten.

82 82B
L : X
G : X
S : /
E : X



Gestrickte Doppelstallscheune
Garagentor an Nordwestfassade störend. Teilweise Betonunterfangung.

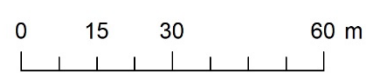
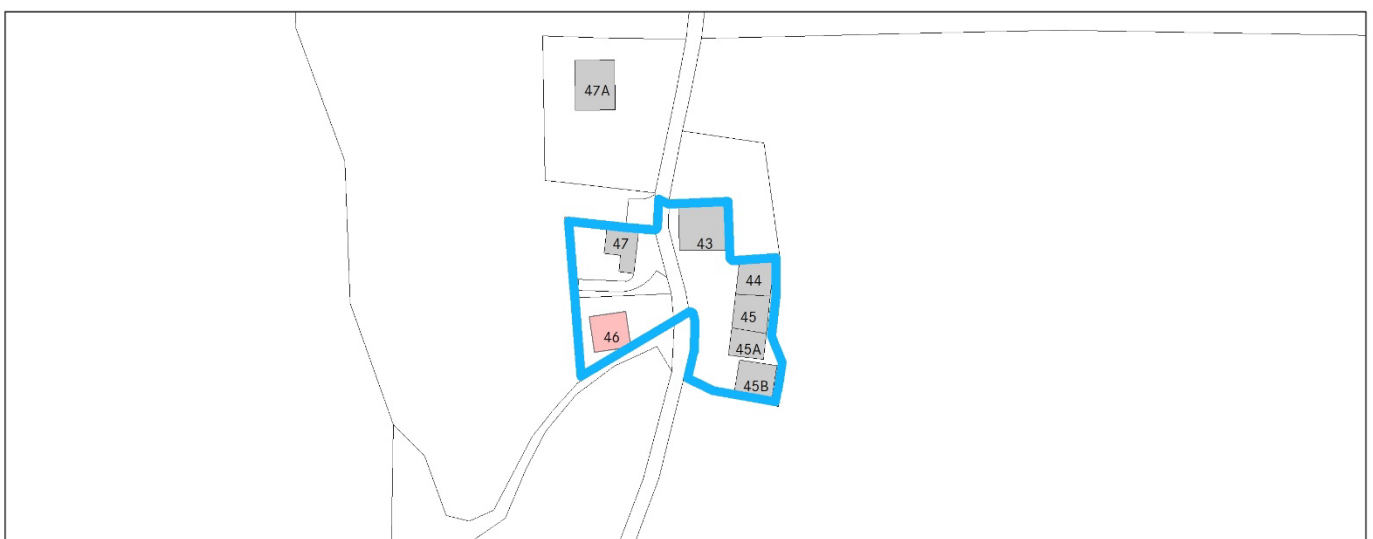
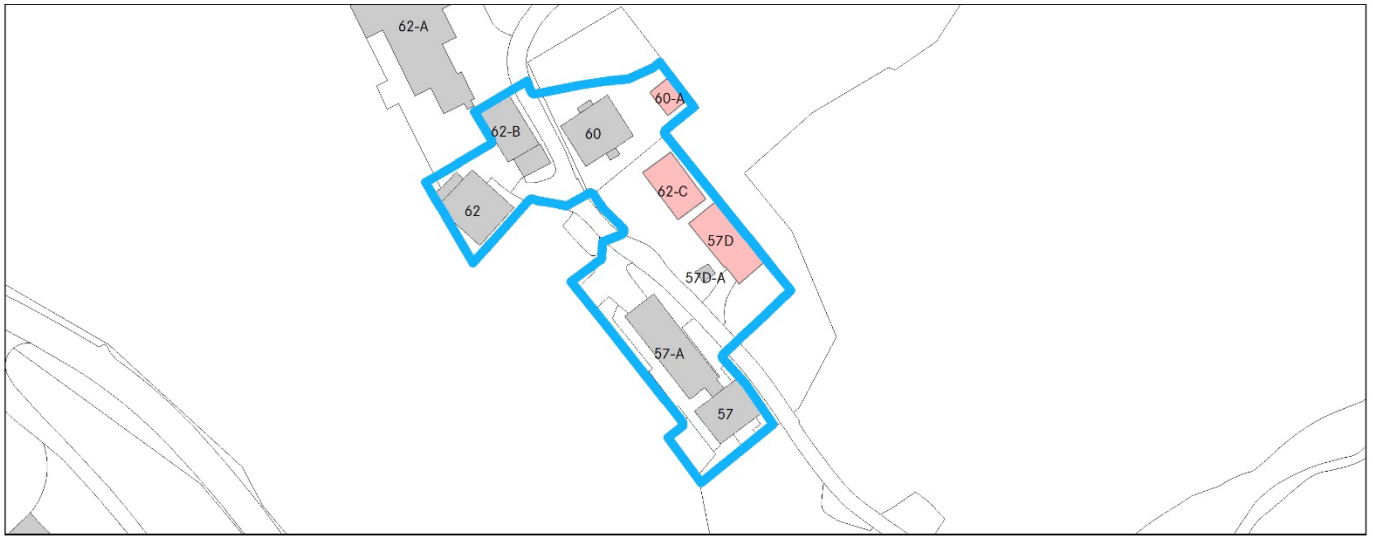
84
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestricke Stallscheune
Oberbau mit vertikaler Holzverschalung, Ziegeldach.

8 Bestandesaufnahme Vorder Bergalga, Loretsch Hus und Juppa

8.1 Übersicht Vorder Bergalga, Loretsch Hus und Juppa



Objekte Inventarliste



Perimeter historische Siedlung

8.2 Inventarliste Vorder Bergalga, Loretsch Hus und Juppa

46

L : /

G : /

S : /

E : X



Gestrickte Stallscheune
Teilweise Unterfangung aus Beton. Talfassade verstärkt.

56

L : /

G : /

S : /

E : X



Gestrickte Stallscheune
Teilweise Unterfangung aus Beton.

57D

L : X

G : X

S : /

E : X



Gestrickte Stallscheune
Passend renoviert (keine Wohnnutzung). Seitlicher Anbau mit gemauertem Sockel atypisch.

60-A

L : /

G : /

S : /

E : X



Gestrickte Stallscheune
Teilweise Unterfangung aus Beton.

62-C

L : /

G : X

S : X

E : X

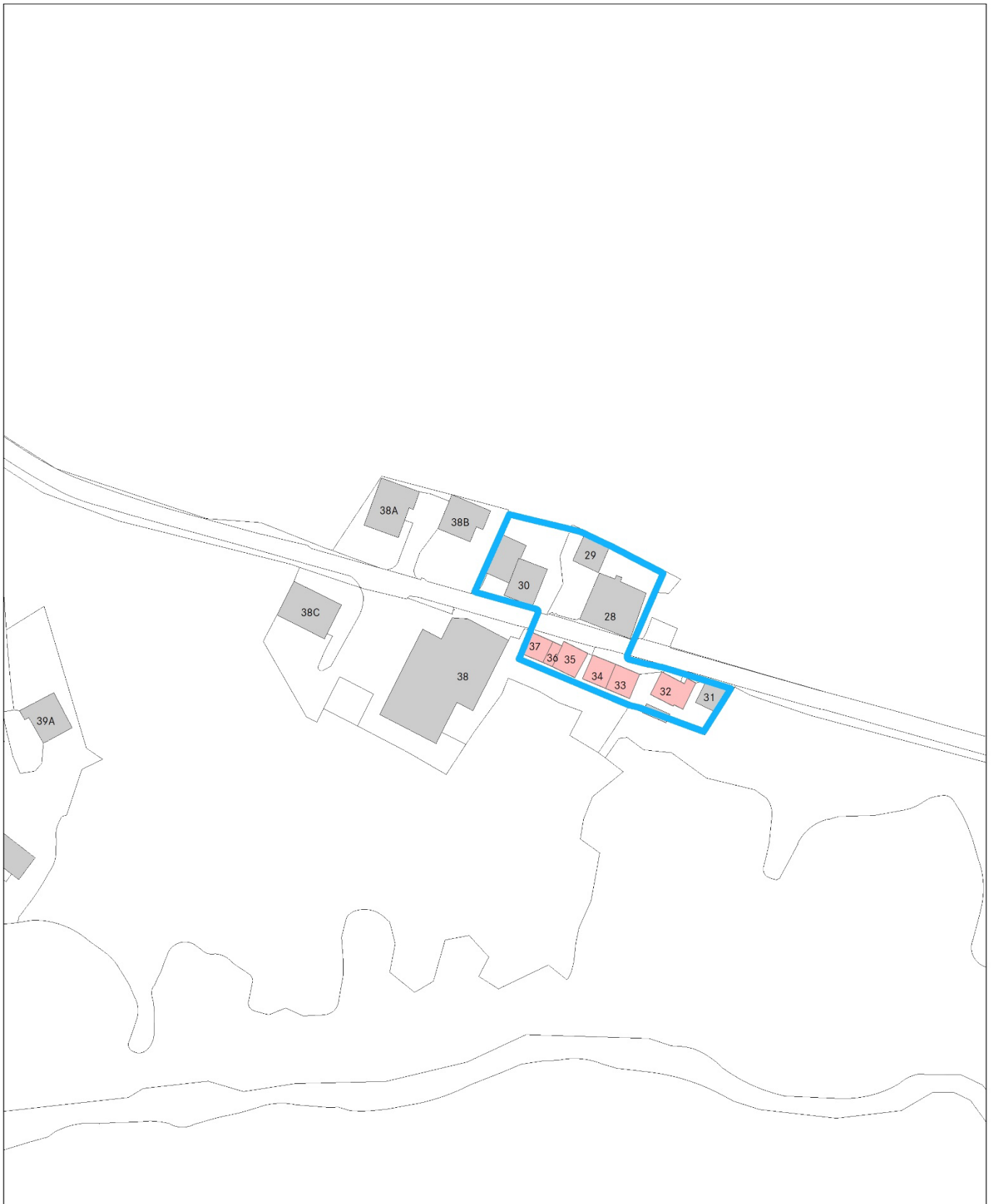


Gestricke Stallscheune
Teilweise Unterfangung aus Beton.



9 Bestandesaufnahme Podestatsch Hus

9.1 Übersicht Podestatsch Hus



Objekte Inventarliste



Perimeter historische Siedlung

9.2 Inventarliste Podestatsch Hus

32
L : X
G : -
S : -
E : -



Gestrickte Stallscheune
Rund 60 cm erhöht. Einbau Garagentor strassenseitig. Anbau an Südostfassade störend.

33
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune – Laube an Südostfassade. Bestandteil einer Reihe (31, 32, 33, 34, 35, 36 und 37) charakteristischen Bauten. Elektroverteiler an Strassenfassade störend.

34
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune – An 33 angebaut. Gestaltung strassenseitiges Garagentor störend. Schiebetor talseitig atypisch. Bestandteil einer Reihe (31, 32, 33, 34, 35, 36 und 37) charakteristischen Bauten.

35
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune – An 36/37 angebaut. Teilweise Betonunterfangung. Atypische Eindeckung mit Malenco-Platten. Bestandteil einer Reihe (31, 32, 33, 34, 35, 36 und 37) charakteristischen Bauten.

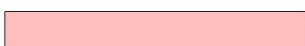
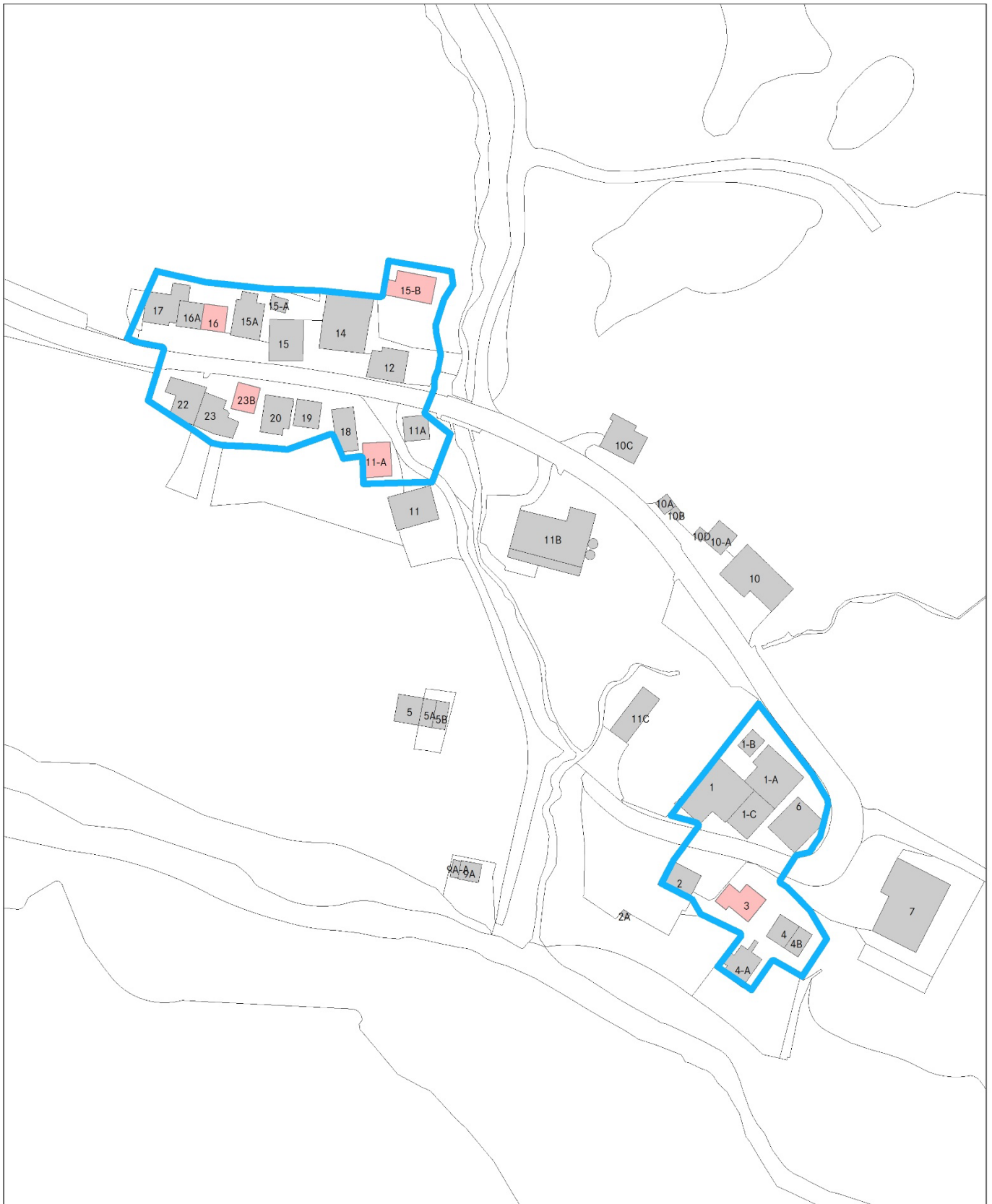
	36
	37
L :	X
G :	/
S :	/
E :	X



Gestrickte Stallscheune – Teilweise Unterfangung aus Beton. Wo jetzt Gebäude 36 steht, war früher ein Durchgang. Bestandteil einer Reihe (31, 32, 33, 34, 35, 36 und 37) charakteristischen Bauten.

10 Bestandesaufnahme Juf

10.1 Übersicht Juf



Objekte Inventarliste



Perimeter historische Siedlung

10.2 Inventarliste Juf

3
L : /
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune; Sehr kritischer baulicher Zustand. Anbau/Unterstand bergseitig einzigartig in der Gemeinde. Ursprüngliche Dachbedeckung mit Steinplatten und Strickbauweise.

11-A
L : /
G : -
S : X
E : -



Gestrickte Stallscheune
Atypischer Vorplatz mit Betonplatten talseitig. Laube talseitig. Steinplattendach neu.

15-B
L : /
G : -
S : /
E : -



Gestrickte Stallscheune. Älterer Anbau an Ostfassade mit gemauertem Sockel. Neuzeitlicher Anbau an Westfassade störend. Bemerkung: Gefahrenzone 2.

16
L : X
G : /
S : /
E : X



Gestrickte Stallscheune; An 16A (bereits zu Wohnzwecken umgenutzt) angebaut. Laube strassenseitig. Bemerkung: Gefahrenzone 2.

23B
L : X
G : -
S : -
E : -



Gestricke Stallscheune
Teilweise Unterfangung aus Beton. Verschiedene neue Öffnungen.