

HÄXAHÜSCHI - LUZEIN

LIEBHABEROBJEKT AUS DEM 16. JAHRHUNDERT

Nutzung als 2. Wohnsitz / Ferienhaus möglich

Denkmalschutz, erbaut ca. 1652 als Gärtner- oder Waschhaus im Dorfkern
mit bewilligtem Anbau-Erweiterungsprojekt

Auf der Sonnenseite des Prättigau, im idyllischen Dorf Luzein steht das „Häxahüschi“ - d.h. das Hexenhäuschen, direkt beim ebenfalls historischen Dorfbrunnen.

In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege wurde das Gebäudeinventar in Form eines Inventarblattes erarbeitet. Daraus erfolgt die Beurteilung als Schutzobjekt und die Festlegung Zweck und Umfang einer weiteren Planung.

Durch die mögliche Erweiterung ergeben sich spannende Möglichkeiten zwischen ALT und NEU. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung, unserer Fachkompetenz im Baubereich, www.vetsch-bau.ch sowie dem Verkauf & der Vermietung von Immobilien www.vita-wohnen.ch können wir Sie optimal beraten. Die Planung, der Bau & die gesamte Abwicklung wird reibungslos ablaufen. Sie haben einen Ansprechpartner für all Ihre Wünsche, Anliegen & Fragen.

Das Häxahüsli soll umgebaut bzw. angebaut und erweitert werden. Die Parzelle mit dem Gebäude in jetzigem Zustand kann für Fr. 300'000.- käuflich erworben werden. Auflage beim Kauf: Das Erweiterungsprojekt wird durch die VITA-WOHNEN.CH AG geplant, abgewickelt und durchgeführt. Die Gesamtkosten, inkl. Gebäude und Grundstück werden sich je nach Ausbaumfang & Grösse auf ca. 1.1 Mio. belaufen.

Das Häxähüschi kann als Ferienhaus bzw. Zweitwohnsitz erworben werden. Es kann als Einfamilienhaus oder aber mit Einbau einer kleinen Wohnung geplant werden. Gemischnutzung Erst- & Zweitwohnsitz.

Wir sind zurzeit in Abklärung mit dem Amt für Denkmalschutz. Diese enge Zusammenarbeit ist von grösster Wichtigkeit, da uns das Amt über die genauen Umbau- & Erweiterungen Auskunft geben kann. Aus diesem Grund braucht es noch etwas Geduld. Es handelt sich um ein sehr altes Gebäude, aufgrund dessen sind keine Planunterlagen vorhanden.

Sobald wir wissen, wie der Um- & Anbau genau gestaltet werden kann, werden wir die Projektpläne sowie die Grundrisse bei Interesse an Sie weiterleiten.

Gerne geben wir Ihnen nähere Auskünfte - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!



DOKUMENTATION DENKMALPFLEGE GRAUBÜNDEN

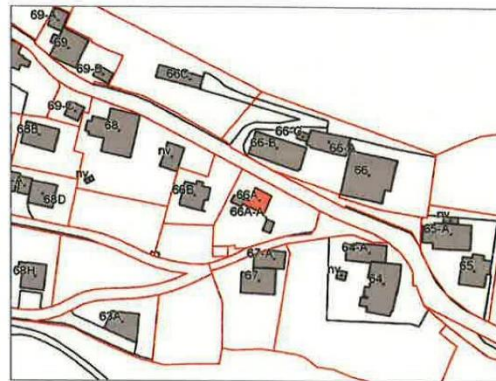
Luzein

Denkmalpflege Graubünden - Inventarblatt

Luzein, ehem. Nebengebäude des Sprecherhauses (Gärtner- oder Waschhaus)



Foto DPG 2013



Situation. Koord. 777'112 / 199'280

Quelle: Geoportal der Kant. Verwaltung, www.egeo.gr.ch (Stand 27.9.2013)

Gemeinde, Ort: Luzein, Luzein

Adresse: Oberdorf 66a

GVG-Nr.: 66A

Parz.Nr.: 1227

Typologie: Waschhaus oder Gärtnerhaus

Bauherrschaft: ev. Johann von Sprecher (1608–1675)

Architekt: -

Eigentümer: Vetsch Küblis AG, Hauptstrasse 1, Küblis

Datierung: ca. 1652

Aktuelle Nutzung: Ferienhaus

Schutzstatus

- Bund
- Kanton
- GGP Gemeinde, Beschluss 16.4.2007

Ortsbild

- ISOS national
- ISOS regional
- ISOS lokal

Inventare

- Kantonale Inventar-Liste
- Kommunales Inventar

Publikationen

- KGS A-Objekt
- KGS B-Objekt
- ISOS Objekt (A)
- INSA
- HOBIM
- KDM
- Bautenverz. GR 1800-1970
- andere (siehe Literatur/Quelle)

Schutzbegründung

Der Umgang mit dem ehemaligen Nebengebäude am Landsgemeindeplatz erfordert aufgrund seiner Lage innerhalb des Ensembles höchste Sensibilität. Gerade die architektonische Unterordnung gegenüber den herrschaftlichen Wohnbauten macht es zu einem wichtigen Teil des historischen Ensembles und weist auf seine ursprüngliche Funktion als Zweckbau hin. Eindrücklich und einen überraschenden Kontrast zum schlichten Äusseren bildend ist der grosse erdgeschossige Gewölberaum.

Schutzziel*

Erhalt des schlichten Gebäudecharakters in Sinne einer Nebenbaute in Abgrenzung zu den herrschaftlichen Sprecherhäusern. Klärung der volumetrischen Situation resp. Beschränkung auf ein klar gesetztes, einfaches Volumen ohne Auskragungen und mit regelmässiger Verteilung der Öffnungen. Erhalt des Gewölberaumes und dessen fachmännische Restaurierung. Schutz und Pflege der bestehenden Terrassierung mit der Trockensteinmauer.

*Das Schutzziel basiert auf der aktuellen Kenntnis des Objekts und kann aufgrund neuer Forschungsergebnisse angepasst werden.

Dokumentation

Baugeschichte und Beschreibung

Das Grundstück, auf dem sich das schlichte zweigeschossige Gebäude GVG-Nr. 66A befindet, grenzt unmittelbar an den historischen Landsgemeindeplatz mit dem Brunnen und bildet einen Teil des wertvollen Ensembles rund um denselben. Wichtigste Elemente sind dabei neben dem Platz die herrschaftliche Anlage des Sprecherhauses samt Ökonomiegebäude, Hof und Garten, die grosse Linde und die schräg gegenüber stehende, ebenso eindruckliche Buche. Alle diese Elemente befinden sich innerhalb des von der Gemeinde festgelegten Ortsbildschutzperimeters.

Das Gelände, auf dem sich GVG-Nr. 66A befindet, füllt den Spickel zwischen Kantonsstrasse und Winkelgasse aus und ist gegen Süden mittels einer relativ hohen Trockensteinmauer terrassiert. Das Gebäude liegt im nordwestlichen Bereich des Grundstücks und wurde gegen Südwesten durch einen angebauten Unterstand, im Südosten durch einen freistehenden Schopf ergänzt. Aus der Südwestecke des rechteckigen Grundrisses kragt ein – womöglich später angefügter – gemauerter Abortturm aus. Ost-West gerichtetes, ziegelgedecktes Satteldach. Die Süd- und die Ostfassade besitzen je in zwei vertikalen Achsen angeordnete Öffnungen, wobei die südseitigen aus der Mitte gegen Osten verschoben sind. Nordseitiger, etwas unter dem Strassenniveau liegender Eingang.

Das nicht unterkellerte Haus enthält im Erdgeschoss einen grossen, tonnengewölbten Raum mit vier Stichkappen, der heute zu einer Küche ausgebaut ist. Die relativ grossen Öffnungen lassen viel Licht ins Innere, was auf eine ursprüngliche Funktion als Arbeitsraum (Waschhaus?), ev. auch zur Überwinterung von Pflanzen schliessen lässt. Auf Fotografien aus der Zeit vor einem Umbau 1978 sind die Wände nur spärlich verputzt und noch nicht gestrichen. Eine weitere Abbildung zeigt noch einen grossen Kamin, der auf eine Feuerstelle in der Nordwestecke des Gewölberaums hindeutet. Im Obergeschoss befindet sich ein grosser Raum mit einer dem Gewölberaum entsprechenden Ausdehnung, von dem aus man in den angebauten Abort gelangt. Der kleine Abortraum ist mit einer Tonne gedeckt. Im nördlichen Teil des Gebäudes befindet sich die Erschliessung, im Erdgeschoss zusätzlich ein gegen Nordwesten hin eingerichtetes Badezimmer, im Obergeschoss eine gegen Nordosten gelegene Kammer. Den Dachraum erreicht man über eine Leiter neben dem Eingang des grossen Obergeschoss-Raumes.

Auch wenn uns kaum Quellen vorliegen, kann angenommen werden, dass das Gebäude im Zusammenhang mit dem Sprecherhaus am Landsgemeindeplatz errichtet wurde. Eine Zeichnung von 1835 zeigt an der Stelle des heutigen Baus ein kleines Nebengebäude, allerdings mit einer vom heutigen Bestand abweichenden Dachform. Pfettenköpfe, Gewölbe und die Terrassierung des Geländes könnten gut aus der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts stammen.

Ohne bauarchäologische Untersuchung lassen sich jedoch lediglich Hypothesen zum ursprünglichen Bau und dessen Funktion aufstellen. Zu klären wäre beispielsweise die Ursprünglichkeit des Obergeschosses und der Dachkonstruktion. Ebenso die Frage, ob der Abortturm zum ursprünglichen Baubestand gehörte oder erst im Rahmen einer Umnutzung zu Wohnzwecken hinzukam.

Quellen, Literatur

stw AG für Raumplanung: Revision Ortsplanung Luzein, Inventar Ortsbilder, Oktober 2004, S. 5ff. – Florian Hitz, Ludmila Seifert-Uherkovich: Die Sprecherhäuser in Luzein – Baudenkmäler als Zeugen von Familien- und Regionalgeschichte, Zürich 2008.

Erstellt: 27.9.2013 / Ulrike Sax
Aktualisiert: -
Vernehmlassung Gemeinde/Eigentümer: -
Publiziert: -

Abbildungen und Pläne



Ansicht von Südosten. Foto DPG 2013



Ansicht von Süden. Foto DPG 2013



Ansicht von Nordwesten mit dem angebauten, gemauerten Abortturm. DPG 2013



Ausschnitt einer Zeichnung von Anton Herkules von Sprecher (1812–1866) mit der Ansicht von Luzein um 1835. In der Mitte das kleine Nebengebäude zum Sprecherhaus am Landsgemeindeplatz. Aus Hitz/Seifert-Uherkovich, S. 108.



Erdgeschossiger Gewölberaum, Blick gegen Süden. Foto DPG 2013



Erdgeschossiger Gewölberaum, Blick gegen Osten. Foto DPG 2013