

IG Sertig, Sertigerstrasse 43, 7272 Davos Clavadel
z.H. Lukas Kistler, glr@lukaskistler.ch

EINSCHREIBEN
Gemeinde Davos
Hochbauamt
Berglistutz 1 / Postfach
7270 Davos Platz 1

Davos, 14. Juli 2025

Baugesuch: Alternativprojekt Neubau auf Parzelle Nr. 6301, Sertigerstrasse 37b, Davos Clavadel, amtlich publiziert am 24. Juni 2024
Stellungnahme IG Sertig

Sehr geehrte Damen und Herren

Etwas überrascht hat die IG Sertig die Eingabe eines «Alternativprojekts» am Eingang des Sertig Dörfli zur Kenntnis genommen. Wir gestatten uns, zum Projekt Stellung zu nehmen:

Das Alternativprojekt bezieht sich auf das in der ursprünglichen Eingabe als «Tiny House» bezeichnete Bauvorhaben im Sertig Dörfli. Dieses wurde unter der Auflage massgeblicher Änderungen bewilligt, die aus Sicht der IG Sertig bereits nach einer Neuauflage des Projekts verlangt hätten. Stattdessen kommt nun plötzlich ein «Alternativprojekt». Das neue Projekt fällt grösser, höher und mit einer Verdoppelung des Bauvolumens auf, wodurch deutlich wird, dass eine maximal mögliche Ausnützung beabsichtigt wird, und nicht die bestmögliche ortsbauliche Einpassung. Damit setzt das Alternativprojekt hinter sämtliche, bereits beim ersten Projekt und dem projektierten Nachbarneubau angebrachten Einwände ein Ausrufezeichen!

Hohe gesellschaftliche Bedeutung

Das Sertig Dörfli ist weit mehr als ein geschütztes Ensemble in eindrücklicher Landschaft, es ist ein identitätsstiftender Ort für die gesamte Davoser Bevölkerung sowie für zahlreiche Gäste aus dem In- und Ausland. Als einziger ganzjährig bewohnter Weiler der Gemeinde, der seinen ursprünglichen Charakter bewahren konnte, stellt das Sertig ein kulturelles Erbe von ausserordentlicher Strahlkraft dar. Die eindrückliche Verbindung von historischer Bauweise und unverbauter Berglandschaft schafft einen Kontrast zur urbanen Struktur von Davos, ist sowohl für die touristische Vermarktung als auch für die lokale Selbstwahrnehmung zentral.

Diese besondere Bedeutung wurde zuletzt auch durch eine breit abgestützte Petition «Keine Neubauten im Sertig Dörfli» bekräftigt, die innert kürzester Zeit über 1300 Unterschriften, grösstenteils von Einheimischen, zählt. Sie macht deutlich, dass die Bevölkerung eine starke emotionale und kulturelle Bindung an diesen Ort hat und dessen Integrität entschieden verteidigt. Eine Bebauung wie das geplante Projekt würde nicht nur das geschützte Ortsbild beeinträchtigen, sondern auch das gesellschaftliche Vertrauen in die Wirksamkeit der geltenden Schutzinstrumente untergraben.

Ortsbildschutz

Die über dem Gebäudeensemble liegende Ortsbildschutzzone – darunter die unter Denkmalschutz stehenden Nachbarbauten und die Kirche – verpflichtet dazu, bei baulichen Eingriffen sicherzustellen, dass deren ortsbildprägende Wirkung auch nach der Realisierung erhalten bleibt. Eine Missachtung der Vorgaben von ISOS, KRiP, KrL und BauG bedeutet jedoch, dass genau diese Voraussetzung nicht mehr gegeben ist. Damit steht nicht nur ein Einzelprojekt zur Debatte, sondern ein Präzedenzfall, der den Schutzwert des gesamten Siedlungsbildes infrage stellt – mit weitreichenden Folgen für den gesellschaftlichen Konsens über die Pflege unseres baukulturellen Erbes.

Im Rahmen der ISOS-Erhebungen wurde das Ortsbild von Sertig Dörfli 1992 als regional bedeutend eingestuft und in der Folge auch im Kantonalen Richtplan (KRiP) als schützenswert klassiert, und das

Erhaltungsziel: Verzicht auf Neubauten in der Nahumgebung. Im Generellen Gestaltungsplan der kommunalen Grundordnung wird Sertig Dörfli denn auch grossflächig von einer Ortsbildschutzzone gemäss Art. 116 BauG überlagert.

«Ziel des Erhalts von besonderen Ortsbildern [...] ist, sowohl einzigartige Orte als auch besonders wertvolle Beispiele regional typischer Siedlungen oder Siedlungsteile zu wahren und als erhaltenswertes Kulturerbe weiterzugeben» (KRiP-S, 5.4.-1). Die Weiterentwicklung geschützter Ortsbilder soll entsprechend «ortsgerecht» erfolgen, was die «erlebbar Bezugnahme auf die besonderen Qualitäten» und eine «Rücksichtnahme auf den historischen Bestand» bedingt (KRiP-S, 5.4.-2). Als «konkrete Handlungsbedarf zur Gewährleistung des Schutzes» legt das KRiP fürs Sertig Dörfli fest (KRiP-S, 5.4-16): «Freihaltebereich: bei konkreten Vorhaben prüfen».

Gemäss Art. 116 BauG dürfen «schutzwürdige Ortsbilder [...] durch Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden», weshalb «Lage, Stellung, Grösse und Gestalt» von Neubauten «diesem Ziel zu entsprechen» haben. Im Planungsbericht zur letzten Ortsplanungs- und Baugesetzrevision von 2001 heisst es auf Seite 29: « Der Zweck des Ortsbildschutzes ist zu verhindern, dass den Siedlungen durch fahrlässige Bauten empfindliche Störungen zugefügt werden».

Diesem Anspruch werden weder das ursprüngliche noch das nun aufgelegte alternative Projekt gerecht. Der Bezug zu den (denkmalgeschützten) Nachbarbauten und dem (geschützten) Dorfbild wird in den Ansichten nicht gezeichnet und auch in den Visualisierungen nicht gezeigt. Der Situationsplan ist irreführend, da Balkone, Terrassen und der befestigte Aussenbereich mit Pool nicht eingezeichnet sind. Diese Freiraumgestaltung widerstrebt dem im ISOS Siedlungsinventar als ortstypisch festgehaltenen grundsätzlich: «Das (...)Wiesland der unberührten Zwischenbereiche geht nahtlos in die intakte Berglandschaft über.»

Das Alternativprojekt kommt schliesslich zu einem Zeitpunkt, in der sich bei der Gemeinde für das Sertig Dörfli neue Gestaltungsrichtlinien in Arbeit befinden. Dass trotz Planungszone nun weitere Baugesuche publiziert werden ist stossend. Dass dieses Projekt gemäss Aussagen der Gemeinde diesem – noch nicht existierenden – Plan bereits entsprechen soll, mutet mehr als seltsam an.

Nicht nachvollziehbare Gestaltungsaufgaben

Ein Vergleich des Alternativprojekts mit dem zwischenzeitlich bewilligten Ursprungsprojekt ist nicht möglich, da es den abgewiesenen Einsprechenden, der IG Sertig und dem Heimatschutz bislang nicht ermöglicht wurde, dieses mit seinen überarbeiteten Fassaden, Fenstern und Visualisierungen einzusehen. Dies, obwohl die Regierungsvertreter:innen uns gegenüber betonten, dass dank der massgeblichen Änderungsaufgaben und «Nachbesserungen» das bewilligte Projekt in seiner Grösse und Erscheinung optimiert wurde und mit dem Baugesuchprojekt nicht mehr vergleichbar sei. Der Einblick in den «Bericht des Bauberaters» zu den beiden bereits bewilligten Bauprojekten blieb der IG Sertig bis heute verwehrt. Gemäss Auskunft des Bauamts hält sich das Alternativprojekt an die von der Bauberatung geforderten «Nachbesserungen», ein Bericht des Bauberaters zum Projekt fehlt jedoch

In vom Kanton verwendeten Richtlinien zur «Bauberatung Graubünden» wird die Bauberatung aus Sicht der Behörden erklärt: «In einem ersten Schritt muss die Baubehörde festlegen, wo (...) der Bauberater, eventuell die kantonale Denkmalpflege (...) beizuziehen hat.» . (vgl. 3.4.2.). Zu den Aufgaben des Bauberaters zählt auch, «den Betroffenen (Bauherrschaft/Architekt/Baubehörde) Inhalt und Bedeutung des Siedlungsinventars zu erläutern» (vgl. 3.4.3.)

Diese kantonalen Grundsätze der Bauberatung stehen der Auslegung der Gemeinde, dass das ISOS Siedlungsinventar keine Relevanz habe, und dass gemäss Davoser Baugesetz lediglich der Einbezug der Bauberatung vorgeschrieben und damit ein Einbezug der Denkmalpflege ausgeschlossen ist, grundsätzlich entgegen.

Die Ausgestaltung des Alternativprojekts weist keine erkennbare Bezugnahme zur historischen Bausubstanz des Ortes auf, sondern präsentiert sich als generische Ferienhausarchitektur im globalisierten Alpen-Kitsch, mit einer wilden Collage völlig ortsfremder Elemente. Die Drehung des Dachfirstes in die ortsübliche Richtung kann nicht als Verbesserung gewertet werden. Beim vorgelagerten Neubau ist eine solche Drehung nicht vorgesehen, was das Ganze zu einem Akt gestalterischer Willkür verkommen lässt und gleichzeitig aufzeigt, wie fragwürdig es ist, bei mehreren vorgesehenen Bauten keine Gesamtbewertung der Gestaltung vorzunehmen.

Die Überschreitung der Parzellengrenze, die auf dem Plan OG (Balkon, Aussenwand) ersichtlich ist, wirft zusätzlich die Frage auf, ob dieses parzellenübergreifende Konglomerat an Neubauten tatsächlich über Einzelprojekte betrachtet, geschweige denn bewilligt werden kann/soll.

Schliesslich verlangt auch der Richtplan des Kantons bei Siedlungserweiterung: «Die Festlegung von qualitätssichernden Planungsprozessen und Verfahren bei grösseren Vorhaben wie Arealentwicklungen.» (vgl. KRiP 5.1-8) Eine Verpflichtung zu einem Architekturwettbewerb wäre angesichts der Planungsabsicht von fünf neuen Wohnbauten an diesem sensiblen Ort angebracht gewesen.

Schliesslich lautet ein weiterer Grundsatz der «Bauberatung in Graubünden»: «Beraten, nicht projektieren! Der Bauberater ist nicht dazu da, eigene Projekte zu entwickeln.» (vgl. 5.4.2)

Erst- oder doch Zweitwohnung?

Das vorliegende Alternativprojekt wirft zudem diverse Fragen betreffend der Richtigkeit BGF-Berechnung auf. Da wird ein ganzer Treppenlauf als «Windfang» herausgerechnet, ganze Innenwände nicht mitgerechnet, und es tauchen eigenartige Fassadenausdünnungen im OG auf. Auch das angepasste Raumprogramm des Alternativprojekts (Schlafzimmer mit je separatem Bad/WC auf einem Stockwerk) verringert die Zweifel an der vorgesehenen Erstwohnungsnutzung nicht.

Angesichts der von der Gemeinde angekündigten Verschärfung der Kontrolle der Erstwohnnutzung ist es unverständlich, dass hier nicht gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts bei Neubauprojekten, bei denen eine Umgehungsabsicht des ZWG naheliegt, der Nachweis des Erstwohnungsbedarfs im entsprechenden Preissegment erbracht werden muss (vgl. BGE 144 49 E.2.4 und BGE 145 II 99). Zudem steht die Frage nach wie vor im Raum: Ist das Sertig Dörfli für den Bau neuer Erstwohnungen tatsächlich der richtige Ort? Aufgrund der abgeschiedenen Lage des Weilers und der fehlenden Alltagsinfrastruktur muss man diese Frage klar verneinen. Laut den Zielsetzungen der Gemeinde, wie sie im Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) festgeschrieben sind, soll das «Sertig Dörfli und die Umgebung als charakteristische Streusiedlung mit der heutigen sanften touristischen Infrastruktur und Erholungsnutzung erhalten» werden (KRL, S. 41).

Fazit

Aus den dargelegten Gründen ist das Alternativprojekt als nicht bewilligungsfähig zurückzuweisen.

Mit Blick auf den Einbau von Stahlträgern entstehen gleichzeitig Zweifel an der planmässigen Durchführbarkeit des bereits bewilligten Bauprojekts auf, bei welchem solche noch fehlten.

Das Alternativprojekt macht die Mängel in der gesamten Planung und der Verfahrensweise offensichtlich, die weder dem Ortsbildschutz noch der Existenz einer Planungszone die notwendige Beachtung schenkt. Auch Antworten zur von der Gemeinde eingeleiteten juristischen Abklärung bezüglich Befangenheit sind noch ausstehend.

Die laufenden Aushubarbeiten im Sertig sollten gestoppt werden, um die Abläufe gemäss Motions- und Petitionsauftrag sauber zu überprüfen.

Zumindest soll sichergestellt werden dass nicht bereits eine im Ursprungsprojekt noch nicht vorgesehene zusätzliche Unterkellerung ausgehoben wird.

Mit freundlichen Grüssen
Für die IG Sertig

Lukas Kistler + Jürg Grassl

