



BÜNDNER HEIMATSCHUTZ
PROTECZIUN DA LA PATRIA
PROTEZIONE DELLA PATRIA

Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur

T 081 250 75 72

www.heimatschutz-gr.ch
info@heimatschutz-gr.ch

PC 70-889-4

Gemeinde Davos
Hochbauamt
Berglistutz 1
Postfach
7270 Davos Platz 1

bauamt@davos.gr.ch

Chur, 14. Juli 2025

Stellungnahme zum Baugesuch: Alternativprojekt Neubau auf Parzelle Nr. 6301, Sertigstrasse 37b, 7272 Davos Clavadel

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Januar 2024 reichte die Nico Fopp Immobilien AG ein Baugesuch für den Neubau eines ‚Tiny house‘ auf Parz.-Nr. 6301 in Sertig Dörfli ein. Während der Auflagefrist hatte sich der Bündner Heimatschutz mit einer kritischen Stellungnahme zum geplanten Projekt vernehmen lassen. Das tiny house wurde unter dem Vorbehalt diverser (uns unbekannter) Anpassungen am 3. Dezember 2024 bewilligt (mitgeteilt am 28. Januar 2025). Nun liegt für dieselbe Parzelle von derselben Bauherrschaft ein ‚Alternativprojekt‘ öffentlich auf. Dieses sieht gegenüber dem bewilligten Projekt eine Verdoppelung des Bauvolumens, also ein viel grösseres und höheres Haus vor.

Mit Ortsbildschutz nicht vereinbar

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. 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).

Laut 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.

Die ortstypische Bauweise von Sertig Dörfli wird im ISOS wie folgt charakterisiert: «Der Typus des alpinen Holzbaus in der Ausprägung des 19. Jahrhunderts mit symmetrisch angeordneten

Wandöffnungen ist vorherrschend. In der Regel weisen die Gebäude unter [...] Satteldächern zwei Geschosse aus. Die Wohnbauten sind meistens aus Kantholz ausgeführte Strickbauten, die neueren Ökonomiebauten mit Brettern verschaltete Ständerbauten. Das grösstenteils verputzte Gasthaus und die massiv gemauerte Kirche betonen das ansonsten einheitliche Erscheinungsbild. Mit Ausnahme des Hofes aus dem 17./18. Jahrhundert am Ortseingang mit dem für die Region typischen stichbogigen Wandöffnungen im gemauerten Küchentrakt und der 1692 datierten Kirche sind die Bauten jüngeren Datums.»

Der vorgesehene Neubau wurde allein mit Blick auf eine maximale Ausnutzung hin konzipiert und lässt die erwähnten Ortsbildschutz-Auflagen wie Angemessenheit, Bezugnahme auf die lokale Baukultur, sorgfältige Einpassung ins Ortsbild und in die Topografie vollkommen unberücksichtigt. Geplant ist vielmehr eine autistische Ferienhaus'architektur' im globalisierten Alpen-Kitsch-Stil, die eine Betonkonstruktion mit Holz kaschiert und eine wilde Collage völlig ortsfremder Elemente zur Schau stellt: französische Balkone, grosse Fensterflächen, angeschnittene Dächer, voluminöse Vordächer, hängende Balkone, Freitreppen – um nur einige zu nennen. Mit einer Firsthöhe von über 12 m überragt das ortsfremde Gebäude zudem alle anderen Bauten im Weiler – gerade so, als wäre es das wichtigste Bauwerk des Ortes. Hinzu kommt die exponierte Stellung des Neubaus über der Stützmauer einer Tiefgarageneinfahrt, durch die der Bau wie auf ein Podest gehoben erscheint. Die Garageneinfahrt allein ist bereits als schwerwiegende Beeinträchtigung der Ortsbildschutzziele zu werten und hätte nach unserem Dafürhalten nicht bewilligt werden dürfen, da sie der ortsbaulich sensiblen Situation am Dorfeingang in keiner Weise Rechnung trägt – und überhaupt haben Tiefgaragen in peripheren Bergweilern nichts zu suchen. Nun soll dieser an sich schon störende (und raumplanerisch unsinnige) Eingriff zusätzlich akzentuiert werden, in dem man ihm sozusagen eine ‚Krone‘ aufsetzt. Die geplante Umgebungsgestaltung mit Natursteinboden, Pool und Aussentreppen wäre allenfalls passend für einen Unort in einer x-beliebigen Agglomeration, für Sertig Dörfli allerdings wirkt sie vollkommen deplatziert. Charakteristisch für Sertig Dörfli ist gemäss ISOS ja gerade, dass das «Wiesland der unberührten Zwischenbereiche [...] nahtlos in die intakte Berglandschaft» übergeht – das ist so ziemlich das genaue Gegenteil dessen, was hier geplant ist.

Alles in allem trägt das modisch designte Bauwerk zusammen mit dem überdimensionierten, bereits bewilligten Bau desselben Architekten auf Parzelle Nr. 8134 dazu bei, den exponierten Ortseingang von Sertig Dörfli weiter zu banalisieren – was nicht zuletzt auch mit dem Umgebungsschutz des kommunal geschützten Gebäudeensembles auf der anderen Strassenseite nicht zu vereinbaren wäre.

Fehlende Gesamtschau

Es ist allgemein bekannt, dass der für das vorliegende Projekt verantwortliche Architekt in Sertig Dörfli noch weitere Bauten zu errichten gedenkt. In der *Davoser Zeitung* vom 12. März 2024 liess er sich diesbezüglich mit folgender Aussage zitieren: «Es ist unser Plan, sämtliches Bauland [...] in naher Zukunft zu überbauen». In Anbetracht des Umstandes, dass es im Ort noch mehrere unüberbaute Flächen in Bauzonen gibt, heisst dies, dass Sertig Dörfli in näherer Zukunft mit mehreren Neubauten in der stets gleichen ‚Handschrift‘ verbaut werden soll. Wie erwähnt, erhielten zwei dieser Bauten von der Baubehörde bereits grünes Licht.

Das Weiterbauen am Bestand ist ein schwieriges Unterfangen – besonders in einem so kleinen Ort wie Sertig Dörfli, wo jedes Objekt zwangsweise prägend in Erscheinung tritt. Die Herausforderung besteht darin, durch eine profunde Auseinandersetzung mit der örtlichen Baukultur zu einer ortsbaulich verträglichen zeitgemässen Gestaltung zu finden. Dieser Komplexität muss man gewachsen sein.

Falls eine intensive bauliche Weiterentwicklung von Sertig Dörfli in der beschriebenen Art tatsächlich erwünscht sein sollte, dann wäre es im Sinne des Ortsbildschutzes zwingend, die Bauten auf der Grundlage eines ortsbauliches Gesamtkonzeptes und nach strengen Gestaltungsrichtlinien zu erstellen. Ansonsten droht der Schutzwert von Sertig Dörfli, der sich

gemäss ISOS auch daraus ableitet, dass der Ort seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert keine wesentliche Erweiterung mehr erfahren hat, unwiderbringlich zerstört zu werden. Ein überzeugendes ortsbauliches Gesamtkonzept entsteht nur in einem qualitätssichernden Planungsverfahren. Die Idealform dafür ist der städtebauliche Wettbewerb. Die aus einem solchen Prozess gewonnenen Resultate wären anschliessend in geeigneter Form im Generellen Gestaltungsplan verbindlich festzusetzen.

Erst- oder Zweitwohnungen?

Allerdings fragt sich, für wen hier eigentlich gebaut werden soll. Für den Bau neuer Erstwohnungen ist Sertig Dörfli wegen seiner peripheren Lage und der fehlenden Alltagsinfrastruktur ein denkbar ungeeigneter Ort. Dieser Meinung ist offenbar auch die Gemeinde selbst. Laut Kommunalen räumlichen Leitbild (KRL) soll «Sertig Dörfli und die Umgebung als charakteristische Streusiedlung mit der heutigen sanften touristischen Infrastruktur und Erholungsnutzung erhalten» werden (KRL, S. 41).

Mit nahezu 60 Prozent liegt der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Davos weit über den zulässigen 20 Prozent, weshalb Davos auch den Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) unterliegt. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts muss bei Neubauprojekten, bei denen eine Umgehungsabsicht des ZWG naheliegt, ein Bedarfsnachweis erbracht werden (vgl. BGE 144 49 E.2.4 und BGE 145 II 99). Nach unserer Kenntnis liegt ein solcher Nachweis, der den Bedarf nach einer Erstwohnung im geplanten Preissegment am geplanten Ort qualifiziert begründet, nicht vor. Das ist umso stossender, als die Gemeinde gerade eben bekannt gegeben hat, gegen die missbräuchliche Nutzung von Erstwohnungen als Ferienwohnungen verschärft vorgehen zu wollen.

Rückzonung zu erwarten

Das Gebiet der Gemeinde Davos ist gegenwärtig mit einer Planungszone gestützt auf Art. 21 KRG belegt. Ziel dieser Planungszone ist die Überprüfung und Anpassung der Bauzonen und die Förderung einer hochwertigen baulichen Siedlungsentwicklung nach innen.

Gemäss Art. 21 Abs. 2 KRG darf in der Planungszone nichts unternommen werden, was die neue Planung erschweren oder dieser entgegenstehen könnte. Insbesondere dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sie den vorgesehenen neuen Planungen und Vorschriften nicht widersprechen. Bei vorliegendem Bauvorhaben ist allerdings von einem solchen Widerspruch auszugehen.

Wie im KRL (S. 10) festgehalten, konzentriert sich die Einwohnerverteilung innerhalb der Gemeinde Davos auf die Siedlungsschwerpunkte Platz und Dorf: «In der Konsequenz ist dort das grösste Bevölkerungswachstum und somit die grösste Nachfrage zu erwarten.» Unter diesen Voraussetzungen scheint es unsinnig, die Baulandreserven in Sertig Dörfli, deren Ausscheidung in die Zeit vor Inkrafttreten des ZWG zurückreicht, noch aufrechtzuerhalten – zumal in Sertig laut KRL auch «eine langfristige Reduktion des motorisierten Individualverkehrs angestrebt» wird (S. 41). Es muss erwartet werden, dass der Missstand der zu grossen Bauzonen in Sertig Dörfli im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision korrigiert bzw. die Rückzonung des dort vorhandenen Baulandes zugunsten von Neueinzonungen in Davos Platz und Davos Dorf veranlasst wird.

Dass eine solche Rückzonung zwecks Wahrung der Integrität von Sertig Dörfli einem allgemeinen Wunsch entspricht, zeigt der Erfolg der von der IG Sertig im Frühling 2025 lancierten Petition «Keine Neubauten im Sertig Dörfli», die innert kürzester Zeit über 1300 Unterschriften, grösstenteils von Einheimischen, zusammenbrachte.

Antrag

Wie dargelegt, kollidiert das aufliegende Bauprojekt mit den Bestimmungen des Ortsbildschutzes und der Planungszone und potenziell auch mit dem ZWG. Wir möchten Sie daher bitten, das Baugesuch als nicht bewilligungsfähig zurückzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Seifert', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Bündner Heimatschutz
Ludmila Seifert, Geschäftsleiterin