Bauen im Sertig: Schützt Davos seine Perle zu wenig?

Im Davoser Seitental Sertig ist ein Streit um Neubauten entbrannt. Diese wurden trotz Einsprachen und einer Petition genehmigt. Wird eine Motion den Bau stoppen oder entsteht in der Walsersiedlung ein neues Kapitel?

Philipp Wyss

Trotz ihrer Abgeschiedenheit gehört die pittoreske Landschaft «Hinter den Eggen» zu den beliebtesten Ausflugs- und Wanderzielen in Davos, der kleine Ort Sertig mit dem Kirchlein zu den schönsten Bündner Bergdörfern. So steht es auf der Internetseite der Marketingorganisation Graubünden Ferien.

Doch aktuell hängt der Segen im Davoser Seitental schief. Beim Eingang der historischen Walsersiedlung, die bislang von Neubauten nahezu verschont blieb, sind ein Tiny House auf 93 Quadratmetern und ein Wohnbau mit 222 Quadratmetern Wohnfläche geplant. Trotz je einer Einsprache, einer Motion an den Kleinen Landrat, einer kritischen Beurteilung des Heimatschutzes und einer Petition ist kürzlich das Baugesuch erteilt worden. Wir haben Argumente und Gegenargumente zusammengetragen:

Visiere des Anstosses: In Sertig Dorf sorgt ein Bauprojekt für zwei neue Häuser für Unmut. Bild: «Davoser Zeitung»

Der geplante Neubau in Sertig. Pressebild

Idyllisch gelegen: Hier ist das Seitental Sertig zu finden. Karte: openstreetmap.org

So argumentieren die Gegner

Im März haben sieben Grosse Landräte unter Führung von Lukas Kistler (GLP) eine Motion eingereicht. Sie verlangt in 13 Punkten, dass der «Planungsfehler im Sertig» behoben wird. Aufgrund der Unvereinbarkeit der Bauvorhaben mit den Planungszielen der Gemeinde, den übergeordneten Erhaltungszielen von Kanton und Bund sowie den langfristigen wirtschaftlichen Interessen von Davos als Tourismusstandort, sehen wir uns gezwungen, diese Bauentscheide als Planungsfehler anzusehen, heisst es in der Motion. Die Motionäre gehen aber noch weiter. So sind sie der Ansicht, dass die beiden Bauentscheide nach dem gängigen Recht und der Planung der Gemeinde nicht zu bewilligen gewesen wären. Darum wurden die Motionäre erst nach dem öffentlichen Bekanntwerden des Bauentscheids aktiv. Zudem hat Kistler eine Petition lanciert. Er sagt, dass die Davoser Baukommission und die Regierung, in Davos der Kleine Landrat, unsauber gearbeitet haben. Kistler studiert Architektur und verweist auf die über ganz Sertig Dorf verhängte Planungszone. Das kommunalräumliche Leitbild würde einen Schutz fordern. Und in einem früheren Gutachten sei Sertig Dorf als schützenswertes Ortsbild klassifiziert worden, «in dem von Neubauten abgesehen werden sollte». Weiter sagt Kistler, dass der Schutzstatus nicht beachtet worden sei. Und: Für Sanierungen von bestehenden Objekten sollte die Fachstelle des Kantons involviert werden. «Das ist nach unserem Wissensstand für die geplanten Neubauten nicht passiert.» Die Motion wurde am 30. März gestartet und läuft 30 Tage. Bis jetzt hat sie mehr als 800 Unterstützer. Sie fordert, dass Sertig «Dörfji» vor Neubauten zu bewahren sei, der bestehende Schutzstatus und Erhaltungsziele respektiert werden, dass die erteilten Baubewilligungen widerrufen und vorhandene Baulandreserven ausgezont werden.

So argumentierte eine Einsprecherin

Mit einer ähnlichen Argumentation reichte eine Anwohnerin aus dem für Einsprachen relevanten Radius des Bauprojekts Beschwerde gegen das Vorhaben ein. Auch sie führte die Planungszone ins Feld, unter der das Projekt nicht realisiert werden dürfe. Zudem würde die Bauparzelle in einer Gefahrenzone liegen. Weiter bezweifelt die Einsprecherin, dass es sich bei den beiden Objekten um Erstwohnungen handelt. Diesbezüglich müsse von einem hohen Missbrauchspotenzial ausgegangen werden, steht in der Einsprache. Auch weil es in Sertig «Dörfji» fast keine Erstwohnungen gebe. Die Davoser Baubehörde verneinte allerdings alle Argumente und wies die Einsprache ab. Folgerichtig erteilte sie Anfang dieses Jahres unter Auflagen die Baubewilligungen für die beiden Neubauten. Die Auflagen betrafen die Fassaden- und Fenstergestaltung, die zu überarbeiten und bis spätestens zwei Wochen vor Baubeginn noch einmal vorzulegen waren. Und schliesslich gibt es auch noch eine Interessengemeinschaft Sertig, die sich gegen die Neubauten zur Wehr setzt. Sie schreibt: Der Bewilligungsentscheid ist eine Respektlosigkeit gegenüber der von Einheimischen über Jahrhunderte gebauten und gepflegten Baukultur.

So argumentiert die Gemeinde

Aller Kritik zum Trotz wurde die Baubewilligung erteilt. «Die Baubewilligung ist rechtskräftig und wurde den Verfahrensbeteiligten zugestellt. Die Anpassung der Fassadengestaltung wurde letzte Woche abgeschlossen. Dabei wurde der Bauberater der Gemeinde Davos beigezogen, wobei ein hoher Detaillierungsgrad verlangt wurde und die Fassadenmuster (Schalung) vorgängig eingereicht werden mussten», sagt Severin Bischof, Kommunikationsverantwortlicher der Gemeinde, auf Anfrage. Keine Auswirkungen auf die erteilte Baubewilligung hat die im Parlament eingereichte Motion, die zuerst den politischen Weg durchlaufen muss: «Wenn eine Motion vom Grossen Landrat als erheblich erklärt wird, ist die Regierung dazu verpflichtet, dem Parlament eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten. Das kann, muss aber nicht, die Revision eines Gesetzes beinhalten. Erst mit der Zustimmung des Grossen Landrats und allenfalls der Stimmbevölkerung zu einer konkreten Gesetzesrevision könnte das Gesetz angepasst werden. Das Einreichen einer Motion an sich hat keine Auswirkungen auf das geltende Recht», so Bischof.

So argumentiert der Heimatschutz

Auch der Bündner Heimatschutz äusserte sich im Februar und aktuell kritisch zum Vorhaben und bezeichnete es als nicht zum «Dörfji» passend. Insbesondere die Ausführung als ein mit Holz verkleideter Betonbau in einem modischen Design werde dem Charakter der Umgebung nicht gerecht, heisst es in einer Stellungnahme. Und der Heimatschutz wirft ein weiteres Argument auf: Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts muss bei Neubauprojekten, bei denen eine Umgehungsabsicht des Zweitwohnungsgesetzes naheliegt, ein Bedarfsnachweis erbracht werden. Laut Heimatschutz liegt ein solcher Nachweis, der den Bedarf nach einer Erstwohnung im geplanten Preissegment am geplanten Ort qualifiziert begründet, nicht vor. Deshalb verlangt der Heimatschutz, dass das Projekt als nicht bewilligungsfähig zurückgewiesen wird.

So argumentiert der Architekt

Geplant wurden die beiden Objekte von der einheimischen Nico Fopp Immobilien AG. Architekt Nando Fopp argumentierte zu einem früheren Zeitpunkt gegenüber der «Davoser Zeitung» mit der Schaffung von neuem Erstwohnraum unter Einhaltung der Baugesetzgebung. Schon damals war klar, dass es nicht bei den beiden Bauprojekten bleiben soll. «Es ist unser Plan, sämtliches Bauland mit der erforderlichen Sorgfalt in naher Zukunft zu bebauen und somit gemäss Leitbild der Gemeinde Davos der bestehenden Erstwohnraumknappheit Abhilfe zu schaffen», sagte Nico Fopp im März 2024 gegenüber der «Davoser Zeitung». Später sagte er zudem: «Wir haben selbst ein persönliches Interesse, dass die neuen Bauten mit schönen Holzfassaden gut ins Dörfli eingebettet sind.» Im Sertig sind noch weitere Parzellen im Besitz der Familie. Auch auf dem restlichen Bauland sollen Erstwohnungen entstehen. Inzwischen wurden Visualisierungen von drei zusätzlichen «Resorts» in Sertig von der Website des Architekten entfernt. Zudem brisant ist, dass Nando Fopp Mitglied der Davoser Baukommission ist. Er reagierte nicht auf telefonische und schriftliche Anfragen.

So geht es nun weiter

Da ein bewilligtes Baugesuch vorliegt, darf die Bauherrschaft mit dem Erstellen der Objekte beginnen. Die eingereichte Motion hat keine Auswirkungen auf das geltende Recht. Sie wird zu einem späteren Zeitpunkt im Parlament debattiert. Dort kann sie für erheblich erklärt werden. Dies würde zu einem Auftrag an den Kleinen Landrat führen. Dann wäre die Regierung verpflichtet, dem Parlament eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten. Das kann die Revision eines Gesetzes beinhalten. Erst mit der Zustimmung des Grossen Landrats und allenfalls der Stimmbevölkerung zu einer konkreten Gesetzesrevision könnte das geltende Gesetz angepasst werden.

Klaus Schwab ist gegen das Projekt

«Mit grosser Sorge haben wir vom geplanten Bauvorhaben im Sertig Dörfli erfahren», schreibt WEF-Gründer Klaus Schwab in einem **Leserbrief in der «Davoser Zeitung»**. Und weiter: «Es wäre äusserst bedauerlich, wenn durch den vorgesehenen Neubau ein einzigartiges Kulturgut beeinträchtigt würde. In den vergangenen 50 Jahren haben wir bedeutende Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft ins Sertig gebracht. Ich weiss, dass ein solcher Besuch einen unvergesslichen Eindruck hinterlässt. Wir würden eine Lösung im Interesse aller Beteiligten begrüssen», heisst es im von Klaus und Hilde Schwab geschriebenen Leserbrief weiter. Die beiden haben vor 54 Jahren im Sertig geheiratet und besitzen im Weiler einen symbolischen Quadratmeter Land. Zudem ist Schwab Ehrenbürger der Landschaft Davos. (phw)