



BÜNDNER HEIMATSCHUTZ
PROTECZIUN DA LA PATRIA
PROTEZIONE DELLA PATRIA

Gemeinde Davos
Hochbauamt
Berglistutz 1
Postfach
7270 Davos Platz 1

Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur

T 081 250 75 72

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

PC 70-889-4

Chur, 20. März 2024

**Baugesuch: Neubau Wohnhaus auf Parz.Nr. 8134, Sertigstrasse 37a, 7272 Davos Clavadel,
publiziert im Amtsblatt der Gemeinde Davos vom 1. März 2024
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Claudia Fopp möchte am nordwestlichen Eingang von Sertig Dörfli ein «Chalet» errichten. Gestatten Sie uns, ergänzend zu unserer Eingabe betreffend das Bauprojekt der Nico Fopp Immobilien AG auf Parzelle Nr. 6301, Sertigerstrasse 37b vom 22. Februar 2024, zu diesem Vorhaben Stellung zu nehmen.

Bauprojekt mit Ortsbildschutzzvorgaben 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 Ortsbildschutzzzone 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).

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. Diesem Anspruch wird das aufliegende Projekt in keiner Weise gerecht.

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 jüngerer Datums.»

Der vorgesehene Neubau wurde allein mit Blick auf eine maximale Ausnützung hin konzipiert und lässt Kriterien des Ortsbildschutzes wie Angemessenheit und sorgfältige Einpassung in die Topographie vollkommen unberücksichtigt. Es handelt sich um eine Betonkonstruktion mit modisch designten Fassaden, die so tut, als wäre sie ein Holzbau – von einer zeitgenössischen Neuinterpretation des Strickbaus, die hier eigentlich angebracht wäre, kann keine Rede sein. Mit einer solchen ortsfremden Allerweltsarchitektur würde der sensible Ortseingang von Sertig Dörfli weiter banalisiert und darüber hinaus wäre auch der Umgebungsschutz des kommunal geschützten Gebäudeensembles auf der anderen Strassenseite in unzulässiger Weise negativ tangiert.

Weitere Häuser geplant

In der Davoser Zeitung vom 12. März 2024 liess sich der für das Neubauprojekt verantwortliche Architekt 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. Mit den zahlreichen, noch dazu ortsuntypischen Wohnbauten aber würde der Schutzwert von Sertig Dörfli zweifellos schwerwiegend beeinträchtigt bzw. zerstört. Denn dieser leitet sich wesentlich aus der Tatsache ab, dass der Ort seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert keine wesentliche Erweiterung mehr erfahren hat, wie das ISOS konstatiert.

Erst- oder Zweitwohnungen?

Darüber hinaus fragt sich, für wen hier eigentlich gebaut werden soll. Das nun aufgelegte Projekt wird als Erstwohnung eingegeben. Die Aussage des Architekten, mit dem Neubau einen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Davos leisten zu wollen (Davoser Zeitung, 12. 3. 2024), mutet angesichts der überdimensionierten Grösse des ‚Chalets‘ und dessen luxuriösen Raumprogramms geradezu lachhaft an. Abgesehen davon lässt sich objektiv feststellen, dass Sertig Dörfli für den Bau neuer Erstwohnungen wegen der peripheren Lage und der fehlenden Alltagsinfrastruktur nicht der richtige Ort ist. 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.

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.

Fazit

Wie dargelegt, kollidiert das aufliegende Bauprojekt mit den Bestimmungen des Ortsbildschutzes und der Planungszone und potenziell auch mit dem ZWG. Es ist entsprechend als nicht bewilligungsfähig zurückzuweisen.

Mit freundlichen Grüssen



Bündner Heimatschutz
Ludmila Seifert, Geschäftsleiterin



BÜNDNER HEIMATSCHUTZ
PROTECZIUN DA LA PATRIA
PROTEZIONE DELLA PATRIA

Gemeinde Davos
Hochbauamt
Berglistutz 1
Postfach
7270 Davos Platz 1

Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur

T 081 250 75 72

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

PC 70-889-4

Chur, 22. Februar 2024

**Baugesuch: Neubau Tinyhouse auf Parz.Nr. 6301, Sertigstrasse 37b, 7272 Davos Clavadel,
publiziert im Amtsblatt der Gemeinde Davos vom 6. Februar 2024
Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Nico Fopp Immobilien AG möchte am nordwestlichen Eingang von Sertig Dörfli ein «Tinyhouse» (gemäss Baupublikation) oder «Chalet» (gemäss Projektplänen) errichten. Gestatten Sie uns, zu diesem Vorhaben Stellung zu nehmen.

Bauprojekt mit Ortsbildschutzvorgaben 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).

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. Diesem Anspruch wird das aufliegende Projekt nicht gerecht.

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 jüngerer Datums.»

Der vorgesehene Neubau ist, obwohl auch zweigschossig und von einem Satteldach bedeckt, der örtlichen Bauweise ganz wesensfremd. Es handelt sich um eine mit stehenden Brettern verkleidete Betonkonstruktion, die so tut, als wäre sie ein Holzbau – von einer zeitgenössischen Neuinterpretation des Strickbaus, die hier eigentlich angebracht wäre, kann keine Rede sein. Die Fassaden sind nicht konstruktiv bedingt, sondern modisch designt und zeigen mit den in die Ecken gestellten raumhohen Fenstern für den Ort ganz untypische Elemente. Stossend ist auch die exponierte Platzierung des Neubaus über der Stützmauer einer Tiefgarageneinfahrt, durch die der Bau wie auf ein Podest gehoben in Erscheinung tritt. 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 hochsensiblen Situation am Dorfeingang in keiner Weise Rechnung trägt. Nun soll dieser an und für sich schon störende (und raumplanerisch unsinnige) Eingriff zusätzlich akzentuiert werden, in dem man ihm sozusagen eine ‚Krone‘ aufsetzt. Der Ortseingang von Sertig Dörfli würde damit weiter banalisiert und darüber hinaus wäre auch der Umgebungsschutz des kommunal geschützten Gebäudeensembles auf der anderen Strassenseite in unzulässiger Weise negativ tangiert.

Ein, zwei oder fünf Häuser?

Offensichtlich ist geplant, dem aufliegenden Neubauprojekt weitere folgen zu lassen. Ausgeschrieben ist vorderhand nur ein Gebäude – doch bereits ausgesteckt sind die Profile für einen weiteren Neubau. Auf der Website der Firma Nando Fopp Architektur, die auch für das aufliegende Projekt verantwortlich zeichnet, stösst man zudem auf das Projekt «Resort Sertig Dörfli». Die zugehörigen Visualisierungen zeigen drei hintereinander gestaffelte Neubauten – die allerdings nicht näher lokalisiert und auch nicht näher beschrieben sind.

Mit fünf neuen Wohnbauten droht das sensible Gleichgewicht von Wohn- und Ökonomiegebäuden, welches das historische Siedlungsgefüge prägt, gesprengt zu werden. Sertig Dörfli zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass es seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert keine wesentliche Erweiterung mehr erfahren hat. Das ISOS konstatiert diesbezüglich: «Um 1900 wurden insgesamt 18 Häuser gezählt, darunter zwei Gasthäuser [...]. Der heutige Baubestand weicht im Umfang nur wenig von jenem ab, den bereits die Siegfriedkarte ausweist. Kleinere Schöpfe sind jedoch seit 1950 durch neue Wohntrakte und voluminösere Stallscheunen ersetzt worden. Die 1861 Meter über Meereshöhe in einem Talkessel gelegene Siedlung umfasst neben einigen Scheunen um die 10 Wohnbauten.»

Erst- oder Zweitwohnungen?

Darüber hinaus fragt sich, für wen hier eigentlich gebaut werden soll. Das erwähnte «Resort» legt allein aufgrund der Namensgebung und der gefakten Stallscheunen-, ‚Architektur‘ eine Nutzung zu Ferienzwecken nahe – wie eine solche Anlage mit dem Zweitwohnungsgesetz (ZWG) zu vereinbaren ist, wäre allerdings noch darzulegen. Das aufgelegte Projekt wird als Erstwohnung eingegeben. Aber: Ist 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. 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 ZWG unterliegt. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts muss bei Neubauprojekten, bei denen eine

Umgehungsabsicht des ZWG nahelegt, 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.

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 ist anzunehmen, 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.

Fazit

Wir dargelegt, kollidiert das aufliegende Bauprojekt mit den Bestimmungen des Ortsbildschutzes und der Planungszone und potenziell auch mit dem ZWG. Es ist entsprechend als nicht bewilligungsfähig zurückzuweisen.

Mit freundlichen Grüssen



Bündner Heimatschutz
Ludmila Seifert, Geschäftsleiterin