DAVOSER ZEITUNG

DZ Di Tafaaseri – ünschi Ziitig

«ARCathon»: Künstliche Intelligenz im Fokus
Seiten 4 – 6

Schliessungen: Beizen-Roulette mit Ungewissheiten
Seite 7

Jugend-Schneesporttage mit Spass und Ehrgeiz
Seiten 12/13

Unihockey: Iron Marmots bekamen den Hintern versohlt
Seite 21

Neubauten im Sertig

Sorgfältige Erweiterung des Dörflis oder Verschandelung einer Idylle?

Seiten 2/3

Bild: ad

GUYAN IMMOBILIEN BEWIRTSCHAFTUNG VERKAUF

Werde Teil unseres Teams!

Entdecke jetzt unsere offene Stellen.

guyan.ch

SVIT SCHWEIZ

COVER FESTIVAL DAVOS

21.- 24. MÄRZ 2024

COVERFESTIVAL.CH

UNABHÄNGIGE LOKALZEITUNG UND AMTLICHES PUBLIKATIONSORGAN DER GEMEINDE DAVOS

Dienstag, 12. März, bis Donnerstag, 14. März 2024

Nr. 20 | 143. Jahrgang | davoserzeitung.ch | Fr. 1.90

AZ 7270 Davos Platz

9 771661 034024 11

Impressum

Herausgeberin: Somedia Press AG
Verleger: Hanspeter Lebrument
CEO: Thomas Kundert
Gesamtleitung Davos/Klosters: Hans Peter Stiffler

Redaktion «Davoser Zeitung»:
Andri Dürst (ad), Barbara Gassler (bg),
Pascal Spalinger (ps), Promenade 60, 7270 Davos Platz
Tel. Redaktion direkt: 081 415 81 71, Fax 081 415 81 92
E-Mail: davoserzeitung@somedia.ch

Redaktion «Klosterser Zeitung»:
Conradin Liesch (c), Landstrasse 214, 7250 Klosters
Tel. 081 422 13 15, Fax 081 422 49 48
E-Mail: klosterserzeitung@somedia.ch
www.davoserzeitung.ch

Verbreitete Auflage «Davoser Zeitung»: 3490 Ex.
Erscheint zweimal wöchentlich; Jahrespreis Fr. 165.–

Verbreitete Auflage Klosterser Zeitung»: 2291 Ex.
Erscheint einmal wöchentlich; Jahrespreis Fr. 95.–
(WEMF / KS-beglaubigt 2023)

Verlag/Abo: Somedia
Sommeraustrasse 32, 7007 Chur
Tel. 0844 226 226
E-Mail: abo@somedia.ch

Anzeigen: Für Inserate in der «Davoser Zeitung» und «Klosterser Zeitung» und allen anderen Zeitungen und Zeitschriften im In- und Ausland:
Werbemacher Davos, Somedia Press AG
Promenade 60, 7270 Davos Platz
Telefon 081 415 81 91, Fax 081 415 81 92
E-Mail: werbemacher.davos@somedia.ch

Anzeigen-/Redaktionsschluss: Mittwoch/Freitag, 11 Uhr, für Todesanzeigen: Montag/Donnerstag, 10 Uhr

Über unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos usw. wird keine Korrespondenz geführt.

Alle Rechte vorbehalten. Alle in dieser Zeitung publizierten Texte dürfen nur mit Zustimmung der Redaktion ganz oder teilweise kopiert oder weiterverwendet werden. Die in dieser Zeitung publizierten Inserate dürfen von Dritten weder ganz noch teilweise kopiert, bearbeitet oder anderweitig verwendet werden. Sei dies in Print- oder elektronischen Medien, insbesondere in Online-Diensten (Internet), unabhängig ob die Inserate und Texte für diesen Zweck bearbeitet wurden oder nicht. Bei Verletzungen dieses Verbots behält sich der Verlag rechtliche Schritte vor.

Inserate

DAVOSER UND KLOSTERSER ZEITUNG
Jahresabo Davoser Zeitung
à 165 CHF / Jahr
Klosterser Zeitung
à 95 CHF / Jahr
Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns: 0844 226 226 / abo@somedia.ch

Im Sertig Dörfli soll gebaut werden

Für zwei Wohnhäuser im Sertig Dörfli sind bereits Baueingaben eingegangen, weitere sollen noch folgen. Während die Bauherrschaft mit zusätzlichem Erstwohnraum die Wohnungsknappheit bekämpfen möchte, sehen Anwohner und Heimatschutz die Vorhaben kritisch.

Andri Dürst

An der Sertigerstrasse 37a respektive 37b – beim Eingang des Weilers «Sertig Dörfli» – sind zwei Wohnhäuser geplant. Während die Nico Fopp Immobilien AG auf der hinteren Parzelle ein «Tinyhouse» plant, möchte Claudia Fopp auf der vorderen, an die Strasse angrenzenden Parzelle ein Wohnhaus erstellen.

«Mit viel Sorgfalt und Bedacht vorbereitet»

Aus den öffentlich einsehbaren Plänen geht hervor, dass das «Tinyhouse» zwei Stockwerke und eine Bruttogeschossfläche von rund 93 Quadratmetern umfassen soll, was einer 2-Zimmer-Wohnung entspricht. Beim vorderen Wohnhaus – geplant ist eine 4-Zimmer-Wohnung – wären es rund 251 Quadratmeter, verteilt auf Sockel- Ober- und Dachgeschoss. Raumplanerisch befinden sich beide Parzellen in der Dorfkernzone, einer von verschiedenen Zonen, die das Davoser Baugesetz vorsieht. Jedoch ist das Sertig Dörfli dem Ortsbildschutz zugewiesen. In diesem Zusammenhang schreibt das Baugesetz verschiedene Kriterien vor (siehe Kastentext). Diese Kriterien würden erfüllt, erklärt Nico Fopp von der gleichnamigen Immobilien AG – auch stellvertretend für seine Tante Claudia – gegenüber der DZ: «Wir haben diese Projekte mit viel Sorgfalt und Bedacht vorbereitet, um eine Lösung zu schaffen, die zu keiner Verletzung des Ortsbildschutzes führt. Beide Projekte wurden mit den Verantwortlichen des Bauamts der Gemeinde Davos und der zuständigen Bauberatung für den Ortsbildschutz abgestimmt und angepasst, sodass diese bewilligungsfähig sind. Ausserdem haben wir auch ein persönliches Interesse, dass die neuen Bauten mit schönen Holzfassaden gut ins Dörfli eingebettet werden und wie die bestehenden Gebäude einem langfristigen Zeithorizont entsprechen.» Die Gemeinde Davos bestätigt, dass die Bauprojekte – wie vom Baugesetz vorgeschrieben – der Gemeinde vorgängig bekannt gemacht worden seien und der Bauberater hinzugezogen worden sei. Konkreter will man im Rathaus noch keine Stellung zu den Projekten nehmen, schreibt aber: «Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird geprüft, ob die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden. Das erfolgt unter anderem durch den Einbezug des Bauberaters. Der Entscheid liegt bei der Baubehörde.»

Gebäudehöhe passt

Unter anderem schreibt das Baugesetz vor, dass die Grösse der Neubauten derjenigen der bestehenden Bauten anzugleichen sei. Auch wenn die Bauprofile vor Ort relativ hoch zu sein scheinen, sei dieser Umstand erfüllt, so Fopp: «Beide Neubauprojekte bewegen sich im Rahmen der bestehenden Bauten der Sertigerstrasse 37 und 39, sodass wir keinen Verstoss feststellen. Ausserdem wird das Restaurant Bergführer an der Sertigerstrasse 39 nach wie vor das dominanteste Haus im Sertig Dörfli sein. Somit wird der Dorfkern gewahrt.» Er ergänzt, dass bei den Neubauten mindestens 80 Prozent der in der Dorfkernzone verfügbaren Ausnützungsziffer bebaut werden müssen.

Kritik kommt auf

Einsprache gegen das «Tinyhouse» wurde neben anderen von Susanne Jost erhoben. Sie ist Eigentümerin eines Hauses im Dörfli, das seit langer Zeit im Familienbesitz ist. Die Siedlung liegt ihr daher sehr am Herzen. «Das Sertig Dörfli ist ein sehr wertvoller Ort und dadurch sehr sensibel», erklärt sie gegenüber der DZ. Es sei mittlerweile einer der wenigen Orte in Davos, an dem noch keine Neubauten das Ortsbild prägen würden. Ebenfalls kritisch geäussert hat sich der Verein Bündner Heimatschutz (BHS). Auch dieser hat zum «Tinyhouse» eine Stellungnahme eingereicht, zum Wohnhaus folge eine weitere Stellungnahme innerhalb der Einsprachefrist, erklärt man gegenüber der DZ. Sowohl Josts Kritik als auch die Einwände des BHS – das entsprechende Papier liegt der Redaktion vor – lassen sich grob in drei Bereiche aufteilen.

«Ganz wesensfremd»

Beide führen ins Feld, dass die beiden Bauprojekte aufgrund ihrer Ausgestaltung nicht mit dem Ortsbildschutz vereinbar seien. Aus Sicht des BHS entspricht das «Tinyhouse» den Kriterien von Art. 116 BauG nicht, wie er schreibt:

Der Parkplatz hinter dem Restaurant Bergführer ist ebenfalls eine freie Baulandparzelle. Bild: ad

«Der vorgesehene Neubau ist, obwohl auch zweigeschossig 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.» Auch Jost findet, dass sich das «Tinyhouse» nicht gut ins Ortsbild einpasse. «Aus meiner Sicht ist diese Baute auch kein «Tinyhouse»», fügt sie im Hinblick auf die Grösse des Hauses an. Fopp hält dagegen und erklärt: «Mit der von uns angedachten Konstruktion versuchen wir den gestalterischen Anforderungen des Ortsbildschutzes, den modernen Anforderungen mit natürlichem Licht, den Lawinenschutzanforderungen und den energetischen Mindestanforderungen nachzukommen, die mit traditionellem Strickbau kaum erfüllbar sind.»

Bauzone infrage gestellt

Auch raumplanerisch seien diese Bauprojekte problematisch, finden die Hausbesitzerin und der BHS einhellig. Jost anerkennt zwar, dass die Dorfkernzone eine Bauzone sei. «Als man das bei der letzten Zonenplanrevision so beschlossen hat, hat sich aber wohl niemand träumen lassen, dass dort wirklich jemand in diesem Stil bauen möchte». Sowohl die Einsprecherin als auch der BHS hoffen daher, dass die seit über einem Jahr gültige Planungszone, die das gesamte Gemeindegebiet umfasst, der Baubehörde eine Rechtsgrundlage verschafft, um die Bauprojekte zu verhindern. Denn die Planungszone wurde geschaffen, um Bauprojekte, die im Widerspruch zum Anfang 2023 verabschiedeten Kommunalen räumlichen Leitbild (KrL) stehen, abzulehnen respektive bis zur nächsten Zonenplanrevision in wenigen Jahren zu vertagen. Der BHS schreibt dazu: «Wie im KrL 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 […] noch aufrechtzuerhalten […]. Es ist anzunehmen, dass der Missstand der zu grossen Bauzonen in Sertig Dörfli im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision korrigiert beziehungsweise die Rückzonung des dort vorhandenen Baulandes zugunsten von Neueinzonungen in Davos Platz und Davos Dorf veranlasst wird.» Die Hoffnung, dass das Sertig Dörfli zurückgezont wird, hat auch Jost. Falls es eine Bauzone bleiben würde und das Volk bei der Zonenplanrevision Ja dazu sagt, dann hätte das Ganze wenigstens eine aktuelle demokratische Legitimierung, findet die Hausbesitzerin. Das Argument, dass die Neubauten zu einer Linderung der Davoser Wohnungsnot beitragen könnte, verfängt bei ihr nicht. Auch der BHS sieht diesen Punkt kritisch. Zu betonen ist, dass sämtliche Flächen als Erstwohnraum ausgestaltet werden. Beim Heimatschutz aber fragt man sich, ob das Sertig Dörfli für den Bau neuer Erstwohnungen tatsächlich der richtige Ort sei, und liefert die Antwort gleich nach: «Aufgrund der abgeschiedenen Lage des Weilers und der fehlenden Alltagsinfrastruktur muss man diese Frage klar verneinen». Die Bauherrschaft sieht dies allerdings anders: «Die Alltagsinfrastruktur ist mit jener von Clavadel, Monstein, Wolfgang, Laret, Glaris vergleichbar, die wie das Sertig Dörfli eigene Bauzonen darstellen.» So gebe es eine stündliche Busanbindung (der Bahnhof Platz ist so in 23 Minuten erreichbar), Restaurants im Dorf, und auch der sich in Ausführung befindende Anschluss an das Wasser- und Abwassernetz sei infrastrukturmässig wichtig. «Der Fakt, dass drei Haushalte das Sertig Dörfli ganzjährig bewohnen, ist Beweis genug für eine hinreichende Infrastruktur», konstatiert Fopp. Und nicht zuletzt würden Rückmeldungen zeigen, dass die geplanten Wohnungen gefragt seien.

Weitere Projekte in Planung

Das «Tinyhouse» und das Wohnhaus am Eingang des Dörflis sind aber nicht die einzigen Bauvorhaben in der Siedlung. Fopp schreibt dazu: «Es ist unser Plan, sämtliches Bauland mit der erforderlichen Sorgfalt in naher Zukunft zu bebauen und somit der bestehenden Erstwohnraumknappheit Abhilfe zu schaffen, dies gemäss Leitbild der Gemeinde Davos.» Auch Jost und der BHS haben Kenntnis von diesen Plänen. Die Hausbesitzerin kritisiert, dass die Projekte nur «scheibchenweise» bekannt gegeben werden. Und der BHS findet, dass mit zusätzlichen Wohnhäusern das sensible Gleichgewicht von Wohn- und Ökonomiegebäuden, welches das historische Siedlungsgefüge präge, gesprengt werden könnte. «Sertig Dörfli zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass es seit dem ausgehenden 19. Jahrhundert keine wesentliche Erweiterung mehr erfahren hat», begründet der Verein seine Stellung. Ob das Dörfli nun im 21. Jahrhundert eine Erweiterung erfährt, wird sich zeigen.

Auszüge aus dem BauG

Art. 62: Dorfkernzone

Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Landwirtschaftsbauten bestimmt.

Art. 116: Ortsbildschutz

1. Schutzwürdige Ortsbilder dürfen durch Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen nicht beeinträchtigt werden.
2. Lage, Stellung, Grösse und Gestalt von Bauten und Anlagen haben diesem Ziel zu entsprechen. Die Siedlungsstruktur und die Typologie der Bauten sind zu erhalten, die Grösse der Neubauten ist derjenigen der bestehenden Bauten anzugleichen.