

# Bald ein Gerichtsfall? Gegen Hotel hagelt es Einsprachen

Die seit Jahren geschlossene Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik in Davos soll ein Hotelresort mit Zweitwohnungen werden. Dass das machbar ist, wird bezweifelt und mit Einsprachen angefochten.

von Béla Zier

Die Zuger Neue Haus AG plant eine gross angelegte Umnutzung der ehemaligen Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik in Davos Platz. Das Projekt zur Umwandlung des alten Klinikhauptgebäudes in einen strukturierten Beherbergungsbetrieb mit touristisch bewirtschafteten Wohnungen samt Ergänzungsbauten stösst auf massiven Widerstand. Damit war zu rechnen.

Sowohl gegen den Quartierplan wie auch gegen die beiden Baugesuche sind bei der Gemeinde Davos Einsprachen eingegangen. Aufgrund dessen ist kaum damit zu rechnen, dass dieses Hotelprojekt mit dem Namen «Summit» in absehbarer Zeit umgesetzt werden kann. Vermutlich wird sich noch das Bündner Verwaltungsgericht, wenn nicht gar das Bundesgericht damit befassen müssen. Das jedenfalls lässt der Inhalt von Einsprachen erahnen, die der Redaktion zugespielt wurden. In einem vergleichbaren Fall für ein Tourismusprojekt in Davos Dorf kam es zu einem langen und zähen Rechtsstreit, der letztlich vor dem obersten Gericht landete.

## Zonenwidrige Nutzung?

Gemäss dem Baugesuch sind im TSH-Hauptgebäude 104 Gäste- und 46 Personalzimmer geplant. In dieser Immobilie wie in den zwei neuen Ergänzungsbauten «Anello» und «Baffo» sind jedoch auch Zweitwohnungen vorgesehen. Das Grundstück selbst liegt allerdings in der Davoser Zone für Kurbetriebe, und für diese gelten bei den Nutzungsmöglichkeiten besondere Bestimmungen hinsichtlich Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenzial.

«Der Quartierplan mit den Quartierplanvorschriften ist nicht zonenkonform, da in der Kurbetriebszone



So soll es aussehen: Das geplante Hotelprojekt mit Wohnungen auf dem Areal der Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik in Davos, hier in einer Visualisierung. Visualisierung Lika Group

nur Betriebe im Gesundheits-, Ausbildungs- und Hotelübernachtungsbereich angesiedelt werden dürfen. Appartementhäuser mit nutzungsfreien Ferienwohnungen sind definitionsgemäss keine Geschäftsmodelle mit Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenzial.» Das heisst es in einer gegen den Quartierplan gerichteten Einsprache, welche eine Anwaltskanzlei im Auftrag einiger Anstösser eingereicht hat. Demnach seien die neu geplanten Appartements und Resortwohnungen in den Neubauten «Anello» und «Baffo» «zonenwidrig», ein Zweitwohnungsresort habe in der «Davoser Kurbetriebszone keinen Platz». Im Weiteren ist diese Einsprache auch mit der Verkehrserschliessung des Hotelresorts begründet. In dem an die Davoser Regierung als

Baubehörde gerichteten Rechtsbegehren wird gefordert, dass der Quartierplan für die TSH in seiner aktuellen Form nicht genehmigt und die zwei Baugesuche bis zu dessen Rechtskraft sistiert werden.

## «Baubewilligung verweigern»

Die geplante Verkehrserschliessung ist mit auch Gegenstand einer gegen die Baugesuche gerichteten Eingabe. Hinter dieser stehen Stockwerkeigentümergeinschaften, die Unterlagen liegen der Redaktion ebenfalls vor. In dieser Einsprache wird vom Davoser Kleinen Landrat gefordert, die Baugesuche abzuweisen und die Baubewilligung zu verweigern. Kritisch hinterfragt wird, warum die Baugesuche samt Quartierplan zum gleichen Zeitpunkt publiziert wurden: «Es gibt vor-

liegend keine Gründe, welche eine parallele Auflage von Quartierplan und Baugesuchen zu rechtfertigen vermögen. Auf die Baugesuche ist daher mangels eines rechtskräftigen Quartierplans nicht einzutreten.» Dazu ist in diesem anwaltlichen Schreiben festgehalten, dass separat auch noch Einsprache gegen den Quartierplan erhoben wird.

Angeführt wird in dieser Eingabe zudem ebenfalls, die Bauvorhaben seien nicht zonenkonform, sondern das ganze Vorhaben zonenwidrig: «Es ist ein reiner Hotel- und Zweitwohnungsresort geplant.» Damit überhaupt etwas in diese Richtung «entstehen könnte, muss der Zonenplan von Davos angepasst werden», dazu bedürfe es «zwingend einer Abstimmung in der Gemeinde».

## Lukas Züst bleibt Präsident in Safiental

Bei den Euerungswahlen in der Gemeinde Safiental wurde der seit 2021 amtierende Gemeindepräsident Lukas Züst kürzlich klar im Amt bestätigt. Bei einem absoluten Mehr von 187 Stimmen erhielt der konkurrenzlos antretende Züst 281 Stimmen; die Wahlbeteiligung lag bei 53 Prozent. Umkämpft waren die vier weiteren Sitze im Vorstand: Nicht weniger als sieben Personen hatten sich für eine Kandidatur zur Verfügung gestellt. Gewählt wurden die Bisherige Barbara Schneider-Zinsli (Safien, 279 Stimmen) sowie die neu Antretenden Simon Buchli (Zalön, 300), Andi Weber (Versam, 242) und Roland Rungger (Valendas, 235). Der Bisherige Armin Buchli (Versam) schaffte zwar mit 221 Stimmen das absolute Mehr, fiel aber als Überzähliger aus dem Rennen. Unter dem absoluten Mehr blieben Anne Casutt (Tenna) und Rico Ragetli (Valendas). Ebenfalls bestellt wurden der Schulrat, die Geschäftsprüfungskommission und die Standortförderungskommission. (jfp)

## Lebensformen für die Alpen: Ideen gesucht

Das Forum Medelina im Center sursilvan d'agricultura in Disentis ist dem Thema «Neue Lebens- und Wohnformen für die Alpen» gewidmet. Diskutiert werden die sozialen Innovationen für das Zusammenleben im ländlichen Raum am Samstag, 19. Oktober, ab 16 Uhr. In peripheren alpinen Gebieten biete sich viel Potenzial für solche neuen Formen, heisst es in einer Mitteilung. Gleichzeitig fehle aber verfügbarer Wohnraum. Auf dem Podium mit dabei sind Res Keller, Initiator der Zürcher Genossenschaft Kalkbreite, Riet Fanzon vom Engadiner Verein Anna Florin, Alex Messner von der Wohnbaugenossenschaft Tenna und Yvonne Michel Conrad als Vertreterin der Churer Interessengemeinschaft für lebendige Wohn- und Stadträume. (red)

# 2,8 Kilometer Zaun sollen den Schutzwald retten

Der Uaul Puzzagst in der Gemeinde Sumvitg ist für Teile der Fraktion Surrein und für die Strasse in die Val Sumvitg eine bedeutende Barriere gegen Naturgefahren. Doch jetzt braucht der Schutzwald selber Schutz – dringend.

von Jano Felice Pajarola

Kosten von fast 1,5 Millionen Franken – der Zaun für den Uaul Puzzagst dürfte der teuerste weitherum werden. Er wird aber auch ganze 2,8 Kilometer lang und zweieinhalb Meter hoch sein, und schützen wird er eine Fläche von knapp 26 Hektaren. Eine für die Bevölkerung wertvolle Fläche – es handelt sich um Schutzwald für die Surreiner Ortsteile Giachentrina und Reits sowie für die Strasse in Richtung Val. Die Gemeindeversammlung von Sumvitg hat den nötigen Kredit für den Zaunbau kürzlich gesprochen, im November muss er seiner Höhe wegen aber auch noch an die Urne und dort ebenfalls Zustimmung finden.

Was ist das Problem? Der Schutzwald könne sich seit Jahrzehnten nicht mehr ausreichend verjüngen, wie aus der Botschaft zur Gemeindeversammlung hervorgeht. Der Hauptgrund dafür ist der herrschende Wilddruck – Hirsche, Rehe und Gämsen verbeissen die nachwachsenden Jungpflanzen. Zwar

geht man seit Beginn der 1990er-Jahre mit einer intensivierten Bejagung dagegen vor, und es wurden auch bereits verschiedene Schutzmassnahmen gegen Wild umgesetzt. Der erhoffte Effekt sei ausgeblieben, so die Gemeinde. Die Konsequenz: «Heute ist der Stand der Verjüngung in den wichtigen Bereichen des Uaul Puzzagst miserabel.»

## 90 Prozent übernimmt Kanton

Eine Folge davon: Das Gelände erodiert. Und das wiederum setzt den Lawinenverbauungen im Wald zu. In den vergangenen beiden Jahren mussten sie für 650'000 Franken saniert werden – und kann die aktuelle Erosion in Puzzagst nicht durch eine bessere Waldverjüngung gestoppt werden, werden die erneuerten Schutzbauten schon in wenigen Jahren wieder dieselben Schäden wie vor der Sanierung aufweisen. Wie man dem Schutzwald helfen könnte, hat die Gemeinde analysieren lassen. Mit einem klaren Ergebnis: Einzig der grosse Zaun rund um den Uaul Puzzagst gilt als nachhaltig wirksam.

Er soll dafür sorgen, dass der Wald weiterhin als Barriere gegen Naturgefahren aller Art dienen kann. Die Kosten gehen zudem zum allergrössten Teil nicht zulasten der Gemeinde: Das Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden übernimmt voraussichtlich 90 Pro-

zent des Aufwands oder rund 1,3 Millionen Franken. Zugänglich wird das Gebiet notabene trotzdem bleiben, natürlich nicht für Wild: An insgesamt neun Stellen sind laut Botschaft geeignete Eingänge für Personen vorgesehen. Und sollte es dennoch das eine

oder andere Exemplar von Hirsch, Reh oder Gämse schaffen, den Zaun zu überwinden, kann das Tier an einem von sechs dafür vorgesehenen Toren wieder hinausgetrieben werden.

## Heimfallfragen frühzeitig klären

Zugestimmt hat die Gemeindeversammlung von Sumvitg neben dem Zaunbau auch den Statuten der geplanten Korporation der Konzessionsgemeinden im Gebiet der Kraftwerke Vorderrhein (KVR). Die neue Organisation geht gemäss Botschaft auf eine Initiative der Gemeindepräsidentenkonferenz der Cadi zurück; gegründet wird sie im Hinblick auf das Ende der seit 1968 geltenden Wasserrechtsverleihung an die KVR im Jahr 2048. Die Fragen in Zusammenhang mit einem möglichen Heimfall der Kraftwerksanlagen sollen frühzeitig geklärt werden. Die beteiligten Gemeinden – neben Sumvitg sind das Tujetsch, Medel, Disentis, Trun und Breil/Brigels – müssen bis spätestens 2038 entscheiden, was aus ihrer Konzession werden soll.



Massnahmen nötig: Schon 2015 (Bild) klafften im Schutzwald Puzzagst oberhalb von Surrein grosse Lücken im Baumbestand – seither hat sich die Lage weiterhin verschlechtert.

Bild Nora Zürcher/Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden

von Béla Zier

Der Widerstand gegen die Umnutzungspläne für die geschlossene Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik (TSH) nimmt weiter zu. So sind bei der Davoser Regierung als verantwortlicher Baubehörde nicht nur 13 Einsprachen gegen das Projekt mit seinem Mix aus Hotelbetrieb mit Resort- und Zweitwohnungen eingegangen. Eingereicht wurde auch eine Stellungnahme, welche es in sich hat. Verfasst hat das Schreiben der Bund Schweizer Architektinnen und Architekten (BSA) – dessen Sektion Zürich, Aargau, Glarus, Graubünden – gemeinsam mit dem Schweizerischen Werkbund Graubünden (SWB). Ihr Standpunkt ist klar: «Aus unserer Sicht sind weder der Quartierplan noch das Bauprojekt in dieser Form bewilligungsfähig.»

#### Gegen Davoser Leitbild

Kritisiert wird, dass die Planung für die TSH weitgehend einem der drei Leitsätze des kommunalen räumlichen Leitbilds der Gemeinde widerspreche. In diesem Leitsatz ist festgeschrieben: «Die naturräumlichen und landschaftlichen Qualitäten der umgebenden Bergwelt und der Davoser Kulturlandschaft werden durch eine nachhaltige Bewirtschaftung und eine sorgfältige Weiterentwicklung der Infrastrukturen und Nutzungen erhalten.» Bereits im Rahmen des Ideenwettbewerbs sei das geforderte, für diesen «sensiblen Standort deutlich zu grosse Raumprogramm nicht hinterfragt worden», halten BSA und SWB fest. Den beiden Verbänden geht es zentral um Erhalt und Wirkung des Klinikhauptgebäudes sowie des dortigen Arzthauses. Dieser 1934 erstellte Bau stammt vom bekannten Architekten Rudolf Gabarel und steht unter Schutz.

#### «Keine Rücksicht auf Umgebung»

Beim überarbeiteten Projekt sei das Bauvolumen nochmals erheblich vergrössert worden. Das verurteilen die Verbände: «Die geplanten Neubauten beeinträchtigen nicht nur den Hauptbau der Klinik und das geschützte Arzthaus, sondern auch die angrenzende Umgebung massiv.» Das Klinikgebäude verliere seine Dominanz als zentraler Bau des Areals, während die Präsenz



Historisches Areal: In einer Stellungnahme wird der Umgang mit dem ehemaligen Hauptgebäude der Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik kritisiert.

Bild Livia Mauerhofer

## Fachleute zerreißen Davoser Grossprojekt in der Luft

Die Kritik an den Plänen für die Thurgauer Schaffhauser Höhenklinik in Davos reisst nicht ab. Jetzt fordern Fachverbände von der Davoser Regierung einen Marschhalt.

und die Aussicht des Arzthauses zerstört würden. Zudem müsse das bisher gut in die Umgebung eingepasste ehemalige Personalhaus einem «überdimensionierten Ersatzneubau weichen». Besonders stossend sei dies, da dessen Erhalt im Jurybericht des Wettbewerbs «lobend hervorgehoben wurde». Der Ersatzneubau mit Zweitwohnungen bringe weder ortsbaulich noch architektonisch einen Mehrwert und nehme «keine Rücksicht auf die Umgebung und die topografischen Gegebenheiten».

Ziel des Ideenwettbewerbs sei es gewesen, als Grundlage für den Quartierplan die Qualität der Bebauung und der Umnutzung des Areals zu gewähr-

leisten, so die Feststellung der Verbände. In der Überarbeitung des Siegerprojekts seien die Empfehlungen der Jury «jedoch weitgehend unberücksichtigt geblieben». Da das nun eingereichte Projekt «in wesentlichen Punkten erheblich vom Siegerprojekt abweicht, sehen wir die Qualitätssicherung nicht mehr gegeben», heisst es in der Stellungnahme.

#### Forderung an Davoser Regierung

Bei Kritik alleine belassen es die Verbände nicht, im Schreiben werden Forderungen gegenüber der Davoser Regierung aufgestellt. Verlangt wird zentral eine «ortsbaulich verträglichere Setzung der Neubauten in Bezug auf

Aus unserer Sicht sind weder der Quartierplan noch das Bauprojekt in dieser Form bewilligungsfähig.

Auszug aus der Stellungnahme

die Umgebung und historischen Bauten». Für das geschützte Arzthaus sollen in Abstimmung mit der Bündner Denkmalpflege ein Restaurierungskonzept entwickelt und Restaurierungsarbeiten durchgeführt werden. Gefordert wird zudem, dass der Erhalt des Personalhauses geprüft wird, welches vom Architekten- und Werkbundverband als «ortsbaulich und architektonisch wertvolles Gebäude» bezeichnet wird. Bei den auf dem Areal geplanten Neubauten sollen nebst anderem Gebäudehöhe und Bauvolumen angepasst werden. Bis zur Klärung aller Fragen wird von der Davoser Regierung die Zurückstellung des Quartierplans samt Baugesuch erwartet.

## Die ehemalige Schule wird zur Asylunterkunft

Der Kanton mietet das einstige Schulhaus von Marmorera und nutzt es zur Asylunterkunft um. Bezogen wird das Gebäude im Januar.

von Jano Felice Pajarola

Gebaut 1960 von der damaligen Gemeinde Marmorera als Schulhaus für die Kinder aus dem Dorf, 1975 verkauft an die Gemeinde Seon (Aargau) als Lager- und Gruppenhaus und als solches genutzt bis vor wenigen Jahren: Das ist die bisherige Geschichte des markanten Gebäudes, das in Marmorera-Scalotta unübersehbar direkt an der Julierstrasse steht. Jetzt kommt ein neues Kapitel dazu: Der Kanton mietet die Liegenschaft ab Januar 2025, um sie als derzeit 18. Asylunterkunft in Graubünden zu nutzen. Philipp Sigron, stellvertretender Leiter des Amts für Migration und Zivilrecht Graubünden, bestätigt einen entsprechenden Bericht der romanischen Nachrichtenagentur FMR vom Mittwoch.

#### Bevölkerung weiss Bescheid

Eigentümer des Gebäudes ist laut der Geodatendrehlscheibe geogr.ch seit April 2023 ein Unternehmer aus dem aargauischen Killwangen. Auf der Web-

site seiner Immobilienfirma ist die ehemalige Gruppenunterkunft noch als Projekt für die Umnutzung in neun auch als Ferienlogements nutzbare Wohnungen verzeichnet, über den Sta-



Neuer Zweck: Die einstige Schule von Marmorera, das spätere Gruppenhaus Scalotta, befindet sich unterhalb des Staudamms direkt an der Julierstrasse.

Bild Sandra Balzer/FMR

tus des Vorhabens ist dort aber nichts zu erfahren. Im Surses sind die Einheimischen bereits über die für den Besitzer nun offenbar prioritäre Vermietung des Hauses an den Kanton orien-

tiert: Die Gemeinde hat dazu vor wenigen Tagen eine Information publiziert. Der Gemeindevorstand, heisst es darin, habe «vor einiger Zeit Kenntnis darüber erhalten», dass die Liegenschaft Scalotta neu für die Unterbringung von Personen des Asylbereichs durch den Kanton vorgesehen sei. Der Zeitpunkt des Nutzungsbeginns sei aber noch nicht definiert.

#### Zuerst 20 bis 30 Bewohnende

Laut Sigron werden die ersten 20 bis 30 Bewohnerinnen und Bewohner frühestens im Januar einziehen. Der konkrete Termin hänge einerseits von den noch nötigen Renovations- und Umbauarbeiten im Gebäudeinneren ab, andererseits von der weiteren Entwicklung der Migrationsbewegungen in den kommenden Monaten, sei es aus der Ukraine, sei es aus den regulären Herkunftsländern des Asylbereichs. Die Infrastruktur im ehemaligen Touristen- und Ferienhaus würde laut Sigron maximal für die Unterbringung von 70 bis 80 Personen ausreichen.

«Auf jeden Fall wird es aber noch vor dem Nutzungsbeginn der Liegenschaft eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung geben.»

Gemäss dem Infoschreiben der Gemeinde Surses ist die Miete durch den Kanton «mittelfristig» vorgesehen. Man wolle damit die Unterbringungs-kapazitäten sicherstellen, um eine Verteilung der Asylsuchenden auf die Bündner Gemeinden weitestgehend vermeiden zu können. Momentan leben in den vom Kanton betriebenen Unterkünften an 17 Standorten insgesamt rund 1200 Menschen des Asylbereichs. Laut Sigron sind aktuell noch etwa 500 Plätze frei. «Wir sind informiert über die Absichten, den Mietvertrag macht aber der Eigentümer mit dem Kanton», so Gemeindepräsident Daniel Wasescha gegenüber der FMR. Die Gemeinde könne deshalb nichts tun – einzig die Bevölkerung könne sie informieren. «Wie von anderen Unterkünften bekannt ist, sorgen die Asylsuchenden aber nicht für Aufruhr, und so wird es hoffentlich auch in Marmorera sein.»