

Grünes Licht für Bauvorhaben im Sertig

Im Januar vor einem Jahr reichte die Nando Fopp Architektur AG Baugesuche für einerseits ein Tinyhouse und andererseits einen Wohnbau beim Eingang zum Sertig Dörfli ein. Gegen beide Vorhaben wurde von Nachbarn umgehend Einsprache erhoben. Auch der Heimatschutz meldete sich.

Barbara Gassler

Bei dem in der DZ vom 12. März 2024 vorgestellten Projekt handelt es sich um ein sogenanntes «Tinyhouse» mit nur zwei Zimmern, aber 93 Quadratmetern, über zwei Stockwerke aufgeteilte, Bruttogeschossfläche. Beim näher zur Strasse angelegten Wohnhaus sind die entsprechenden Zahlen vier Zimmer und 222 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf drei Stockwerke. Beides sind Betonbauten, die mit Holz verkleidet werden. Die Einsprechenden beanstandeten beide Vorhaben. Sie monierten, dass der für Sertig Dörfli geltende Ortsbildschutz nicht genügend berücksichtigt worden sei. Die Bauvorhaben würden nicht zur bestehenden Siedlung passen. Ihrer Meinung nach müssten die noch nicht überbauten Parzellen in der Bauzone Sertig sowieso ausgezont werden. «Sie stammen noch aus einer Zeit, als der Zweitwohnungsbau noch zulässig war.» Die Bündner Regierung habe der Gemeinde denn auch empfohlen, da eine Freihaltezone zu prüfen. Ausserdem bezweifelten die Einsprechenden, dass im Sertig Dörfli tatsächlich Erstwohnraum entstehen werde, wie von der Bauherrschaft versichert. Auch der Heimatschutz nahm zum Projekt Stellung und empfahl, es abzulehnen. Als lachhaft bezeichnete er, dass die Neubauten – «angesichts der Grösse und des luxuriösen Ausbaus» – einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten würden. Sie seien auf maximale Ausnützung hin geplant und berücksichtigten weder Angemessenheit noch Einpassung in die Topografie, wurde beanstandet.

Selbst bewohnen

Gegen den Vorwurf der Umgehung der Zweitwohnungsgesetzgebung wehrte sich die Bauherrschaft mit dem Hinweis, selbst ins Sertig ziehen zu wollen. Das Sertig sei als Erstwohnraum durchaus geeignet, wie die bereits vorhandenen ganz-



Die Bauprofile anlässlich der Ausschreibung im März 2024.

Bild: DZ-Archiv (Andri Dürst)

jährig bewohnten Häuser bewiesen. Weiter würden gemäss dem Kommunalen räumlichen Leitbild im Sertig keine Rückzonungen geprüft, weshalb die über dem Gemeindegebiet liegende Planungszone für das Sertig Dörfli nicht gelte. Auch den Ortsbildschutz sieht sie nicht beeinträchtigt. Der kommunale Ortsbildschutz nehme auf das Erscheinungsbild und nicht auf die Konstruktionsart Bezug, weshalb ein mit Kantholz ausgeführter Strickbau nicht zwingend sei, finden sie.

Keine Planungszone

In dem nun vorliegenden Entscheid gibt die Davoser Baubehörde der Bauherrschaft mehrheitlich recht und bestätigt deren Einschätzung zur Planungszone. Eine allfällige Rückzonung werde in Wiesen, Monstein und Glaris geprüft, nicht aber im Sertig Dörfli. Ausserdem seien das Gebiete, die sich aus verschiedenen Gründen für eine Wohnnutzung nicht eignen würden. Die Bauparzelle im vorliegenden Fall sei sehr gut und ganzjährig erschlossen. Auch bezüglich des Ortsbildschutzes findet die Baubehörde, dass «das Ortsbild nicht in einer eine Baubewilligung ausschliessenden Weise» beeinträchtigt werde. «Schliesslich sind Bauzonen für eine Bebauung vorgesehen», heisst es fast trotzig. «Die Grenze liegt dort, wo ein Bauvorhaben das Ortsbild nachteilig beeinträchtigen würde.» Viel Platz widmet der Bescheid dem Thema Zweitwohnungsgesetzgebung. In Davos mit einem Zweitwohnungsanteil von 57 Prozent dürfen keine neuen Zweit-

wohnungen mehr bewilligt werden, heisst es einleitend. Das von den Einsprechern beanstandete Missbrauchspotenzial sieht die Behörde aber nicht gegeben: «Die Wohnräume erfüllen die baugesetzlichen Mindestgrössen und sind für eine Erstwohnnutzung durchaus geeignet.» Als weiteres Argument führt sie an, dass das Sertig wie auch die anderen Seitentäler durchaus Siedlungscharakter aufweise und von Einheimischen bewohnt werde.

Schwammige Auflagen

Einige Punkte gibt die Bewilligungsbehörde der Bauherrschaft aber doch mit auf den Weg: So ist bei beiden Bauten die Fassaden- und Fenstergestaltung mit dem Bauberater zu überarbeiten, und die revidierten Pläne sind vor Baubeginn vorzulegen. Bei der Gemeinde einzureichen sind die neuen Pläne bis spätestens zwei Wochen vor Baubeginn. Genau dieser Passus stösst Einsprecherin Su Jost aber auf. «Auf der einen Seite wird in der Baubewilligung der Ortsbildschutz einfach so beiseite gewischt. Auf der anderen steht man mit den diversen Auflagen ein, dass die Gestaltung ungenügend ist. So Entscheidendes zu bemängeln und gleichzeitig doch eine Bewilligung zu erteilen, ist extrem widersprüchlich und nicht wirklich nachvollziehbar.» Kritisch sieht Jost den Entscheid auch im Hinblick auf die von gleicher Seite bereits skizzierte, weitere Bebauung des Sertig Dörfli. Ob die Einsprechenden den Entscheid weiterziehen wollen, ist derzeit noch offen.