

## Gemeinderatssitzung vom 24. März 2025

### Botschaft

Traktandum Nr. 2

## Teilrevision der Ortsplanung sowie Erlass eines kommunalen Energiegesetzes

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin  
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zur Teilrevision der Ortsplanung (Teil Siedlung und Baugesetz) sowie zum Erlass eines kommunalen Energiegesetzes.

### Das Wichtigste im Überblick:

#### **Rahmenbedingungen**

Seit der letzten Ortsplanungsrevision der Gemeinde Domat/Ems haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen des Raumplanungsgesetzes massgeblich verändert. Mit der vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG1) wird der Fokus der Siedlungsentwicklung auf die bessere Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes gelegt. Das übergeordnete Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Schaffung einer RPG1-konformen Ortsplanung.

#### **Bevölkerungswachstum**

Die Gemeinde Domat/Ems geht, gestützt auf die offiziellen Wachstumsprognosen des Kantons, in den kommenden Jahren von einem moderaten Wachstum der Bevölkerungszahl aus. Dieses liegt bei 0.5% (bis max. 1%) pro Jahr und entspricht einer Zunahme von 700 bis max. 1'400 Einwohner/innen bis 2038. Dieser prognostizierte Zuwachs liegt unter der Wachstumsquote der vergangenen Jahre.

#### **Baulandmobilisierung**

Die derzeitigen Nutzungsreserven umfassen in der Wohn- und Zentrumszone 10.13 Hektar Bauzone, welche bislang noch nicht überbaut ist. Zur besseren Nutzung dieser Flächen legt die Gemeinde die Grundlage zur Mobilisierung von Bauland fest, wobei Kriterien wie Mindestgrösse, Erschliessung und Form der Grundstücke berücksichtigt werden. Die Überbauungsfrist für ungenutzte Grundstücke wurde auf die maximal zulässigen 8 Jahre festgelegt, um nicht stärker als nötig einzugreifen und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausreichend Zeit zur Realisierung ihrer Projekte zu geben.

### **Innenentwicklung**

Allein durch die vorhandenen Nutzungsreserven kann der zukünftige Bedarf an Wohnraum nicht vollständig gedeckt werden. Deshalb gilt es, zusätzliche Kapazitäten durch Massnahmen der Innenentwicklung (Um- und Aufzonungen) zu schaffen. Vorbereitend hierfür definiert das Kommunale Räumliche Leitbild von 2021 im Siedlungsraum 5 Gebiete für die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen. Im revidierten Baugesetz werden diese Ziele festgelegt, sowie Verfahren, welche eine hohe Wohnqualität sichern sollen.

### **Keine neuen Wohnzonen**

In der vorgelegten Teilrevision der Ortsplanung werden Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt und keine neuen Wohngebiete eingezont.

### **Anpassungen im Baugesetz**

Zwecks Erhöhung des Spielraums für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten werden die Grenzabstände in den Wohnzonen massvoll reduziert, wobei das Bauvolumen nicht vergrössert werden kann.

Auf eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen soll verzichtet werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den Innenentwicklungsgebieten (Aufzonungen) haben gemäss gesetzlichem Kostenteiler die Planungskosten zu tragen.

### **Gewerbebezonen**

Für das Gewerbe wird in der ZöBA Vial eine 2 Hektar grosse Gewerbezone angrenzend an den Industriepark geschaffen. Zusätzlich wird die Industriezone Paleu Sura um 0.8 Hektar für einen standortgebundenen Ausbau eines Betriebes erweitert. Weitere Gewerbeflächen werden für betriebserforderliche Erweiterungen punktuell angepasst.

### **Vorbereitende Massnahmen**

Die vorliegende Botschaft wurde von einer Kerngruppe vorbereitet und von einer vorparlamentarischen Fachkommission geprüft. Um Akzeptanz für die Schaffung von Innenentwicklungsgebieten zu erreichen, wurden die Ziele der Revision mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erörtert, für das Gebiet Tircal wurden Workshops durchgeführt. Auch auf Anliegen aus der Mitwirkung wurde eingegangen und die Vorlage angepasst, ohne die Ziele der Vorlage aus den Augen zu verlieren.

### **Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandorts**

Mit der vorliegenden Teilrevision im Bereich Siedlung schafft die Gemeinde eine RPG1-konforme Nutzungsplanung. Insgesamt zielen die Massnahmen darauf ab, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, Bauland besser zu nutzen und gleichzeitig ausreichende Flächen für Gewerbe und Industrie bereitzustellen. Die geplanten Änderungen sollen die Gemeinde als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort langfristig stärken.

### **Kommunales Energiegesetz**

Neu werden sämtliche Regelungen, welche energieeffizientes Bauen betreffen, aus dem Baugesetz herausgelöst und in einem separaten Energiegesetz festgelegt werden. Dieses stützt sich auf das Energiegesetz des Kantons Graubünden ab.

## **A) Teilrevision der Ortsplanung (Nutzungsplanung)**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Veränderte übergeordnete Vorgaben**

Per 1. Mai 2014 ist das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetzes (RPG 1) in Kraft getreten. Infolge der neuen Anforderungen des RPG 1 wurde auch der kantonale Richtplan Siedlung (KRIP) überarbeitet. Am 1. April 2019 ist zudem das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) in Kraft getreten, welches insbesondere in den Bereichen Baulandmobilisierung und Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile umfassend ergänzt wurde. Aufgrund der Änderungen der übergeordneten Vorgaben haben die Gemeinden ihre Ortsplanungen zu überprüfen und den neuen Anforderungen anzupassen. Diese Anpassung bildet Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.

#### **1.2 Ziele und Inhalte der Revision**

Die Hauptgründe, welche eine Überprüfung und Überarbeitung der Nutzungsplanung erforderlich machen, sind folgende:

- Die Nutzungsplanung ist an die neuen Anforderungen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG1), des kantonalen Richtplanes Siedlung (KRIP-S) und des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) anzupassen.
- Gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton sind Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere Massnahmen zur Baulandmobilisierung und Sicherstellung einer höheren baulichen Dichte, zu treffen.
- Die Nutzungsplanung ist an die Bedürfnisse und die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Sinne des Kommunalen Räumlichen Leitbildes (KRL) anzupassen.
- Das Baugesetz ist mit dem neuen kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) und der revidierten Zonenplanung abzustimmen.

#### **1.3 Kommunales Räumliches Leitbild**

Die Gemeinde Domat/Ems hat das Kommunale Räumliche Leitbild in einem separaten Planungs- und Mitwirkungsprozess erarbeitet und im Februar 2021 wurde das Leitbild vom Gemeindevorstand beschlossen. Es zeigt die strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von rund 20 Jahren auf und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest. Das Leitbild dient der Gemeinde als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

## 2. Organisation und Verfahren

### 2.1 Organisation

Für die Revision der Ortsplanung hat die Gemeinde eine Kerngruppe sowie eine vorparlamentarische Fachkommission eingesetzt. Diese beiden Gremien haben die Inhalte der Revision zuhanden des Gemeindevorstandes erarbeitet.

*Die Mitglieder der vorparlamentarischen Fachkommission (vFK):*

Erich Kohler (Gemeindepräsident, Leitung)\*, Armin Tanner (Departementsvorsteher Bauwesen und Anlagen)\*, Robert Albertin (Fachperson Baukommission)\*, Ursin Fetz (Bürgerpräsident), Hanna Schäublin (SP), Patrick Bargetzi (Die Mitte), Ruben Durisch (SVP), Jürg Rodigari (FDP), Andreas Former (Handels- und Gewerbeverein), Mario Canetg (Bauernverein), Ronny Krättli (IG Emser Sportvereine), Sonya Bardill (Kinder- und Jugendkommission), Andrea Loretz (Frauenverein), Christoph Cavigelli (Architekt), Fritz Kupferschmid (IG Wohnen im Alter), Ernst Schild (Leiter Bauamt, beratend)\*, Lucas Collenberg (Gemeindeschreiber, beratend)\*

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der ortsplanerischen Begleitung und Dr. iur. Gieri Caviezel mit der juristischen Begleitung der Teilrevision der Nutzungsplanung.

*\*Mitglieder der vorberatenden Kerngruppe*

### 2.2 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	Mitte 2021
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	bis Mitte 2022
Beratung in der Arbeitsgruppe und Fachkommission	bis Frühjahr 2023
Behandlung im Gemeindevorstand	Ende April 2023
Kantonale Vorprüfung*	Juni 2023 – April 2024
Informationsveranstaltung	24. Oktober 2024
Mitwirkungsaufgabe	21. Okt. – 20. Dez. 2024
Beratung Mitwirkungen in Fachkommission	6. Februar 2025
Gemeindevorstand zuhanden Gemeinderat	3. März 2025
Beantwortung der einzelnen Mitwirkungseingaben	anfangs März 2025
Gemeinderat	24. März 2025
Urnenabstimmung	18. Mai 2025

*\*Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 4. April 2024 äussert sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Die wesentlichen Ergebnisse der Vorprüfung sind im Anhang des Planungs- und Mitwirkungsberichtes zusammengefasst.*

## 2.3 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Vom 21. Oktober bis 20. Dezember 2024 fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision der Ortsplanung statt. Es gingen 50 Stellungnahmen mit 142 Anträgen ein. Wesentliche Themen der Mitwirkung waren folgende:

### Mehrwertabgabe

*Antrag:* Mehrfach wurde vorgeschlagen, auf die Festlegung einer Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen zu verzichten, da das übergeordnete Recht dies nicht zwingend verlangt.

*Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):* Die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen im Baugesetz ist gestrichen worden. Somit verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung von Abgabetatbeständen, die über die Mindestvorgaben des übergeordneten Rechts hinausgehen. Das Hauptanliegen der Revision ist die Förderung der Innenentwicklung, nicht das Generieren von Mehrwertabgaben. Zudem liegen die Parzellen, welche von der Aufzoning betroffen sind, in den Innenentwicklungsgebieten, und deren Eigentümerinnen und Eigentümer haben gemäss gesetzlichem Kostenteiler die Planungskosten zu tragen.

### Baulandmobilisierung

*Antrag:* Für sieben Einzelparzellen wurde das Anliegen geäussert, auf die Festlegung von Mobilisierungsmassnahmen zu verzichten, mit unterschiedlichen Begründungen. Ebenfalls wurde im Zusammenhang mit der Mobilisierung von Baulandparzellen der Antrag gestellt, die Überbauungsfrist von 6 auf 8 Jahre zu erhöhen.

*Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):* Die Anträge zu den Einzelparzellen wurden aufgrund der definierten Kriterien überprüft; in begründeten Fällen wird von einer Mobilisierungspflicht abgesehen. Ausserdem ist die Überbauungsfrist im Baugesetz von 6 auf 8 Jahre erhöht worden, was der maximalen Frist gemäss dem kantonalen Recht entspricht.

### Mindestausnützung

*Antrag:* Betreffend die Vorgabe, dass bei Bauvorhaben grundsätzlich mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen ist, wurde eingebracht, auf die Mindestausnützung zu verzichten oder diese auf 50% zu reduzieren.

*Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):* Die Festlegung der Mindestausnützung von 80% wird vom kantonalen Richtplan Siedlung verlangt. Ein Verzicht bzw. eine Reduktion auf 50% ist nicht zulässig. Mit der Formulierung im Baugesetzentwurf wird der Spielraum der Gemeinde so weit als möglich ausgenützt, indem die Mindestausnützung nur auf Neubauten und wesentliche Erweiterungen (mehr als 30% der Hauptnutzfläche) angewendet wird. Weiter kann ein Grundstück auch etappenweise überbaut werden, wenn dies nachvollziehbar aufgezeigt werden kann.

### Grenzabstände

*Antrag:* Der Baugesetzesentwurf sieht eine Reduktion der Grenzabstände vor. Diesbezüglich ist in einigen Stellungnahmen beantragt worden, die bisherigen Grenzabstände zwecks Erhalt der Wohnqualität beizubehalten.

*Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):* Im überbauten Quartierplangebiet Ardisla sind die reduzierten Grenzabstände bereits Realität. Auch im Quervergleich zu anderen Gemeinden wird an der Reduktion der Grenzabstände festgehalten. Der grosse Grenzabstand soll neu einzig noch für die Hauptwohnseite (statt 2-seitig) gelten. Damit wird beabsichtigt, den Spielraum der Bauherrschaft bei der Anordnung des Bauvolumens auf dem Grundstück

zu erweitern. Zudem werden die Voraussetzungen für die Erfüllung der Mindestausnutzung verbessert. Der Bauherrschaft steht es offen, freiwillig grössere Abstände vorzusehen.

### **Innenentwicklungsgebiete**

*Antrag:* Mehrere Anträge forderten, auf die Aufzonung in den Gebieten Padrusa und Cunclas zu verzichten (Wohnzone 2, W2 belassen).

*Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):* Diesen Anträgen ist nicht stattgegeben worden. Im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanung wurde die Aufzonung im Gebiet Padrusa bereits von der Wohnzone 4 (W4) auf die Wohnzone 3 (W3) reduziert. Mit dem Belassen der Wohnzone 2 würde das Ziel der Innenentwicklung, welches im Kommunalen Räumlichen Leitbild (KRL) definiert ist, in diesen Gebieten nicht erreicht werden. Für beide Entwicklungsgebiete wird in der Nutzungsplanung einzig die Basis für eine Detailplanung (Areal- oder Quartierplanung) festgelegt.

*Antrag:* Bezüglich dem Gebiet Tircal wurde in einigen Stellungnahmen das Anliegen formuliert, auf eine Aufzonung in die Wohnzone 4 (W4) und auf eine Wegverbindung innerhalb des Quartiers zu verzichten.

*Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):* Beim Gebiet Tircal handelt es sich um ein regional wichtiges Verdichtungsgebiet, weshalb an der Aufzonung festgehalten wird. Im Baugesetz sind jedoch Ergänzungen vorgenommen worden, wonach eine in der Höhe gestaffelte Bebauung anzustreben ist, wobei die Geschossigkeit zwischen 2 bis maximal 4 Geschossen beträgt.

In Bezug auf die Wegverbindung wurde die vorgegebene Wegführung fallengelassen, aber festgehalten, dass eine Durchlässigkeit für den Fussverkehr gewährleistet sein muss. Die konkrete Wegführung ist im Rahmen des Folgeverfahrens festzulegen.

*Antrag:* Beim Innenentwicklungsgebiet Tuma Casté ist ein Antrag auf Erweiterung des Gebietes in südliche Richtung bis zur Kantonsstrasse eingegangen.

*Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):* Das vorgeschlagene Aufzonengebiet Tuma Casté korrespondiert mit dem KRL. Dieses soll nicht ausgedehnt werden. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung soll jedoch die Zentrumszone über die Post bis zum Restaurant Schlosshügel (Parzelle Nr. 617) ausgeweitet werden, damit auch in Zukunft die Dienstleistungs- und Versorgungsangebote möglich bleiben.

### **Zuständigkeit Genereller Erschliessungsplan**

*Antrag:* Es ist beantragt worden, die Zuständigkeit für den Erlass und die Änderung des Generellen Erschliessungsplanes (GEP) bei der Urnenabstimmung zu belassen und nicht dem Parlament zu übertragen.

*Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK):* Mit der Festlegung der Zuständigkeit beim Parlament wurde eine Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren beabsichtigt. Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Zuständigkeit bei der Urnenabstimmung zu belassen.

## **Weitere Einzelanliegen**

In der Mitwirkung gingen verschiedene Anträge zu Einzelanliegen sowie Fragen zum Zonenplan und Baugesetz ein. Diese Mitwirkungen wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und der Entscheidung der jeweiligen Antragstellenden schriftlich mitgeteilt.

## **Anpassung der Planungsmittel**

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe wurden konkret die folgenden Anpassungen in den Planungsmitteln vorgenommen:

### *Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan:*

- Verzicht auf Baulandmobilisierung bei den Grundstücken Nr. 2010, 342 und 4291
- Zuweisung der Grundstücke Nr. 617 und 913 zur Zentrumszone sowie Festlegung einer Baulinie
- Zuweisung der Grundstücke Nr. 2933 und 2935 zur Gewerbezone
- Anpassung der Zonenabgrenzung an die Verkehrsflächen bei Grundstück Nr. 686
- Anpassung der Gebäudeschutzkategorie des Wohnhauses auf Parzelle Nr. 540 von «erhaltenswert» auf «architektonisch wertvoll»

### *Baugesetz:*

- Artikel 4: Verzicht auf Mehrwertabgaben bei Um- und Aufzonungen
- Artikel 4a: Erhöhung der Überbauungsfrist von 6 auf 8 Jahre
- Artikel 6: Die Zuständigkeit für den Erlass und die Änderung des Generellen Erschließungsplanes wird wie bisher bei der Urnenabstimmung belassen. Auf eine Anpassung von Artikel 6 Absatz 1 des Baugesetzes wird dementsprechend verzichtet.
- Artikel 25b: Umformulierung und Präzisierung der Ziele und Rahmenbedingungen für die Wohnzone Tircal

### *Industriepark Vial*

Aufgrund der positiven Entwicklung der letzten knapp 10 Jahre im Industriepark Vial zieht die Gemeinde in Erwägung, den Fokus künftig auf die Weiterentwicklung und Ansiedlung von High-Tech-Unternehmen bzw. von exportorientierten Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte zu legen. In diesem Zusammenhang wären die heutigen nutzungsplanerischen Festlegungen im Bereich der Industriezone C gesamthaft und vertieft zu überprüfen und, je nach Ergebnis, gegebenenfalls anzupassen. Die Überprüfung würde insbesondere auch die Festlegungen im Zusammenhang mit der «Sägereioption» umfassen. Weiter wäre auch der rechtskräftige Arealplan Vial-Tuleu zu überprüfen.

Diese Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Nutzungsplanung im Bereich der Industriezone Vial muss in einer separaten künftigen Teilrevision der Ortsplanung erfolgen. Deshalb wird die Industriezone C mit den dazugehörigen Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan von der laufenden Teilrevision ausgeklammert.

Weitere Details sind im Planungs- und Mitwirkungsbericht ersichtlich.

### **3. Wichtige Grundlagen für die vorliegende Teilrevision**

Bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung waren verschiedene übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen.

#### **Raumplanungsgesetz (RPG)**

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG1) definiert Ziele und Vorgaben hinsichtlich einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach innen, der Mobilisierung bestehender Nutzungsreserven sowie einer bedarfsgerechten Bauzonengrösse. Hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzone sind für die kommunale Nutzungsplanung insbesondere folgende Bestimmungen massgeblich:

- Bauzonen haben dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre zu entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG).
- Kanton und Gemeinden treffen Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland (Art. 15a RPG).
- Einzonungen sind nur möglich, wenn das Land für eine Überbauung geeignet ist, das Land auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen benötigt wird und die Verfügbarkeit sichergestellt ist (Art. 15 Abs. 4 RPG). Die Einzonungsvoraussetzungen gemäss kantonalem Richtplan müssen erfüllt sein.

#### **Kantonaler Richtplan Siedlung**

Der Kanton Graubünden hat seine Richtplanung im Bereich Raumordnungspolitik und Siedlung an die übergeordneten Vorgaben des RPG angepasst. Für die vorliegende Teilrevision sind folgende Festlegungen im kantonalen Richtplan Siedlung von besonderer Bedeutung:

- Die Gemeinde trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in den rechtskräftigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).
- Die Gemeinde kann nur Einzonungen vornehmen, wenn die Leitsätze des kantonalen Richtplans (Lageanforderungen, Mindestdichte, ÖV-Güte) sowie die Anforderungen an den Bedarf sowie die regionale Abstimmung erfüllt sind.
- Die Gemeinden legen in ihren Baugesetzen die Mindestdichten fest und stellen gleichzeitig sicher, dass die Mindestdichten bei konkreten Baugesuchen zu mindestens 80% ausgeschöpft werden.

#### **Regionale Richtplanung Imboden – Siedlung und Verkehr**

Die vorliegende Nutzungsplanung wurde in Abstimmung mit der regionalen Richtplanung erarbeitet. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorliegende Revision die Inhalte der Regionalen Richtpläne Siedlung und Verkehr gemäss derzeitigem Bearbeitungsstand erfüllen.



## 4. Bauzonenbedarf (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, WMZ)

### 4.1 Ziele der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Domat/Ems geht von einem durchschnittlichen moderaten Wachstum der Bevölkerungszahl von 0.5% (bis max. 1%) pro Jahr aus. Dies entspricht einer Zunahme zwischen 700 und 1'400 Einwohner/innen bis 2038 bzw. zwischen 1'000 und 2'100 Einwohner/innen bis 2045. Ein Wachstum in dieser Grössenordnung entspricht auch der tatsächlichen Entwicklung der letzten 10 Jahre. Der verhältnismässig starke Anstieg in den Jahren 2012 bis 2016 lässt sich zu einem grossen Teil mit den gleichzeitig realisierten Überbauungen im Gebiet Ardisla erklären.

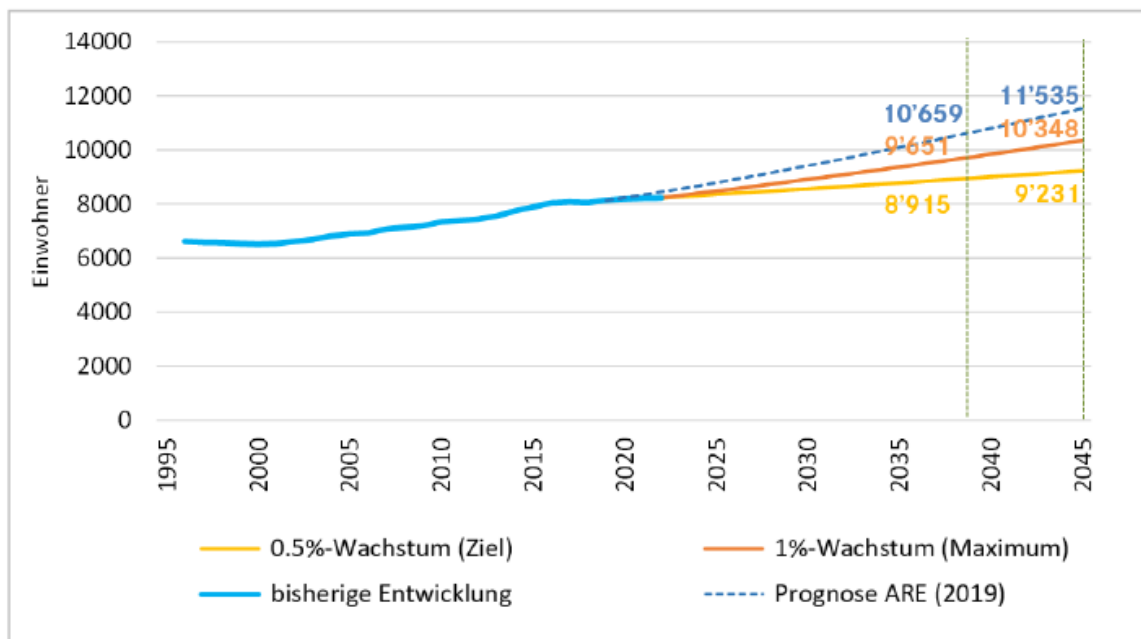


Abb. 1: Bevölkerungsprognose und Wachstumsziel

### 4.2 Bestehende Nutzungsreserven und Bauzonenbedarf

Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestehen in der Gemeinde Domat/Ems heute unüberbaute Bauzonenreserven (WMZ) im Umfang von 10.13 ha. Der grösste Anteil an nicht überbautem Bauland entfällt auf die Wohnzonen, welche fast 90% der gesamten Bauzonenreserve ausmachen.

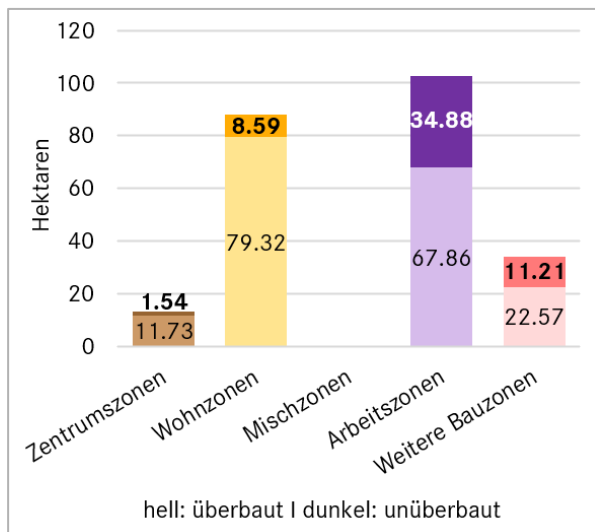


Abb. 2: Aktueller Überbauungsstand

Erst wenn trotz konsequenter Mobilisierung und Verdichtungsmassnahmen noch immer ein Bedarf an Bauland ausgewiesen werden kann, sind Einzonungen möglich.

Mit der erhöhten Mobilisierbarkeit ergibt sich auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Kapazitätsreserve von 522 Einwohnern bei den nicht überbauten Parzellen (bei Mobilisierbarkeit 70%) sowie einer Kapazitätsreserve von weiteren 415 Einwohnern bei überbauten Parzellen (unternutzte Parzellen, Mobilisierbarkeit 50%).

Auch bei einer konsequenten Mobilisierung der Nutzungsreserven innerhalb der bestehenden Bauzone (WMZ) kann der mutmassliche Bedarf (Bevölkerungszunahme von max. 1% pro Jahr) bis ins Jahr 2038 nicht vollständig gedeckt werden. Es sind daher zusätzliche Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen zu ergreifen. Insbesondere sind durch gezielte Um- und Aufzonungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, sogenannte Innenentwicklungsgebiete, zusätzliche Kapazitäten zu schaffen. Die Grundlage hierfür bilden die Entwicklungsschwerpunkte gemäss KRL.

## 5. Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen

### 5.1 Umsetzung der Baulandmobilisierung

An der bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone (d.h. deren Überbauung) besteht ein hohes öffentliches Interesse. Für die Entwicklung der Gemeinde ist verfügbares Bauland zur Schaffung von Wohnraum wichtig. Im Gegensatz dazu bestehen auch private Interessen, welche angemessen zu berücksichtigen sind, beispielsweise bestehende Nutzungen wie Gärten oder Umschwungsflächen beizubehalten.

Um einerseits das öffentliche Interesse an verfügbarem Bauland sicherzustellen und andererseits die Verhältnismässigkeit der planerischen Massnahme zu gewährleisten, wurden folgende Kriterien für die Festlegung von Bauverpflichtungen festgelegt:

### Kriterien bei nicht überbauten Bauparzellen

Es muss sich um eine offensichtliche Bauparzelle oder eine Baulücke handeln, welche mit verhältnismässigem Aufwand überbaut werden kann.

Beurteilungskriterien sind:

- Mindestfläche 450 m<sup>2</sup> (Richtgrösse)
- Grundstückerschliessung muss gewährleistet sein
- Parzellenform muss zonenkonforme Überbauung zulassen

### Kriterien bei bereits teilweise überbauten Bauparzellen mit Flächenreserven

Bei teilweise überbauten Grundstücken sind die bestehenden Bauten mit zugehörigen Flächen angemessen zu berücksichtigen. Die Flächenreserve muss so gross sein, dass sie unter Berücksichtigung des Gebäudeabstandes und der vorhandenen Ausnutzung tatsächlich zonengemäss und selbständig überbaut werden kann.

Beurteilungskriterien sind:

- Mindestfläche 500 m<sup>2</sup> (in Berücksichtigung des Gebäudeabstandes)
- Grundstückerschliessung muss gewährleistet sein
- Parzellenform muss zonenkonforme Überbauung zulassen

### Überbauungsfristen

Gemäss kantonalem Recht kann die Überbauungsfrist bei bestehendem Bauland längstens 8 Jahre (+ 2 Jahre Nachfrist) betragen. Die Frist beginnt ab Rechtskraft des neuen Zonenplanes zu laufen. In der vorliegenden Teilrevision wird die Frist auf 8 Jahre (+ 2 Jahre Nachfrist) festgelegt. Die Festlegung der maximal möglichen Frist von 8 Jahren rechtfertigt sich, da die Gemeinde eine moderate Bevölkerungsentwicklung anstrebt. Eine verkürzte Frist drängt sich daher nicht auf. Im Weiteren ist die Überbauungsfrist auch auf das Ergebnis der Mitwirkungsaufgabe abgestimmt bzw. berücksichtigt die eingebrachten Anliegen aus der Bevölkerung.

## 5.2 Reduktion der Grenzabstände

Zwecks Erhöhung des Spielraumes für die Grundeigentümer sowie zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten, werden die Grenzabstände in den Wohnzonen massvoll reduziert. Der grosse Grenzabstand ist neu einzig noch auf der Hauptwohnseite (statt 2-seitig) einzuhalten, auf den übrigen Seiten der kleine Grenzabstand. Die Grenzabstände werden wie folgt angepasst:

Zone	Grenzabstand	
	Klein (3-seitig)	Gross (1-seitig)
Wohnzone 2 (W2)	<del>3.00 m</del> 2.50 m	<del>6.00 m</del> 5.00 m
Wohnzone 3 (W3)	<del>4.00 m</del> 3.00 m	<del>8.00 m</del> 6.00 m
Wohnzone 4 (W4)	<del>5.00 m</del> 4.00 m	<del>10.00 m</del> 8.00 m

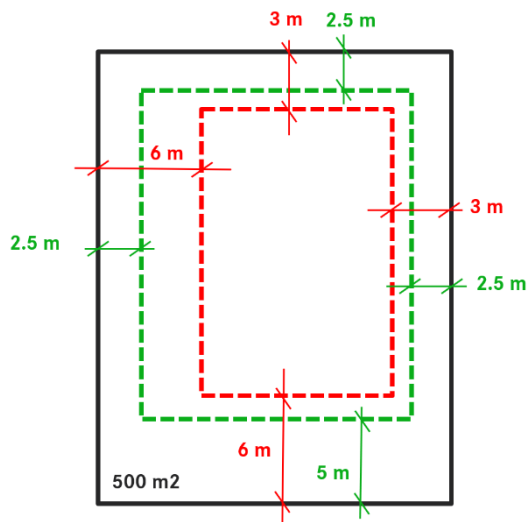


Abb. 3: Schema mit bisherigen Grenzabständen in der Wohnzone 2 (rot) und neuen Abständen (grün). Der bebaubare Bereich und damit der Spielraum für die Entwicklung einer Parzelle erhöhen sich entsprechend (+33%).

### 5.3 Sicherstellen der Mindestdichten

Die Festlegung einer Mindestausnutzung von 80% ist eine übergeordnete Vorgabe aus dem Kantonalen Richtplan Siedlung und ist durch die Gemeinde umzusetzen. Die Gemeinde hat den ihr zustehenden Spielraum ausgenutzt, indem einerseits die Mindestausnutzung ausschliesslich bei Neubauten und wesentlichen Erweiterungen zum Tragen kommt. Andererseits können Bauvorhaben etappiert werden, sodass beispielsweise bei grösseren Parzellen nicht von Anfang an die gesamte Ausnutzung zu realisieren ist. Als «wesentliche Erweiterung» betrachtet die Gemeinde die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes um mehr als 30% der bisherigen Hauptnutzfläche.

## 6. Ziele, Strategien und Massnahmen zu einzelnen Gebieten

### 6.1 Voraussetzung für Innenentwicklung schaffen

Im Kommunalen Räumlichen Leitbild sind sechs potenzielle Innenentwicklungsgebiete festgelegt, welche massgeblich zur Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde Domat/Ems beitragen können.

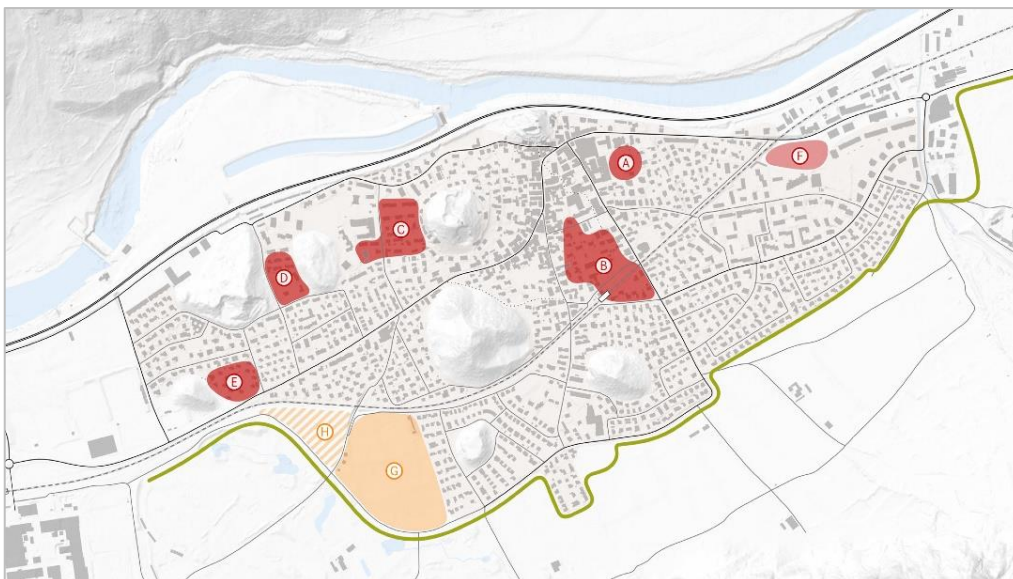


Abb. 4: Strategie Siedlungsentwicklung Wohnen, Kommunales räumliches Leitbild.

Für diese Gebiete wurde auf Basis von Volumenstudien das Innenentwicklungspotenzial eruiert. Ebenso zeigte sich aus den Studien, in welchen Gebieten Folgeplanungen bzw. qualitätssichernde Verfahren für eine qualitative Innenentwicklung erforderlich sind. Aufgrund der Massnahmen in diesen Gebieten und einer konsequenten Baulandmobilisierungsstrategie kann in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung auf Siedlungserweiterungen im Bereich Tardels/Caschnés gemäss KRL (Gebiete G und H) noch verzichtet werden. Diese Siedlungserweiterungen sind längerfristige Massnahmen. Sie sind im Regionalen Richtplan Siedlung (Planungshorizont bis 2045) entsprechend berücksichtigt. Der Bedarf für eine Einzonung in der vorliegenden Nutzungsplanung (Planungshorizont bis 2039) ist basierend auf der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nicht gegeben.

### **Gebiet Cisterna (A)**

Das Gebiet Cisterna bildet eine grosse, zusammenhängende Baulandreserve innerhalb der Wohnzone 2 in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns von Domat/Ems. Es liegt im Rückraum der Kernzone und angrenzend an ein Wohngebiet.

Das Gebiet wird neu der Wohnzone 3 zugewiesen. Durch diese Aufzonung und die zusätzliche Festlegung einer Folgeplanungspflicht (Quartierplan) werden die Voraussetzungen für eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Dichte geschaffen.

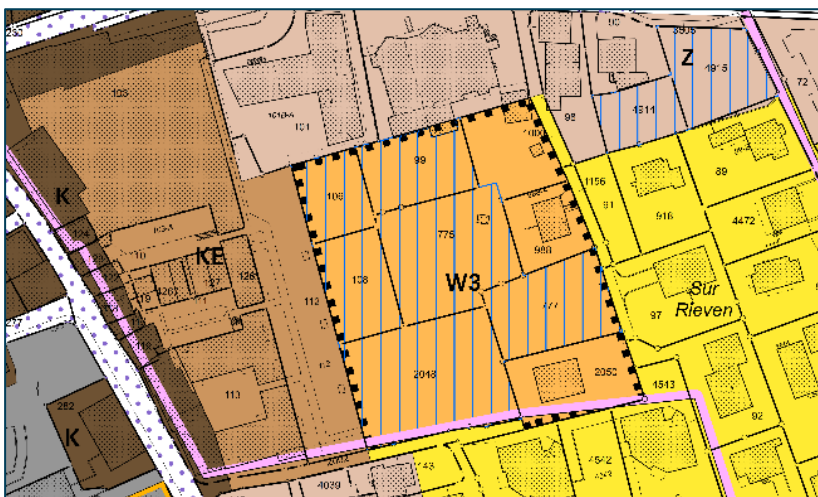


Abb. 5: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Cisterna

### **Gebiet Tircal (B)**

Das Gebiet Tircal befindet sich an zentralster Lage zwischen Bahnhof und Dorfkern. Das zwischen den beiden Bahnhofstrassen aufgespannte Gebiet weist entlang der Verkehrsachsen eine relativ hohe bauliche Dichte auf (Kernzonen). Der ehemalige Hochstammobstgarten im Innern wurde ab den 1960er Jahren vorwiegend mit Einfamilienhäusern überbaut (Wohnzone W2). Dies erfolgte ohne übergeordnetes Gesamtkonzept, was an den heutigen komplexen und teilweise ineffizienten Erschliessungsachsen und Bebauungsmustern erkennbar ist. Im Areal befinden sich auch grössere nicht überbaute Flächen sowie nicht zonenkonforme Bauten (z.B. Swisscom-Zentrale).

Das Gebiet wird neu einer «Wohnzone Tircal» zugewiesen. Die Wohnzone Tircal bezweckt die Schaffung eines zentrumsnahen Wohnquartiers mit einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität. Für die Wohnzone Tircal gilt die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens unter Einbezug der Betroffenen. Das Ergebnis des Verfahrens ist im



Rahmen eines Arealplanverfahrens eigentümergebunden umzusetzen. Zuhanden dieser Folgeverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

- Erlangen eines städtebaulichen Konzeptes zur qualitätsvollen Innenentwicklung der bestehenden Siedlung.
- Gewährleisten der Etappierbarkeit des Konzeptes sowie eines längerfristigen Umsetzungshorizonts.
- Schaffen von Freiräumen und Gewährleistung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr innerhalb des Gebietes.
- Es gelten maximal die Regelbaumasse der Wohnzone 4. Die Geschossigkeit kann zwischen 2 - 4 Geschossen liegen.

Die Ziele und Rahmenbedingungen sowie das Verfahren werden verbindlich im Baugesetz festgelegt. Das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens wird mit der Nutzungsplanung explizit nicht vorweggenommen. Mit der Nutzungsplanung werden jedoch der Rahmen und die Verfahren geklärt und verbindlich festgelegt.

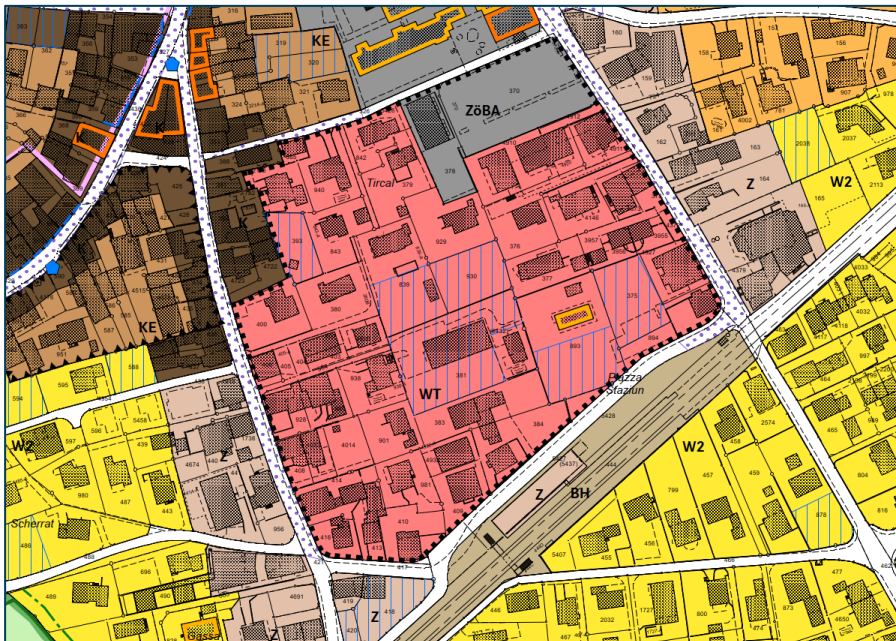


Abb. 6: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Tirca

### Gebiet Davos Tuma Casté (C)

Das Gebiet Davos Tuma Casté befindet sich in der Nähe der Schule in der Wohnzone 2. Es befinden sich im Gebiet Baulandreserven in Form nicht überbauter Grundstücke sowie v.a. in Form stark unternutzter Parzellen. Die umgebenden baulichen Strukturen, wie die nördlich angrenzende Wohnzone W4 legen grundsätzlich eine dichtere Nutzung im Gebiet nahe. Innerhalb des Gebietes befinden sich auch Bauten, welche hinsichtlich der Geschossigkeit und Volumen über die heutige W2 hinausgehen.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist eine Aufzoning für das Gebiet vorgesehen. Die neue Wohnzone 3 schafft einen angemessenen Übergang zur südlich angrenzenden Wohnzone 2. Eine Folgeplanungspflicht wird nicht vorgesehen, da eine moderate Innen-

entwicklung auf den vorhandenen Grundstücken in der Regel gewährleistet ist. Bei den einzelnen, kleineren Parzellen obliegt es den jeweiligen Eigentümerinnen/Eigentümern, zu gegebenem Zeitpunkt allenfalls gemeinsam eine Neubebauung zu initiieren.

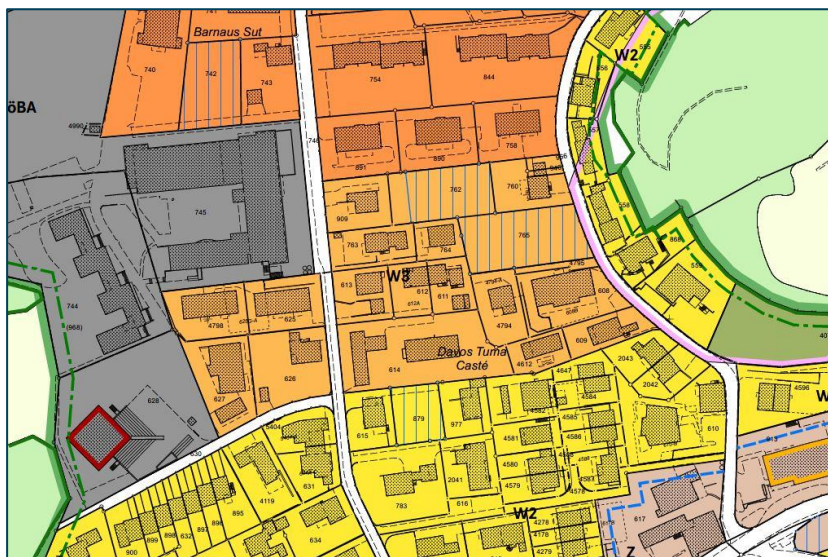


Abb. 7: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Davos Tuma Casté

### Gebiet Padrusa (D)

Das Gebiet Padrusa zeichnet sich vor allem durch die Lage zwischen den beiden Tumas Padrusa und Platta aus. Es liegt in der Wohnzone 2. Südlich und nördlich grenzen Bauzonen mit höherer Dichte (W3 und W4) an das Gebiet. Es verfügt noch über grössere nicht überbaute Grundstücke sowie stark unternutzte Parzellen.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung wird das Gebiet, unter Berücksichtigung der umliegenden bestehenden Bauten, der Wohnzone 3 zugewiesen. Zur Klärung des Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes, sowie der Etappierung wird für das Gebiet eine Folgeplanungspflicht (Quartierplan) festgelegt.



Abb. 8: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Padrusa



## Gebiet Cunclas (E)

Die Wohnsiedlung Cunclas/Padrusa entstand in den 1940er Jahren und besteht aus 25 gestalterisch einheitlichen Einfamilienhäusern mit grosszügiger Umgebung. Der östliche Teilbereich wurde in den 1990er Jahren mit zusätzlichen Einfamilienhäusern verdichtet. Die Siedlung Padrusa ist Bestandteil der Inventarliste der Denkmalpflege. Die Inventarliste ist im Rahmen der Nutzungsplan entsprechend zu berücksichtigen, wobei sie keine direkte Schutzwirkung entfaltet.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird für das Gebiet die neue Wohnzone Cunclas geschaffen. Diese bezweckt die Erneuerung und Entwicklung der Siedlung unter Berücksichtigung der vorhandenen räumlichen Qualitäten. Für die Wohnzone Cunclas gilt die Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb). Das Ergebnis des Verfahrens ist im Rahmen eines Quartierplanverfahrens eigentümergebunden umzusetzen. Zuhanden dieser Folgeverfahren gelten folgende Ziele und Rahmenbedingungen:

- Erlangen eines städtebaulichen und architektonischen Konzeptes zur Erneuerung und Entwicklung des Wohnquartiers.
- Klären des Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der Interessen an die Siedlungsverdichtung und der energetischen Ansprüche.
- Es gelten maximal die Regelbaumasse der Wohnzone 3. Die Mindestausnützung hat jener der Wohnzone 2 zu entsprechen.
- Prüfung von Bestimmungen betreffend publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

Die Ziele und Rahmenbedingungen sowie das Verfahren werden verbindlich im Baugesetz festgelegt. Die nutzungsplanerischen Vorgaben nehmen das Ergebnis des Qualitätssichernden Verfahrens explizit nicht vorweg, d.h. es sind grundsätzlich alle Varianten (vollständiger Erhalt der Bausubstanz, Teilerhalt der Bausubstanz, Neubebauung) offen. Mit der Nutzungsplanung werden jedoch der Rahmen und die Verfahren geklärt und verbindlich festgelegt.

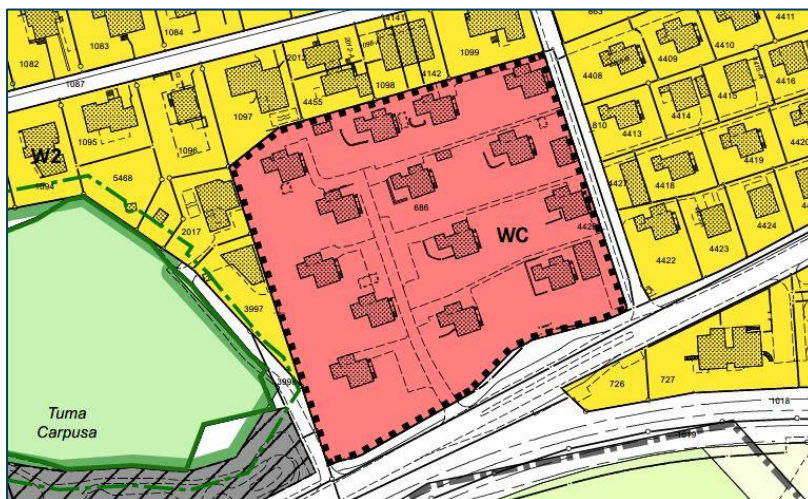


Abb. 9: Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Cunclas



## **6.2 Hochbauverbot Parzelle Nr. 1164**

Die grosse, freie Parzelle an der Via da Munt befindet sich im Eigentum der Kapellenstiftung Nossadunna, Domat/Ems. Die Wiese liegt in der Wohnzone 2 wird aber für die traditionelle Mariä-Himmelfahrt-Prozession genutzt. In Berücksichtigung dieses traditionellen kirchlichen Hochfestes soll diese Fläche vor einer Überbauung freigehalten werden. Im Gegensatz zu anderen Bauzonenreserven erfolgt daher keine Baulandmobilisierung, sondern die Festlegung eines Hochbauverbotes.

## **6.3 Umgang mit Freiräumen**

Die Qualität der Freiräume im Dorfkern ist primär im Zusammenhang mit der Wohnqualität von Bedeutung. Die Planung der Grün- und Freiräume hat daher im Rahmen von Bebauungs- und Erschliessungskonzepten, beispielsweise in einer Areal- oder Quartierplanung, zu erfolgen.

Es wird als nicht zielführend erachtet, Freihaltegebiete bereits zum heutigen Zeitpunkt in der Planung festzulegen. Im Baugesetz wird hingegen eine Bestimmung aufgenommen, wonach die Aussenraumqualität mit angemessenen Grün- und Freiräumen sicherzustellen ist.

## **7. Arbeitsgebiete / Gewerbe- und Industriezone**

### **7.1 Ausgangslage**

Für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe stehen in der Gemeinde Domat/Ems nahezu keine Flächen mehr zur Verfügung. Aus Sicht der Gemeinde ist auch für solche lokal und regional tätigen Gewerbebetriebe ein angemessenes Angebot an Bauland zur Verfügung zu stellen. Analog den Wohnzonen sollen auch die Reserven im Bereich Gewerbe den Bedarf der nächsten 10 -15 Jahre abdecken können.

### **7.2 Gebiet Vial / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sieht vor, eine neue Gewerbezone im Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse Vial angrenzend an den Industriepark zu definieren.

Mit der Umzonung von rund 2 ha der bisherigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Gewerbezone bestehen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe. Die neue Gewerbezone ist direkt über den Kreis Vial erschlossen und führt so zu keiner erhöhten Verkehrsbelastung in Wohngebieten. Zur Gewährleistung einer geordneten Bebauung und eines gestalterisch angemessenen Übergangs zur Freizeit- und Erholungsnutzung wird eine Quartierplanpflicht, wie seinerzeit im Gewerbegebiet Hofstättle, vorgesehen.

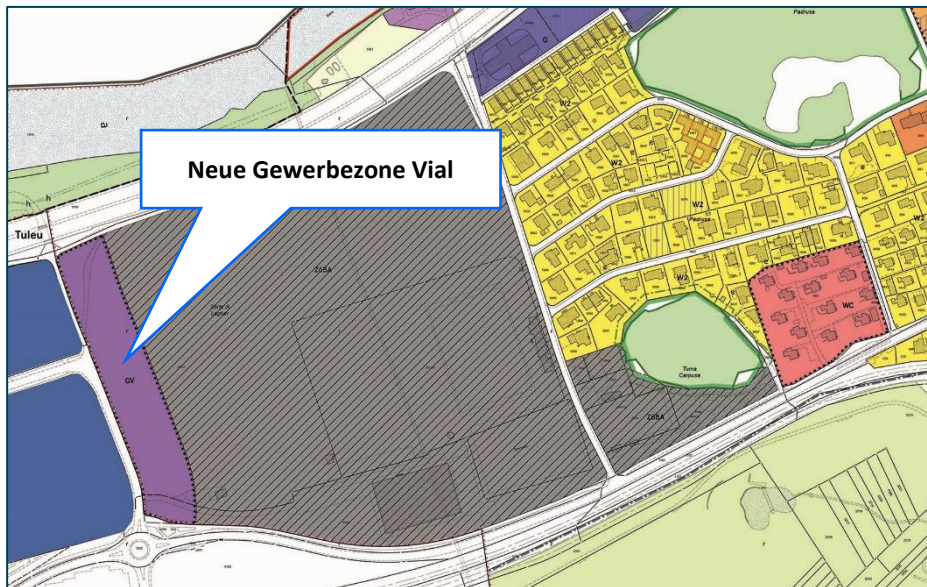


Abb. 10: Neue Gewerbezone entlang Erschliessung Vial

### 7.3 Erweiterung Industriezone aufgrund Betriebserweiterung

Das kantonal tätige Logistikunternehmen Kuoni Transporte AG beabsichtigt eine Erweiterung der Lager- und Umschlagkapazität. Ziel ist die Verlängerung des Logistikzentrums samt Gütergeleise für die Erhöhung der Schienenkapazität von heute 18 auf neu 27 Bahnwagen-Verladeplätze.

Um die Optimierung des Güterumschlags zu ermöglichen, ist die Einzonung von rund 0.8 ha in die Industriezone IB vorgesehen.

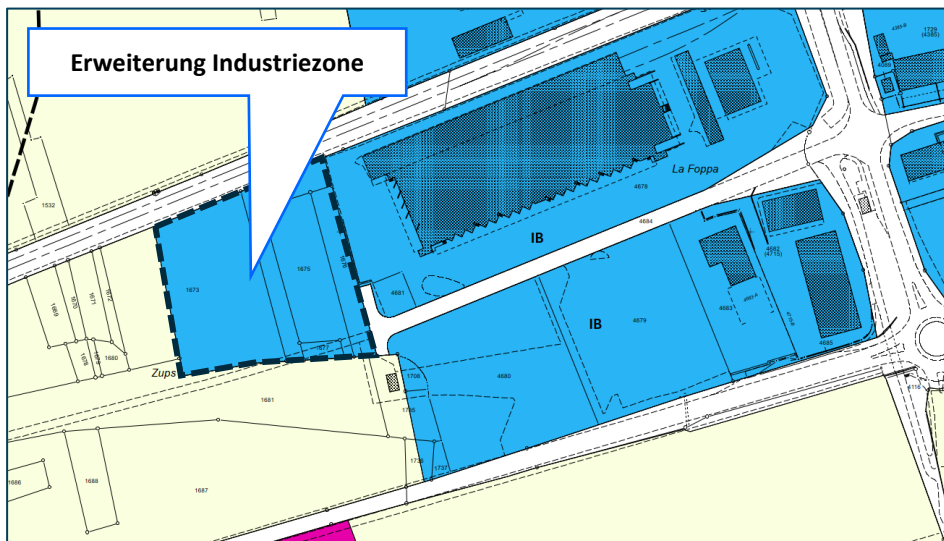


Abb. 11: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Paleu Sura

### 7.4 Einzonung für Erweiterung Gewerbezone Plarena

Das Grundstück Nr. 2944 wird bereits seit längerem gewerblich genutzt. Es handelt sich um den Werkhof und Umschlagplatz eines Bauunternehmens. Die seit Beginn eingezäunte und tatsächlich beanspruchte Fläche stimmt nicht mit der heutigen Bauzonengrenze überein. Ein

Teil der eigenen Betriebsfläche liegt heute ausserhalb der Bauzone und ist nicht zonenkonform. Die betroffenen Parzellen 2933, 2935 und 2944 werden bereits seit mehr als 20 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Da es sich um betriebsnotwendige Flächen handelt, sollen die tatsächlich genutzten Flächen der Gewerbezone zugewiesen werden. Es handelt sich um eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse.

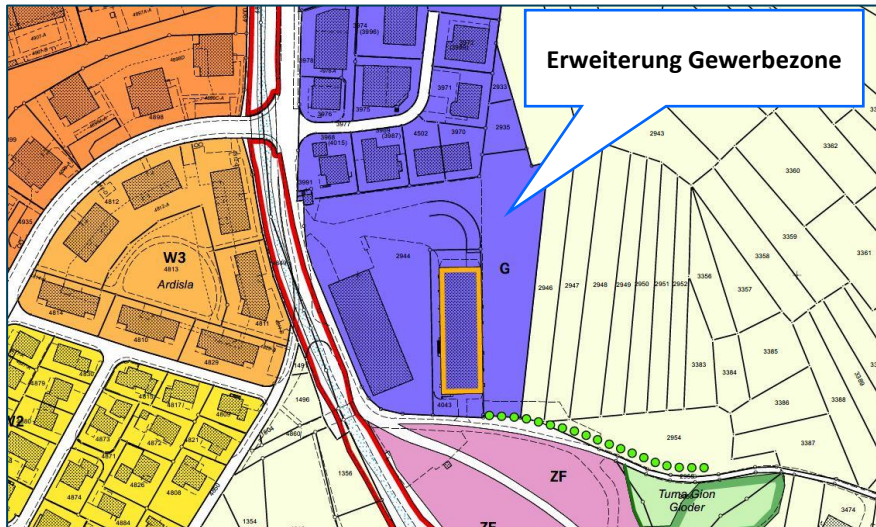


Abb. 12: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan mit Erweiterung Gewerbezone Plarenga

## 7.5 Erweiterung Industriezone Paleu Sura

Die Industriezone Paleu Sura mit Gleisanschluss ist in der heutigen Ausgangslage weitgehend ausgenutzt. Die Ausdehnung des Gebietes ist durch die Kantonsstrasse, die Autobahn und der Gewässerverbauung Val Purchera räumlich begrenzt. Innerhalb des Arealen werden Entwicklungsmöglichkeiten unter anderem durch das Waldareal stark eingeschränkt.



Abb. 13: Industriezone Paleu Sura mit verbleibenden Waldflächen (Grün, alte Waldgrenze braun umrandet)



Einerseits will die Freymatic AG ihren Technologiebetrieb gegen Westen erweitern und andererseits sind diverse Randbereiche von der Industrienutzung infolge der engen Platzverhältnisse eingeschränkt.

Zudem sind gegenüber den alten Waldflächen auch Waldabstände einzuhalten, welche eine Entwicklung beinahe verunmöglichen.

Aus Sicht des Gemeindevorstandes überwiegen an diesem Standort die Interessen an der Standortbindung der Firmen und Weiterentwicklung des Industriestandortes gegenüber dem Erhalt der Waldfläche. Waldflächenteile sollen daher neu der Industriezone zugewiesen werden. Hierzu ist eine Rodung von Waldareal erforderlich (Rodungsgesuch).

## 8. Überprüfung Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

### 8.1 Sport- und Erholungszone Vial und weitere ZöBA

Die bestehenden ZöBA sollen beibehalten werden. Insbesondere gewährleistet die ZöBA Vial (verbleibende Fläche von 6 ha) die Entwicklungsmöglichkeiten für die Sport- und Erholungsnutzung auch längerfristig. Die weiteren ZöBA umfassen hauptsächlich die Schulstandorte sowie zugehörige Sporteinrichtungen und Sportflächen sowie die Gemeindeverwaltung. Diese Flächen sind auch weiterhin erforderlich.

### 8.2 Umzonung von ZöBA in Wohnzone

Die Grundstücke Nr. 562 und 563 befinden sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Grundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt und haben keinen Bezug mehr zum angrenzenden Pfarrhaus auf Parzelle Nr. 856. Aufgrund der vorherrschenden Nutzung werden diese Grundstücke der Wohnzone zugewiesen.

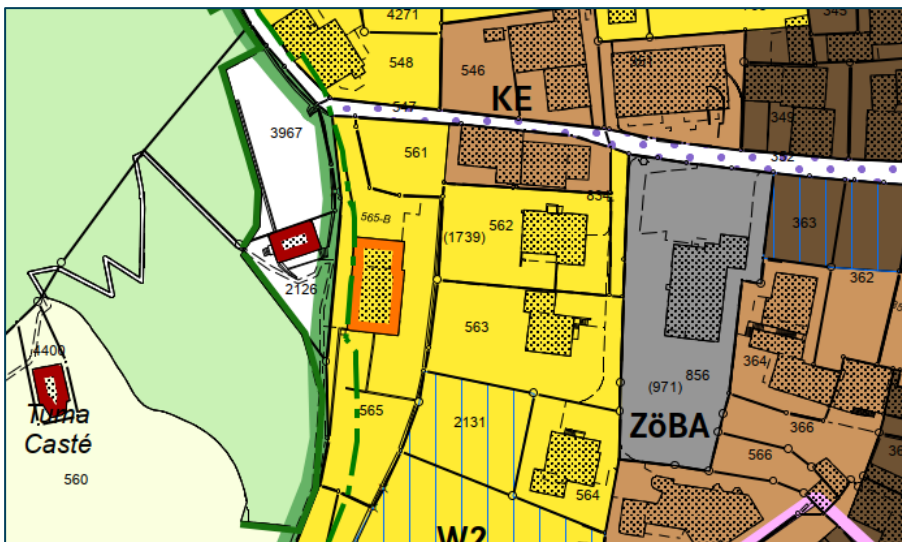


Abb. 14: Ausschnitt Zonenplan mit Umzonung der Grundstücke Nr. 562 und 563 in Wohnzone

## 9. Massnahmen im Bereich Energie, Ökologie und Mobilität

### 9.1 Förderung energieeffizientes Bauen

Sämtliche Regelungen, welche das energieeffiziente Bauen und dessen Förderung betreffen, sollen aus dem Baugesetz herausgelöst und in einem separaten Energiegesetz festgelegt werden. Der Erlass dieses kommunalen Energiegesetzes obliegt dem Gemeinderat.

### 9.2 Sicherstellen von qualitativen Freiräumen im Folgeverfahren

Die Gewährleistung einer hohen Aussenraumqualität mit angemessenen Grün- und Freiräumen wird neu explizit in Folgeverfahren geregelt (Art. 57 BauG). Zu diesem Zweck kann die Baubehörde bei Bedarf ein Freiraumkonzept einfordern. Qualitative Freiräume können durch Folgeverfahren am effizientesten und auf die jeweilige Situation abgestimmt definiert werden. Von fixen Grünflächenziffern oder vorgängigen Bezeichnungen nicht überbaubarer Flächen wird abgesehen.

## 10. Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz

### 10.1 Wichtige Grundlagen

Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln. Für Domat/Ems liegt eine Inventarliste der Denkmalpflege gemäss der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung vor. Die Inventarliste ist im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen, entfaltet jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Grundeigentümergebunden sind die Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan.

### 10.2 Gebäudeschutzkategorien

Im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Domat/Ems sind drei Schutzkategorien für wertvolle Bauten vorgesehen (vgl. Art. 45 BauG):

- **Geschützte Bauten** dürfen weder abgebrochen oder ausgekernt werden. Baumassnahmen dürfen nur unter grösstmöglicher Wahrung der historischen Bausubstanz erfolgen und sind durch die Denkmalpflege zu begleiten.
- **Erhaltenswerte Bauten** dürfen in ihrer wesentlichen Erscheinung nicht zerstört werden. Bei Erneuerung ist auf die historische Bausubstanz und die Bauweise Rücksicht zu nehmen.
- **Architektonisch bedeutende Bauten** sind grundsätzlich zu erhalten. Auf die vorhandene Bausubstanz und die Bauweise ist Rücksicht zu nehmen. Abbrüche sind nur mit einer erfolgten Interessenabwägung möglich.

Als Grundlage für die Festlegung der geschützten, erhaltenswerten architektonisch bedeutenden Bauten diene hauptsächlich das Inventar der Denkmalpflege. Die Objekte gemäss Inventar wurden wie folgt berücksichtigt:

- Bauten mit einer Bewertung gemäss Inventar von 4 bis 5 verfügen über einen hohen Eigenwert und werden grundsätzlich einer Schutzkategorie zugewiesen.

- Als schützenswert und erhaltenswert werden in der Regel jene Bauten eingestuft, welche einen Bezug zum historischen Ortsbild aufweisen (Kernzone und unmittelbar angrenzende Gebiete).
- Wichtige Zeitzeugen der Architekturgeschichte werden durch die neu geschaffene kommunale Kategorie «architektonisch wertvolle Bauten» berücksichtigt.

### **10.3 Vereinfachung und Klärung Systematik Kernzonen**

Im rechtskräftigen Zonenplan sind heute 5 Kernzonen sowie eine Kernerweiterungszone festgelegt. Zur Vereinfachung werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision die Kernzonen zusammengefasst. Nach der Revision sind folgende Kern- bzw. Kernerweiterungszonen vorgesehen:

- Die **Kernzone** ist bestimmt für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Grundsätzlich hat die Kernzone im Sinne des Ortsbildschutzes den Zweck, die bestehende Struktur zu erhalten. Jedoch bietet die Kernzone keinen Substanzschutz.
- Die **Kernerweiterungszone** ist für Wohnnutzungen vorgesehen. Zusätzlich sind Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zulässig. Der Zweck der Kernerweiterungszone liegt darin, die Strukturen und die Substanz der Kernzone zu berücksichtigen.
- Die **Zentrumszone** ist für Wohnnutzungen, für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sowie für publikumsorientierte Nutzungen bestimmt. Die zulässigen Nutzungen dienen der Belebung der Hauptachsen.

## **11. Teilrevision Baugesetz**

Das Baugesetz wurde am 30. November 2008 beschlossen und am 10. März 2009 genehmigt. Seitdem wurden diverse Anpassungen vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Revision im Bereich Siedlung wird das Baugesetz punktuell ergänzt. Die restlichen Regelungen werden nicht angepasst, da sie sich in der Vergangenheit bewährt haben. Insbesondere wird auf eine gesamthafte Revision des Baugesetzes verzichtet und der Fokus auf die Umsetzung von RPG1 relevanten Artikeln gelegt.

### **Ausnützungsziffer**

Die Ausnützungsziffer hat sich als Nutzungsmass bewährt und entspricht den Vorgaben der übergeordneten Vorgaben gemäss Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden. Das Nutzungsmass wird daher beibehalten.

### **Mehrwertabgabe**

Die Gemeinde sieht für Einzonungen eine Mehrwertabgabe von 30 % des Mehrwertes vor. Bei den Einzonungen entspricht dies dem kantonalen Minimum. Bei Um- und Aufzonungen wird in Berücksichtigung der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens auf die Erhebung von Mehrwertabgaben verzichtet.

### **Mehrwertabgaben im Rahmen der vorliegenden Revision – Einzonungen**

In der vorliegenden Revision erfolgen Einzonungen von Gewerbebezonen, welche der Mehrwertabgabe unterliegen. Die Mehrwertabgabe wird gemäss kantonalem Recht bei Veräusserung oder Überbauung zur Bezahlung fällig.

## **Weitere Anpassungen**

Die weiteren Anpassungen im Baugesetz stehen im Zusammenhang mit Massnahmen gemäss den vorstehenden Kapiteln. Sie umfassen Vorschriften zur Mindestausnützung, Überarbeitung der Kernzonenbestimmungen, Streichung der Energievorgaben, Gebäudeschutzkategorien etc.

## **12. Verkehr**

### **12.1 Ergänzung Genereller Erschliessungsplan Radwege**

Die Velopendlerroute wird, soweit nicht bereits vorhanden, im Generellen Erschliessungsplan als Radweg ergänzt. Dies umfasst auch die zusätzliche Langsamverkehrsbrücke über den Rhein, welche mit dem GEP der Gemeinde Felsberg korrespondiert.

## **13. Vorparlamentarische Fachkommission**

Die Teilrevision der Ortsplanung ist von der vorparlamentarischen Fachkommission an sechs Sitzungen breit diskutiert und einstimmig zuhanden des Gemeindevorstandes verabschiedet worden.

## **14. Schlussfolgerungen**

Mit der vorliegenden Teilrevision im Bereich Siedlung schafft die Gemeinde eine RPG1-konforme Nutzungsplanung. Mit der revidierten Ortsplanung verfügt die Gemeinde über die erforderlichen Instrumente und Rahmenbedingungen zur Umsetzung einer hochwertigen, qualitativen Innenentwicklung. Sie kommt damit dem gesetzlichen Auftrag des Raumplanungsgesetzes nach und berücksichtigt gleichzeitig die örtlichen Verhältnisse. Die revidierte Ortsplanung schafft zudem die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Arbeitsplatzstandortes. Insgesamt tragen die Massnahmen zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver, zukunftsgerichteter Wohn- und Arbeitsstandort im Bündler Rheintal bei.

## **B) Kommunales Energiegesetz**

### **1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Domat/Ems verfügt bislang nicht über ein Energiegesetz. Die geltenden Bestimmungen im Bereich Energie befinden sich im Baugesetz unter dem Titel „Energieeffizientes Bauen“. Die entsprechenden Artikel 64, 65 und 66 des Baugesetzes regeln die materiellen Bauvorschriften sowie die Förderung von Zertifizierungen (Minergiestandards) und Gebäudesanierungen und -umbauten. Der bestehende Energiefonds, aus welchem u.a. die Beiträge für Gebäudesanierungen und -umbauten finanziert werden, ist in den Artikeln 41, 42 und 43 des kommunalen Erschliessungsgesetzes geregelt.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Thematik Energie und des schnell voranschreitenden technologischen Fortschritts sollen sämtliche Regelungen, welche energieeffizientes Bauen betreffen, aus dem Baugesetz bzw. dem Erschliessungsgesetz herausgelöst und in einem separaten Energiegesetz festgelegt werden. Das Energiegesetz erlaubt eine umfassende und flexible Handhabung dieses Themas. Neben den Vorschriften zum energieeffizienten Bauen werden im neuen kommunalen Energiegesetz die Energiekommission, der Energiefonds und die Förderung von energetischen Massnahmen geregelt.

Die Gesetzesvorlage berücksichtigt auch die Motion „Förderung Photovoltaikanlagen“ von Philipp Ruckstuhl (Die Mitte), welche am 3. April 2022 eingereicht wurde. Diese fordert den Gemeindevorstand auf, dem Gemeinderat eine Gesetzesvorlage zu unterbreiten, welche Massnahmen zur Förderung von Photovoltaikanlagen auf dem Gebiet der Gemeinde vorsieht.

### **2. Vorgehen**

Der vorliegende Entwurf des kommunalen Energiegesetzes wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung durch die Kerngruppe erarbeitet und anschliessend in der Energiekommission beraten. Während der öffentlichen Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung lag ein Auszug des Energiegesetzes, nämlich die materiellen Bauvorschriften, welche neu im Energiegesetz und nicht mehr im Baugesetz geregelt sind, öffentlich auf.

### **3. Erläuterungen zu den Bestimmungen**

#### *Art. 1 Geltungsbereich*

Das kommunale Energiegesetz regelt im Rahmen des übergeordneten Rechts das energieeffiziente Bauen und dessen Förderung.

#### *Art. 2 Ausführungsbestimmungen*

Der Gemeindevorstand kann gestützt auf die gesetzlichen Vorschriften Einzelheiten in einer Verordnung regeln.

#### *Art. 3 Energiekommission*

Im Rahmen der Einführung des Labels „Energistadt“ wurde die Energiekommission am 31. August 2015 gebildet bzw. erstmals durch den Gemeinderat gewählt. Mit dem kommunalen Energiegesetz soll die Energiekommission gesetzlich verankert werden. Insbesondere



sollen deren Zusammensetzung, Organisation und Aufgaben geregelt werden. So soll die Kommission aus 7 bis maximal 10 Mitgliedern bestehen und durch die/den jeweilige/n Departementsvorsteher/in Umwelt und Sicherheit präsiert werden. Die Wahl erfolgt durch den Gemeinderat. Von Amtes wegen sollen die Gemeindegemeinschafterin oder der Gemeindegemeinschafter, die Leitung des Bauamtes und ein Mitglied der Schulleitung der Kommission angehören. Die Aufgabe der Energiekommission liegt in der Begleitung der Energieprozesse (Energiestadt). Nebst der Erfolgskontrolle der energiepolitischen Ziele und Massnahmen setzt sie sich für weitere Projekte ein, koordiniert Initiativen und Aktivitäten und informiert die Öffentlichkeit. Sie kann Geschäfte zuhanden des Gemeindevorstandes vorbereiten und Empfehlungen abgeben.

#### *Art. 4 Materielle Energievorschriften*

Die materiellen Energievorschriften bildeten bis anhin einen Bestandteil des Baugesetzes (Art. 64). Gemäss dem geltenden Baugesetz haben neue Wohn- und Dienstleistungsgebäude in energetischer Hinsicht mindestens dem jeweils aktuellen Minergie-Standard zu entsprechen. Alle anderen Gebäudekategorien müssen die Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes erfüllen. Auch bei Gebäudesanierungen und -umbauten sind in energetischer Hinsicht mindestens die kantonalen Mindestvorschriften einzuhalten.

Neu werden die materiellen Energievorschriften im Energiegesetz geregelt. Künftig sollen bei Neubauten sowie bei Gebäudesanierungen und -umbauten in energetischer Hinsicht die jeweils geltenden kantonalen Vorschriften (Energiegesetz und Energieverordnung des Kantons Graubünden) gelten. Das kantonale Energiegesetz wurde durch eine Teilrevision, welche per 1. Januar 2021 in Kraft getreten ist, wesentlich verschärft. Die Vorgaben entsprechen überwiegend denjenigen eines Minergie-Standards, so dass auf die gesetzliche Verankerung des Minergie-Standards verzichtet werden soll. Zudem kann sich die Gemeinde von einem „privaten“ Standard loslösen, welchen sie mit dem geltenden Baugesetz ohne Mitspracherecht nachvollziehen muss.

Vergleich Vorgaben Minergie-Standard und kantonale Gesetzgebung für Neubauten (Energiebauen.ch, Chur):

	<b>Minergie-Standard</b>	<b>Kant. Energievorschriften</b>
<b>Gebäudehülle</b>	gleichwertige Vorschriften	
<b>Photovoltaikpflicht</b>	gleichwertige Vorschriften	
<b>Sommerlicher Wärmeschutz</b>	gleichwertige Vorschriften	
<b>Stromverbrauch Geräte</b>	bei Minergie berücksichtigt	keine Vorschriften
<b>Wasserverbrauch</b>	annähernd gleich	
<b>Vorbereitung Elektromobilität</b>	bei Minergie verlangt	keine Vorgaben
<b>Luftdichtigkeit</b>	annähernd gleich	
<b>Fensterlüftung</b>	teilweise zulässig	zulässig
<b>Fossile Energieträger</b>	ausgeschlossen	bei sehr guter Gebäudehülle oder in Kombination mit thermischen Sonnenkollektoren möglich
<b>Monitoring-Pflicht</b>	bei grösseren Bauten	kein Monitoring für Wohnbauten

Bei der Einführung des Minergie-Standards nahm die Gemeinde Domat/Ems eine Vorreiterrolle ein. Dies war zu einem Zeitpunkt, als die kantonale Gesetzgebung im Energiebereich noch nicht so weit ging. Mittlerweile können die Ziele im Bereich der Energieeffizienz im Gebäudebereich mit der Anwendung der kantonalen Vorschriften gut erreicht werden.

#### *Art. 5 Energiefonds*

Gemäss Art. 40 des kommunalen Erschliessungsgesetzes entrichten die jeweiligen Netzbetreiber der Gemeinde eine Abgabe für die Sondernutzung von öffentlichem Grund und Boden zum Bau und Betrieb der erforderlichen Anlagen. Die jährlichen Einnahmen betragen jährlich rund CHF 185'000.- und fliessen in den Energiefonds. Die Verwendung der Mittel aus dem Energiefonds bzw. deren Verwaltung ist in den Artikeln 41, 42 und 43 des kommunalen Erschliessungsgesetzes geregelt.

Neu soll der Energiefonds im Energiegesetz festgehalten werden. Die Verwendung der Mittel (Art. 41 kommunales Erschliessungsgesetz) wird in das Energiegesetz übernommen, mit der expliziten Ergänzung, dass mit den Mitteln auch die Beiträge für Gebäudesanierungen und -umbauten finanziert werden.

Art. 42 des kommunalen Erschliessungsgesetzes regelt die jährliche Budgetfestsetzung. U.a. ist festgehalten, dass Beiträge nur bis zur Ausschöpfung des Budgetbetrages ausgerichtet und Gesuche in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt werden. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Ablehnung von gerechtfertigten Beitragsgesuchen aufgrund eines ausgeschöpften Budgets kaum begründbar ist und zu einer Ungleichbehandlung führen würde. Aus diesem Grund wurden bereits in den vergangenen Jahren alle Gesuche, unabhängig des Budgetrahmens und des Zeitpunktes des Gesuches behandelt und entsprechende Beiträge ausgerichtet. Das Energiegesetz beinhaltet darum keine solchen Beschränkungen. Es sollen weiterhin alle Gesuche behandelt, und wenn gerechtfertigt, Beiträge ausgerichtet werden. Die Beiträge, welche nicht über den Energiefonds gedeckt werden können, sollen wie bis anhin über das ordentliche Budget finanziert werden.

Die Ausführungen zu den Beitragszahlungen im kommunalen Erschliessungsgesetz (Art. 43) erübrigen sich, da mit dem kommunalen Energiegesetz ein klarer Rahmen bezüglich Höhe der Beiträge gesetzt wird.

#### *Art. 6 Beiträge an Gebäudesanierungen und -umbauten*

Gemäss Artikel 65 des Baugesetzes übernimmt die Gemeinde die Kosten der entsprechenden Zertifizierung, wenn Neubauten sowie Gebäudesanierungen und -umbauten nach Minergie-Standard, Minergie-P-Standard oder Minergie-Eco-Standard ausgeführt werden, dies solange diese Standards nicht durch kommunales oder übergeordnetes Recht vorgeschrieben sind.

Da die Gemeinde aufgrund des verschärften kantonalen Energiegesetzes künftig keinen Minergie-Standard verlangen wird (siehe Art. 4), soll auch keine Finanzierung der Zertifizierung erfolgen. Entsprechend sieht das kommunale Energiegesetz keine entsprechende Förderung vor.

Die Beiträge für Gebäudesanierungen und -umbauten richten sich nach Art. 66 des Baugesetzes. An dieser Förderung soll festgehalten werden. Der Baugesetzesartikel wird in das kommunale Energiegesetz übernommen und konkretisiert bzw. ergänzt. Gestützt auf die

Motion „Förderung Photovoltaikanlagen“ wurden die folgenden Förderungstatbestände ergänzt:

- lit. d): Erstellung von Photovoltaikanlagen an bestehenden Bauten und Infrastrukturen, sofern diese aufgrund ihrer Ausgestaltung und Positionierung eine besondere Effizienz für die Winterstromproduktion aufweisen (PV-Anlagen mit Winterproduktion).
- lit. f): Erstellung von PV-Anlagen an bestehenden Bauten und Infrastrukturen (PV-Anlagen ohne Winterproduktion).
- lit. g) Erstellung von integrierten Photovoltaikanlagen an bestehenden Bauten und Infrastrukturen (integrierte PV-Anlagen).

Zusätzlich zu den PV-Anlagen mit Winterproduktion, welche auch vom Kanton gefördert werden, soll die Gemeinde Beiträge für PV-Anlagen ohne Winterproduktion und integrierte PV-Anlagen leisten können. Die wenigsten PV-Anlagen in Domat/Ems eignen sich für die Winterproduktion. Um eine Wirkung durch die Förderung zu erzielen, ist es darum gerechtfertigt darüber hinaus auch PV-Anlagen ohne Winterproduktion zu fördern.

#### *Art. 7 Höhe des Beitrages und Festsetzung des Beitragsrahmens*

Wie bis anhin (Art. 66 Abs. 2 Baugesetz) sollen die Beiträge im Verhältnis zu den rechtskräftigen kantonalen Beiträgen (Grundbeiträge, ohne Green Deal) ausgerichtet werden. Ebenfalls soll der Gemeinderat wie bis anhin den Beitragsfaktor bestimmen, welcher weiterhin zwischen 0.25 und 2.0 des kantonalen Beitrags liegen soll. Entsprechend wurden diese Formulierungen ins kommunale Energiegesetz übernommen.

Werden für Massnahmen keine kantonalen Beiträge geleistet, was für PV Anlagen ohne Winterproduktion und integrierte PV-Anlagen der Fall ist (siehe Art. 6 lit. f und g), werden die folgenden Beiträge vorgeschlagen:

- a) PV-Anlagen ohne Winterproduktion: CHF 100.00 pro kWp (Kilowatt Peak)
- b) Integrierte PV-Anlagen: CHF 300.00 pro kWp (Kilowatt Peak)

Der höhere Beitrag für integrierte PV-Anlagen ist damit begründet, dass diese in der Erstellung teurer sind und dem gestalterischen Aspekt besser Rechnung tragen als konventionelle Anlagen.

Neu wird im kommunalen Energiegesetz geregelt, in welchen Fällen keine Beiträge ausgerichtet werden, nämlich, wenn

- a) die Gesamtkosten der Massnahmen durch Beiträge von Bund und/oder Kanton mit 50% finanziert werden;
- b) bei PV-Anlagen, falls deren Leistung grösser als 20 kW-Peak aufweist;
- c) die Anlage nicht netzgebunden ist.

Für eine Leistung von 20 kWp wird eine Fläche von rund 100 m<sup>2</sup> (reine Modulfläche) benötigt. Grössere Anlagen sollen nicht gefördert werden. Der Maximalbeitrag für eine PV-Anlage würde somit CHF 2'000.- (ohne Winterproduktion) bzw. CHF 6'000.- (integrierte Anlage) betragen.

Bis anhin ebenfalls nicht gesetzlich verankert, sind die Maximalbeiträge. Diese sollen im kommunalen Energiegesetz wie folgt definiert werden:

- Für Massnahmen nach Art. 6 an Einfamilienhäusern sowie Wohnliegenschaften bis und mit vier Wohneinheiten dürfen die Beitragszahlungen insgesamt CHF 8'000.00 nicht übersteigen.
- Für Massnahmen nach Art. 6 an grösseren Umbauprojekten mit fünf und mehr Wohneinheiten dürfen die Beitragszahlungen insgesamt CHF 12'000.00 nicht übersteigen.

#### *Art. 8 Verfahren*

Dieser Artikel regelt die Fristen für Beitragsgesuche und die benötigten Dokumente sowie die Zuständigkeit für die Behandlung der Gesuche (Art. 66 Abs. 3 und 4 Baugesetz). Neu wird im kommunalen Energiegesetz die Baukommission als abschliessende Entscheidungsinstanz definiert.

#### *Art. 9 Verwirkung und Gültigkeitsdauer*

Dieser Artikel regelt die Verwirkung des Beitragsanspruchs und die Gültigkeit der zugesicherten Beiträge.

#### *Art. 10 Strafbestimmungen*

Wer vorsätzlich das kommunale Energiegesetz verletzt, kann mit einer Busse bis CHF 10'000.- bestraft werden.

#### *Art. 11 Aufhebung des bisherigen Rechts*

Mit dem Inkrafttreten des kommunalen Energiegesetzes werden alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere die Artikel 41 bis 43 des kommunalen Erschliessungsgesetzes sowie die Artikel 64 bis 66 des kommunalen Baugesetzes, aufgehoben.

#### *Art. 12 Übergangsbestimmungen*

Bei Inkrafttreten des kommunalen Energiegesetzes hängige Verfahren werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt. Das vorliegende Gesetz findet auf jene Beitragsgesuche Anwendung, die nach seinem Inkrafttreten bei der Gemeinde eingereicht werden.

#### *Art. 13 Inkrafttreten*

Das kommunale Energiegesetz untersteht dem fakultativen Referendum. Dieses wird nach der Volksabstimmung zur Teilrevision der Ortsplanung vom 18. Mai 2025, sofern die Stimmberechtigten dieser zustimmen, publiziert. Das Gesetz tritt gleichzeitig mit dem teilrevidierten Baugesetz in Kraft.

## **4. Fremdänderungen**

### **Kommunales Erschliessungsgesetz**

Die Artikel 41, 42 und 43 des kommunalen Erschliessungsgesetzes sind im Sinne der Erläuterungen unter Punkt 3 in das kommunale Energiegesetz eingeflossen. Mit Inkrafttreten des kommunalen Energiegesetzes werden demzufolge die folgenden Bestimmungen des kommunalen Erschliessungsgesetzes aufgehoben:

#### **Art. 41 Verwendung der Abgaben**

*Die Gemeinde finanziert mit den Mitteln aus diesen Abgaben Projekte, welche durch die Gemeinde für ihre eigenen Betriebe, Liegenschaften oder Aktivitäten initiiert werden. Darunter können fallen:*

- a) Bauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien;*
- b) Sanierungen von Bauten und Anlagen, wenn damit ein bedeutend kleinerer Energiebedarf oder ein besserer Nutzungsgrad erzielt wird;*
- c) Pilot- und Demonstrationsanlagen für erneuerbare Energien;*
- d) öffentlicher Verkehr;*
- e) Aktivitäten aus dem Massnahmenkatalog EnergieStadt.*

*Die Mittel werden einem gemeindeeigenen, zweckgebundenen Energiefond zugewiesen, welcher durch den Gemeindevorstand verwaltet wird und deren Gelder im Sinne der vorliegenden Bestimmung zu verwenden sind.*

#### **Art. 42 Jährliche Budgetfestsetzung**

*Der Gemeindevorstand erstellt jährlich ein Gesamtbudget für die gemäss Art. 41 auszureichenden Beiträge, welches vom Gemeinderat im Rahmen des Voranschlags genehmigt wird. Er berücksichtigt dabei die zu erwartenden Einnahmen sowie allfällige Überschüsse aus vorhergehenden Jahren.*

*Beiträge werden nur bis zur Ausschöpfung des Budgetbetrages ausgerichtet.*

*Gesuche werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt.*

#### **Art. 43 Beitragszahlungen**

*Der Departementsvorsteher stellt seinen Antrag für Beitragszahlungen an den Gemeindevorstand, welcher darüber abschliessend entscheidet.*

*Der Entscheid über die finanzielle Unterstützung eines Projektes sowie über die Höhe des Beitrages erfolgt fallbezogen und berücksichtigt insbesondere das Energiesparpotential, den Umfang der Nutzung einheimischer, erneuerbarer Energieträger, den Eigendeckungsgrad, den Nutzungsgrad sowie die gesamte Energie- und Umweltbilanz des Vorhabens.*

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Das vorliegende kommunale Energiegesetz sieht eine Ausdehnung der Förderung vor, indem auch für Photovoltaikanlagen Beiträge ausgerichtet werden sollen (siehe Art. 6 und 7).

In den Jahren 2015 – 2024 wurden die folgenden Beiträge ausgerichtet:

Jahr	Beitragsfaktor	Ausgerichtete Beiträge
2015	0.25	CHF 9'393.-
2016	0.25	CHF 2'354.-
2017	0.25	CHF 5'880.-
2018	0.5	CHF 53'167.-
2019	0.5	CHF 27'800.-
2020	1.0	CHF 130'873.-
2021	1.0	CHF 203'327.-
2022	1.0 / 0.5	CHF 309'996.-
2023	1.0 / 0.5	CHF 211'512.-
2024	1.0 / 0.5	CHF 136'464.-

Welche finanziellen Auswirkungen die Förderung der PV-Anlagen haben wird, ist schwierig abzuschätzen.

In den letzten Jahren wurden im Durchschnitt rund 40 PV-Anlagen in der Gemeinde Domat/Ems bewilligt. In der Annahme, dass sich die Anzahl künftig in einem ähnlichen Rahmen bewegt sowie der überwiegende Teil Anlagen ohne Winterproduktion und nicht integriert sind, würden sich jährliche Kosten von rund CHF 80'000.- (40 Anlagen x 20 kWp x CHF 100.-) für die Förderung von Photovoltaikanlagen ergeben.

### **C) Anträge**

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, aufgrund obiger Ausführungen folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Der Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus
  - Teilrevision Baugesetz, Ergänzungen im Bereich Siedlung
  - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf, Cuschas, Bahnhof Reichenau
  - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tuleu, Bahnhof Felsberg
  - Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Radwege und LV-Verbindung Rheinbrückesei zuzustimmen.
3. Dem kommunalen Energiegesetz sei zuzustimmen.
4. Die Motion „Förderung Photovoltaikanlagen“ von Philipp Ruckstuhl (Die Mitte) sei als erfüllt abzuschreiben.
5. Die Teilrevision der Ortsplanung sei zuhanden der Volksabstimmung vom 18. Mai 2025 zu verabschieden.

Der Erlass des kommunalen Energiegesetzes unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeverfassung dem fakultativen Referendum. Die Publikation des Referendums erfolgt nach der Volksabstimmung zur Teilrevision der Ortsplanung vom 18. Mai 2025, sofern die Stimmberechtigten dieser zustimmen.

## **Gemeindevorstand Domat/Ems**

### **Der Präsident**

Erich Kohler

### **Der Gemeindevorstand**

Lucas Collenberg

Domat/Ems, 3. März 2025 ES/EK/LC

### **Beilagen:**

Teilrevision Baugesetz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Dorf, Cuschas, Bahnhof Reichenau

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Tuleu, Bahnhof Felsberg

Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Radwege und LV-Verbindung Rheinbrücke

Rodungsplan Arbeitsgebiet Paleu Sura\_Parzellen 1729/1730

Rodungsplan Arbeitsgebiet Paleu Sura\_Parzelle 1762

Synopse Energiegesetz