

Gemeinderatssitzung vom 15. September 2025

Botschaft

Traktandum Nr. 3

Erlass eines Gesetzes über die Ausrichtung von Förderbeiträgen für die Sanierung von Fassaden im Dorfkern

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zum Erlass eines Gesetzes über die Ausrichtung von Förderbeiträgen für die Sanierung von Fassaden im Dorfkern.

1. Ausgangslage

In der Legislaturplanung 2021 – 2024 hat sich der Gemeindevorstand zum Ziel gesetzt, ein «lebendiges Zentrum mit Aufenthaltsqualität» sowie «ansprechende öffentliche Räume und Begegnungsorte» zu schaffen. Für die Planung und Umsetzung konkreter Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels wurde u.a. eine Projektmanagerin (Zentrumsentwicklerin) im Mandatsverhältnis engagiert.

In den letzten rund zwei Jahren wurden insbesondere Konzeptarbeit geleistet (Aufwertung Gemeindehausplatz, Sitzbänke, mobiles Grün, etc.) und Kontakte hergestellt (IG Emser Dorfkern etc.). Einzelne Projekte, die im Rahmen der Zentrumsentwicklung aufgelegt wurden, konnten auch bereits umgesetzt werden, so die Sommerevents, der Ausbau des Aussenoffice Sentupada, mobiles Grün, das Leerstandsmanagement oder das PopUp Zentrumsentwicklung.

Zu einem ansprechenden öffentlichen Raum tragen auch die Gebäude bei. Besonders entlang der Via Nova, Gassa sutò und Gassa surò sind einige Fassaden in einem schlechten Zustand – dies hat negative Auswirkungen auf die Wahrnehmung des Dorfes bzw. des Dorfkerns. Durch die Ausrichtung von Förderbeiträgen für die Sanierung von Fassaden im Dorfkern soll ein Anreiz geschaffen werden, die Fassaden zu renovieren und dadurch das Ortsbild aufzuwerten.

2. Gesetz über die Ausrichtung von Förderbeiträgen für die Sanierung von Fassaden im Dorfkern

2.1 Zielsetzung

Mit der vorliegenden Gesetzesvorlage soll ein Instrument geschaffen werden, um die Attraktivität und die gestalterische Qualität des Dorfkerns von Domat/Ems zu stärken. Ziel ist es, durch gezielte finanzielle Anreize private Eigentümerinnen und Eigentümer zur Sanierung ihrer Fassaden zu motivieren und damit das Ortsbild aufzuwerten.

Bei der Förderung soll es sich um eine befristete Aktion von längstens 5 Jahren handeln, damit in absehbarer Zeit auch Veränderungen sichtbar werden. Die Ausrichtung von Förderbeiträgen wird an klare Kriterien geknüpft.

2.2 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Das Gesetz über die Ausrichtung von Förderbeiträgen für die Sanierung von Fassaden im Dorfkern bildet die gesetzliche Grundlage zur finanziellen Unterstützung von Fassadensanierungen entlang der Strassen in der Kernzone A. Es wird klar definiert, dass sich die Förderung ausschliesslich auf Sanierungen im gestalterisch relevanten Dorfkern beschränkt.

Art. 2 Ermessen

Die Gewährung von Förderbeiträgen liegt im Ermessen der zuständigen Behörde. Dies bedeutet, dass kein Rechtsanspruch auf Beiträge besteht. Dadurch kann eine situationsgerechte Beurteilung jedes Gesuchs erfolgen, ohne Automatismen oder Förderpflicht.

Art. 3 Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit richtet sich nach dem Verfahren:

- Bei baugesuchspflichtigen Projekten entscheidet die Baubewilligungsinstanz (Baukommission).
- Bei Vorhaben mit Anzeigepflicht entscheidet die bzw. der zuständige Departementsvorstehende.

Der Förderentscheid ist integraler Bestandteil der Baubewilligung.

Art. 4 Örtliche Voraussetzungen

Die Förderung ist auf die Kernzone A (allenfalls Kernzone gemäss überarbeiteter Ortsplanrevision) beschränkt und setzt voraus, dass die zu sanierenden Fassaden einer öffentlichen Strasse zugewandt oder einsehbar sind. So soll gezielt das Ortsbild entlang der öffentlich wahrnehmbaren Strassenzüge verbessert werden.

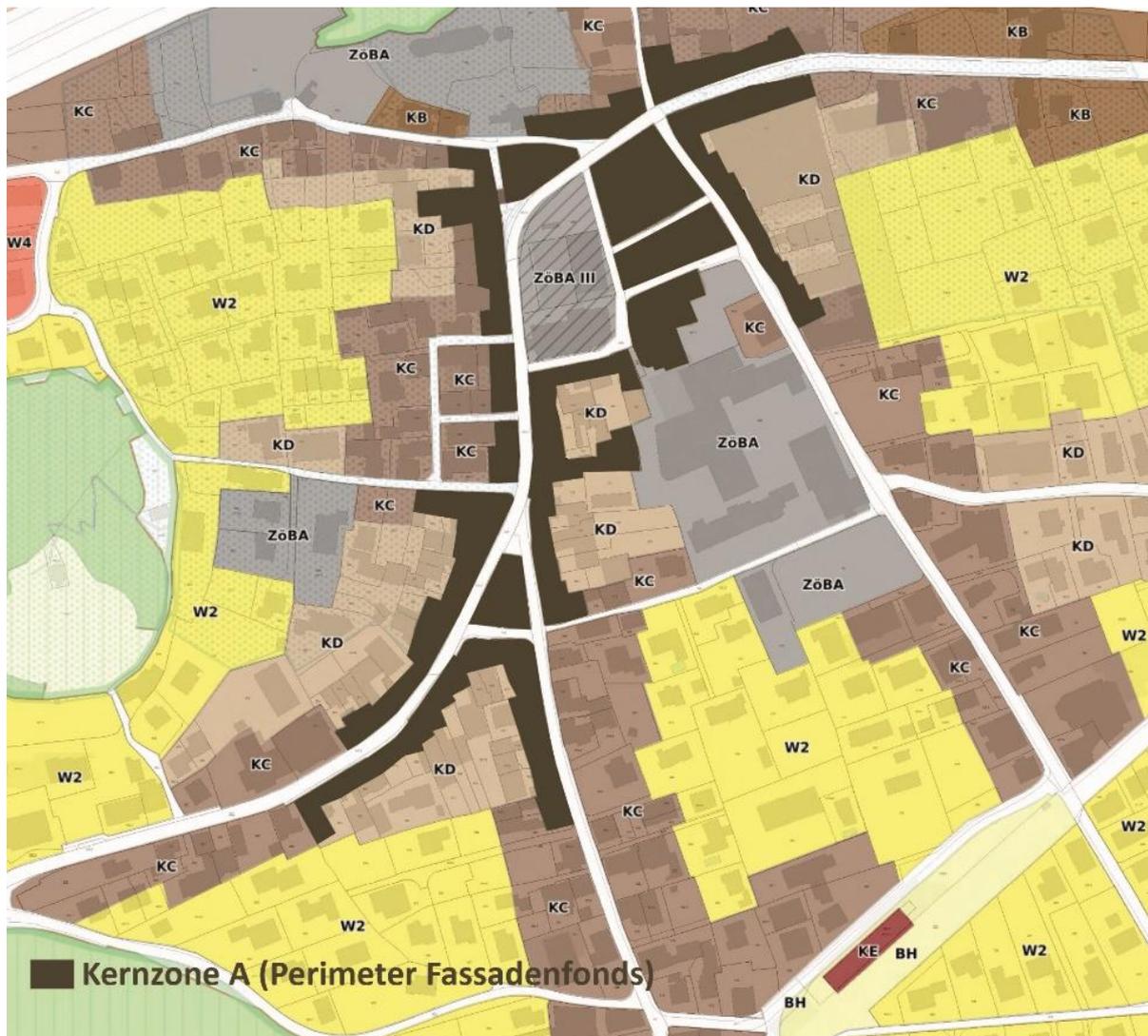


Abbildung 1: Förderungsbereich Kernzone A

Art. 5 Sachliche Voraussetzungen

Ein Förderbeitrag ist nur zulässig, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

1. Die Fassade ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.
2. Die aktuelle Farbgebung entspricht nicht dem neu festgelegten Farbkonzept für das Dorfzentrum.
3. Die Massnahme leistet einen wesentlichen Beitrag zur optischen Aufwertung des Ortsbilds.

Zudem müssen die Fassadensanierungen im Rahmen eines geschlossenen Projekts (ein Bauvorhaben) erfolgen, wobei die neue Farbgestaltung mit dem geltenden Farbkonzept übereinstimmen muss. Dadurch wird verhindert, dass Einzelgesuche pro Fassade eingereicht und die Vorgaben gemäss Art. 8 (Höhe der Förderbeiträge) ausgehebelt werden.

Das Farbkonzept als Grundlage

Zur Farbbeurteilung von Fassadengestaltungen im Dorfkern liess die Baubehörde ein detailliertes Farbkonzept abgestimmt auf Domat/Ems durch die Farbenexperten Fontana & Fontana AG aus Rapperswil-Jona erstellen.

Diese hält einleitend fest: «Was wäre das Dorf Domat/Ems ohne die abwechslungsreichen Häuser und Strassenzeilen. Jedes Haus präsentiert sich in einem eigenen Farbekleid mit unterschiedlichen Fassaden, Eingangstüre, Fensterläden und Dachvorsprüngen.

Kein Haus gleicht dem anderen und trotzdem soll sich ein harmonisches Bild ergeben, welches vom Zeitgeschehen und dem Leben geprägt ist.

Eine schöne Gestaltung der Fassaden ist von zentraler Bedeutung, da sie Teil des öffentlichen Raumes ist und Emotionen weckt.»

Der Farbenfächer Domat/Ems gibt eine Auswahl von 100 Farbtönen vor, welche auf die unterschiedlichen Gebäudeteile Fassade, Fensterleibungen, Fensterläden, Dachvorsprünge und Sockel angewendet werden soll und historische, traditionelle (ab 1920) und moderne (nach 1980) Gebäude berücksichtigt.

Dieser umfangreiche Farbfächer Domat/Ems soll nicht nur für die Baubehörde zur Beurteilung der Baubewilligungen im Dorfkern dienen, sondern bereits für den Gebäudeeigentümer eine Auswahlhilfe geben.

Art. 6 Ausschluss der Förderbeiträge

Keine Förderbeiträge werden ausgerichtet, wenn:

- die Investitionssumme weniger als CHF 4'000.00 beträgt;
- andere Förderbeiträge für die Gebäudesanierung ausgerichtet werden, insbesondere für energetische Sanierungen oder für Massnahmen des Denkmalschutzes;
- ein Neubau oder Ersatzneubau erfolgt.

Diese Einschränkungen verhindern Doppelfinanzierungen und stellen sicher, dass nur echte Sanierungsprojekte gefördert werden.

Art. 7 Förderungsberechtigte Arbeiten

Förderbeiträge können für folgende Arbeiten ausgerichtet werden:

- Ausbesserung des Verputzes;
- Malerarbeiten an der Fassade, dem Holzwerk, den Dachuntersichten sowie den Fensterläden und -stöcken;
- Ersatz, Ergänzung oder Neuankommlung von Holzfensterläden.

Diese Massnahmen betreffen direkt die visuelle Erscheinung des Gebäudes im öffentlichen Raum.

Art. 8 Höhe der Förderbeiträge

Die Förderung von Fassadensanierungen beträgt pauschal CHF 60.- pro m² anrechenbare Fassadenfläche. Als anrechenbare Fassadenflächen gelten nur Fassadenflächen, die auf eine oder mehrere öffentliche Strassen ausgerichtet sind.

Zudem betragen die Förderbeiträge maximal 50% der Investitionskosten und pro Einzelgesuch beträgt die maximale Förderungshöhe CHF 8'000.00. Bei der Berechnung der Investitionskosten werden die Aufwendungen für Vorarbeiten (z.B. Gerüst) mitberücksichtigt.

Art. 9 Verfahren

Das Gesuch ist zwingend zusammen mit dem Baugesuch bzw. der Bauanzeige beim Bauamt einzureichen. Später eingereichte Gesuche werden nicht behandelt.

Verfügungen der Baukommission können innert 30 Tagen seit Mitteilung durch Einsprache beim Obergericht und Verfügungen der/des Departementsvorstehenden innert 30 Tagen seit Mitteilung beim Gemeindevorstand angefochten werden. Der Gemeindevorstand entscheidet abschliessend über die Ausrichtung der Förderbeiträge bei Bauvorhaben, welche lediglich der Anzeigepflicht unterstehen.

Art. 10 Auszahlung

Die Auszahlung erfolgt, vorbehältlich des Budgets, nach Durchführung der Arbeiten und nach Vorliegen der Baukostenabrechnung.

Sollte der jährliche Budgetkredit nicht ausreichend sein, wird die Auszahlung auf die nächste Budgetperiode vertagt. Die Auszahlung erfolgt in der Reihenfolge der Gesuchseingänge.

Art. 11 Finanzierung

Für die Förderung soll ein Rahmenverpflichtungskredit in der Höhe von CHF 200'000.- aus dem allgemeinen Finanzhaushalt zur Verfügung gestellt werden. Der jährlich zur Verfügung stehende Betrag wird jeweils budgetiert.

Art. 12 Zeitlicher Geltungsbereich

Das Gesetz gilt, bis der Rahmenkredit ausgeschöpft ist oder verfällt, jedoch maximal für fünf Jahre ab Inkrafttreten. Damit ist eine klare zeitliche Begrenzung gesetzt.

Art. 13 Inkrafttreten

Das Gesetz tritt nach Ablauf der Referendumsfrist bzw. allfälliger Urnenabstimmung in Kraft. Der genaue Zeitpunkt wird durch den Gemeindevorstand festgelegt.

2.3 Schlussbemerkungen

Mit diesem Gesetz erhält die Gemeinde Domat/Ems ein Steuerungsinstrument, um private Investitionen zur Aufwertung des Dorfkerns zu fördern. Die Förderung mit klaren Kriterien ermöglicht Rechtssicherheit für die Gesuchstellenden und stellt sicher, dass die öffentlichen Mittel zielgerichtet eingesetzt werden.

3. 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. Dem Erlass eines Gesetzes über die Ausrichtung von Förderbeiträgen für die Sanierung von Fassaden im Dorfkern sei zuzustimmen

Das Geschäft unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a der Gemeindeverfassung dem fakultativen Referendum.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Der Gemeindevorstand

Lucas Collenberg

Domat/Ems, 28. August 2025 ES/LC

Beilage:

Gesetzesentwurf

Übersicht Farbenfächer Domat/Ems