

Gemeinderatssitzung vom 24. November 2025

Botschaft

Traktandum Nr. 2

Festsetzung des Beitragsfaktors an Gebäudesanierungen und –umbauten für das Jahr 2026

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zur Festsetzung des Beitragsfaktors an Gebäudesanierungen und –umbauten für das Jahr 2026.

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 66 des kommunalen Baugesetzes gewährt die Gemeinde Domat/Ems, analog dem Kanton, Beiträge für Massnahmen an bestehenden Bauten und haustechnischen Anlagen, wenn damit ein bedeutend kleinerer Energiebedarf oder ein wesentlich besserer Nutzungsgrad erzielt wird als die kantonalen Mindestvorschriften es verlangen.

Die kommunalen Beiträge werden im Verhältnis zu den rechtskräftigen kantonalen Beiträgen geleistet. Der Gemeinderat bestimmt jährlich den entsprechenden Faktor, welcher zwischen 0.25 und 2.0 liegt. Die kantonalen Bestimmungen über die Rückforderung geleisteter Beiträge gelten sinngemäss.

2. Festlegung des Beitragsfaktors

Die Förderbeiträge der Gemeinde richten sich nach den Grundförderbeiträgen des Kantons. Die im „Aktionsplan Green Deal für Graubünden“ vorgesehenen Bonuszahlungen (befristete, teilweise verdoppelte Förderbeiträge) werden bei der Festlegung der Gemeinde-Förderbeiträge nicht berücksichtigt.

Allgemein kann festgehalten werden, dass der ganze Bereich der Förderprogramme eine sehr hohe Dynamik aufweist, weshalb die Entwicklungen in diesem Bereich schwer abschätzbar sind.

Übersicht der Beitragsfaktoren und Beiträge der Jahre 2015 bis 2026

Jahr	Beitrags-faktor	Budget	Ausgerichtete Beiträge	Bemerkungen
2015	0.25	CHF 20'000.-	CHF 9'393.-	
2016	0.25	CHF 20'000.-	CHF 2'354.-	
2017	0.25	CHF 15'000.-	CHF 5'880.-	
2018	0.5	CHF 10'000.-	CHF 53'167.-	
2019	0.5	CHF 10'000.-	CHF 27'800.-	
2020	1.0	CHF 40'000.-	CHF 130'873.-	
2021	1.0	CHF 60'000.-	CHF 203'327.-	
2022	1.0 / 0.5	CHF 130'000.-	CHF 309'996.-	
2023	1.0 / 0.5	CHF 150'000.-	CHF 211'512.-	
2024	1.0 / 0.5	CHF 200'000.-	CHF 136'464.-	
2025	1.0 / 0.5	CHF 180'000.-	CHF 53'000.-	Stand 30.09.2025
2026	1.0 / 0.5	CHF 100'000.-		

Die Mittel der kommunalen Beiträge stammen im Wesentlichen aus dem Energiefond, welcher durch Abgaben für die Sondernutzung von öffentlichem Grund und Boden für die Durchleitung von Strom, Erdgas und Fernwärme gespiesen wird.

Die begrenzten Mittel des Energiefonds sollen möglichst breit gestreut und nicht nur wenige, grosse Umbauvorhaben unterstützt werden.

Zu diesem Zweck wurden im Jahre 2022 für kleine und grosse Vorhaben unterschiedliche Beitragsfaktoren sowie Maximalbeiträge festgelegt. Damit können sowohl grössere als auch kleinere Sanierungen angemessen gefördert werden, ohne dass der Energiefond mit wenigen Projekten finanziell zu stark belastet wird bzw. Beitragsgesuche abgelehnt werden müssten (gemäss Art. 42, ErschG).

Am Grundsatz der unterschiedlichen Förderkategorien möchte der Gemeindevorstand festhalten. Für Massnahmen an Einfamilienhäusern sowie Wohnliegenschaften bis und mit vier Wohneinheiten soll der Beitragsfaktor weiterhin 1.0 betragen und der Gemeinde-Förderbeitrag insgesamt CHF 8'000.- nicht übersteigen.

Für Massnahmen an grösseren Umbauprojekten mit fünf und mehr Wohneinheiten soll der Beitragsfaktor weiterhin 0.5 betragen und der Gemeinde-Förderbeitrag insgesamt CHF 12'000.- nicht übersteigen.

Dieser Grundsatz wurde auch im neuen kommunalen Energiegesetz, welches am 24. März 2025 durch den Gemeinderat verabschiedet wurde (Inkrafttreten nach Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung), berücksichtigt, indem die Höchstbeiträge von CHF 8'000.- bzw. CHF 12'000.- dort festgeschrieben wurden.

3. Zusammenfassung

Der Zweck der Förderung, nämlich die Sanierung von Bauten zur Reduktion des Energiebedarfs und zur Steigerung der Energieeffizienz, kann auch mit der Differenzierung der Beitragsfaktoren und den Maximalbeiträgen gut erreicht werden. Grössere Projekte können

auch bei einem tieferen Beitragsfaktor effizient gefördert werden, gleichzeitig wird eine breite Unterstützung der Sanierungen ohne Leistungskürzungen gewährleistet. Insbesondere kann verhindert werden, dass die Mittel durch die Unterstützung von grösseren Umbauvorhaben ausgeschöpft werden und Beitragsgesuche für kleinere Vorhaben abgelehnt werden müssten.

4. Antrag

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

Der Beitragsfaktor an Gebäudesanierungen und -umbauten, gemäss Art. 66 des kommunalen Baugesetzes, sei für das Jahr 2026 wie folgt festzusetzen:

- a) Einfamilienhäuser sowie Wohnliegenschaften bis und mit vier Wohneinheiten:
Beitragsfaktor 1.0 und maximale Beitragszahlung CHF 8'000.-
- b) Grössere Umbauprojekte mit fünf und mehr Wohneinheiten:
Beitragsfaktor 0.5 und maximale Beitragszahlung CHF 12'000.-

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Der Gemeindeschreiber

Lucas Collenberg

Domat/Ems, 3. November 2025 LC/AT