

Gemeinderatssitzung vom 23. März 2026

Botschaft

Traktandum Nr. 3

Teilrevision der Ortsplanung – 2. Vorlage

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zur Teilrevision der Ortsplanung (Teil Siedlung und Baugesetz – 2. Vorlage).

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

Nachdem die Stimmberechtigten der Gemeinde Domat/Ems am 18. Mai 2025 den Vorschlag für die Teilrevision der Ortsplanung (1. Vorlage) abgelehnt haben, ist diese überarbeitet worden. Die Überarbeitung umfasst insbesondere folgende Anpassungen:

Das Bevölkerungswachstum nicht forcieren

Die Ortsplanung wird auf ein moderates Bevölkerungswachstum ausgerichtet. Die Gemeinde stützt sich bewusst auf das Szenario «mittel» und nicht auf das Szenario «hoch» gemäss der kantonalen Bevölkerungsperspektive (Stand Juni 2025). Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme von durchschnittlich 0.8% bzw. rund 75 Personen pro Jahr und liegt deutlich unter dem sehr starken Wachstum der Gemeinde in den letzten 20 Jahren, in welchen das Wachstum zwischenzeitlich bis 2.3% betrug. Indem auf Einzonungen verzichtet und im Vergleich zur 1. Vorlage der Umfang der Innenentwicklung und der Baulandmobilisierung reduziert wird, wird das Bevölkerungswachstum mit der vorliegenden Ortsplanung nicht forciert.

Weniger weit gehende Innenentwicklung

Der Umfang der Innenentwicklung Tircal und der Baulandmobilisierung werden reduziert. Dabei wird berücksichtigt, dass die übergeordneten Ziele einer moderaten Innenentwicklung dennoch gewahrt bleiben. Die Kriterien der Baulandmobilisierung werden so angepasst, dass keine Gärten oder Umschwungsflächen (Teilparzellen) betroffen sind. Nur grössere Bauzonenreserven werden der Baulandmobilisierung unterstellt.

Reduktion des Umfangs und der Komplexität der Vorlage

Die Vorlage wird auf die Umsetzung der Vorgaben aus dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG1) fokussiert. Die Thematik der Entwicklung der Arbeitsgebiete Vial und EMS-CHEMIE AG erfolgen später in einer separaten Vorlage. Auf eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Vial wird verzichtet. Eine erneute Beurteilung der Situation erfolgt nach Vorliegen des Sportstättenkonzeptes. Die Inhalte im Zonenplan und im Baugesetz werden so weit als möglich vereinfacht.

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. Abstimmung vom 18. Mai 2025 – 1. Vorlage

Am 18. Mai 2025 wurde den Stimmberechtigten der Gemeinde Domat/Ems ein Vorschlag für die Teilrevision der Ortsplanung unterbreitet (1. Vorlage). Diese Vorlage ist mit 823:656 Stimmen abgelehnt worden. Der Gemeindevorstand hat das Abstimmungsergebnis analysiert und folgende Hauptgründe für die Ablehnung der ersten Vorlage eruiert:

- Befürchtung eines zu schnellen Bevölkerungswachstums
- zu weitgehende Massnahmen bei der Baulandmobilisierung, der Innenentwicklung insbesondere im Gebiet Tircal und der Reduktion der Grenzabstände
- hohe Komplexität der Vorlage aufgrund der Vielfalt der Themen

Der Gemeindevorstand hat in Zusammenarbeit mit der Kerngruppe und der vorparlamentarischen Fachkommission (vFK) eine Überarbeitung der Planungsvorlage unter Berücksichtigung der Bedenken seitens der Bevölkerung vorgenommen (2. Vorlage).

3. Ablauf / Termine – 2. Vorlage

Überarbeitung nach Ablehnung der 1. Vorlage	Mai – September 2025
Beratung in der vorparlamentarischen Fachkommission	26. August 2025
Behandlung im Gemeindevorstand	24. November 2025
Mitwirkungsaufgabe	9. Januar – 9. Februar 2026
Informationsveranstaltung	12. Januar 2026
Beratung in der vorparlamentarischen Fachkommission	19. Februar 2026
Gemeindevorstand zuhanden Gemeinderat	2. März 2026
Beantwortung der einzelnen Mitwirkungseingaben	anfangs März 2026
Gemeinderat	23. März 2026
Urnenabstimmung	14. Juni 2026
<i>Beschwerdeaufgabe (30 Tage)</i>	<i>Sommer 2026</i>
<i>In-Kraft-Treten (Genehmigung Regierung)</i>	<i>voraussichtlich Mitte/Ende 2027</i>

4. Überarbeitung der Vorlage

4.1 Schwerpunkte der Überarbeitung

Die Überarbeitung umfasst insbesondere folgende Anpassungen:

- Das Bevölkerungswachstum nicht beschleunigen (siehe Kap. 5.1)
- Weniger weit gehende Innenentwicklung (siehe Kap. 5.2)
- Reduktion des Umfangs und der Komplexität der Vorlage (siehe Kap. 5.3)

4.2 Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Vom 9. Januar bis 9. Februar 2026 fand die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zur Teilrevision der Ortsplanung (2. Vorlage) statt. Es gingen 20 Stellungnahmen mit 30 Anträgen ein, was deutlich unter den 142 Anträgen der 1. Auflage liegt.

Wesentliche Themen der Mitwirkung waren folgende:

Fussweg Innenentwicklungsgebiet Tircal (sechs Stellungnahmen)

Antrag: Mehrfach wurde das Anliegen geäussert, auf die Festlegung eines Fussweges durch das Innenentwicklungsgebiet Tircal im Generellen Erschliessungsplan (GEP) zu verzichten. Diese Erschliessung bedeute einen Eingriff in das Privateigentum, habe einen geringen Nutzen und entspreche nicht einem Bedürfnis der Bevölkerung. Zudem sei die Verbindung vom Bahnhof ins Zentrum über die Gassa surò und die Gassa sutò ausreichend sichergestellt.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Auf die Festlegung des Fussweges in GEP wird verzichtet. Die Erschliessung soll im Rahmen der späteren Quartierplanung konkretisiert werden.

Gebäudeabmessungen Zentrumszone Bahnhof (Zentrumszone B) (zwei Stellungnahmen)

Antrag 1: Um die erwünschte Verdichtung zu erreichen und mehr Spielraum bei der späteren Projektentwicklung zu haben, wurde seitens einer Eigentümerschaft der Antrag eingebracht, die Fassadenhöhe von 10.5 auf 12.5 m (14 m bei gewerblicher Erdgeschossnutzung) und die Gesamthöhe von 14 auf 15 m (16.5 m bei gewerblicher Erdgeschossnutzung) zu erhöhen, wodurch die Realisierung eines zusätzlichen Geschosses in der Zentrumszone B ermöglicht würde (vier statt drei Vollgeschosse).

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die zulässigen Höhen in der Zentrumszone B werden unverändert gemäss der Mitwirkungsaufgabe belassen. Die Höhen sind abgestimmt auf die angrenzende Kernzone. Durch den Verzicht auf eine maximale Ausnutzungsziffer und den Höhenbonus bei gewerblichen Erdgeschossnutzungen ist eine hohe bauliche Dichte realisierbar. Hierzu sind nicht zwingend vier Vollgeschosse erforderlich – drei Vollgeschosse plus Dach- oder Attikageschoss werden in Berücksichtigung der baulichen Umgebung als für den Ort angemessene Dichte beurteilt.

Antrag 2: Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge in der Zentrumszone B sei zu verzichten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge wird verzichtet. Da das Gebiet ohnehin der Quartierplanpflicht unterliegt, sind die Gebäudelängen im Rahmen des Quartierplanverfahrens festzulegen.

Gewerbezone Vial (eine Stellungnahme)

Antrag: An der Umzonung einer Teilfläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in Vial in die Gewerbezone sei analog der 1. Vorlage festzuhalten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Auf die Umzonung einer Teilfläche der ZöBA Vial in die Gewerbezone wird verzichtet. Diese Umzonung war sowohl im Mitwirkungsverfahren als auch in der Beratung des Gemeinderates zur 1. Vorlage umstritten. Dies insbesondere aufgrund der unklaren Auswirkungen auf das in Bearbeitung befindliche Sportstättenkonzept. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist diese Thematik daher aus vorliegender Teilrevision auszuklammern und nach Vorliegen der weiteren Erkenntnisse erneut zu prüfen. Da auch die Industriezone und der Industriepark Vial von vorliegender Teilrevision ausgeklammert sind, können nach heutiger Einschätzung diese drei Gebiete zusammen bearbeitet und behandelt werden. Eine hohe Dringlichkeit für zusätzliches Gewerbeland konnte bisher nicht festgestellt werden. Zumindest wurden seitens Gewerbe keine entsprechenden Anträge eingebracht.

Fassadenhöhen in der Wohnzone 2

Antrag: Die zulässige traufseitige Fassadenhöhe in der Wohnzone 2 sei von 6.50 m auf 7.80 m zu erhöhen, um die Realisierung von drei Vollgeschossen innerhalb der bestehenden Ausnützungsziffer zu ermöglichen. Dadurch würden sinnvolle Rahmenbedingungen für die Aufstockung bestehender Gebäude geschaffen und dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum entsprochen.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die durchgeführten Mitwirkungsverfahren und auch das Abstimmungsergebnis der 1. Vorlage haben klar gezeigt, dass die Mehrheit der Bevölkerung der Gemeinde Domat/Ems eine lediglich moderate Innenentwicklung wünscht. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe in der Wohnzone 2 bildet bisher nicht Gegenstand der Vorlage. Grundsätzlich ist die Wohnzone 2 für zwei Vollgeschosse vorgesehen. Wo eine bauliche Verdichtung Sinn macht, wird in der vorliegenden Teilrevision explizit eine Aufzonung vorgesehen (in der Regel Wohnzone 3 mit drei Vollgeschossen). Eine flächendeckende Erhöhung der Gebäudehöhe in der Wohnzone 2 stünde im Widerspruch zur angestrebten, gezielten und moderaten Innenentwicklung, weshalb der Antrag nicht unterstützt wird.

Mindestausnützung (3 Stellungnahmen)

Fragen: Betreffend die Vorgabe, dass bei Bauvorhaben grundsätzlich mindestens 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen ist, wurden verschiedene Fragen eingereicht.

Stellungnahme Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die Festlegung der Mindestausnützung von 80% wird vom kantonalen Richtplan Siedlung verlangt. Ein Verzicht bzw. eine Reduktion sind 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 angewendet wird. Eine wesentliche Erweiterung liegt vor, wenn die bestehende anrechenbare Geschossfläche um mehr als 30% erweitert wird. Weiter kann ein Grundstück auch etappenweise überbaut werden, wenn dies nachvollziehbar aufgezeigt werden kann.

Baulandmobilisierung (eine Stellungnahme)

Antrag: Zur Vermeidung von Ungleichheiten und im Sinne der besseren Nachvollziehbarkeit sei die Baulandmobilisierung konsequenter umzusetzen oder es sei auf die Mobilisierung vollständig zu verzichten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die Umsetzung der Baulandmobilisierung erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten in Domat/Ems. Ein grosser Teil der neuen Wohnungen entsteht durch Verdichtung im Bestand, beispielsweise durch Abbruch von Altliegenschaften und Neubau eines Mehrfamilienhauses. Diese bereits stattfindende Innenentwicklung ist bei der Umsetzung von Massnahmen in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Die Baulandmobilisierung im Sinne von Bauverpflichtungen auf nicht überbauten Grundstücken konzentriert sich daher auf grössere Bauzonenflächen. An diesen Flächen besteht aufgrund des Potenzials auch ein erhöhtes öffentliches Interesse an einer Überbauung. Für eine Mobilisierung von kleineren Flächen oder Gärten von teilweise überbauten Grundstücken ist im Falle von Domat/Ems der Bedarf und damit das überwiegende öffentliche Interesse nicht gegeben. Dadurch wird auch verhindert, dass diese Parzellen innerhalb kürzester Frist überbaut werden müssen und somit das Bevölkerungswachstum zusätzlich angeheizt wird.

Bevölkerungswachstum (eine Stellungnahme)

Antrag: Es sei ein Bevölkerungswachstum von 0.5% und nicht von 0.8% anzustreben.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Das Bevölkerungswachstum von 0.8% ist keine Zielgrösse, sondern entspricht der aktuellen kantonalen Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Domat/Ems. Das Bevölkerungswachstum kann durch die Ortsplanung nur sehr beschränkt gesteuert werden. Das Angebot an Wohnraum ist in hohem Masse von privaten Investitionen in die Entwicklung ihrer Liegenschaften abhängig, beispielsweise durch Abbruch von Altliegenschaften und grösseren Neubauten. Die Auswertung der baulichen Entwicklung der letzten Jahre bestätigt diese Feststellung.

Mit der nun vorliegenden 2. Vorlage werden die Baulandmobilisierung und die Innenentwicklung im Vergleich zur 1. Vorlage deutlich reduziert. Wie hoch das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren sein wird, wird sich zeigen. Jedenfalls wird das Wachstum durch die vorliegende Ortsplanung nicht forciert.

Umzonung Bahnhofareal (eine Stellungnahme)

Antrag: Zwecks Schaffung der Voraussetzungen für eine 2. Etappe der Bahnhofüberbauung sei das Grundstück Nr. 5428 in die Zentrumszone Bahnhof umzuzonen.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Beim Bahnhofareal ist keine zusätzliche Erweiterung der Bauzone für Wohnnutzungen vorgesehen. Der Fokus liegt auf den Innenentwicklungsgebieten, beispielsweise dem gegenüberliegenden Gebiet Tircal. Dem Antrag auf zusätzliche Bauzonenflächen am Bahnhof wurde daher nicht zugestimmt.

Förderung von Wohnbaugenossenschaften (eine Stellungnahme)

Antrag: Wohnbaugenossenschaften, die bestehende Einfamilienhäuser übernehmen, umbauen und ergänzen seien zu fördern, beispielsweise durch erleichterte baurechtliche Auflagen, finanzielle Beiträge/Darlehen oder Beratung und Begleitung durch die Gemeinde.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft durch Private ist grundsätzlich möglich – jedenfalls steht die Ortsplanung einer entsprechenden Absicht nicht entgegen. Mit den Massnahmen zur Innenentwicklung sowie den bestehenden Bauzonen werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen gegeben. Diese Rahmenbedingungen gelten für sämtliche Bauherrschaften gleichermassen, unabhängig der gewählten Wohn- und Eigentumsform.

Spezielle Massnahmen für Genossenschaften (finanzielle Beiträge, Beratung etc.) sind nicht erforderlich bzw. nicht Gegenstand der Ortsplanung.

Innenentwicklungsgebiet Padrusa (eine Stellungnahme)

Antrag: Auf einen Quartierplanvorbehalt für das Gebiet Padrusa sei zu verzichten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): In der Ortsplanung wird für dieses Gebiet keine Quartierplanpflicht mehr vorgesehen. Somit besteht auch kein «Quartierplanvorbehalt», welcher aufgehoben werden könnte. Die im Planungs- und Mitwirkungsbericht erwähnte Möglichkeit für die Durchführung eines Quartierplanverfahrens ist lediglich eine Option. Dies würde sodann nur auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer erfolgen. Diese Möglichkeit besteht von Gesetzes wegen.

Windenergieanlagen (eine Stellungnahme)

Antrag: Die Erstellung von Windenergieanlagen (Klein- und Grosswindanlagen) in Industriezonen sowie innerhalb eines Abstandes von 500 Metern zu Industriezonen sei zu verbieten.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Der Standort für Windenergieanlagen im Bereich der Industriezone A Domat/Ems wurde aus dem kantonalen Richtplan Energie entlassen. Damit besteht keine planerische Grundlage mehr für die Erstellung von Grosswindanlagen an diesem Standort. Aufgrund dieser Ausgangslage erübrigen sich auch zusätzliche baugesetzliche Bestimmungen betreffend Mindestabstand von solchen Anlagen gegenüber den Bauzonen. Die Gemeinde verzichtet aus diesem Grund auf die Aufnahme von Mindestabstandsvorschriften im Baugesetz.

Industriezone Paleu Sura (eine Stellungnahme)

Antrag: Auf die Erweiterung der Industriezone in Paleu Sura (Kuoni Transporte AG) sei zu verzichten. Die bestehenden Flächen seien besser zu nutzen, bevor eingezont wird.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): Die vorgesehene Erweiterung ist betrieblich erforderlich. Infolge des Gleisanschlusses können bestimmte Betriebsabläufe nicht beliebig unterirdisch oder anderweitig auf dem Areal angeordnet werden. Im Interesse der Weiterentwicklung des Arbeitsgebietes wird daher an der Einzonung festgehalten.

Für das betreffende Gebiet besteht ein rechtskräftiger Quartierplan (Quartierplan Isla vom 23.10.2006). Dieser wird im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anzupassen sein. Das öffentliche Interesse an einer effizienten Nutzung der Bauzone wird in diesem Rahmen konkret zu berücksichtigen sein.

Aufzoning Grundstücke Nr. 3956 und 3957, Gebiet Tircal (eine Stellungnahme)

Antrag: Das Grundstück Nr. 3956 und eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 3957 seien der Kernzone zuzuweisen und die Grundstücke Nr. 3955, 3956 und 3957 in das öffentliche Quartierplanverfahren einzubeziehen. Damit würde sich das ganze Gebäude, welches sich über die Grundstücke Nr. 3955 und 3956 erstreckt, in der gleichen Zone befinden und eine gemeinsame Regelung der Erschliessung und Parkierung ermöglicht.

Entscheid Gemeindevorstand (auf Antrag der vFK): In Berücksichtigung der angestrebten Verdichtung im Gebiet Tircal sowie aufgrund der vorgebrachten Argumente im Mitwirkungsantrag, kann der Anpassung der Zonenzuweisung der Parzellen Nr. 3956 und 3957 zugestimmt werden.

Der im Zonenplan festgelegte Perimeter mit Quartierplanpflicht umfasst die (aufgezonte) Wohnzone 3 sowie die Zentrumszone Bahnhof. An dieser Abgrenzung wird im Grundsatz festgehalten. Im Zeitpunkt der Einleitung des Quartierplanverfahrens können auch weitere Grundstücke in das Quartierplanverfahren aufgenommen werden. Somit wird im Zeitpunkt der Quartierplaneinleitung festzulegen sein, ob die Grundstücke Nr. 3955, 3956 und 3957 ebenfalls in das Quartierplanverfahren aufgenommen werden sollen.

Weitere Anliegen

In der Mitwirkung gingen weitere Anträge sowie Fragen zum Zonenplan und Baugesetz ein. Diese Mitwirkungen wurden durch den Gemeindevorstand geprüft und der Entscheid den 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:

- Zuweisung des Grundstückes Nr. 3956 und einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 3957 zur Kernzone

Genereller Erschliessungsplan

- Streichung des Fussweges im Innenentwicklungsgebiet Tircal

Baugesetz:

- Artikel 9: Verzicht auf Festlegung einer maximalen Gebäudelänge für die Zentrumszone Bahnhof

5. Inhaltliche Anpassungen im Vergleich zur 1. Vorlage

5.1 Bevölkerungswachstum

Der Kanton Graubünden publiziert periodisch die Bevölkerungsperspektiven für die Regionen und die einzelnen Gemeinden. Die aktuelle kantonale Bevölkerungsperspektive datiert von Juni 2025. Für die Gemeinde Domat/Ems geht der Kanton innerhalb der nächsten 15 Jahre (bis 2040) von einer jährlichen Wachstumsrate von +1.16% (+1'600 EW) im Szenario «hoch» aus. Im Szenario «mittel» beträgt die Wachstumsrate +0.83% (+1'100 EW). Die Wachstumsprognose liegt damit tiefer als bei der letzten kantonalen Bevölkerungsperspektive aus dem Jahr 2022, welche für die 1. Vorlage als Grundlage diente.

Für die vorliegende Ortsplanungsrevision (2. Vorlage) wird von der Bevölkerungsperspektive 2025, Szenario «mittel», ausgegangen, welches eine Bevölkerungszunahme um rund 1'100 Einwohner/innen innerhalb der nächsten 15 Jahre prognostiziert. Dies entspricht einem Zuwachs von durchschnittlich 75 Einwohner/innen bzw. 0.8% pro Jahr.

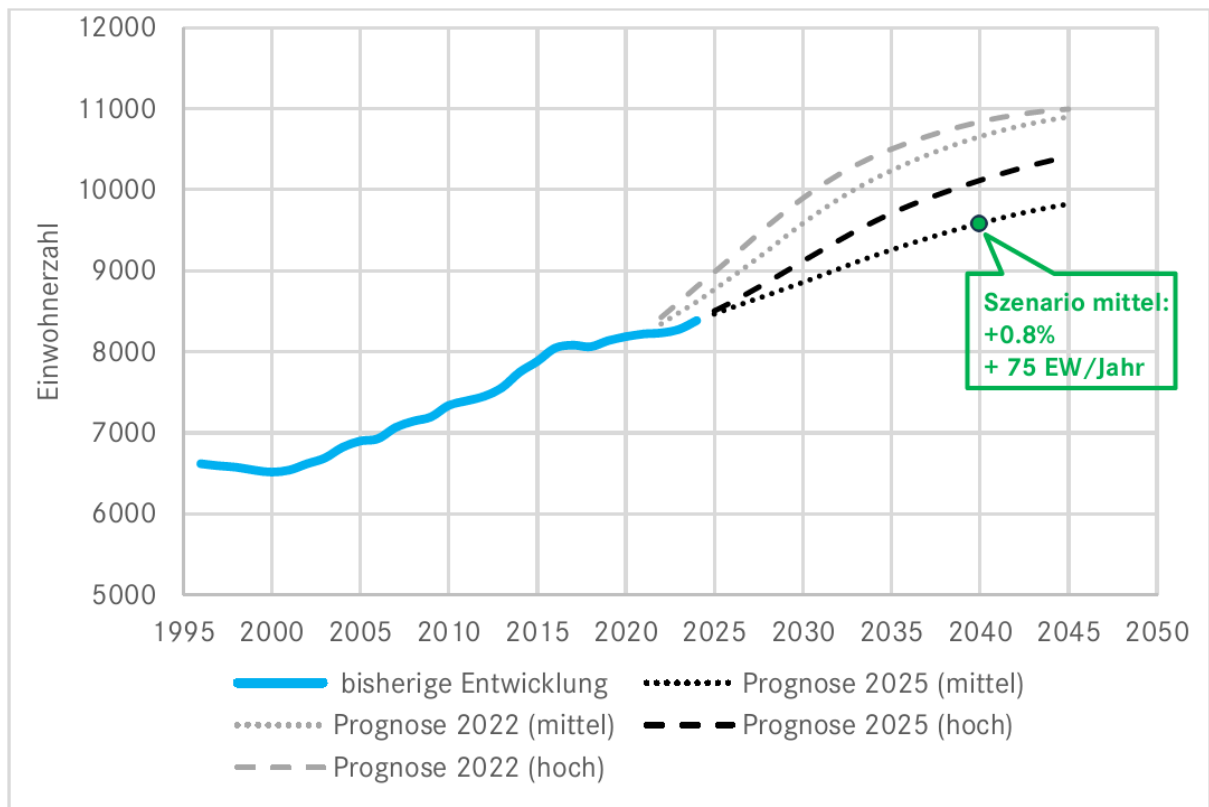


Abbildung 1: Kantonale Bevölkerungsperspektiven für die Gemeinde Domat/Ems

Plausibilisierung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung

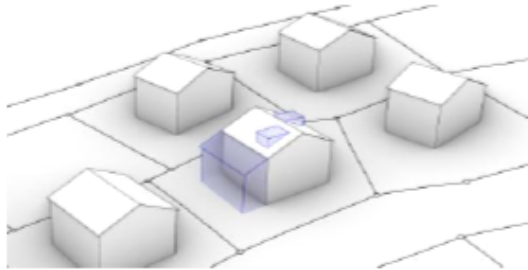
Grundsätzlich erfolgt ein Bevölkerungswachstum im Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlicher Wohnungen. Mit der Ortsplanung kann das tatsächliche Bevölkerungswachstum nur sehr bedingt aktiv gesteuert werden. Der Zuwachs an Wohnungen und Einwohnern hängt in hohem Masse von den Investitionen der privaten Liegenschaftsbesitzenden und der durch externe Faktoren bestimmten Nachfrage nach Wohnraum ab.

Die Schaffung von Wohnraum erfolgt durch Erneuerungen im Bestand, Überbauung von Baulücken, Innenentwicklung oder Neueinzonungen von Wohnzonen. Die Abbildung 2 zeigt eine theoretische Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2040 auf, wobei bei der Erneuerung im Bestand auf Erfahrungswerte der Jahre 2018 – 2024 abgestützt wird.

Zusätzliche Wohnungen durch:

Berechnungsfaktoren des jährlichen Einwohnerzuwachses in Domat/Ems

Erneuerung im Bestand



- Durchschnittlich +17 Wohnungen pro Jahr (Referenzperiode 2018 - 2024)
- Belegung 2.1 Personen pro Wohnung

= + 36 Einwohner pro Jahr

Überbauung von Baulücken



- Nicht überbaute Bauzone bietet Platz für zusätzliche 700 Einwohner
- 60% der Baulücken werden innert 15 Jahren überbaut

= +28 Einwohner pro Jahr

Innenentwicklung



- In den Gebieten Tircal, Cunclas, Padrusa, Tuma Casté und Cisterna wird Wohnraum für 250 zusätzliche Einwohner geschaffen.
- Die Umsetzung dieser Innenentwicklung ist langfristig (25 Jahre)

= +10 Einwohner pro Jahr

Einzozung von Wohnzone



- In vorliegender Revision ist keine Einzozung von Wohnzone vorgesehen.

= +0 Einwohner pro Jahr

Total

+74 Einwohner pro Jahr

Abbildung 2: Übersicht über die erwartete jährliche Bevölkerungszunahme bis 2040

Anhand der durchgeführten Schätzung ergibt sich für Domat/Ems eine jährliche Bevölkerungszunahme von 74 Personen bis 2040. Dies stimmt gut mit der kantonalen Prognose 2025, Szenario «mittel», überein und unterstreicht deren Plausibilität.

5.2 Innenentwicklung

5.2.1 Baulandmobilisierung

Die Umsetzung der Baulandmobilisierung wurde angepasst. Insbesondere wird auf die Mobilisierung von bereits teilweise überbauten Grundstücken verzichtet (ausser die verbleibende Reserve ist grösser als 1'000 m²). Die Mindestfläche der Grundstücke, welche der Baulandmobilisierung unterliegen, wurde auf 650 m² (statt wie bisher 450 m²) erhöht. Damit werden keine Gärten oder Umschwungsflächen mehr mit einer Bauverpflichtung belegt, sondern effektive grössere Bauzonenreserven, deren Erschliessung gewährleistet ist und deren Parzellenform eine zonenkonforme Überbauung zulässt. Die Anzahl der mobilisierten Parzellen verringert sich durch diese Anpassung von bisher 72 (1. Vorlage) auf neu 28 Grundstücke und umfasst knapp 3 % der gesamten Fläche der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ).

An der Überbauungsfrist von 8 Jahren (+ 2 Jahre Nachfrist) wird festgehalten. Es handelt sich um die maximale Frist gemäss kantonalem Recht.

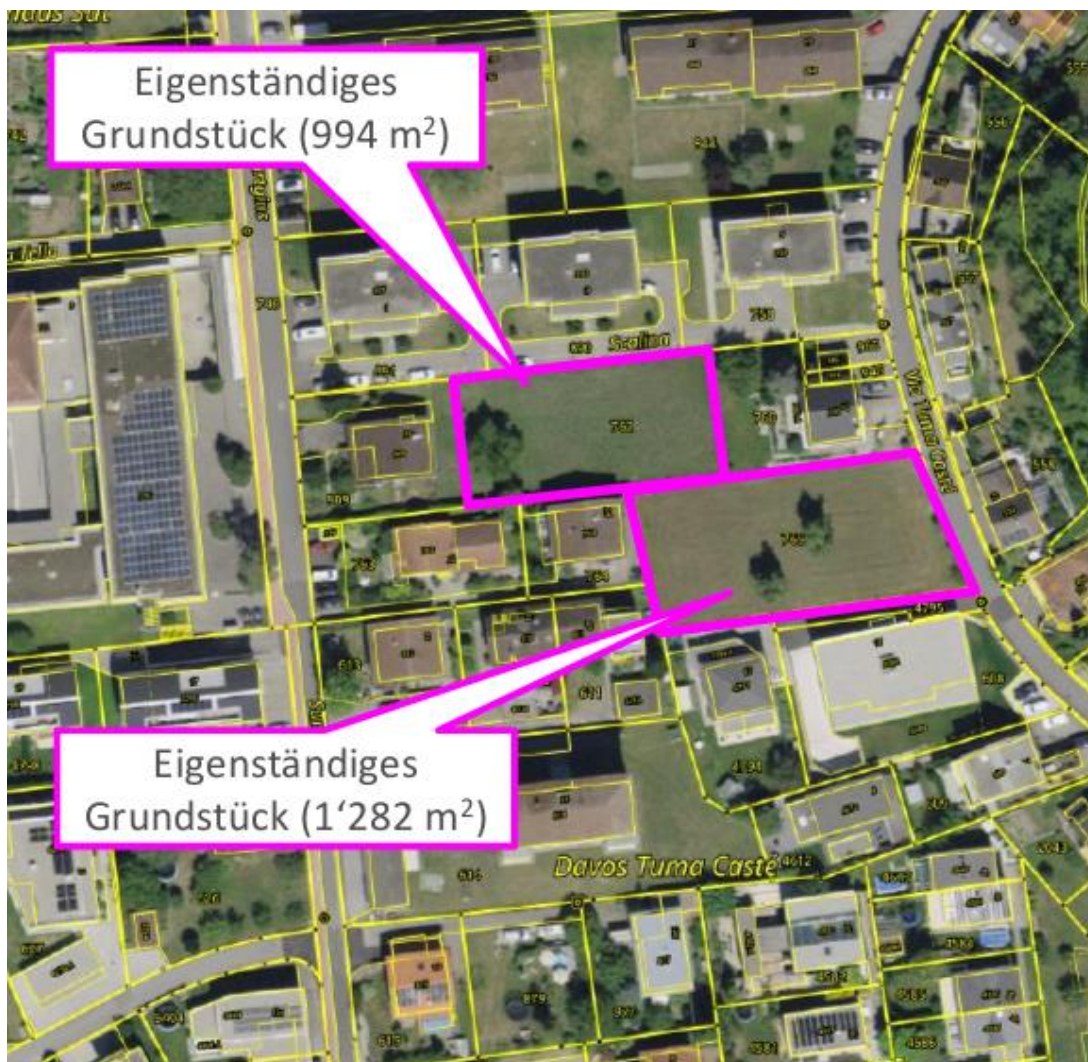


Abbildung 3: Beispiele **mit** Baulandmobilisierung



Abbildung 4: Beispiele **ohne** Baulandmobilisierung

5.2.2 Grenzabstände

Die konkreten Abstandsmasse der grossen und kleinen Grenzabstände werden unverändert belassen. In der 1. Vorlage war eine Reduktion dieser Abstände vorgesehen. Weiterhin vorgesehen ist, dass der grosse Grenzabstand nur 1-seitig einzuhalten ist, und nicht mehr wie bisher auf zwei Seiten. Der Spielraum für die Bauherrschaft bei der Anordnung des Bauvolumens auf dem Grundstück wird dadurch vergrössert. Das zulässige Bauvolumen ändert sich durch die Anpassung der Abstandsvorschriften nicht.

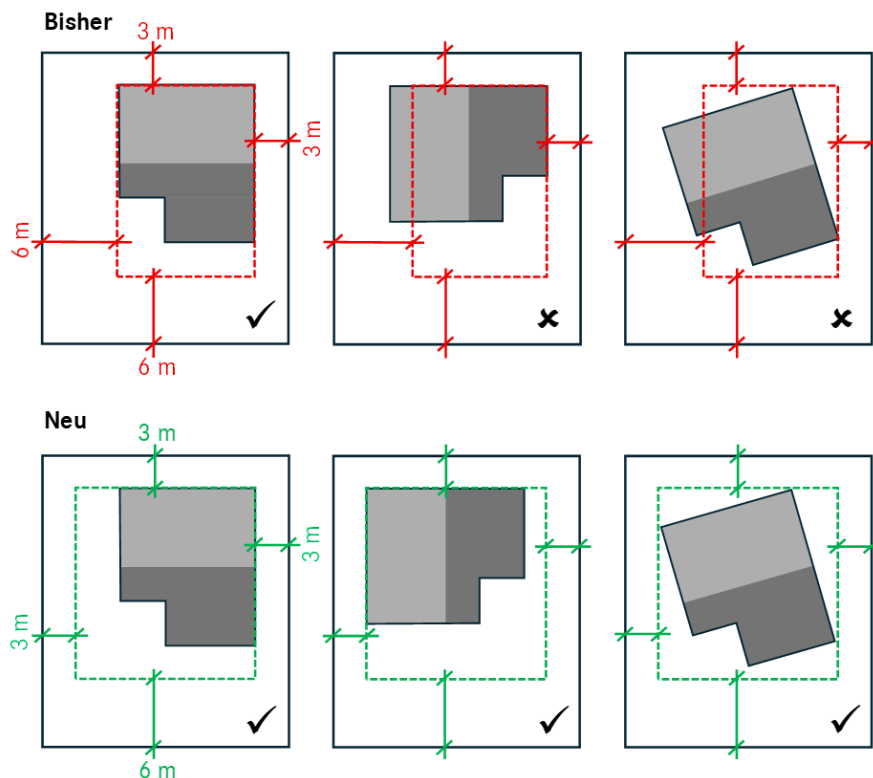


Abbildung 5: Schema mit zwei grossen Grenzabständen (rot, rechtskräftig) und mit nur einem grossen Grenzabstand (grün, Revisionsvorlage)

5.2.3 Innenentwicklungsgebiete

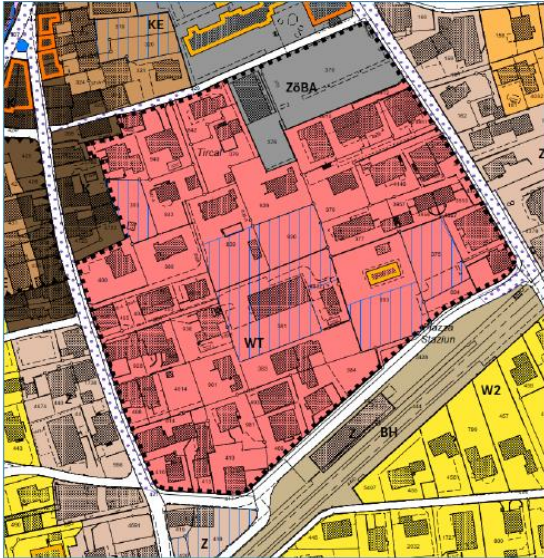
Gebiet Tircal

Die planerische Umsetzung der Innenentwicklung im Gebiet Tircal wurde nochmals überprüft. Die Planungsbehörde gelangt dabei zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Umsetzung einer Innenentwicklung im Gebiet Tircal wird vereinfacht. Dies einerseits durch Reduktion der Anzahl direktbetroffener Grundstücke, andererseits durch klar definierte Zonen.
- Die Kernbebauung entlang der beiden Bahnhofstrassen wird wie in der rechtskräftigen Ortsplanung in der Kernzone belassen. Damit bestehen genügend Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung.
- Die unterschiedlichen Dichten innerhalb der bisherigen Wohnzone 2 werden bereits im Zonenplan festgelegt. Eine höhere Dichte ist gegenüber dem Bahnhof vorgesehen (Zentrumszone Bahnhof). Die weiter nördlich gelegenen Gebiete werden der Wohnzone 3 zugewiesen.
- Die Klärung der Erschliessung und gegebenenfalls Parkierung wird in einem Quartierplanverfahren geregelt. Der Perimeter beschränkt sich im Zonenplan auf die aufgezonnten Gebiete.
- Auf eine spezielle Regelung für das Gebiet Tircal im Baugesetz wird zwecks Vereinfachung und Gleichbehandlung mit anderen Gebieten verzichtet.
- Aufgrund der Mitwirkung wird auf die Festlegung eines Fussweges im GEP verzichtet.

Mit diesen Anpassungen wird eine weniger weit gehende Innenentwicklung im Gebiet Tircaal vorgesehen als in der 1. Vorlage. Durch die klare Zonenzuweisung sind die zulässigen baulichen Dichten bereits jetzt im Zonenplanverfahren geklärt und werden nicht auf das Folgeverfahren verschoben. Die Zielsetzung einer Innenentwicklung kann dennoch erreicht werden.

1. Vorlage



2. Vorlage

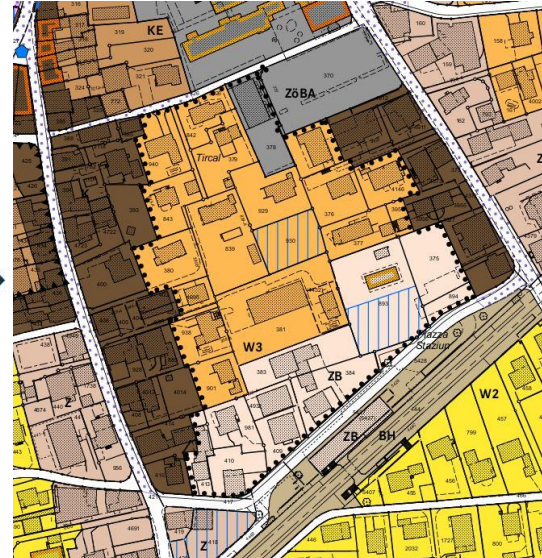


Abbildung 6: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Tircaal (1. und 2. Vorlage)

Gebiet Padrusa

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung wird das Gebiet, unter Berücksichtigung der umliegenden bestehenden Bauten, der Wohnzone W3 zugewiesen. Die 1. Vorlage sah eine Folgeplanungspflicht (Quartierplan) für dieses Gebiet vor. Auf den Erlass einer Folgeplanungspflicht wird in der 2. Vorlage verzichtet, da die nicht überbauten Flächen nur eine geringe Anzahl von Grundstücken betreffen. Bei Bedarf kann unabhängig einer Folgeplanungspflicht ein Quartierplanverfahren auf Antrag der betroffenen Grundeigentümer eingeleitet werden.



Abbildung 7: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Padrusa

5.3 Reduktion des Umfangs und der Komplexität der Vorlage

5.3.1 Industriepark Vial und EMS-CHEMIE AG

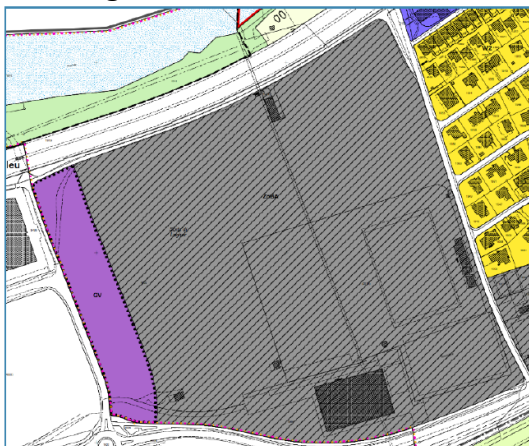
Die Thematik der Entwicklung der Arbeitsgebiete Vial und EMS-CHEMIE AG erfolgen später in einer separaten Vorlage.

5.3.2 Gewerbezone Vial

Die abgelehnte Vorlage sah eine neue Gewerbezone im Bereich der bestehenden Erschliessungsstrasse Vial, angrenzend an den Industriepark, vor. Mit der Umzonung von rund 2 ha der aktuellen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in eine Gewerbezone sollten angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Diese Umzonung wurde bereits damals bei der Beratung der 1. Vorlage im Gemeinderat und in der Bevölkerung kontrovers diskutiert. Auf eine entsprechende Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Vial soll darum vorerst verzichtet werden. Eine erneute Beurteilung der Situation erfolgt nach Vorliegen des Sportstättenkonzeptes.

1. Vorlage



2. Vorlage

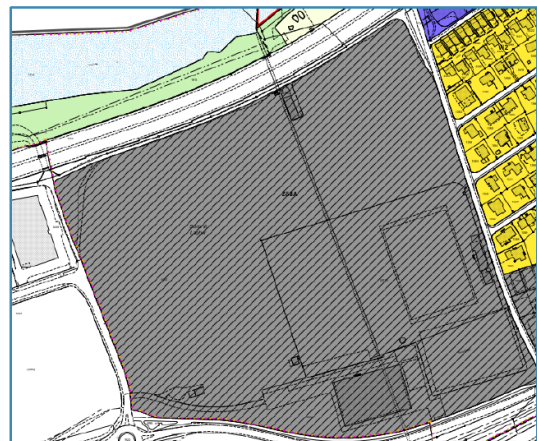


Abbildung 8: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Vial (1. und 2. Vorlage)

6. Unveränderte Inhalte

6.1 Innenentwicklungsgebiete

Abgesehen von den Gebieten Tircal und Padrusa (siehe Kap. 5.2.3) wurden im Vergleich zur 1. Vorlage keine Anpassungen bei den Innenentwicklungsgebieten vorgenommen.

Gebiet Cisterna

Das Gebiet Cisterna wird 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.

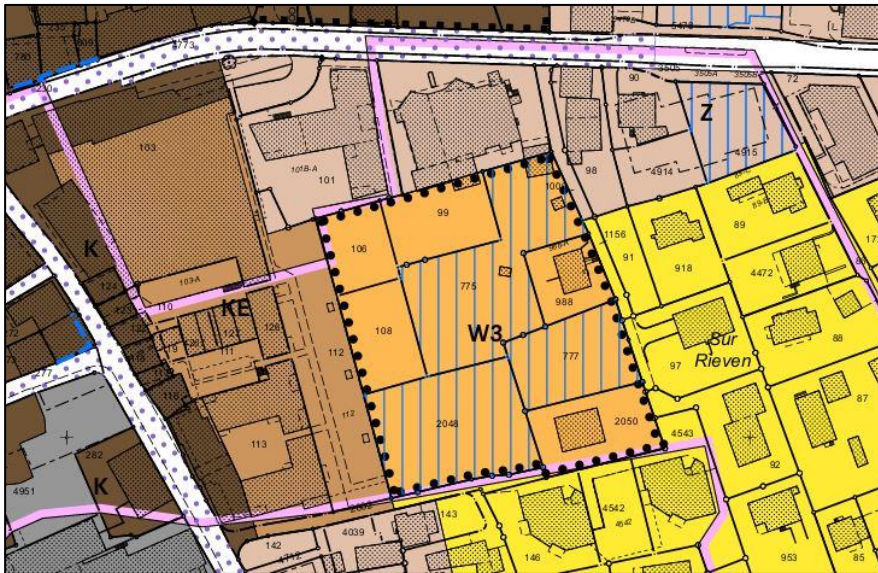


Abbildung 9: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Cisterna

Gebiet Davos Tuma Casté

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 Innenentwicklung 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.



Abbildung 10: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Davos Tuma Casté

Gebiet Cunclas

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird für dieses 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.

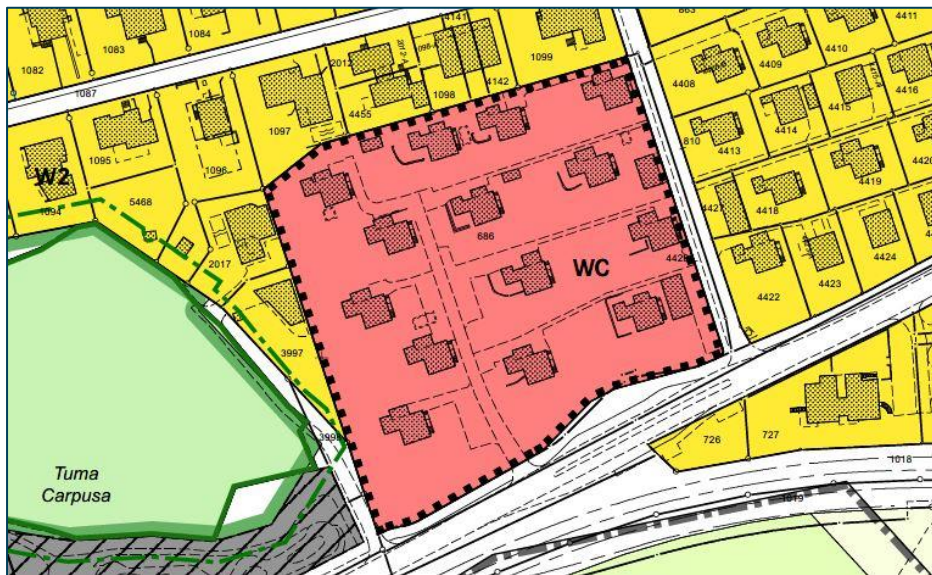


Abbildung 11: Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Cunclas

6.2 Arbeitsgebiete / Gewerbe- und Industriezone

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.

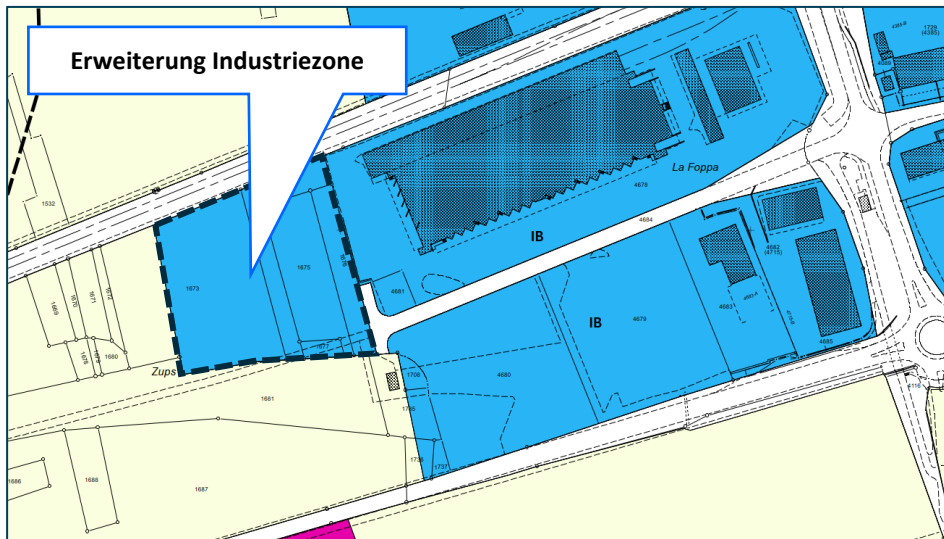


Abbildung 12: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan, Gebiet Paleu Sura

Einzonung für Erweiterung Gewerbezone Plarenga

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.

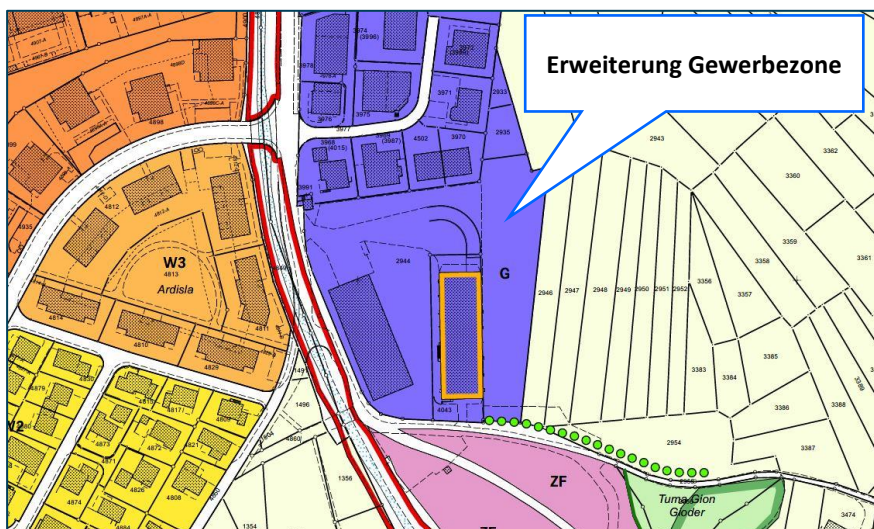


Abbildung 13: Ausschnitt Revisionsvorlage Zonenplan mit Erweiterung Gewerbezone Plarenga

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 Areal werden Entwicklungsmöglichkeiten unter anderem durch das Waldareal stark eingeschränkt.



Abbildung 14: 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).

6.3 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 ausgenützt, 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

Sport- und Erholungszone Vial und weitere ZöBA

Die bestehenden ZöBA sollen beibehalten werden. Insbesondere gewährleistet die ZöBA Vial 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.

Umzonung von ZöBA in Wohnzone

Die Grundstücke Nr. 562 und 563 befinden sich heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). 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.

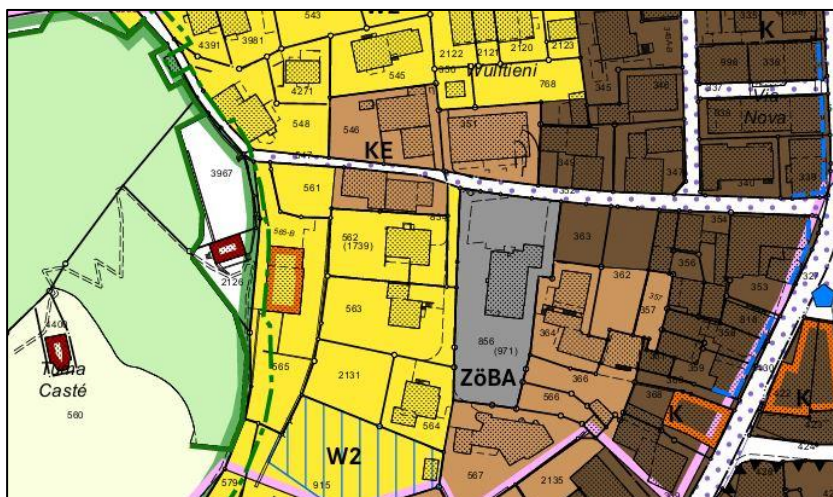


Abbildung 15: Ausschnitt Zonenplan mit Umzonung der Grundstücke Nr. 562 und 563 in Wohnzone

6.7 Massnahmen im Bereich Energie, Ökologie und Mobilität

Förderung energieeffizientes Bauen

Sämtliche Regelungen, welche das energieeffiziente Bauen und dessen Förderung betreffen, wurden aus dem Baugesetz herausgelöst und in einem separaten Energiegesetz festgelegt. Das kommunale Energiegesetz wurde an der Gemeinderatssitzung vom 24. März 2025 genehmigt und erfährt aufgrund der Anpassung der Ortsplanung (2. Vorlage) keine Änderungen.

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.

6.8 Siedlungsgestaltung und Ortsbildschutz

Gebäudeschutzkategorien

Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen ihrer raumwirksamen Tätigkeiten entsprechende Ortsbildschutzanliegen zu berücksichtigen und in geeigneter Form den Erhalt zu regeln.

Im Generellen Gestaltungsplan der Gemeinde Domat/Ems, welcher für die Grundeigentümerschaft verbindlich ist, 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.

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.

6.9 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 auf die Erhebung von Mehrwertabgaben verzichtet.

Mehrwertabgaben im Rahmen der vorliegenden Revision – Einzonungen

In der vorliegenden Revision erfolgen Einzonungen von Industrie- und 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.

6.10 Verkehr

Ergänzung Genereller Erschliessungsplan Radwege

Die Velopendleroute 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.

7. Vorparlamentarische Fachkommission

Die Teilrevision der Ortsplanung (2. Vorlage) ist von der vorparlamentarischen Fachkommission an zwei Sitzungen breit diskutiert und einstimmig zuhanden des Gemeindevorstandes verabschiedet worden.

8. Schlussfolgerungen

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung 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.

9. Anträge

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, aufgrund obiger Ausführungen folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage sei einzutreten.
2. Der Teilrevision der Ortsplanung – 2. Vorlage, 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. Die Teilrevision der Ortsplanung – 2. Vorlage sei zuhanden der Volksabstimmung vom 14. Juni 2026 zu verabschieden.

Der Erlass des kommunalen Energiegesetzes (GR-Beschluss vom 24. März 2025) unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a) der Gemeindeverfassung dem fakultativen Referendum. Die Publikation des Referendums erfolgt nach der Volksabstimmung zur Teilrevision der Ortsplanung – 2. Vorlage vom 14. Juni 2026, sofern die Stimmberechtigten dieser zustimmen.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Der Gemeindevorstand

Lucas Collenberg

Domat/Ems, 2. März 2026 ES/EK/LC

Beilagen:

Teilrevision Baugesetz

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Dorf, Cuschas, Bahnhof Reichenau

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5000 Tuleu, Bahnhof Felsberg

Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Radwege und LV-Verbindung Rheinbrücke

Rodungsplan Arbeitsgebiet Paleu Sura Parzellen 1729/1730 (unverändert)

Rodungsplan Arbeitsgebiet Paleu Sura Parzelle 1762 (unverändert)