

Gemeinde Domat/Ems

Revision Ortsplanung Teil Siedlung – 2. Vorlage

Informationsabend | 26. Mai 2026

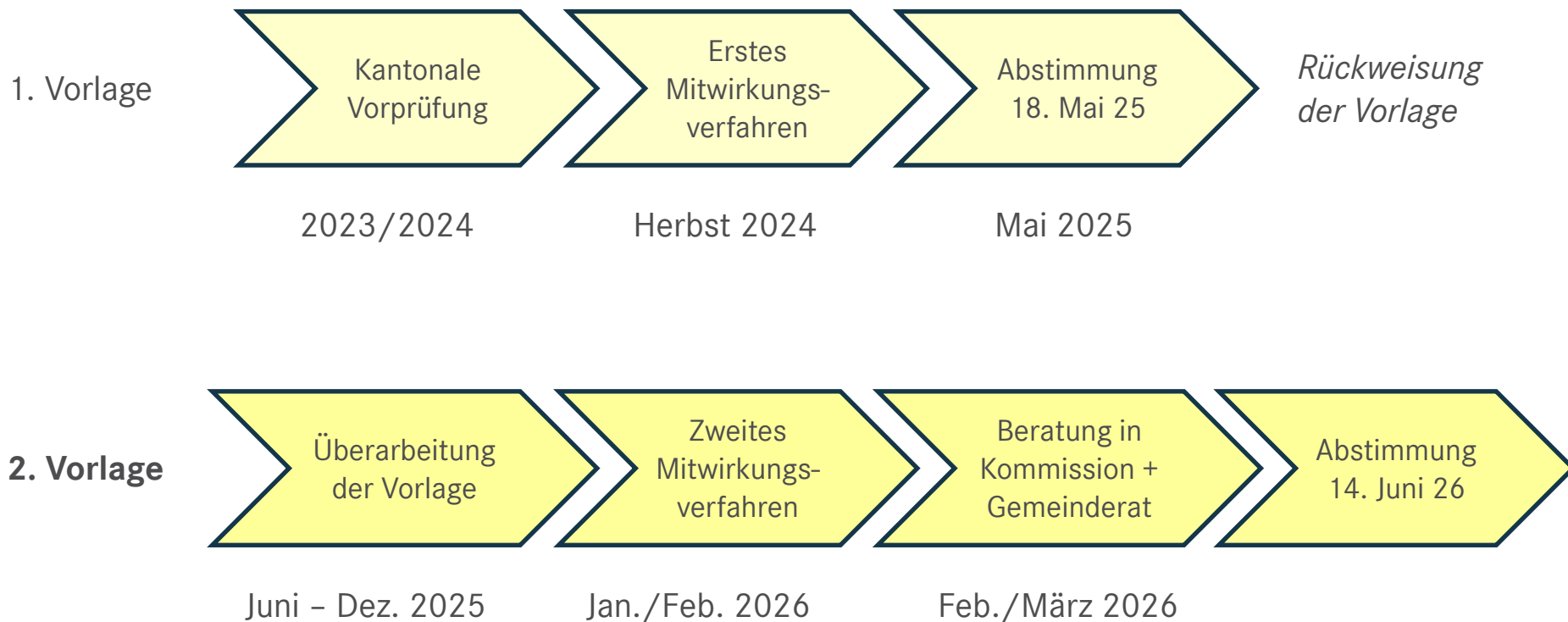
Inhalte - Übersicht

- 1) Einleitung
- 2) Übersicht der Revisionsinhalte
- 3) Unveränderte Inhalte gegenüber der 1. Vorlage
- 4) Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
- 5) Inhaltliche Anpassungen an der Teilrevision Siedlung (2. Vorlage)
- 6) Ausblick

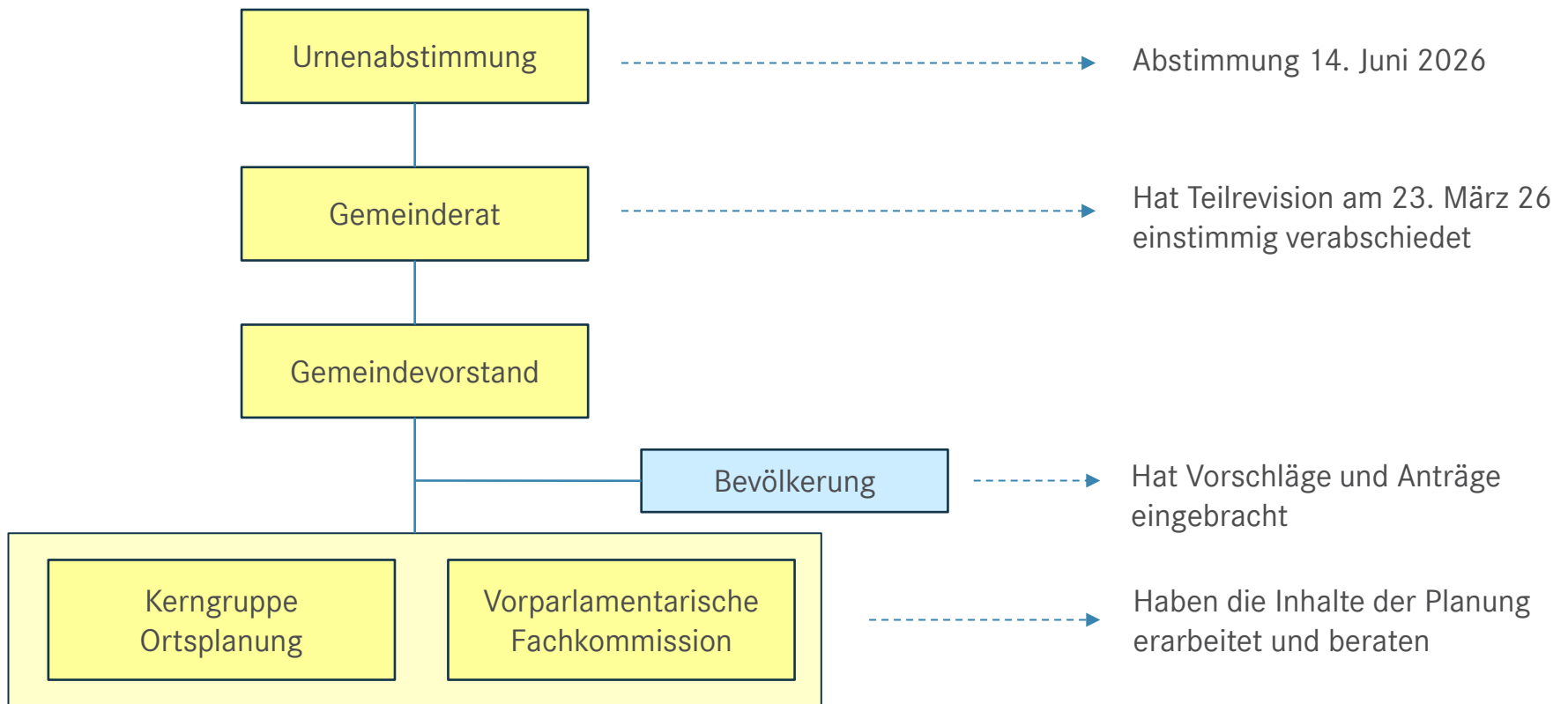
Inhalte - Übersicht

- 1) **Einleitung**
- 2) Übersicht der Revisionsinhalte
- 3) Unveränderte Inhalte gegenüber der 1. Vorlage
- 4) Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
- 5) Inhaltliche Anpassungen an der Teilrevision Siedlung (2. Vorlage)
- 6) Ausblick

Einleitung – Bisheriger Ablauf



Einleitung – Organisation



Einleitung – Erkenntnisse aus der 1. Abstimmung

- **Hauptgründe für die Ablehnung aus Sicht Fachkommission und Gemeindevorstand und Parlament**
 - 1) hohe Komplexität der Vorlage (Vielfalt der Themen)
 - 2) Befürchtung eines zu schnellen Bevölkerungswachstums in Domat/Ems (Bandbreite)
 - 3) zu weitgehende Massnahmen bei der Baulandmobilisierung, einzelnen Innenentwicklungen und Grenzabstandsreduktionen

- **Die Fachkommission und der Gemeindevorstand haben die «Teilrevision Ortsplanung Siedlung» überarbeitet (2. Vorlage).**

Einleitung – Schwerpunkte der Überarbeitung

1) Reduktion der Komplexität der Vorlage

- Fokus auf die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz
- Thema Arbeitsgebiete Industriepark, Vial und Ems Chemie werden ausgeklammert
- potenzielles Gewerbegebiet Vial in nachgelagerter Revision behandeln

2) Bevölkerungswachstum nicht forcieren

- Ortsplanung wird auf eine moderate Bevölkerungsentwicklung ausgerichtet.
- Basis bildet die überarbeitete kantonale Bevölkerungsprognose vom Juni 2025

3) Weniger weit gehende Innenentwicklung

- Verzicht auf Baulandmobilisierung bei Teilparzellen und kleineren Bauzonenflächen
- Weniger weit gehende und differenzierte Innenentwicklung im Gebiet Tircal
- Verzicht auf Folgeplanung im Innenentwicklungsgebiet Padrusa

Inhalte - Übersicht

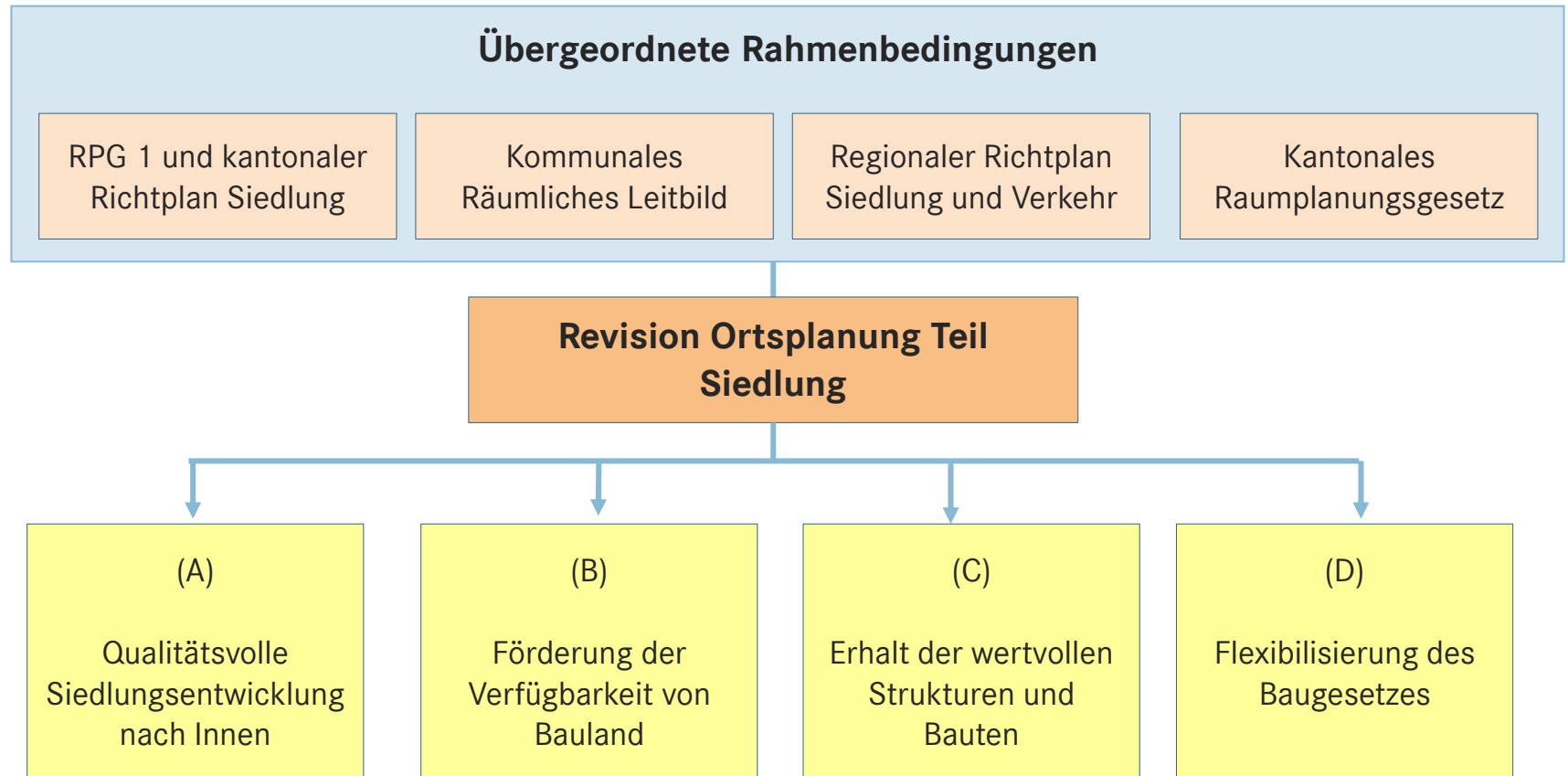
- 1) Einleitung
- 2) **Übersicht der Revisionsinhalte**
- 3) Unveränderte Inhalte gegenüber der 1. Vorlage
- 4) Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
- 5) Inhaltliche Anpassungen an der Teilrevision Siedlung (2. Vorlage)
- 6) Ausblick

Inhalte der Revision – Rahmenbedingungen RPG

- **Fokus liegt auf der Nutzung des heutigen Siedlungsgebietes (Innenentwicklung)**
 - Neues Raumplanungsgesetz fokussiert auf Siedlungsentwicklung nach innen
 - Begrenzung des Siedlungsgebietes – Erhalten des Kulturlandes
 - Einzonungen sind nur möglich, wenn Innenentwicklung konsequent umgesetzt (Zukunft)
 - Zu grosse Bauzonen sind zu reduzieren – *für Domat/Ems nicht relevant*

- **Ziele der Teilrevision**
 - Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit durch eine «RPG1-konforme» Ortsplanung
 - Voraussetzungen schaffen für die Weiterentwicklung und Stärkung von Domat/Ems als Wohnort und Zentrumsort der Region Imboden
 - Gewährleisten einer qualitätvollen und moderaten Innenentwicklung

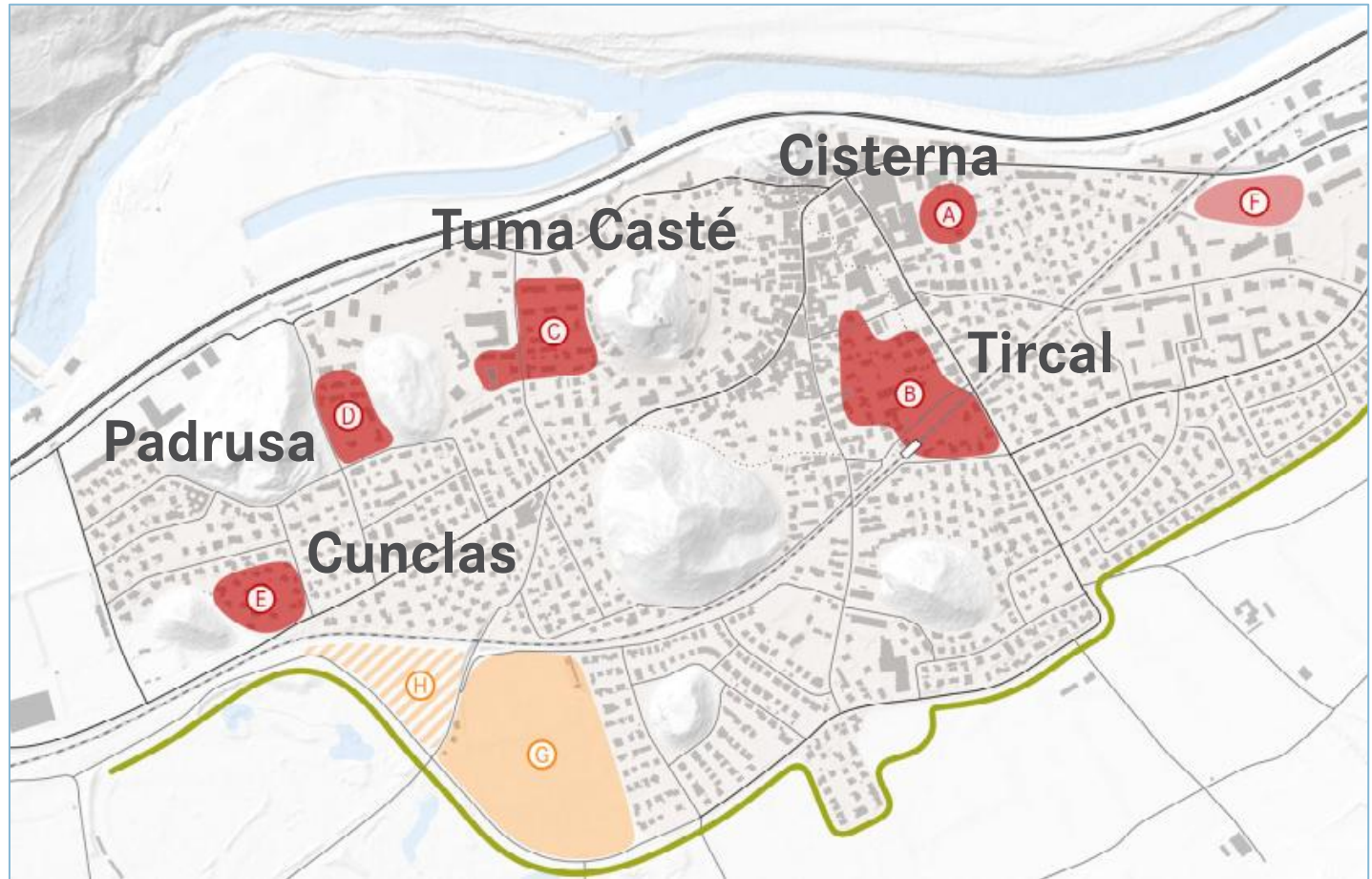
Inhalte der Revision - Übersicht



Inhalte der Revision – Innenentwicklungsgebiete

(A)

Qualitätsvolle
Siedlungsentwicklung
nach Innen



Inhalte der Revision – Baulandmobilisierung

(B)

Förderung der
Verfügbarkeit von
Bauland

▪ Baulandmobilisierung im Allgemeinen

- Ziel: Bauland soll innert einer bestimmten Frist seiner Bestimmung, nämlich der Überbauung, zugeführt werden.
- Zweck: Verfügbares Bauland trägt dazu bei, Einzonungen von Kulturland zu vermeiden. Das Land steht für die Erstellung von Wohn- und Gewerbeflächen zur Verfügung.
- Aber auch: Umsetzung mit Augenmass und abgestimmt auf die angestrebte Entwicklung.

Inhalte der Revision – Wertvolle Strukturen und Bauten

(C)

Erhalt der wertvollen
Strukturen und Bauten



Geschützte Bauten

Erhaltenswerte Bauten

Architektonisch wertvolle Bauten

Inhalte der Revision – Wertvolle Strukturen und Bauten

(D)

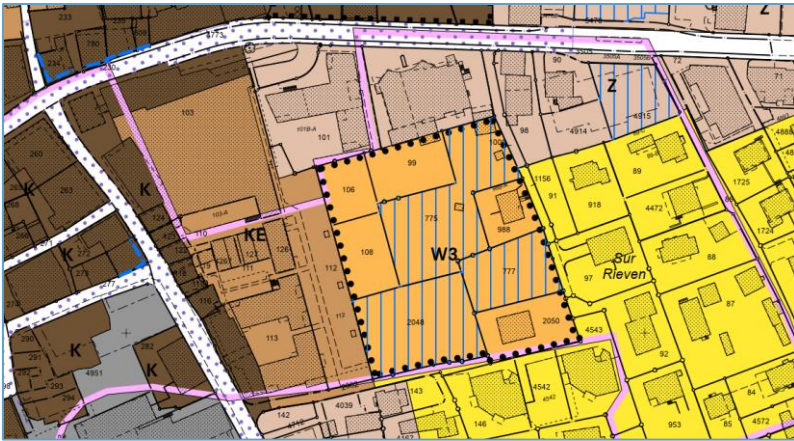
Flexibilisierung des
Baugesetzes

- Baugesetz Domat/Ems hat sich bewährt. Vorliegend erfolgt «nur» eine Teilrevision.
- Ergänzung «Pflichtinhalte» aufgrund RPG - Beispiele
 - Mehrwertausgleich
 - Bestimmungen zur Mindestausnützung.
- Flexibilisierungen und Vereinfachungen - Beispiele
 - Vereinfachung Kernzonensystematik
 - Erleichterungen betreffend Grenzabstände
 - Flexibilisierung der Pflichtparkplätze

Inhalte - Übersicht

- 1) Einleitung
- 2) Übersicht der Revisionsinhalte
- 3) Unveränderte Inhalte gegenüber der 1. Vorlage
- 4) Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
- 5) Inhaltliche Anpassungen an der Teilrevision Siedlung (2. Vorlage)
- 6) Ausblick

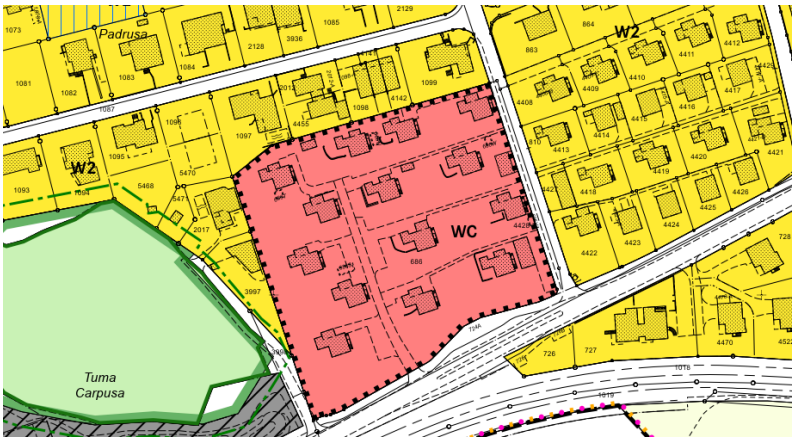
Unveränderte Inhalte – Innenentwicklungsgebiete



- Gebiet Cisterna
- Bisher Wohnzone 2, neu Wohnzone 3
- Folgeplanungspflicht
 - Sicherstellung einer qualitativen Innenentwicklung
 - Regelung der Erschliessung und Bebauung
 - Bereinigung der Grundstücksgrenzen



Unveränderte Inhalte – Innenentwicklungsgebiete



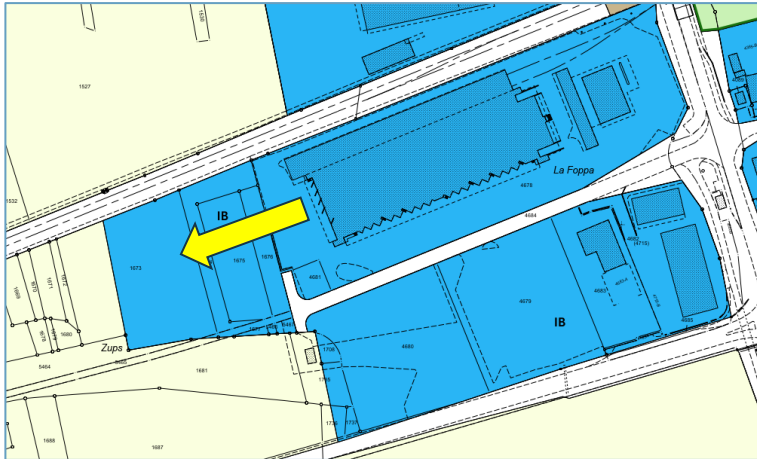
- Gebiet Cunclas
- Interesse der Innenentwicklung und der Erhaltung sind abzuwägen.
- Ziele und Rahmenbedingungen im Baugesetz
 - Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens ist zwingend
 - Auseinandersetzung mit der vorhandenen Bausubstanz und Struktur
 - Ausnützung zwischen W2 (Minimum) und W3 (Maximum)

Unveränderte Inhalte – Innenentwicklungsgebiete



- Gebiet Tuma Casté
- Bisher Wohnzone 2, neu Wohnzone 3
- Keine Folgeplanungspflicht
 - Höhere Dichte durch Neubauten oder Ersatz bestehende Bauten (Entscheid Grundeigentümer)
 - Neubauten und Ersatzbauten müssen nach Vorgaben der Wohnzone 3 gebaut werden

Unveränderte Inhalte – Entwicklung Gewerbe

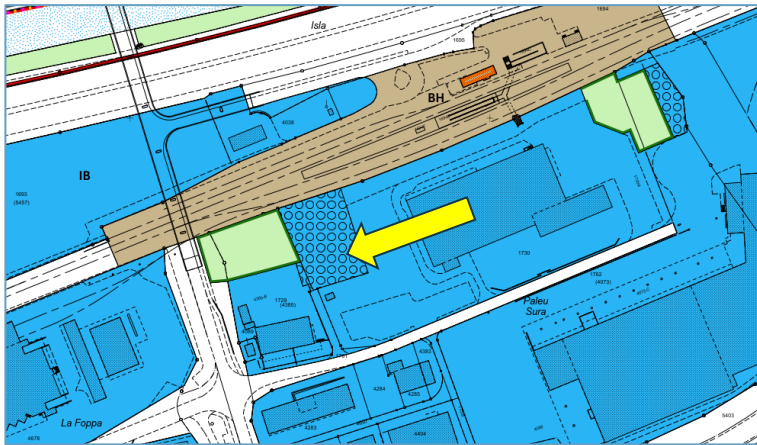


▪ Industriezone Zups

- Erweiterung Industriezone für Betriebserweiterung
- Kompensation Fruchtfolgefläche erforderlich



Unveränderte Inhalte – Entwicklung Gewerbe



▪ Industriezone Paleu Sura

- Erweiterung Industriezone für Betriebserweiterung
- Rodungsbewilligung erforderlich



Inhalte - Übersicht

- 1) Einleitung
- 2) Übersicht der Revisionsinhalte
- 3) Unveränderte Inhalte gegenüber der 1. Vorlage
- 4) **Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens**
- 5) Inhaltliche Anpassungen an der Teilrevision Siedlung (2. Vorlage)
- 6) Ausblick

Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe - Übersicht

- Rund 30 Anträge von 20 Mitwirkenden
(Erste Vorlage: 142 Anträge von 50 Mitwirkenden)
- Hauptthemen der Mitwirkung
 - Fussweg Tircal (6)
 - Gebäudeabmessungen in der Zentrumszone Bahnhof und Wohnzone (2)
 - Gewerbezone Vial (1)
 - Fragen und Anträge betreffend Mindestausnützung von 80% (3)
 - Baulandmobilisierung (1)
 - Bevölkerungsentwicklung (1)
 - Diverse Einzelanträge

Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe – Fussweg Tircal

- **Anträge: Aufhebung des Fussweges im GEP bzw. Verzicht auf den Fussweg**
 - Wenig Nutzen
 - Bahnhofstrassen sind genügend
 - Eingriff in Privateigentum
- **Entscheid: Verzicht auf Festlegung Fussweg**
 - Berücksichtigung der Mitwirkung
 - Erschliessung wird im Quartierplan geprüft



Ergebnisse der Mitwirkungsaufgabe – Gebäudehöhen

- **Anträge:**
 - Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhe in der Zentrumszone Bahnhof um 1 Geschoss
 - Erhöhung der Fassadenhöhe in der Wohnzone 2
- **Entscheid: Keine Anpassung der Fassaden- und Gesamthöhen**
 - Moderate Innenentwicklung wird mit bestehenden Gebäudemassen ermöglicht
 - Ziel ist eine zurückhaltende, ortsbildverträgliche Verdichtung

Ergebnisse Mitwirkungsaufgabe – Mindestausnützung

- **Anträge und Fragen: Wann kommt die Mindestausnützung von 80% zur Anwendung bzw. sind Ausnahmen möglich?**
 - Umbauten sollen trotz Mindestausnützung möglich sein
 - Was heisst «wesentliche Erweiterung»?
- **Feststellungen**
 - Festlegung der Mindestausnützung ist eine zwingende kantonale Vorgabe
 - Aber: Regelung wird im Baugesetz relativiert (Neubauten und wesentliche Erweiterung)
 - Wesentliche Erweiterung ist ab Grössenordnung +30% des Bestandes gegeben
- **Fazit**
 - Der zustehende Spielraum wurde ausgenützt
 - Keine Anpassung der Vorlage

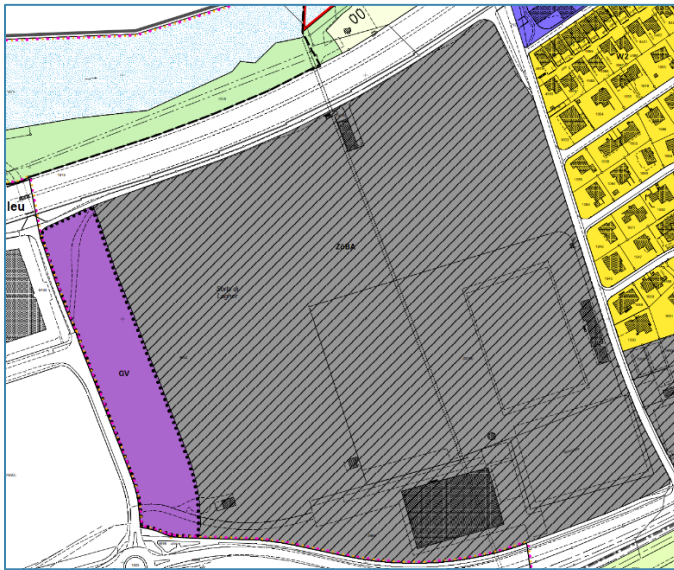
Inhalte - Übersicht

- 1) Einleitung
- 2) Übersicht der Revisionsinhalte
- 3) Unveränderte Inhalte gegenüber der 1. Vorlage
- 4) Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
- 5) Inhaltliche Anpassungen an der Teilrevision Siedlung (2. Vorlage)
- 6) Ausblick

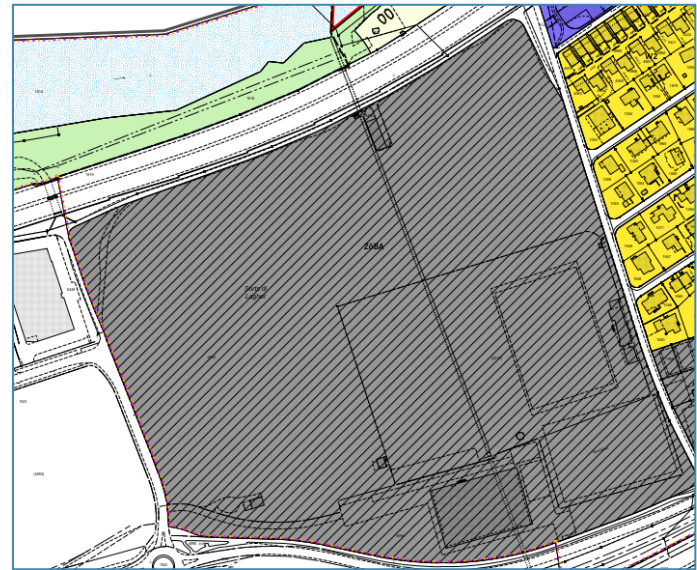
Inhaltliche Anpassungen – Fokus auf RPG 1

- **Hauptanliegen der Vorlage ist die Schaffung einer RPG 1-konformen Ortsplanung**
 - Industriepark Vial und Ems Chemie werden separat behandelt (nachgelagert)
 - Auf Gewerbezone Vial wird verzichtet und nach Vorliegen des Sportstättenkonzepts neu beurteilt

1. Vorlage

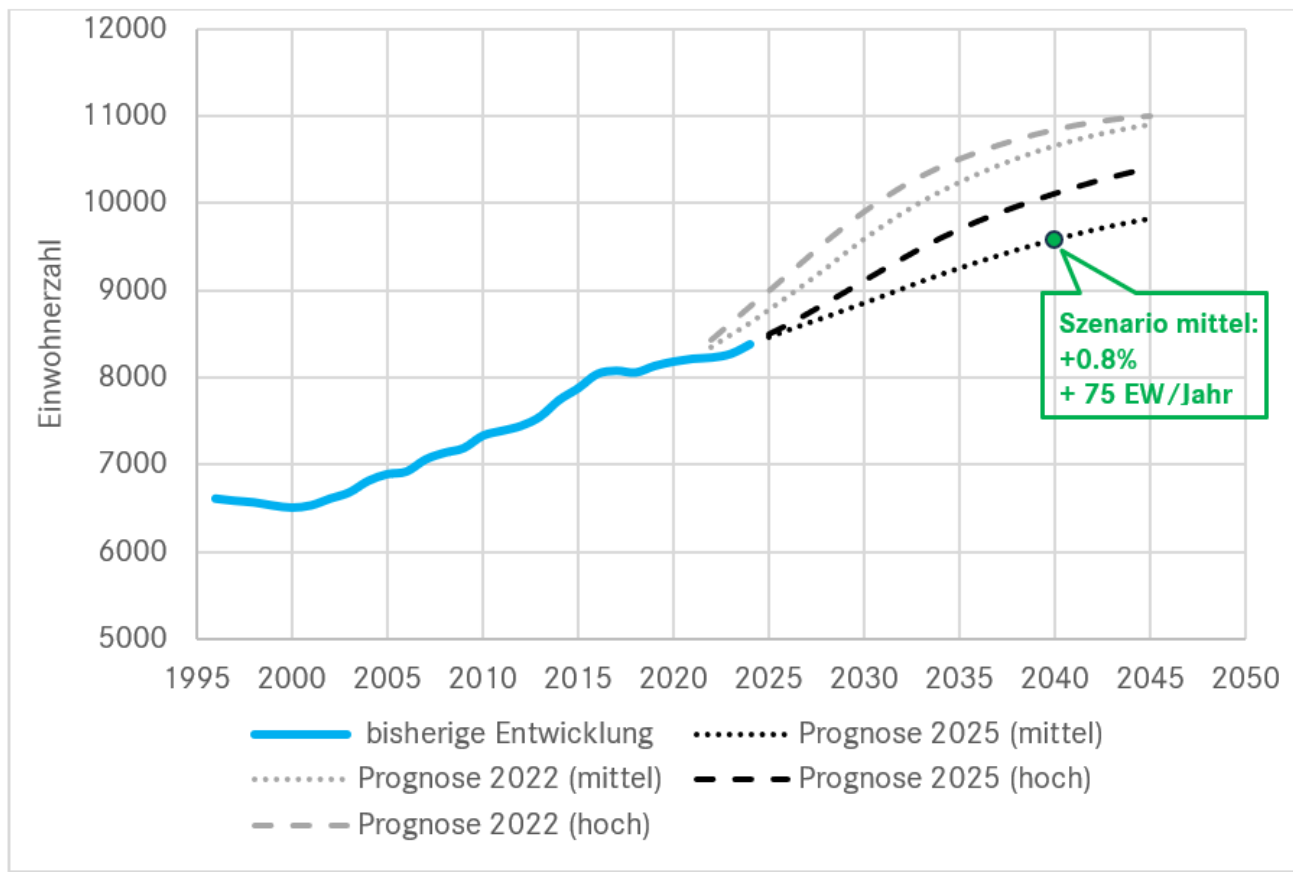


2. Vorlage (Mitwirkung)



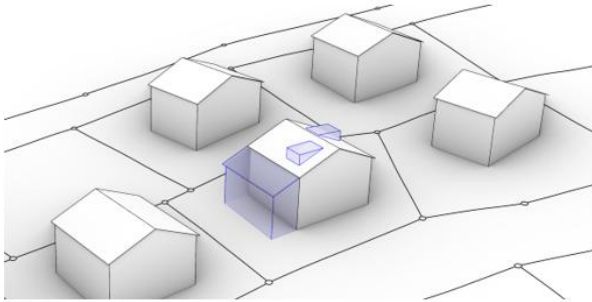
Inhaltliche Anpassungen – Thema Wachstum

- Tiefere kantonale Bevölkerungsprognose für Domat/Ems (Juni 2025)



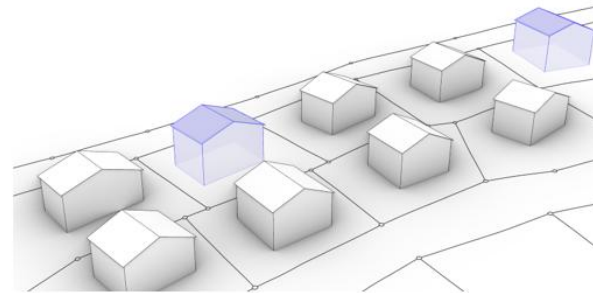
Inhaltliche Anpassungen – Thema Wachstum

Erneuerung im Bestand



+ 36 Einwohner/Jahr

Überbauung von Baulücken

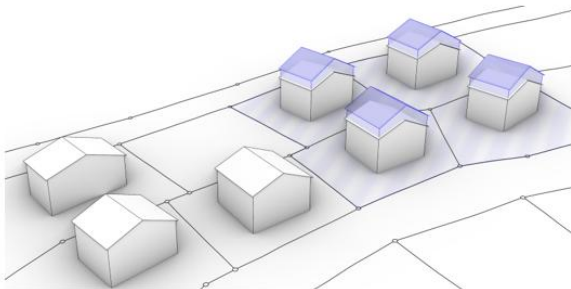


+ 28 Einwohner/Jahr

Total

+ 74 Einwohner/Jahr

Innenentwicklung



+ 10 Einwohner/Jahr

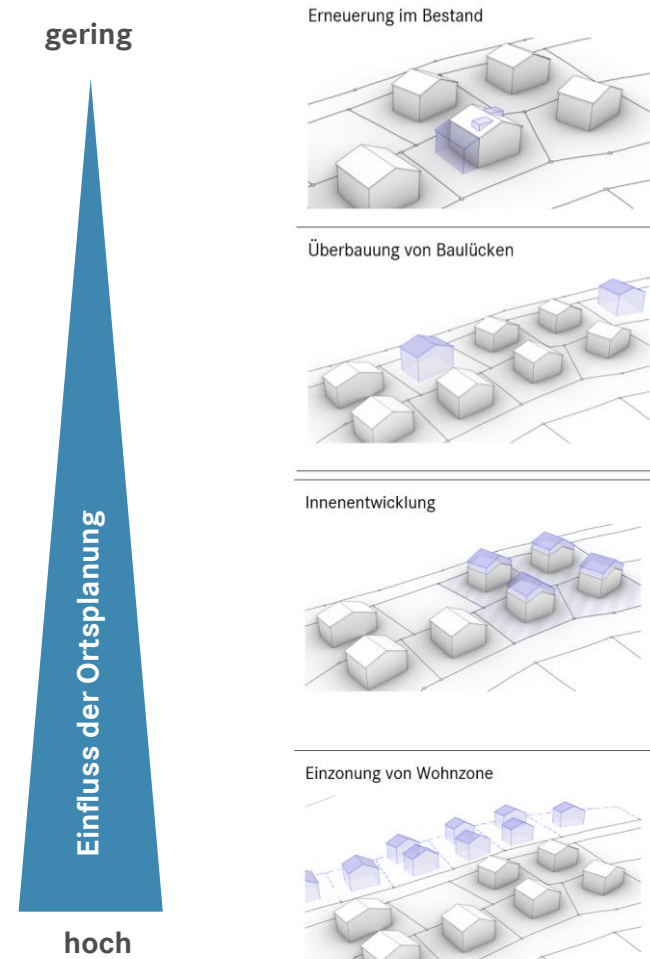
Einzonung von Wohnzone



+ 0 Einwohner/Jahr

Inhaltliche Anpassungen – Thema Wachstum

- Einfluss der Ortsplanung auf das tatsächliche Wachstum ist begrenzt



Inhaltliche Anpassungen – Baulandmobilisierung

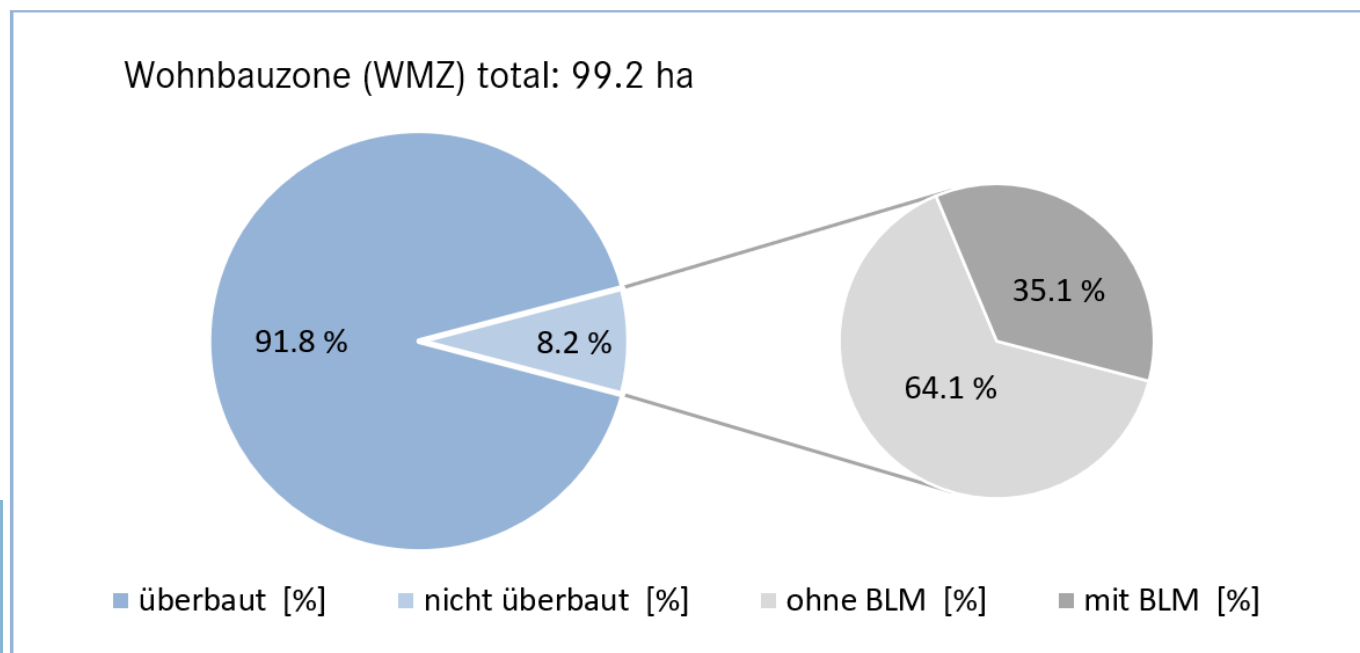
- **Situation in Domat/Ems**

- grosses Potenzial durch Erneuerungen im Bestand (wird laufend umgesetzt)
- kurz- bis mittelfristig kein Bedarf für eine vollständige Mobilisierung sämtlicher Baulandreserven

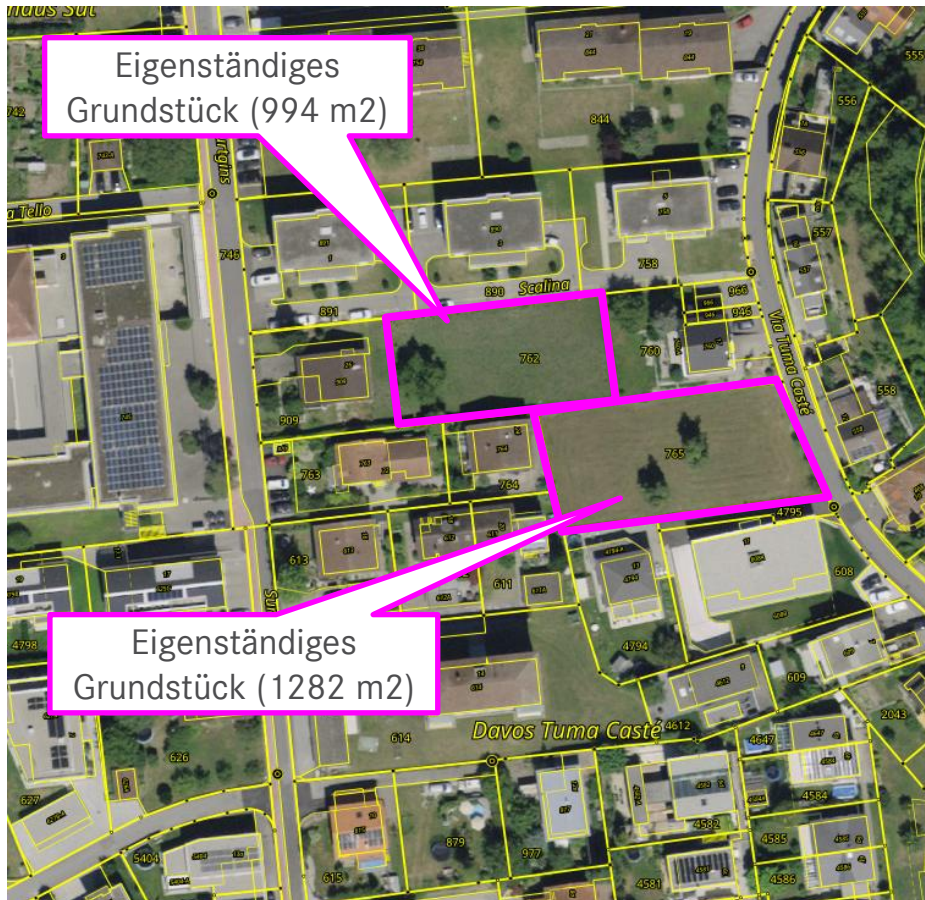


Inhaltliche Anpassungen – Baulandmobilisierung

- Folgende Anpassungen an den Kriterien wurden vorgenommen:
 - keine Baulandmobilisierung bei teilweise überbauten Parzellen
 - keine Baulandmobilisierung bei Parzellen unter 650 m²
 - die Baulandmobilisierung fokussiert somit auf grössere Bauzonenreserven (bisher 72 Grundstücke betroffen, neu 28)
 - die Baulandmobilisierung betrifft (nur) 3% der Bauzonenfläche

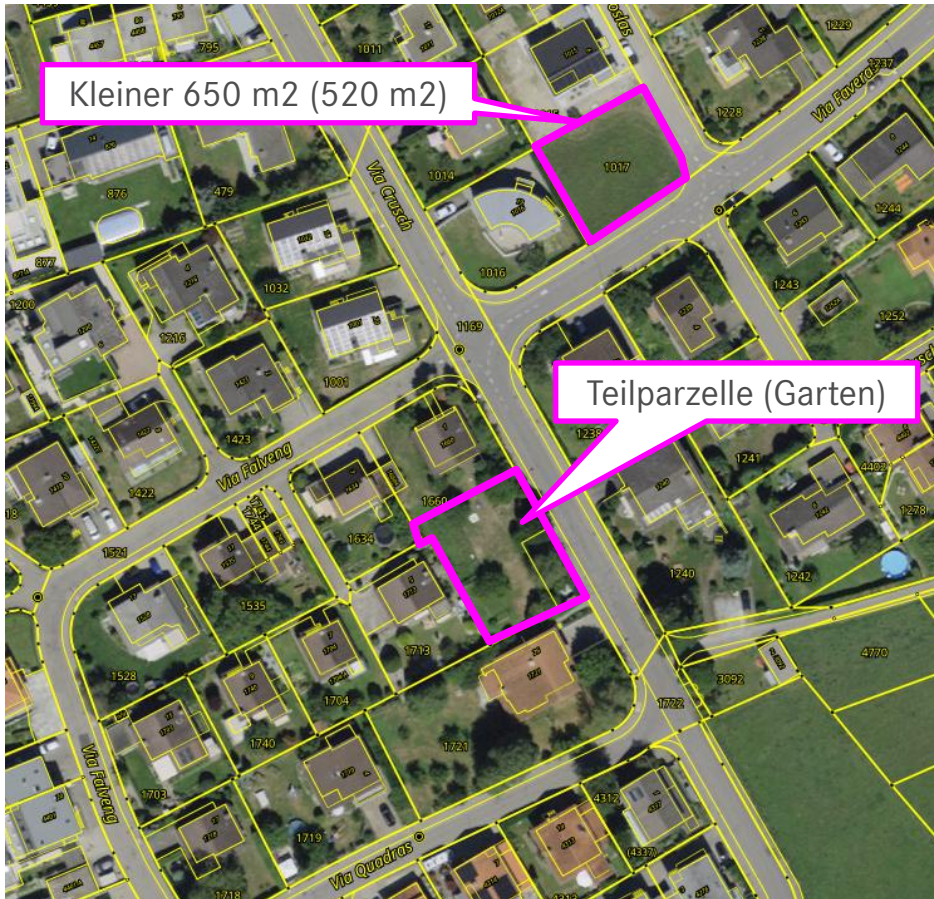


Inhaltliche Anpassungen – Baulandmobilisierung



Beispiele **mit** Baulandmobilisierung

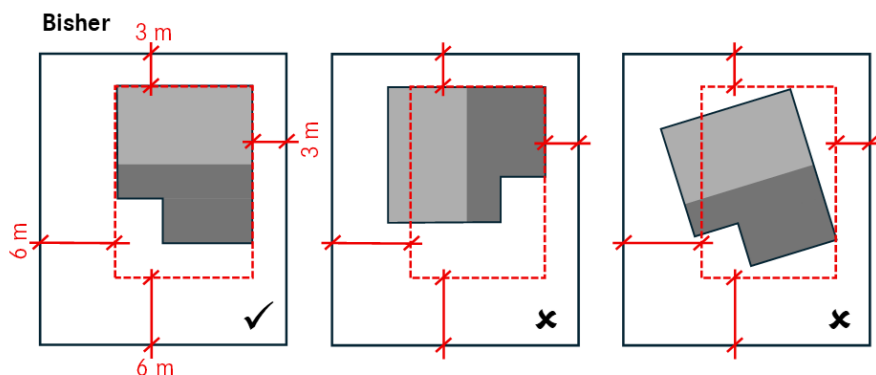
Inhaltliche Anpassungen – Baulandmobilisierung



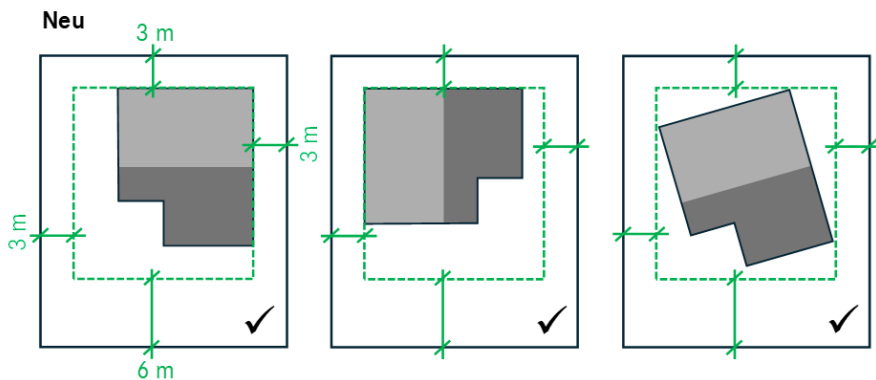
Beispiele **ohne** Baulandmobilisierung

Inhaltliche Anpassungen – Grenzabstände

- Die bisherigen Abstandsmasse werden beibehalten. Der grosse Grenzabstand ist **NEU** noch auf 1 Seite einzuhalten.



Spielraum gering



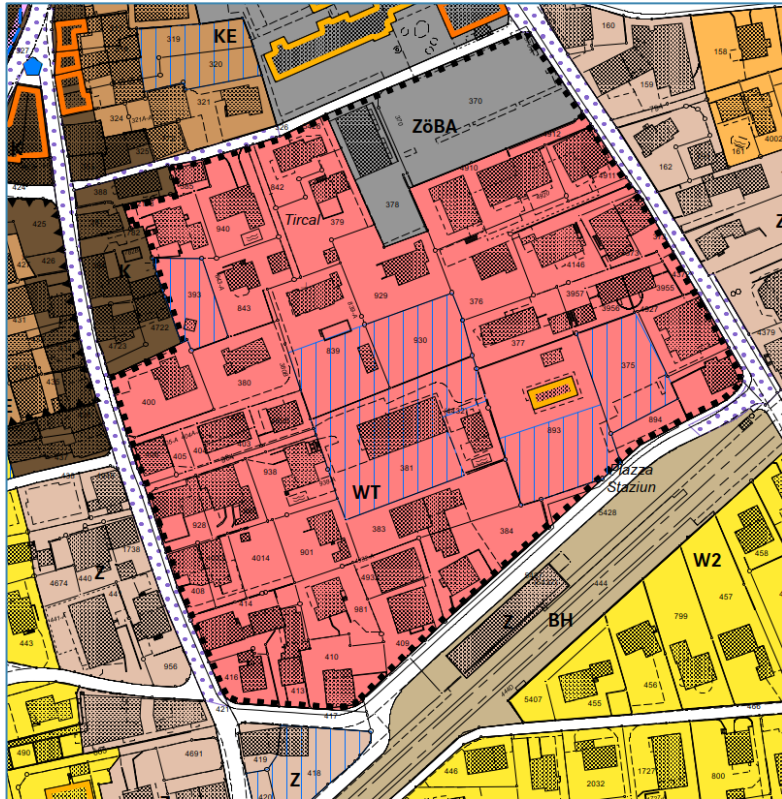
Spielraum erhöht

Inhaltliche Anpassungen – Gebiet Tircal

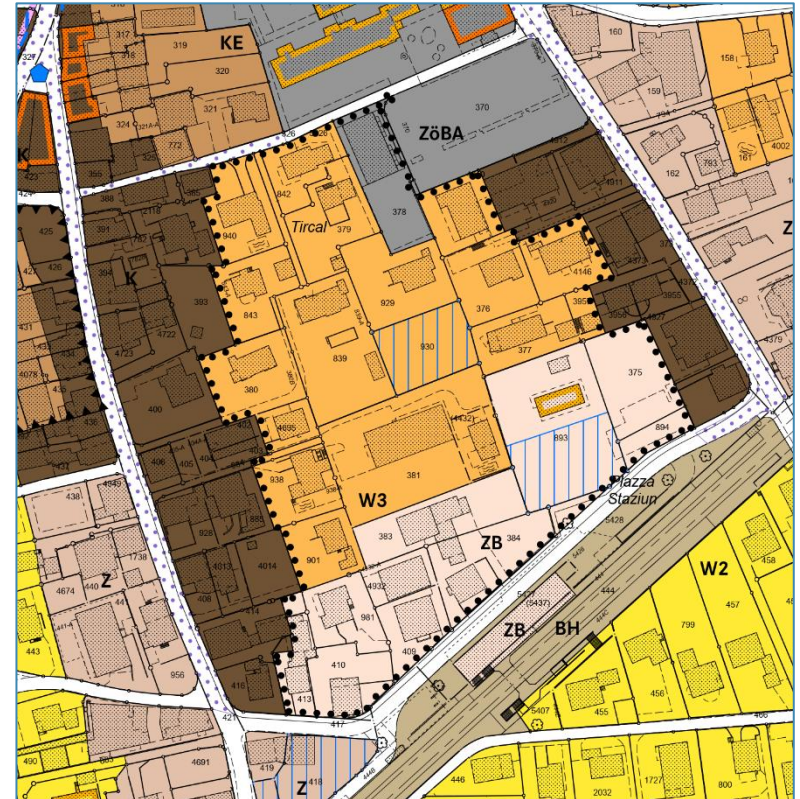
- Tircal ist ein wichtiges Innenentwicklungsgebiet. Höhere Komplexität infolge der Grösse und bestehenden Bebauungsstruktur.
- **Konkretisierung und Vereinfachung in der 2. Vorlage**
 - der Planungssperimeter Tircal wird verkleinert – Kernzonen an den Bahnhofstrassen werden unverändert belassen
 - in Aussicht gestellte höhere Dichte gegenüber dem Bahnhof wird bereits im Zonenplan festgelegt (Zentrumszone Bahnhof)
 - moderate Aufzoning der bisherigen W2 in die W3 (identisch mit anderen Innenentwicklungsgebieten in der Gemeinde)
 - Verzicht auf eine «Spezialzone Tircal»

Inhaltliche Anpassungen – Gebiet Tircal

1. Vorlage



2. Vorlage



Inhaltliche Anpassungen – Gebiet Padrusa



- **Neu in der 2. Vorlage:**
 - Verzicht auf Folgeplanungspflicht
- **Weiterhin gilt:**
 - Aufzoning von Wohnzone 2 in Wohnzone 3
 - höhere Dichte durch Neubauten oder Ersatz bestehende Bauten (Entscheid Grundeigentümer)
 - Neubauten und Ersatzbauten müssen nach Vorgaben der Wohnzone 3 gebaut werden

Inhalte - Übersicht

- 1) Einleitung
- 2) Übersicht der Revisionsinhalte
- 3) Unveränderte Inhalte gegenüber der 1. Vorlage
- 4) Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens
- 5) Inhaltliche Anpassungen an der Teilrevision Siedlung (2. Vorlage)
- 6) **Ausblick**

Ausblick Abstimmung vom 14. Juni 2026

- **Wichtige Vorlage für die Entwicklung von Domat/Ems**
 - Vorliegende Teilrevision Siedlung schafft eine RPG-konforme Ortsplanung für Domat/Ems.
 - Die Ortsplanung ist auf ein moderates Bevölkerungswachstum ausgelegt – es erfolgen keine Einzonungen von Wohnzonen.
 - Mit der Ortsplanung besteht wieder Planungs- und Rechtssicherheit für Bauherrschaften und Behörden.