

Gemeinderatssitzung vom 26. Oktober 2026

Botschaft

Traktandum Nr. 2

Erneuerung des Konzessionsvertrages mit der GRIBAG AG

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zur Erneuerung des Konzessionsvertrages mit der GRIBAG AG.

1. Ausgangslage

1.1 Konzessionsvertrag

Am 1. Juni 1973 trat der erste Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde Domat/Ems und der Kieswerk Reichenau AG (*heute: GRIBAG AG, welche seit 1. Januar 2025 die Tochtergesellschaften der Calanda Holding AG in den Bereichen Sand, Kies, Beton, Recycling, Deponie und Logistik unter einem Dach vereint*) in Kraft. Inhaltlich wurde damit dem Kieswerk das Recht eingeräumt, im Gebiet „Plong Vaschnaus“ und „Las Schanzas“ Kies und Sand abzubauen. Die Konzession wurde für eine Dauer von 25 Jahren erteilt.

Am 10. November 1982 wurde der Konzessionsvertrag erneuert und per 1. Juni 1998 um 20 Jahre bis zum 31. Mai 2018 verlängert. An seiner Sitzung vom 12. Dezember 2015 stimmte der Gemeinderat letztmals einer Verlängerung des Konzessionsvertrages um weitere 20 Jahre zu, womit die Konzession nun bis zum 31. Mai 2036 gültig ist.

1.2 Investitionen der GRIBAG AG

Das Kies- und Betonwerk wird umfassend modernisiert. Die vorgesehenen Investitionen im zweistelligen Millionenbereich betreffen insbesondere das Betonproduktionsverfahren sowie Massnahmen zur Effizienzsteigerung, darunter Kapazitätserhöhungen, Verbesserungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft und die Dekarbonisierung der Produktionsprozesse. Mit diesen Investitionen soll die Produktion am Standort für die nächsten rund 35 Jahre gesichert werden. Vor diesem Hintergrund ist die GRIBAG AG an die Gemeinde herangetreten mit dem Anliegen, den bestehenden Konzessionsvertrag vorzeitig zu verlängern beziehungsweise zu erneuern.

Der Gemeindevorstand anerkennt die grosse Bedeutung des Kieswerks für die GRIBAG AG sowie für die Gemeinde Domat/Ems als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Er begrüsst deshalb die Bestrebungen des Unternehmens, mit Investitionen in nachhaltige und zukunftsorientierte Technologien die langfristige Sicherung des Standorts Reichenau zu gewährleisten. Die geplanten Investitionen von rund 16 Millionen Franken sowie die konsequente Ausrichtung auf Kreislaufwirtschaft und Dekarbonisierung stellen ein klares Bekenntnis zum Standort dar. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeindevorstand bereit erklärt, mit der GRIBAG AG Verhandlungen über die vorzeitige Erneuerung des Konzessionsvertrags aufzunehmen.

1.3 Wirtschaftliche Bedeutung des Kieswerks

Im Laufe der Jahre hat sich das Kieswerk zu einem bedeutenden Unternehmen entwickelt, von welchem die Gemeinde auch in finanzieller Hinsicht profitiert.

Das Kieswerk bezahlt der Gemeinde gemäss aktuellem Konzessionsvertrag eine jährliche Konzessionsentschädigung, welche je nach Menge des Abbaus (Ausstoss), zwischen CHF 5.95 und CHF 7.30 pro m³ beträgt. Mit dem Konzessionsvertrag wurde auch der Betrieb der Materialdeponie in der Kiesgrube an die GRIBAG AG übertragen. Von den erhobenen Deponiegebühren sind gemäss Konzessionsvertrag 30% der Gemeinde abzuliefern.

Konzessionsentschädigungen und Deponiegebühren der GRIBAG AG (Calanda Holding AG) in den Jahren 2016 – 2025:

Jahr	Konzessionsentschädigung Kiesabbau (CHF inkl. MWST)	Deponiegebühren (CHF inkl. MWST)	TOTAL (CHF inkl. MWST)
2016	639'440.41	277'766.33	917'206.74
2017	746'955.81	271'012.28	1'017'968.09
2018	349'846.86	253'210.40	603'057.26
2019	478'600.01	353'755.84	832'355.84
2020	597'963.41	294'599.03	892'562.43
2021	519'359.29	358'501.85	877'861.14
2022	- *	440'589.00	440'589.00
2023*	- *	1'092'708.45	1'092'708.45
2024	396'301.45	560'646.10	956'947.55
2025	12'313.15	689'438.05	701'751.20

**Keine Entschädigungen aufgrund von Kiesabbau auf Churer Grossbaustellen*

Die Gemeinde, als Konzessionsgeberin, ist auch Aktionärin der GRIBAG AG (Calanda Holding AG). In den Jahren 2016 – 2025 resultierten daraus die folgenden Dividenden:

Jahr	Dividende (CHF)	Zusatzdividende (CHF)	TOTAL (CHF)
2016	15'000.00	122'400.00	137'400.00
2017	15'000.00	56'800.00	71'800.00
2018	15'000.00	90'000.00	105'000.00
2019	15'000.00	120'000.00	135'000.00
2020	16'140.00	107'600.00	123'740.00
2021	16'140.00	139'880.00	156'020.00
2022	16'140.00	139'880.00	156'020.00
2023	16'140.00	153'330.00	169'470.00
2024	16'140.00	683'260.00*	699'400.00
2025	16'140.00	381'980.00	398'120.00

**hohe Zusatzdividende im Jahre 2024*

1.4 Teilrevision der Ortsplanung „Kieswerk Reichenau“

Mit der Teilrevision der Ortsplanung «Kieswerk Reichenau», die am 30. November 2025 von den Stimmberechtigten genehmigt wurde (derzeit läuft der Genehmigungsprozess durch die Regierung), wurden die raumplanerischen Voraussetzungen für den künftigen Abbau sowie für die Ablagerung von Material im Gebiet Plong Vaschnaus geschaffen. Dabei wurde insbesondere auch die Rekultivierung des Abbauperimeters geregelt.

Aufbauend auf diesen Planungsgrundlagen soll in einem nächsten Schritt nun der Konzessionsvertrag erneuert werden.



Abbildung 1: Visualisierung Rekultivierung und Endgestaltung

2. Zuständigkeit

Gemäss Art. 14 Abs. 1 lit. h) der Gemeindeverfassung obliegen Beschlüsse über die Verleihung von anderen Sondernutzungsrechten, sofern die finanzielle Tragweite des Beschlusses mehr als CHF 1'000'000.- ausmacht oder die Dauer der Verleihung mehr als 50 Jahre beträgt der Urnenabstimmung. Im vorliegenden Fall beträgt die finanzielle Tragweite über die Vertragsdauer der Konzession mehr als eine Mio. Franken. Somit ist die Voraussetzung für eine Urnenabstimmung gegeben.

3. Grundlagen der Vertragserneuerung

Der Konzessionsvertrag wurde neu strukturiert, inhaltlich aber nur wo nötig angepasst.

Die neue Kieskonzession stützt sich auf die neuen raumplanerischen Grundlagen ab. Diese wurden in Ziffer 3 des Vertrags aktualisiert und an den heutigen Stand der Planung angepasst. Insbesondere berücksichtigt der Vertragsentwurf die mit der Teilrevision der Ortsplanung «Kieswerk Reichenau» geschaffenen Rahmenbedingungen und stellt sicher, dass die Konzession auf einer rechtskonformen und zukunftsgerichteten Grundlage beruht.

Weiter wurde die Konzessionsentschädigung an den Materialindex der KBOB angepasst (Ziffer IV). Bei deren Festlegung war sich der Gemeindevorstand bewusst, dass die durch die GRIBAG AG bereits heute entrichteten Deponiegebühren (Ziffer V) im Vergleich zu anderen Kieswerken in der Region und im Kanton im oberen Bereich liegen. Gleichzeitig galt es, den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Unternehmens, den geplanten Investitionen in den Standort sowie den Interessen der Gemeinde angemessen Rechnung zu tragen. Die vereinbarte Regelung stellt aus Sicht des Gemeindevorstands einen sachgerechten und fairen Ausgleich zwischen den Interessen der Vertragsparteien dar.

Mit dem neuen Vertrag verpflichtet sich die Konzessionsnehmerin auf Basis des Generellen Erschliessungsplanes (GEP) auf ihre Kosten eine Wanderwegbrücke zu erstellen. Dies ermöglicht die Realisierung einer langersehnten Wegverbindung vom Bahnhof Reichenau Richtung Dorf.

Der vorliegende Vertragsentwurf für die Erteilung der Konzession bis zum 1. Juni 2061 bzw. die Verlängerung des bestehenden Konzessionsvertrages um 25 Jahre ist das Ergebnis konstruktiver Verhandlungen und berücksichtigt sowohl die langfristigen Bedürfnisse des Kieswerks als auch die Interessen der Gemeinde Domat/Ems hinsichtlich einer geordneten Nutzung ihrer Ressourcen, einer angemessenen finanziellen Abgeltung sowie einer nachhaltigen Entwicklung des betroffenen Gebiets. Insgesamt erachtet der Gemeindevorstand den Vertragsentwurf als ausgewogen.

4. Bemerkungen zu einzelnen Vertragsbestimmungen

Ziffer 1 Ausgangslage

In der Ausgangslage wird auf den bestehenden Konzessionsvertrag verwiesen, wobei insbesondere die vereinbarte Konzessionsdauer bis zum 31. Mai 2036 hervorgehoben wird.

Ziffer 2 Verlängerung Konzessionsvertrag

Die Bestimmung erläutert die wesentlichen Gründe für die vorzeitige Verlängerung des bestehenden Konzessionsvertrags um weitere 25 Jahre bis zum 1. Juni 2061. Die Verlängerung ist zweckmässig, da die GRIBAG AG mit den geplanten Investitionen die Produktion für die nächsten rund 35 Jahre (bis 2061) sichern will. Die Konzessionsdauer wird damit auf den Investitionszyklus abgestimmt und schafft die erforderliche Planungs- und Investitionssicherheit.

Ziffer 3 Vertragsgrundlagen

Die Bestimmung nennt die für die Konzession relevanten Grundlagen. Hierzu gehören insbesondere die Bewilligung zur Kies- und Sandentnahme sowie die raumplanerischen Vorgaben für den Kiesabbau und die anschliessende Rekultivierung gemäss der Teilrevision der Ortsplanung vom 30. November 2025.

Ziffer 4 Bewilligungen

Es ist Sache der GRIBAG AG, die für die Kies- und Sandentnahme und für die Verarbeitung des Materials erforderlichen Bewilligungen einzuholen.

Ziffer 5 Ausdehnung

Die Bestimmung beschreibt den Abbauperimeter und verweist hinsichtlich Ausmass, etappenweisem Ablauf des Abbaus sowie Rekultivierung auf die unter Ziffer 3 aufgeführten Unterlagen.

Ziffer 6 Anpassungen

Treten im Rahmen des Abbaus unerwartete geologische Gegebenheiten auf oder erfordern ökologische bzw. wirtschaftliche Gründe eine Projektanpassung, verpflichten sich die Parteien, gemeinsam und im Rahmen der jeweils geltenden Grundordnung eine sachgerechte Anpassung des Abbauperimeters und der Abbaustrategie zu vereinbaren.

Ziffer 7 Umfang und Übertragbarkeit

Die Gemeinde räumt der GRIBAG AG das Recht ein, innerhalb des Abbauperimeters Kies und Sand zu gewinnen, abzubauen und zu verarbeiten. Das Recht ist nicht übertragbar. Im Falle einer Fusion bedarf die Übertragung des Rechts der Zustimmung der Gemeinde.

Ziffer 8 Dauer der Konzession

Die Konzession wird für eine feste Dauer bis zum 1. Juni 2061 erteilt. Die bestehende Konzession wird somit vorzeitig um 25 Jahre verlängert.

Ziffer 9 Erschliessung

Im neuen Vertrag wird die Zuständigkeit für die Erschliessung klar geregelt. Unterhalt und Verlegung von bestehenden Erschliessungsanlagen innerhalb des Abbauperimeters gehen zu Lasten der Konzessionsnehmerin. Die Konzessionsnehmerin erstellt zudem auf eigene Kosten die für den Abbau von Kies- und Sandmaterial notwendigen Zufahrtsstrassen und Wege innerhalb des Abbauperimeters.

Ziffer 10 Anlagen und Installationen

Der Konzessionsnehmerin ist es gestattet, innerhalb des Abbauperimeters bzw. in den dafür vorgesehenen Bereichen betriebsnotwendige Installationen zu errichten und für die Dauer dieses Konzessionsvertrages bestehen zu lassen.

Ziffer 11 Wasser, Abwasser und Energie

Die Konzessionsnehmerin hat einzig für die Betonproduktion und für die sanitären Anlagen im Administrationsgebäude Anspruch auf Wasserbezug aus der öffentlichen Wasserversorgung (Trinkwasser). Sollte die Konzessionsnehmerin auf zusätzliches Wasser angewiesen sein, so hat sie die entsprechende Versorgung (Rheinwasser) auf ihre Kosten zu erstellen und während der Dauer der Konzession zu betreiben.

Die Erstellung, der Ersatz und der Unterhalt der aus dem Areal wegführenden und derzeit in der Kantonsstrasse verlegten Abwasserleitung bis zum Anschluss auf dem RhB-Gelände (Parkplatz) gehen zu Lasten der Konzessionsnehmerin.

Der Konzessionsnehmerin wird der bestehende Mittelspannungsanschluss (16-kV-Sammelschiene) für die Elektrizitätsversorgung entschädigungslos zur Verfügung gestellt (Groberschliessung). Für alle Änderungen am Netzanschlusspunkt, der sich derzeit in der Trafostation Kieswerk befindet, trägt die Konzessionsnehmerin die anfallenden Kosten, sofern diese nicht vom Netzbetreiber übernommen werden. Ab dem Netzanschlusspunkt trägt die Konzessionsnehmerin die alleinige Verantwortung.

Ziffer 12 Entschädigung Kies- und Sandmaterial

Die Konzessionsnehmerin bezahlt der Konzessionsgeberin eine Konzessionsentschädigung. Im Zuge der Verhandlungen zur Verlängerung des Konzessionsvertrages wurde diese wie folgt festgelegt:

	m ³		m ³		BISHER CHF/m ³	NEU CHF/m ³
von	0	bis	60'000	Ausstoss	CHF 5.95	CHF 6.20
von	60'001	bis	70'000	Ausstoss	CHF 6.20	CHF 6.45
von	70'001	bis	80'000	Ausstoss	CHF 6.40	CHF 6.65
von	80'001	bis	90'000	Ausstoss	CHF 6.65	CHF 6.95
von	90'001	bis	100'000	Ausstoss	CHF 6.85	CHF 7.15
von	100'001	bis	110'000	Ausstoss	CHF 7.10	CHF 7.40
über	110'000			Ausstoss	CHF 7.30	CHF 7.60

Die bestehende Entschädigung wird somit um rund 4.4 % erhöht und unterliegt einem Teuerungsausgleich (siehe Ziffer 14).

Ziffer 13 Mindestentschädigung

Bezüglich Mindestentschädigung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Wird innerhalb von fünf Jahren im Jahresdurchschnitt eine Konzessionsentschädigung von CHF 100'000.- pro Jahr nicht erreicht, bzw. kumuliert CHF 500'000.- in fünf Jahren, verpflichtet sich die Konzessionsnehmerin, den Fehlbetrag bis zu CHF 500'000.- unter dem Titel der Mindestentschädigung auszugleichen.

Ziffer 14 Preisanpassung / Indexierung

Der gemäss Ziffer 12 vereinbarte Preis pro Kubikmeter basiert teuerungsbereinigt auf dem Stand des Indexes der KBOB (Konferenz der Bauorgane des Bundes) für Sand und Kies (Index/Produktcode 8.12) per Mai 2026 (101.0 Punkte; Basis Dezember 2025 = 100 Punkte). Dieser Preis wird jährlich gestützt auf den jeweiligen Indexstand im November den veränderten Geldwertverhältnissen angepasst, erstmals auf den 1. Januar 2028.

Im bestehenden Konzessionsvertrag bildet der KBOB-Index für Betonkies die Grundlage für die Berechnung der Konzessionsentschädigung. Zur sachgerechten Abbildung der tatsächlichen Verhältnisse soll künftig der KBOB-Index für Sand und Kies angewendet werden.

Ziffer 15 Abrechnung

Die Bestimmung regelt die Modalitäten zur Abrechnung der Konzessionsentschädigung.

Ziffer 16 Organisation der Deponie

Bezüglich Materialdeponie liegt die Verantwortung für die technische und administrative Organisation bei der GRIBAG AG.

Ziffer 17 Deponiegebühren

Die Regelung entspricht der bisherigen Praxis. Demnach ist die Konzessionsnehmerin berechtigt eine Deponiegebühr zu erheben und hat weiterhin 30 % der aus den erhobenen Deponiegebühren resultierenden Einnahmen an die Gemeinde abzuführen.

Ziffer 18 Deckung von Eigenbedarf

Die Regelung entspricht der bisherigen Praxis. Die Gemeinde hat das Recht, vom Kieswerk «Material ab Wand» für ihren eigenen Bedarf zum Preis von CHF 12.50 pro m³ zu beziehen. Die Preisanpassung und Indexierung richtet sich nach Ziffer 14.

In Domat/Ems wohnhafte natürliche Personen haben als Selbstabholer für ihre eigenen Bauvorhaben auf Gemeindegebiet, die sie nicht durch Unternehmungen ausführen lassen, Anspruch auf Lieferung von Material zum Unternehmerpreis gemäss der jeweils geltenden Preisliste.

Ziffer 19 Unzulässiges Material

Die Konzessionsnehmerin ist berechtigt und verpflichtet, angeführtes Material, das den umweltrechtlichen Vorgaben nicht entspricht, zurückzuweisen. Dasselbe gilt für Material, das sich für die Rekultivierung als ungeeignet erweist. Dies entspricht der bisherigen Regelung.

Ziffer 20 Sicherheitsleistung

Neu ist im Vertrag festgelegt, dass die Konzessionsnehmerin ein angemessenes Depositum zu leisten hat. Dieses darf nur zweckgebunden für die dannzumalige Rekultivierung nach den Vorgaben der zuständigen Behörde eingesetzt werden. Die Einzelheiten werden in einer separaten Vereinbarung geregelt, wobei sich die Höhe des Depositums nach der Rekultivierungsplanung mit Kostenschätzung richtet, jedoch mindestens jährlich CHF 30'000.- für die Dauer von 15 Jahren zu betragen hat.

Ziffer 21 Haftung

Die Bestimmung regelt die Haftung der Konzessionsnehmerin.

Ziffer 22 Verschiedenes

Die Konzessionsnehmerin ist wie bis anhin dafür besorgt, alle Flächen im Konzessionsgebiet möglichst frei von Neophyten zu halten. Das Abbaugelände ist durch die Konzessionsnehmerin dauerhaft einzuzäunen.

Zudem verpflichtet sich die Konzessionsnehmerin, innerhalb des im Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgelegten Perimeters auf eigene Kosten eine Wanderwegbrücke (techni-

sches Bauwerk) zu erstellen. Somit verpflichtet sich die GRIBAG AG im Rahmen der Erneuerung des Konzessionsvertrages zusätzlich zu den Konzessionsgebühren einen weiteren Beitrag zugunsten der Öffentlichkeit zu leisten.

Ziffer 23 Beendigung der Konzession

Neu werden die Bedingungen für eine vorzeitige Beendigung der Konzession durch die Konzessionsnehmerin oder die Konzessionsgeberin konkreter im Konzessionsvertrag geregelt.

Ziffer 24 Erlöschen der Konzession

Die Konzession erlischt bei Konkurs oder Liquidation der Konzessionsnehmerin, was der bisherigen Regelung entspricht.

Ziffer 25 Salvatorische Klausel

Die salvatorische Klausel bildet neu Bestandteil des Konzessionsvertrages.

Ziffer 26 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Konzessionsvertrag untersteht schweizerischem Recht. Alleiniger und ausschliesslicher Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Domat/Ems.

Ziffer 27 Aufhebung und Genehmigungsvorbehalt

Der neue Vertrag ersetzt den Konzessionsvertrag vom 14. Dezember 2015 und tritt unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Urnenabstimmung per 1. März 2027 in Kraft.

5. Abschliessende Bemerkungen

Mit der GRIBAG AG verfügt die Gemeinde über eine zuverlässige und langjährige Vertragspartnerin. Das Unternehmen ist wirtschaftlich erfolgreich und bietet aufgrund seiner nachhaltigen Geschäftspolitik Gewähr für regelmässige und substanzielle Einnahmen auch in Zukunft. Seit Jahrzehnten pflegt die Unternehmung eine faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

Die vereinbarte Konzessionsentschädigung kann als sehr attraktiv bezeichnet werden. Zudem finanziert die Konzessionsnehmerin eine Wanderwegbrücke im Abbauperimeter. Gleichzeitig bleiben die übrigen Interessen der Gemeinde, insbesondere die ökologischen Anliegen im Zusammenhang mit der Rekultivierung, umfassend gewahrt.

6. 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 Erneuerung und Verlängerung des Konzessionsvertrag mit der GRIBAG AG um 25 Jahre, d.h. bis zum 1. Juni 2061, sei zuzustimmen.
3. Der Konzessionsvertrag sei zuhanden der Volksabstimmung vom 28. Februar 2027 zu verabschieden.

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Gemeindeschreiber

Lucas Collenberg

Domat/Ems, 28. September 2026 / EK, LC

Beilagen:

Entwurf Konzessionsvertrag