

KONZESSIONSVERTRAG

zwischen

der **Gemeinde Domat/Ems**, Tircal 11, 7013 Domat/Ems, gesetzlich handelnd durch den Gemeindevorstand, vertreten durch Erich Kohler, Gemeindepräsident, und Lucas Collenberg, Gemeindeschreiber,
(Konzessionsgeberin)

und

der **GRIBAG AG**, mit Sitz in Chur, Rheinstrasse 219, 7004 Chur, gesetzlich handelnd durch den Verwaltungsrat, vertreten durch Martin Schmid, Verwaltungsratspräsident, und Giancarlo Weingart, CEO
(Konzessionsnehmerin)

I. VORBEMERKUNGEN

1 Ausgangslage

Mit Datum vom 14. Dezember 2015 hat die politische Gemeinde Domat/Ems der Rechtsvorgängerin der Konzessionsnehmerin, nämlich der Kieswerk Reichenau AG, eine Konzession für die Gewinnung, den Abbau und die Verarbeitung von Kies und Sand im vereinbarten Perimeter für die Dauer von 20 Jahren, das heisst vom 1. Juni 2016 bis und mit 31. Mai 2036, erteilt.

2 Verlängerung Konzessionsvertrag

Das Kies- und Betonwerk der GRIBAG AG wird umfassend erneuert. Die Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe betreffen das Betonproduktionsverfahren und Effizienzsteigerungsmassnahmen (Kapazitätserhöhung, Verbesserungen Kreislaufwirtschaft und Dekarbonisierung sowie Anpassung an gesetzliche Rahmenbedingungen) und sichern die Produktion für die nächsten 35 Jahre. Vor diesem Hintergrund soll der bestehende Konzessionsvertrag um weitere 25 Jahre, das heisst bis zum 1. Juni 2061, verlängert werden.

3 Vertragsgrundlagen

Folgende Dokumente bilden die Grundlage für die Verlängerung der bestehenden Konzession:

- a) die jeweils gültige Bewilligung für die Kies- und Sandentnahme gemäss Verfügung des Erziehungs-, Kultur- und Umweltschutzdepartements Graubünden
- b) das Konzessionsgebiet mit den betroffenen Grundstücken sowie dem zeitlichen Ablauf des Abbaus und der Rekultivierung (Wiederherstellungskonzept) ergibt sich aus der am

30. November 2025 von der Urnengemeinde verabschiedeten Teilrevision der Ortsplanung, Kieswerk Reichenau

4 Bewilligungen

Die Kies- und Sandentnahme wird im Einvernehmen mit der Konzessionsgemeinde nach den kantonalen und eidgenössischen Vorschriften vorgenommen. Es ist Sache der GRIBAG AG, die für die Kies- und Sandentnahme und für die Verarbeitung des Materials erforderlichen Bewilligungen einzuholen.

II. ABBAUPERIMETER

5 Ausdehnung

Der mit der Konzession für die Materialgewinnung belastete Perimeter auf Gemeindegebiet Domat/Ems (Grundstück Nr. 4020) beschreibt sich wie folgt:

- a) Gebiete Plong Vaschnaus und Schanzas;
- b) auf alle Kies- und Sandvorkommen sowie auf sämtliche möglichen Materialgewinnungsstellen aus Rufen und Steinbrüchen auf dem in Gemeindebesitz stehenden Gemeindegebiet.

Das Ausmass, der etappenweise Ablauf des Abbaus sowie die Rekultivierung in den Abbaugebieten richten sich nach den unter Ziff. 3 aufgeführten Unterlagen.

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.

III. INHALT DER KONZESSION

7 Umfang und Übertragbarkeit

Die Konzessionsgeberin räumt der Konzessionsnehmerin das Recht ein, innerhalb des Abbauperimeters gemäss Ziff. II Kies und Sand zu gewinnen, abzubauen und zu verarbeiten. Das Recht ist nicht übertragbar. Im Falle einer Fusion darf das Recht nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Konzessionsgeberin in die neue Gesellschaft eingebracht werden. Die Zustimmung darf nur aus sachlich gerechtfertigten Gründen verweigert werden.

8 Dauer der Konzession

Diese Konzession wird für eine feste Dauer bis zum **1. Juni 2061** erteilt. Die vereinbarte Konzessionsdauer und eine allfällige Verlängerung stehen unter der Bedingung, dass die notwendigen kantonalen Bewilligungen vorliegen.

9 Erschliessung

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. Die Konzessionsgeberin erteilt der Konzessionsnehmerin hiermit die dazu erforderliche Zustimmung. Vorbehalten bleibt die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens.

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. Vorbehalten bleibt die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens.

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 im Perimeter vorhandenen Trinkwasserbrunnen sind jeweils entsprechend dem Fortschritt des Abbaus so zu verlegen, dass die Benutzung durch Mensch und Tier jederzeit gefahrlos erfolgen kann.

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 Konzessionärin 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 Konzessionärin die anfallenden Kosten, sofern diese nicht vom Netzbetreiber übernommen werden. Ab dem Netzanschlusspunkt trägt die Konzessionärin die alleinige Verantwortung.

IV. KONZESSIONSENTSCHÄDIGUNG

12 Entschädigung Kies- und Sandmaterial

Die Konzessionsnehmerin bezahlt der Konzessionsgeberin eine Konzessionsentschädigung gemäss nachfolgender Zusammenstellung:

	m ³		m ³		Fr./m ³
von	0	bis	60'000	Ausstoss	6.20
von	60'001	bis	70'000	Ausstoss	6.45
von	70'001	bis	80'000	Ausstoss	6.65
von	80'001	bis	90'000	Ausstoss	6.95
von	90'001	bis	100'000	Ausstoss	7.15
von	100'001	bis	110'000	Ausstoss	7.40
über	110'000			Ausstoss	7.60

13 Mindestentschädigung

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

14 Preisanpassung / Indexierung

Der gemäss Ziffer 12 vorstehend vereinbarte Preis pro Kubikmeter basiert teuerungsbereinigt auf dem Stand des Materialpreisindex 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.

15 Abrechnung

Die Konzessionsnehmerin erstellt halbjährlich, jeweils per 30. Juni, eine Abrechnung aufgrund der verkauften Mengen an Material. Der Konzessionsansatz bezieht sich auf den Jahrestotalausstoss (Kalenderjahr), lose, abzüglich Belagsrecyclingmaterial. Die Ausmassspezifizierung gilt auch für zu deponierendes Material. Abrechnungspflichtig ist diejenige Menge, welche nach Abzug der Zukäufe von Fremdmaterialien resultiert. Ergibt die Abrechnung einen Minussaldo, so wird dieser auf das neue Jahr vorgetragen.

Die gesetzliche Revisionsstelle der Konzessionsnehmerin legt der Gemeinde jährlich und unaufgefordert einen Bericht über die ordnungsgemässe Abrechnung vor. Die Gemeinde hat zudem jederzeit das Recht, die Abrechnung sowie die dazugehörigen Unterlagen selbst

oder durch Dritte prüfen zu lassen. Die sich daraus ergebenden Prüfungskosten gehen zu Lasten der Gemeinde.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

16 Organisation der Deponie

Die technische und administrative Organisation (Rapportwesen, Rechnungsstellung etc.) der Materialdeponie in der Kiesgrube im Gebiet Plong Vaschnaus und Las Schanzas sowie deren Überwachung ist Sache der Konzessionsnehmerin.

17 Deponiegebühren

Die Konzessionsnehmerin ist berechtigt, eine Deponiegebühr zu erheben und eine Grubenordnung zu erlassen. Werden Deponiegebühren erhoben, so ist ein Anteil von 30% der Gemeinde abzuliefern. Die Abrechnung hat halbjährlich jeweils auf den 30. Juni und den 31. Dezember zu erfolgen.

Für zugeführtes Material, das zwischengelagert und in der Folge zusammen mit Grubenmaterial weiterverarbeitet wird, oder das der Wiederherstellung des Grubenareals dient, ist keine Deponiegebühr zu bezahlen. Dasselbe gilt für Deponiematerial, das im Zusammenhang mit gemeindeeigenen Bauten anfällt. Die Gemeinde schuldet hierfür keine Deponiegebühr.

18 Deckung von Eigenbedarf

Die Gemeinde hat das Recht, vom Kieswerk «Material ab Wand» für ihren eigenen Bedarf zum Preis von Fr. 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.

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.

20 Sicherheitsleistung

Die Konzessionsnehmerin hat ein angemessenes Depositum zu leisten. 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 Fr. 30'000.-- für die Dauer von 15 Jahren zu betragen hat.

21 Haftung

Die Konzessionsnehmerin haftet für Schäden aller Art, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Kieswerks und der Deponie entstehen können. Die Konzessionsnehmerin ist verpflichtet, die notwendigen Versicherungen abzuschliessen, um mögliche Risiken geeignet abzudecken. Auf Verlangen der Konzessionsgeberin hat die Konzessionsnehmerin einen entsprechenden Nachweis zu erbringen.

22 Verschiedenes

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

Die Konzessionsnehmerin verpflichtet sich, innerhalb des im Generellen Erschliessungsplan (GEP) festgelegten Perimeters auf eigene Kosten eine Wanderwegbrücke (technisches Bauwerk) zu erstellen.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

23 Beendigung der Konzession

Die Konzessionsnehmerin kann diesen Konzessionsvertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten auf Ende eines Jahres vorzeitig und entschädigungslos beenden, sofern:

- a) durch eine von einer unabhängigen Fachstelle erstellte und der Konzessionsgeberin zur Verfügung gestellte Expertise nachgewiesen wird, dass im definierten Abbauperimeter nicht mehr genügend verwertbares und verkaufbares Kies- und Sandmaterial existiert, welches für eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung und nachhaltige Sicherung der Betriebstätigkeit erforderlich ist;
- b) Auflagen im Zusammenhang mit der Erteilung der Konzession derart schwer wiegen, dass eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung und nachhaltige Sicherung der Betriebstätigkeit gefährdet sind oder diese sogar verunmöglichen; oder
- c) die für den Abbau von Kies- und Sandmaterial notwendigen behördlichen Bewilligungen nicht erteilt oder zu einem späteren Zeitpunkt entzogen werden.

Die Konzessionsgeberin kann den Konzessionsvertrag unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten auf Ende eines Jahres vorzeitig und entschädigungslos beenden:

- a) infolge wiederholter Missachtung von gesetzlichen Vorschriften und/oder behördlicher Auflagen; oder bei
- b) wiederholter Verletzung von Verpflichtungen aus diesem Konzessionsvertrag.

24 Erlöschen der Konzession

Die Konzession erlischt bei Konkurs oder Liquidation der Konzessionsnehmerin.

25 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss werden, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung tritt eine wirksame und durchsetzbare Bestimmung, die dem Sinn und Zweck und der wirtschaftlichen Absicht der ursprünglichen Regelung möglichst nahekommt.

Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäss für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

26 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

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

27 Aufhebung und Inkrafttreten

Dieser Vertrag ersetzt den Konzessionsvertrag vom 14. Dezember 2015 und tritt nach der Genehmigung durch die Urnenabstimmung (Art. 14 Abs. 1 lit. h Verfassung Domat/Ems) per **1. März 2027** in Kraft.

Ausfertigung in zwei Originalen, je ein Exemplar zuhanden der Parteien.

Domat/Ems, ...

Chur, ...

Für die Gemeinde Domat/Ems

Für die GRIBAG AG

Erich Kohler
Gemeindepräsident

Martin Schmid
Verwaltungsratspräsident

Lucas Collenberg
Gemeindeschreiber

Giancarlo Weingart
CEO