DOMAT/EMS

Gemeinderatssitzung vom 23. November 2026

Botschaft

Traktandum Nr. 2

Festsetzung des Beitragsfaktors an Gebäudesanierungen und Gebäudeumbauten für das Jahr 2027

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Der Gemeindevorstand unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag zur Festsetzung des Beitragsfaktors an Gebäudesanierungen und -umbauten für das Jahr 2027.

1. Ausgangslage

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

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

2. Festlegung des Beitragsfaktors

Bis Ende 2025 richteten sich die Förderbeiträge der Gemeinde nach den Grundförderbeiträgen des Kantons. Die im «Aktionsplan Green Deal für Graubünden» erhöhten Bonuszahlungen (befristet, mit teils stark erhöhten Förderbeiträgen) wurden bzw. werden bei der Festlegung der Gemeinde-Förderbeiträge nicht berücksichtigt.

Mit dem Inkrafttreten der zweiten Etappe des «Aktionsplans Green Deal für Graubünden» am 1. Januar 2026 änderte sich das kantonale Fördersystem. Seither unterscheidet der Kanton nicht mehr zwischen Grundförderbeiträgen und zusätzlichen Bonuszahlungen im Rahmen des Green Deals, sondern richtet einen Gesamtbeitrag inkl. Green-Deal-Anteil aus.

Da sich die Förderbeiträge der Gemeinde nach den vom Kanton zugesicherten Beiträgen richten, sind diese seit dem 1. Januar 2026 im Einzelfall entsprechend höher. So wurde beispielsweise der einmalige Förderbeitrag für den Ersatz einer Ölheizung durch eine Wärmepumpenanlage von bisher CHF 3'750.- auf neu CHF 5'000.- angehoben. Auch der Beitrag für einen Fernwärmeanschluss wurde erhöht und beträgt neu CHF 40.- pro m² Energiebezugsfläche (EBF) statt bisher CHF 20.- pro m².

Allgemein kann festgehalten werden, dass der ganze Bereich der Förderprogramme eine sehr hohe Dynamik aufweist. Die Entwicklungen im Bereich der Förderbeiträge ist nur schwer abschätzbar.

Übersicht der Beitragsfaktoren und Beiträge der Jahre 2016 bis 2027

Jahr	Beitrags-faktor	Budget	Ausgerichtete Beiträge	Bemerkungen
2017	0.25	CHF 15'000.-	CHF 5'880.-	
2018	0.5	CHF 10'000.-	CHF 53'167.-	
2019	0.5	CHF 10'000.-	CHF 27'800.-	
2020	1.0	CHF 40'000.-	CHF 130'873.-	
2021	1.0	CHF 60'000.-	CHF 203'327.-	
2022	1.0 / 0.5	CHF 130'000.-	CHF 309'996.-	
2023	1.0 / 0.5	CHF 150'000.-	CHF 211'512.-	
2024	1.0 / 0.5	CHF 200'000.-	CHF 136'464.-	
2025	1.0 / 0.5	CHF 180'000.-	CHF 69'000.-	
2026	1.0 / 0.5	CHF 100'000.-	CHF 106'000.-	Stand 31.10.2026
2027	0.75 / 0.25	CHF 115'000.-		

Die kommunalen Förderbeiträge werden im Wesentlichen aus dem Energiefonds finanziert. Dieser wird durch Abgaben für die Sondernutzung des öffentlichen Grundes und Bodens zur Durchleitung von Strom, Erdgas und Fernwärme gespeist.

Die begrenzten Mittel des Energiefonds sollen möglichst breit eingesetzt werden, damit sowohl kleinere Sanierungsvorhaben als auch grössere Umbauprojekte angemessen unterstützt werden können. Es soll vermieden werden, dass ein erheblicher Teil der verfügbaren Fondsmittel durch wenige grosse Vorhaben beansprucht wird und dadurch andere förderberechtigte Projekte nicht oder nur unzureichend unterstützt werden können.

Aus diesem Grund wurden im Jahr 2022 unterschiedliche Beitragsfaktoren und maximale Förderbeiträge für kleinere und grössere Vorhaben festgelegt. Damit soll eine ausgewogene Verteilung der Fördermittel sichergestellt und gleichzeitig das Risiko begrenzt werden, so dass der Energiefonds nicht durch einzelne Projekte übermässig belastet wird oder Beitragsgesuche aufgrund fehlender finanzieller Mittel abgelehnt werden müssen (Art. 42 ErschG).

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

Neu hat der Kanton Graubünden die Förderpraxis geändert, indem er nur noch einen Gesamtbeitrag auszahlt und damit keine Unterscheidung zwischen Grundförderbeiträgen und Green Deal mehr vornimmt. Für eine Wärmepumpe in einem Einfamilienhaus erhöhte sich der kommunale Beitrag dadurch von ca. CHF 3‘500.- auf CHF 5‘000-. Damit die grosszügigen kommunalen Förderbeiträge aufgrund der neuen kantonalen Berechnungsgrundlage ab dem Jahre 2027 nicht automatisch noch weiter erhöht werden, sollen die Beitragsfaktoren gesenkt werden.

Für Massnahmen an Einfamilienhäusern sowie Wohnliegenschaften bis und mit vier Wohneinheiten soll der Beitragsfaktor für das Jahr 2027 somit 0.75 (bisher 1.0) der rechtskräftigen kantonalen Beiträge betragen und der Gemeinde-Förderbeitrag CHF 8'000.- nicht übersteigen.

Für Massnahmen an grösseren Umbauprojekten mit fünf und mehr Wohneinheiten soll der Beitragsfaktor 0.25 (bisher 0.5) der rechtskräftigen kantonalen Beiträge betragen und der Gemeinde-Förderbeitrag CHF 12'000.- nicht übersteigen. Die Wirkung dieser Senkung ist theoretischer Natur, da bei Förderbeiträgen für grössere Umbauprojekte mit sehr hohen Förderbeiträgen in erster Linie die Plafonierung zum Tragen kommt.

Die Entwicklung der Fondsmittel und die Höhe der ausgerichteten Förderbeiträge sind weiterhin zu beobachten. Sollte sich zeigen, dass die Finanzierung der Förderbeiträge aus dem Energiefonds mit den festgelegten Beitragsfaktoren nicht möglich ist, soll für die Folgejahre eine weitere Anpassung der Beitragsfaktoren geprüft werden.

3. Zusammenfassung

Gemäss Art. 66 des kommunalen Baugesetzes richtet die Gemeinde Domat/Ems Förderbeiträge für energetische Massnahmen an bestehenden Bauten und an haustechnischen Anlagen aus. Die Beiträge orientieren sich an der rechtskräftigen Verfügung des Förderbeitrages des Kantons; der kommunale Beitragsfaktor wird jährlich durch den Gemeinderat festgelegt.

Mit der Anpassung des kantonalen Fördersystems per 1. Januar 2026 werden Grundförderbeiträge und Green-Deal-Bonuszahlungen nicht mehr getrennt ausgewiesen, sondern als Gesamtbeitrag ausgerichtet. Dies hat zu höheren kommunalen Förderbeiträgen, im Einzelfall nahezu zu einer Verdoppelung der Fördersumme, geführt.

Um die begrenzten Mittel des Energiefonds möglichst ausgewogen einzusetzen und sowohl kleinere als auch grössere Sanierungsvorhaben weiterhin angemessen zu unterstützen, sollen die Beitragsfaktoren für das Jahr 2027 leicht angepasst werden.

4. Antrag

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

Der Beitragsfaktor an Gebäudesanierungen und -umbauten, gemäss Art. 66 des kommunalen Baugesetzes, sei für das Jahr 2027 wie folgt festzusetzen:

a) Einfamilienhäuser sowie Wohnliegenschaften bis und mit vier Wohneinheiten:
   Beitragsfaktor 0.75 und maximale Beitragszahlung CHF 8'000.-

b) Grössere Umbauprojekte mit fünf und mehr Wohneinheiten:
   Beitragsfaktor 0.25 und maximale Beitragszahlung CHF 12'000.-

Gemeindevorstand Domat/Ems

Der Präsident

Erich Kohler

Der Gemeindeschreiber

Lucas Collenberg

Domat/Ems, 2. November 2026 LC/AT