

**BOTSCHAFTEN FÜR DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 19. JUNI 2022**

- ALTERSWOHNUNGEN «RESIDENZA ENSEMEN»  
AN DER VIA BASELGA: OBJEKTKREDIT**
- TEILREVISION ORTSPLANUNG 2022:  
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN (GEP)  
TUMA LUNGA**
- TEILREVISION BAUGESETZ 2022:  
NEUREGELUNG BEHÖRDENORGANISATION**



**BOTSCHAFT FÜR DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 19. JUNI 2022**

**ALTERSWOHNUNGEN «RESIDENZA ENSEMEN»  
AN DER VIA BASELGA: OBJEKTKREDIT**

## **GEMEINDE DOMAT/EMS**

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Hiermit unterbreiten wir Ihnen die folgende Botschaft

### **Alterswohnungen «Residenza Ensemen» an der Via Baselga: Objektkredit**

---

#### **1. Das Wichtigste in Kürze**

Für die Belebung des Dorfzentrums soll die Entwicklung des Quartiers Baselga einen wichtigen Impuls liefern. Zudem tragen die neuen Alterswohnungen unter dem Stichwort „ambulant vor stationär“ zu einem diversifizierten Wohnungsangebot für die ältere Generation bei. Im Quartier sollen zwei Häuser realisiert werden, eines durch die Politische Gemeinde und eines durch die Bürgergemeinde. Die beiden Häuser A (Politische Gemeinde) und B (Bürgergemeinde) sind funktional stark miteinander verbunden.

Die zentrale Lage im Dorfzentrum von Domat/Ems ist für die Erstellung von Alterswohnungen prädestiniert, können doch in unmittelbarer Nähe eingekauft und zahlreiche Dienstleistungen in Anspruch genommen werden. Auch die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs liegen in sehr kurzer Gehdistanz entfernt. Die Spitex sichert Angebote des betreuten Wohnens und es können niederschwellige ärztliche Dienstleistungen in Anspruch genommen werden.

Das Erdgeschoss des Hauses A steht öffentlichen Nutzungen zur Verfügung. Ein Restaurant soll Begegnungsort werden für die Hausbewohnerinnen und Hausbewohner sowie für die Dorfbevölkerung und auch von Vereinen genutzt werden können. Durch einen an das Restaurant angegliederten multifunktionalen Gemeinschaftsraum wird das Raumkonzept optimal ergänzt sowie die Durchführung grösserer Anlässe im Restaurant ermöglicht. Das Spitexbüro mit Ambulatorium zeichnet sich für die Angebote „Wohnen mit Service“ verantwortlich. Das Kulturarchiv wird die starken kulturellen Wurzeln und vielfältigen Traditionen von Domat/Ems aufzeigen und mit Dauer- und Wechselausstellungen Einblicke vermitteln, wie zum Beispiel in das Sammelgut der Cumpagnia da mats oder eine Maskenausstellung von Albert Anton Willi. Die Bürgergemeinde wird im Erdgeschoss ihres Hauses B einer Kinderkrippe Platz einräumen, weshalb im Quartier Baselga ein generationenübergreifendes Projekt realisiert werden könnte.



Abbildung 1: Visualisierung mit Blick von der Gassa sutò in die Via Baselga (Stand Vorprojekt)

## 2. Planerische Voraussetzungen

Der Gemeinderat hat sich an mehreren Sitzungen mit der Entwicklung des Quartiers Baselga und der Realisierung von Alterswohnungen im Zentrum von Domat/Ems befasst. So hat der Gemeinderat am 27. März 2017 dem Quartierplan Via Baselga, welcher den planerischen Rahmen für eine Überbauung in diesem Gebiet vorgibt, zugestimmt.

Im Quartierplan sind unter anderem die folgenden Vorgaben festgehalten:

- 4-geschossiges Gebäude in der Zone für öffentliche Bauten (an der Via Baselga rückversetzt)
- 3-geschossiges Gebäude (direkt an der Via Baselga platziert)
- neue Innenhofsituation mit Durchblicken vom Strassenraum und öffentliche Gehwege
- gemeinsame Erschliessung mit der Casa Chresta, Ems-Chemie AG (Zugang zu Tiefgaragen)
- Aufhebung der oberirdischen Parkplätze (Grünräume schaffen)

Am 22. Juni 2020 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 280'000.- für die Planung der Alterswohnungen Via Baselga genehmigt. Daraufhin hat der Gemeindevorstand, in enger Absprache und Koordination mit dem Bürgererrat, die Planung in Angriff genommen. In einem ersten Schritt wurde ein differenziertes Raumkonzept definiert.

Anschliessend hat das Architekturbüro Sosio + Partner ein Vorprojekt erarbeitet. Begleitet worden ist der Prozess durch einen internen Ausschuss und durch eine externe Baubegleitung. Weiter wurden die Fachgruppe Wohnen im Alter und der Verein Kulturarchiv in die Planung miteinbezogen.

Parallel dazu galt es seitens der Gemeinde die Finanzierung zu klären. Heute liegen die planerischen Grundlagen (Vorprojekt) vor und für die Finanzierung wird ein Objektkredit bei den Stimmberechtigten beantragt.

### **3. Ziele des Projektes**

Mit dem Projekt Residenza Ensenen soll im Zentrum der Gemeinde Domat/Ems ein Angebot für betreutes Wohnen geschaffen werden. Gleichzeitig soll ein Ort der Begegnung entstehen, indem zusätzliche Nutzungen, die im öffentlichen Interesse liegen, ermöglicht werden. Der Standort im Zentrum bildet die besten Voraussetzungen für attraktive Nutzungen im Erdgeschoss, welche zu einem belebten Umfeld für das Wohnen im Alter beitragen.

Mit der Realisierung der Alterswohnungen setzt die Gemeinde Domat/Ems das Altersleitbild Graubünden 2012 um:

*„Die Gemeinden realisieren in den Planungsregionen alternative Pflege- und Betreuungsangebote wie Betreutes Wohnen oder Tages- und Nachtstrukturen. Die Hilfeleistung soll flexibel und individuell bezogen werden können. Diese Angebote stehen primär Personen mit kleiner und mittlerer Pflegebedürftigkeit zur Verfügung, welche nicht zwingend in einem Pflegeheim gepflegt und betreut werden müssen.“*

## **4. Konzept betreutes Wohnen**

### **4.1 Bedürfnisse und Zielgruppe**

Um fundierte Grundlagen für die konkrete Ausarbeitung des Projektes zu erhalten, wurde unter anderem die Fachgruppe Wohnen im Alter einberufen. In der Fachgruppe waren Personen vertreten, welche durch ihre Tätigkeiten über Erfahrungen im Betrieb von Gebäuden für Seniorinnen und Senioren verfügen. Die Fachgruppe hat Abklärungen zu den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, zu gewünschten Angeboten und zu den baulichen Voraussetzungen getroffen, welche in das Projekt eingeflossen sind.

Gemäss Quartierplanvorschriften müssen zwei Drittel der Alterswohnungen, welche in der Zone für öffentliche Bauten liegen (im 4 -geschossigen Gebäude), an Personen im ordentlichen Pensionsalter vermietet werden. Prioritär sollen die weiteren Wohnungen einheimischen Personen ab 55 plus und im Sinne einer guten Durchmischung auch jüngeren Personen zur Verfügung stehen.

## **4.2 Anforderungen des Kantons Graubünden an das betreute Wohnen**

Damit der Kanton Graubünden ein Projekt zum betreuten Wohnen anerkennt und finanziell unterstützt, sind Voraussetzungen zu erfüllen. Diese werden vom Gesundheitsamt des Kantons überprüft und anerkannt:

1. Die Bauten entsprechen den anerkannten Fachnormen für hindernisfreies Bauen Norm SIA 500 sowie dem Merkblatt des Gesundheitsamtes «Bauliche Anforderungen an Einrichtungen des betreuten Wohnens».
2. Die Einrichtung umfasst mindestens sechs Wohneinheiten pro Standort. Die Mindestzahl kann unterschritten werden, wenn die Einrichtung an ein Angebot für die stationäre Pflege und Betreuung von Langzeitpatienten und betagten Personen am gleichen Standort angeschlossen ist.
3. Eine Grundbetreuung muss angeboten werden. Die Betreuungsperson muss an Werktagen während mindestens einer Stunde vor Ort in der Einrichtung anwesend sowie an Werktagen während mindestens fünf Stunden telefonisch erreichbar sein.

## **4.3 Bericht der Architekten zum Raumkonzept**

Eine moderne Wohnung im Alter zu beziehen, kann mit Ängsten verbunden sein. Und doch kann der Umzug in eine moderne Wohnung einen Gewinn bedeuten, ein Gewinn an Komfort, an Gemeinschaft, und dadurch an Lebensqualität und Selbstständigkeit. Einen wichtigen Beitrag dazu leistet eine für das Alter angemessene Architektur.

Die in der Residenza Ensem vorgesehenen sechzehn behindertengerechten Wohnungen mit ihren zwei- und dreieinhalb Zimmern sind sowohl für Alleinstehende wie auch für Paare geeignet. Die Grundrisse entsprechen den verschiedenartigen Wohnungsgrößen. Sie eröffnen im Gebäude eine faszinierende Vielfalt von räumlichen Erfahrungen. Die Architektur schafft Räume, die den Bewohnenden jenen Platz bieten, den sie fürs Wohnen brauchen. Darüber hinaus verbindet sich das Individuelle des Wohnens mit dem Gemeinschaftlichen der Hausgemeinschaft. Diesem Zweck dienen die Aufenthaltsräume, die Terrassen und die Eingangshalle in der Mitte des Gebäudes. Die Begegnungsorte laden zum Innehalten oder zu einem kurzen Gespräch unter Nachbarn ein. Ebenfalls tragen das grosszügige öffentliche Restaurant, die Räume für die Spitex und das Kulturarchiv mit Ausstellungsräumen im Erdgeschoss zu einer Belebung des Hauses bei.

Die Residenza Ensem bietet die Möglichkeit des individuellen Wohnens und zugleich die Betreuung im Bedarfsfall. Die Idee des Konzeptes zielt darauf ab, den Bewohnenden ein hohes Mass an Selbstständigkeit und dadurch an persönlicher Autonomie und Lebensqualität zu bewahren.

## 5. Projektperimeter

Bei der Residenza Ensemen handelt es sich um ein gemeinschaftliches Projekt der Politischen Gemeinde (Haus A) zusammen mit der Bürgergemeinde (Haus B), wobei die Eigentumsverhältnisse klar getrennt sind. Damit können aus räumlicher Sicht zwei separate Liegenschaften mit klar zugeordneten Verantwortlichkeiten erstellt werden.



Abbildung 2: Übersicht «Residenza Ensemen»: Haus A (Politische Gemeinde) und Haus B (Bürgergemeinde)

## 6. Vorprojekt

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Quartierplans Via Baselga, der Ergebnisse der Fachgruppe Wohnen im Alter (Raumkonzept), der Anliegen des Vereins Kulturarchiv und der Vorgaben für öffentliche Nutzungen im Zentrum des Gemeindevorstands hat das Architekturbüro Sosio und Partner AG, Domat/Ems, das Vorprojekt der Gesamtüberbauung «Residenza Ensemen» entworfen.

Nachfolgend wird hauptsächlich das Haus A, welches im Verantwortungsbereich der Politischen Gemeinde liegt, beleuchtet.

## **6.1 Baubegleitung**

Die Erarbeitung des Raumprogramms und der gesamte Projektierungsprozess der Residenza Ensenen der beiden Gemeinden erfolgten unter Beizug der Baubegleitung von Martin Heim, Architekt ETH/SIA/SWB und Stiftungsrat Alterssiedlung Kantengut, Chur, sowie von Professor Robert Albertin (Baukommission).

## **6.2 Haus A – Politische Gemeinde**

Im Haus A sind im Erdgeschoss der Eingangsbereich mit WC-Anlagen, ein Restaurant/Bistro, das Kulturarchiv/Natè-Museum/Ausstellung Cumpagnia da mats sowie die Lokalitäten für die Spitex untergebracht. In den drei Obergeschossen befinden sich 16 Wohnungen für das betreute Wohnen.

### **6.2.1 Erdgeschoss**

#### **Restaurant**

Das öffentliche Restaurant oder Bistro liegt an der Ecke Via Baselga und Gassa sutò. Innen sollen rund 40 Sitzplätze den Gästen Platz bieten. Mobil abtrennbar steht ein Gemeinschaftsraum für zusätzlich 30 – 35 Personen, welcher von den Bewohnenden genutzt werden kann, zur Verfügung. Der Gemeinschaftsraum kann zum Restaurant hin geöffnet werden, so dass dieser Raum wieder vermehrt die Durchführung von Familienanlässen im Dorfkern ermöglicht. Aussen überdeckt, können maximal 20 Personen das Restaurantangebot nutzen und dem Treiben in der Gassa sutò zuschauen. Im grünen Innenhof ist für die warme Jahreszeit weiter ein Gartenkaffee geplant.

#### **Kulturarchiv**

Im Erdgeschoss befinden sich das Kulturarchiv, der Empfang, das Natè-Museum und der Ausstellungsraum für das Sammelgut der Cumpagnia da mats. Der Raumbedarf und die Anordnung der Flächen für die erwähnten Räume wurde in enger Absprache mit dem Verein Kulturarchiv definiert. Im Untergeschoss stehen ein Zwischenlager und weiterer Lagerraum für das Kulturarchiv zur Verfügung.

Im Vorprojekt wurde das Hauptaugenmerk auf die strategisch richtige Platzierung der gesamten Fläche und die Erschliessung gelegt. Die Detailplanung (Einrichtung, innerbetriebliche Abläufe etc.) wird in Zusammenarbeit mit dem Verein Kulturarchiv, wenn der Volksentscheid zum Baukredit vorliegt, erfolgen.

## Betreuungsangebote

Die Betreuung der Bewohnerinnen und Bewohner der Residenza Ensemem wird voraussichtlich durch eine Spitexorganisation sichergestellt. Die Spitex würde Grundbetreuungsangebote wie fixe Betreuungszeiten vor Ort, Vermittlung und Organisation von Hilfsdiensten, 24h-Notrufsicherung etc. anbieten. Mögliche Wahlleistungen wären die kommunalen Spitex-Dienstleistungen, erweiterte Service-Leistungen, Reparaturdienste, Fahrdienste etc.

Damit die Spitex ihre Dienstleistungen effizient erbringen kann, ist es zentral, dass diese über entsprechende Büroräumlichkeiten und ein Ambulatorium im Gebäude verfügt. Hinzu kommt, dass die betrieblichen Abläufe für die gesamte Spitex-Versorgung der Gemeinde Domat/Ems vereinfacht werden können, wenn die Spitex vor Ort ist. Die entsprechenden Lokalitäten werden an die Spitexorganisation vermietet.



Abbildung 3: Erdgeschoss «Residenza Ensemem» mit Haus A und Innenhof

## 6.2.2 Obergeschoss

### Wohnen

Das Haus A beinhaltet 16 Wohnungen für das betreute Wohnen. Je sechs Wohnungen befinden sich im 1. und 2. Obergeschoss und vier Wohnungen im 3. Obergeschoss. Dabei handelt es sich um neun 2.5-Zimmerwohnungen und sieben 3.5-Zimmerwohnungen. Die Wohnungen sind nach Süden, gegen den Innenhof, ausgerichtet und verfügen alle über eine Loggia. Pro Wohnung ist eine grosszügige Nasszelle mit Dusche vorgesehen. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit für die Begegnung der Bewohnenden gelegt: offene Korridore, zwei gegen Norden ausgerichtete Loggias für die gemeinsame Nutzung und eine gemeinsame Waschküche pro Stockwerk. Die zur Via Baselga ausgerichteten Loggias ermöglichen es, der Sommerwärme auf den Südbalkonen auszuweichen oder je nach Tagesablauf einen ruhigeren Platz aufzusuchen. Die Alterswohnungen sind behindertengerecht und werden über ein grosszügiges offenes Treppenhaus und mit einem Bettenlift erschlossen.



Abbildung 4: Obergeschoss «Residenza Ensemen» mit der Wohnungstypologie



Abbildung 5: Grundriss der Wohnung Nr. 6 (2 ½ Zimmer)

## Mietwohnungen

Für die Vermietung der Wohnungen werden Kostenmieten verrechnet. Diese sind vergleichbar mit ähnlichen Angeboten in der Region wie zum Beispiel dem Seniorenzentrum Bongert in Bonaduz.

In der Gemeindekanzlei wird eine Anmelde-Liste geführt.

## 6.3 Haus B – Bürgergemeinde

Im Haus B sind im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte und Büroräumlichkeiten und in den Obergeschossen 12 Wohnungen (3 x 2.5 Zimmer / 6 x 3.5 Zimmer / 3 x 4.5 Zimmer) untergebracht. Die Wohnungen sind ebenfalls für das betreute Wohnen geeignet, können aber auch an Familien etc. vermietet werden.

Das Haus B liegt im Verantwortungsbereich der Bürgergemeinde und bildet nicht Bestandteil dieser Kreditvorlage.

## 6.4 Untergeschoss / Parkplätze

Die beiden Häuser A und B werden durch ein gemeinsames Untergeschoss erschlossen. Entlang der Via Baselga befinden sich die Lager- und Abstellräume sowie je ein Keller-raum pro Wohnung. In der Tiefgarage, deren Zufahrt ab der Gassa sutò über die bestehende Tiefgaragenzufahrt Tircal erfolgt, sind 38 Parkplätze für die Residenza Ensemen geplant. Weiter sind 11 Parkplätze für das Haus Chresta sowie Velo- und Elektro-Scooter-Parkplätze eingeplant. Die bestehenden Aussenparkplätze entfallen – mit Ausnahme von 3 Kurzzeitparkplätzen - zugunsten einer Grünanlage (Innenhof).

## 7. Kosten und Finanzierung

### 7.1 Kosten

Im Rahmen des Vorprojektes ist eine Grobkostenschätzung vorgenommen worden. Für das Haus A, welches im Verantwortungsbereich der Politischen Gemeinde liegt, betragen die Investitionskosten CHF 10'680'000.- (Grobkostenschätzung +/- 15%, inkl. MWST 7.7%).

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	550'000.-
BKP 2 Gebäude	CHF	8'590'000.-
BKP 3 Betriebseinrichtung (Restaurant)	CHF	280'000.-
BKP 4 Umgebung	CHF	350'000.-
BKP 5 Bauneben- und Übergangskosten	CHF	390'000.-
BKP 8 Unvorhergesehenes/Reserve	CHF	340'000.-
BKP 9 Ausstattung (Signaletik, Gemeinschaftsräume)	CHF	180'000.-
<b>Total (Grobkostenschätzung +/- 15%, inkl. MWST 7.7%)</b>	<b>CHF</b>	<b>10'680'000.-</b>

In der Grobkostenschätzung sind sämtliche Honorare in den entsprechenden Positionen berücksichtigt. Die Grundstücke für die Realisierung des Projektes (Haus A) an der Via Baselga sind vorfinanziert worden, weshalb diese Kosten nicht Bestandteil der Kreditvorlage sind.

Die Verantwortung für die Realisierung und Finanzierung des Hauses B liegt in der Kompetenz der Bürgergemeinde. Die Tiefgarage wird gemeinsam genutzt. Von den insgesamt 38 Parkplätzen in der Tiefgarage sind 25 dem Haus A und 13 dem Haus B zugewiesen worden. Die Kosten sind entsprechend aufgeteilt und in der Grobkostenschätzung berücksichtigt worden.

In den Kosten inkludiert sind die Erstellung und Ausstattung des Kulturarchivs. Die Bürgergemeinde wird einen substantiellen Beitrag an diese Investitions- und Betriebskosten leisten. Das Führen eines Kulturarchivs wird von beiden Gemeinden als öffentliche Aufgabe anerkannt, weshalb ausnahmsweise ein Investitionsbeitrag aus dem Bodenerlöskonto gesprochen werden kann. Die Bürgergemeinde wird an der Bürgerversammlung einen entsprechenden Kredit mit einer separaten Vorlage beantragen.

## **7.2 Finanzierung**

### **7.2.1 Überlegungen zur Realisierung und Finanzierung**

Bei allen Abklärungen, auch mit ausgewiesenen Experten im Immobilienbereich, hat sich gezeigt, dass die in den Quartierplanvorschriften verankerten Bedingungen bezüglich der Nutzung, zusammen mit den Auflagen in der Zone für öffentliche Bauten (ZöBA) derart einschränkend sind, dass es schwierig sein dürfte, einen privaten Investor für das Projekt zu gewinnen. Im Besonderen sei hier auf die Auswirkungen von Art. 15 der Quartierplanvorschriften verwiesen, welcher die Unverkäuflichkeit derjenigen Wohnungen vorsieht, welche in der ZöBA liegen. Auch die Einschränkung der Nutzung nur für Personen im Pensionsalter oder mit Betreuungsbedarf stellen Restriktionen in der Vermietung und im Betrieb der Alterswohnungen dar.

Der Gemeindevorstand ist zum Schluss gekommen, den Quartierplan zum heutigen Zeitpunkt nicht anzupassen und auf eine Investorensuche zu verzichten. Die Realisierung und Finanzierung des Hauses A soll durch die Gemeinde erfolgen. Dies ermöglicht der Gemeinde, die Fäden in der Hand zu halten und über die Nutzungen im Gebäude und den Betrieb selber zu bestimmen.

### **7.2.2 Verwaltungsvermögen**

Bei der Finanzierung durch die Gemeinde stellt sich die Frage, ob diese über das Finanzvermögen (FV) oder das Verwaltungsvermögen (VV) erfolgt.

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar und auf längere Zeit der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen (vgl. Art. 2 Abs. 2 FHG). Im Unterschied zum Finanzvermögen sind die zum Verwaltungsvermögen gehörenden Objekte zweckgebunden und infolgedessen nicht frei realisierbar.

Da dem Bau der Alterswohnungen eine hohe öffentliche Interessenz (= öffentliche Aufgabe) zu Grunde liegt, sind diese Vermögenswerte wie auch diejenigen der Basisnutzungen grundsätzlich dem Verwaltungsvermögen und nicht dem Finanzvermögen zuzuordnen. Diese Zuordnung wurde auch an mehreren Gesprächen vom Amt für Gemeinden bestätigt.

**Aus diesem Grund fällt der Beschluss über den Objektkredit in die Zuständigkeit der Urnengemeinde.**

### 7.2.3 Finanzierung

Die Gemeinde Domat/Ems weist zur Zeit eine gute finanzielle Lage auf. Die Jahresrechnung der Gemeinde schliesst im Jahre 2021 mit einem Gewinn von über CHF 4 Mio. ab.

Für die Finanzierung der Residenza Ensemen setzt sich die Eigenkapitalquote wie folgt zusammen.

**Eigenkapital (~37%)** **CHF 4 Mio.**

Zuweisung Eigenkapital/Anteil Jahresgewinn 2021 CHF 1.15 Mio.

Entnahme Spezialfinanzierung\* CHF 2.00 Mio.

Beiträge Dritter\*\* CHF 0.85 Mio.

**Fremdkapital (~63%)** **CHF 6.68 Mio.**

\*Die Gemeinde hat im Jahre 2003/2004 aufgrund einer Unterdeckung die Spezialfinanzierung Wasser und Abwasser mit je CHF 1 Mio. alimentiert. Heute weisen die Spezialfinanzierungen Wasser und Abwasser aufgrund der regen Bautätigkeit im Quartier Ardisla und im Industriepark Vial kumuliert einen Saldo von rund CHF 9.4 Mio. Franken aus, weshalb ein Rücktransfer von CHF 2 Mio. ins Eigenkapital zur Finanzierung der Residenza Ensemen als gerechtfertigt erscheint.

\*\* Bei den Beiträgen Dritter handelt es sich um kantonale Förderbeiträge für Ersatzneubauten mit Vorbildcharakter Minergie P, voraussichtliche Investitionsbeiträge der Bürgergemeinde und Entnahmen aus dem Bodenerlöskonto (Stand Bodenerlöskonto per 31.12.2021 CHF 2.4 Mio.).

**Die Investitionskosten betragen brutto CHF 10.68 Mio. und netto rund CHF 9.8 Mio.**

**Weiter haben die Abklärungen ergeben, dass der Bau der Alterswohnungen Residenza Ensemen fremdfinanziert werden kann.**

### 7.2.4 Mietzinserträge

Mietzinserträge ergeben sich für folgende Positionen:

- 16 Wohnungen
- Spitexbüro und Ambulatorium
- Restaurant
- Einstellplätze in der Tiefgarage

Für die einzelnen Bereiche werden Spartenrechnungen erstellt.

## 8. Objektkredit

Für die Realisierung der Residenza Ensemen (Haus A inkl. Anteil Tiefgarage und Ausstattung Kulturarchiv) wird ein Objektkredit in der Höhe von CHF 10'680'000.- beantragt.

Im Bauprojekt der Residenza Ensemen wird die Gemeinde, im öffentlichen Interesse, Kosten für das Anschlussbauwerk an die Zivilschutzanlage (rund CHF 430'000.-) und für 17 Parkplätze (rund CHF 1.2 Mio.) ausscheiden.

Die Parkplätze in der Tiefgarage werden vermietet werden.

## 9. Betrieb

Für die Organisation des Betriebs und die Absprachen zwischen der Bürgergemeinde und der Politischen Gemeinde wird eine Betriebskommission eingesetzt. Die Verwaltung der Alterswohnungen Residenza Ensemen soll im Mandat vergeben werden.

Ein Betriebskonzept legt die wichtigsten Eckpunkte fest, insbesondere

- Aufnahmekriterien
- Mietverträge
- Grundbetreuungsangebote
- Dienstleistungen als mögliche Wahlleistungen gegen Verrechnung
- Anerkennung der Einrichtung zum Bezug von Ergänzungsleistungen
- Mietkonditionen

## 10. Terminplanung

Der Terminplan vermittelt einen Überblick über die Eckpunkte der Planung. Die Häuser A und B werden gleichzeitig realisiert.

1. April 2022	Entscheid über den Baukredit durch den Cumin (Bürgergemeinde)
11. April 2022	Entscheid über den Objektkredit (Baukredit) durch den Gemeinderat
19. Juni 2022	Entscheid über den Objektkredit an der Urne (Volksabstimmung)
Sommer/Herbst 2022	Baubewilligungsverfahren
Herbst 2022	Abbruch der bestehenden Gebäude
2022/2023 (1. Halbjahr)	Ausführungsplanung
Frühling/Sommer 2023	Baubeginn (Baudauer 1.5 - 2 Jahre)

### **11. Verhandlungen im Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat die Vorlage an der Sitzung vom 11. April 2022 mit 14:0 Stimmen zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet. Ausserdem wurde der Gemeindevorstand ermächtigt, im Rahmen des Objektkredites kleinere bauliche Veränderungen am Projekt vorzunehmen, wenn sich dies aus der Bearbeitung des Ausführungsprojektes aufdrängt oder wenn betriebliche, wirtschaftliche oder architektonische Gründe es erfordern.

### **12. Abstimmungsverfahren**

Gemäss Art. 25 lit. e Gemeindeverfassung unterstehen Beschlüsse über neue, einmalige Ausgaben von über CHF 500'000 der Urnenabstimmung.

### **13. Antrag**

Der Gemeinderat stellt Ihnen, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, folgenden Antrag:

**Für die Realisierung der Alterswohnungen «Residenza Ensemen» an der Via Baselga sei ein Objektkredit von CHF 10'680'000.- (brutto) zu sprechen.**

### **GEMEINDERAT DOMAT/EMS**

Der Präsident:  
Ronny Krättli

Der Aktuar:  
Lucas Collenberg



**BOTSCHAFT FÜR DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 19. JUNI 2022**

**TEILREVISION ORTSPLANUNG 2022:  
GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN (GEP)  
TUMA LUNGA**

# GEMEINDE DOMAT/EMS

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Hiermit unterbreiten wir Ihnen die folgende Botschaft

## **Teilrevision Ortsplanung 2022: Genereller Erschliessungsplan (GEP) Tuma Lunga**

---

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Anlass**

Am südwestlichen Dorfrand von Domat/Ems im Gebiet Tuma Lunga erstreckt sich ein Teilgebiet der Industriezone zwischen der Tuma Lunga und der kleineren Tuma Calchera bis zur Golfplatzzone im Süden.

Dieses Bauland dient der Ems-Chemie AG zur Erweiterung ihrer Industrieanlagen, wird gemäss aktuellem Stand aber von einem Land- und Forstwirtschaftsweg sowie einem Radweg quer durchschnitten. Die Ems-Chemie AG hat nun mit dem neuen Hochregallager 4 ein konkretes Bauvorhaben auf den Parzellen Nr. 2209, 2354 und 2517 realisiert, welches hinsichtlich der betrieblichen Abläufe und der Betriebssicherheit die Verlegung der verkehrstechnischen Erschliessungsanlagen erfordert. Für die Aufhebung der bestehenden Wege, welche nicht ausparzelliert sind, sowie die neuen Wegführungen ist eine Anpassung der Ortsplanung notwendig.

#### **1.2 Ziele und Inhalte der Teilrevision**

Mit der vorliegenden Teilrevision werden die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Umlegung der Erschliessung des Gebietes geschaffen. Dabei soll die private Industriezone möglichst umfassend vom Verkehr auf der öffentlichen Strasse entflechtet werden, damit auch künftige bauliche Industrieerweiterungen die verkehrstechnische Erschliessung nicht mehr tangieren.

#### **1.3 Vorprüfung**

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde am 9. August 2021 gestützt auf Art. 12 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 17. Dezember 2021 äusserte sich der Kanton grundsätzlich positiv zur vorgesehenen Teilrevision.

Der Kanton stellt fest, dass es sich bei der Tuma Lunga um einen Teil des im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) erfassten Objektes 1911 «Tumalandschaft bei Domat/Ems» von nationaler Bedeutung handelt. Mit dem Wegbau werde der wertvolle Saumbereich im Westen der bewaldeten Tuma und damit die Substanz der Tuma beeinträchtigt. Es sei daher anstelle eines Neubaus die bestehende Wegverbindung östlich der Tuma Lunga zu nutzen oder andernfalls solle der neue Weg mindestens 5 m Abstand zum Waldrand aufweisen.

Die Gemeinde hat die Nutzung des bestehenden Weges, welcher heute für den Verkehr gesperrt ist, nochmals geprüft. Für eine sichere Benützung des Weges entlang des Golfplatzes durch den Langsamverkehr müssten zusätzliche Schutzvorkehrungen wie Fangnetze (Schutz gegen Golfbälle) und dergleichen errichtet werden. Diese sind sowohl landschaftlich als auch aus Sicht des Natur- und Wildschutzes nicht erwünscht, da es den Wildwechsel auf beinahe der gesamten Ostseite der Tuma Lunga verhindert und einen unverhältnismässigen Eingriff darstellt. Dieser Umstand wurde auch bei der damaligen Umsetzung der Golfplatzplanung erkannt, weshalb die heutige Langsamverkehrsverbindung bereits durch das Industriegebiet führt.

Bezüglich des geplanten Neubaus des Weges ist festzuhalten, dass sich dieser innerhalb der rechtskräftigen Industriezone A befindet (von der Regierung genehmigt am 9.4.2013). Damit kann die Interessenabwägung zwischen dem Schutzziel des BLN und der industriellen bzw. baulichen Nutzung des Gebietes als bereits erfolgt betrachtet werden. Das Projekt wird dementsprechend so angepasst, dass der Weg einen Mindestabstand von 5 m zur Waldgrenze einhält. Aus Sicht der Gemeinde wird damit dem Schutzziel des BLN in genügender Weise Rechnung getragen und es resultiert keine wesentliche Beeinträchtigung des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler. Der neue Weg stellt auch die Tuma- und Waldpflege für die Zukunft sicher.

## **2. Umsetzungskonzept Erschliessung**

Die Verbindung ab der nördlichen Erschliessungsstrasse (bis zum Golfplatz) an das südlich gelegene Netz der Land- und Forstwirtschaftswege erfolgt neu vorbei an der ARA sowie der Westseite der Tuma Lunga. Auf der Höhe des südlichen Bereiches der Tuma Calchera erfolgt die Querung mit dem Anschluss an das bestehende Wegnetz.

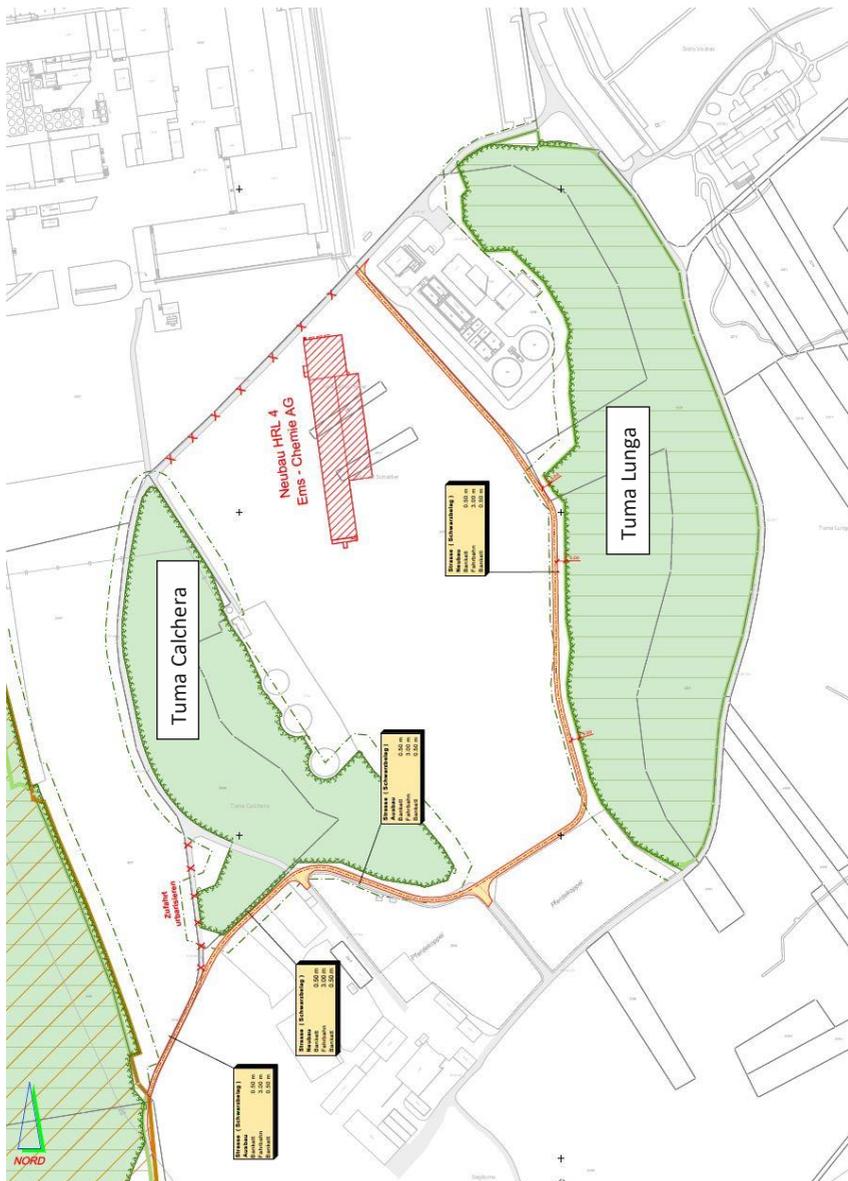


Abbildung 1: Ausschnitt projizierte Wegführung

Der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg quer durch die Industriezone ab der ARA bis zur Tuma Calchera sowie der Radweg bis nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes werden aufgehoben. Ebenfalls aufgehoben wird ein nicht mehr benötigtes Teilstück des Weges, südöstlich der Tuma Calchera. Nördlich des Bauernhofes wird als Ersatz und zur Vereinfachung der Verkehrswege ein neues Teilstück zur Verbindung bestehender Wege geschaffen.

Auch der Fuss- und Radweg wird ab der ARA auf dem neuen Land- und Forstwirtschaftsweg entlang der Westseite der Tuma Lunga geführt und ebenfalls im unteren Bereich der Industriezone an das bestehende Radwegnetz angeschlossen.

### **3. Umsetzung in der Ortsplanung: Teilrevision Genereller Erschliessungsplan**

Der Land- und Forstwirtschaftsweg wird ab der öffentlichen Erschliessungsstrasse bei der ARA bis zur Tuma Calchera, der bestehende Radweg bis nördlich des landwirtschaftlichen Betriebs aufgehoben.

Nach der ARA, entlang der Westseite der Tuma Lunga, werden einerseits ein neuer Land- und Forstwirtschaftsweg und andererseits der darauf führende Fussweg und ein Radweg festgelegt, welche allesamt im hinteren Bereich der Industriezone an das bestehende Wegnetz angeschlossen werden.

## **4. Mitwirkungsverfahren**

### **4.1 Mitwirkungsaufgabe**

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 28. Januar bis 28. Februar 2022 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Während dieser Frist ist ein Wunsch/Antrag eingetroffen. Die Zusammenfassung dieser Eingabe und deren Behandlung ist nachfolgend dargestellt. Die Details liegen zusammen mit den Ortsplanungsunterlagen der Teilrevision im Bauamt der Gemeindeverwaltung auf.

### **4.2 Eingabe während der Mitwirkungsaufgabe und Behandlung**

Im Wesentlichen wurde beantragt, einen separat geführten Zubringer für LKW parallel zum bestehenden Zubringer Golfplatz vorzusehen. Dies zwecks Verkehrsentslastung des bestehenden Zubringers, auch in Hinblick auf den vorgesehenen Kreisel mit Unterführung.

Der Gemeindevorstand hat das Anliegen geprüft. Grundsätzlich ist die arealinterne Erschliessung Sache des Werkbetreibers. Erschliessungsanlagen innerhalb des Werkareals bilden daher praxismässig auch nicht Bestandteil des Generellen Erschliessungsplanes (GEP). Eine zusätzliche, parallel zum heutigen Zubringer geführte Erschliessungsstrasse erachtet der Gemeindevorstand zum heutigen Zeitpunkt als nicht erforderlich. Die LKW fahren intern durch das Werkareal über den offiziellen Pfortnereingang oder über das Gütergeleise per Bahn und nicht über die geschilderte

Golfplatzzufahrt im Nordosten. Im Zeitpunkt der Realisierung des vorgesehenen Kreisel mit Unterführung gemäss GEP wird die Erschliessungssituation neu zu beurteilen sein.

Aufgrund der Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens ergeben sich keine Änderungen in den Planungsmitteln.

## **5. Kostenübernahme für die Wegverlegung**

Für die Verlegung, respektive den Neubau des Land- und Forstwirtschaftswegs wurden gemäss Vorprojekt Kosten von rund CHF 335'000.- veranschlagt.

Im Zuge der Erweiterung der Anlagen (Hochregallager 4) und der damit verbundenen Verlegung der Erschliessungsanlagen hat sich die Ems-Chemie AG mit der Baubewilligung zu einer Kostenbeteiligung von 70% verpflichtet (Privatinteressenz). Der Gemeindeanteil von 30% basiert auf der Finanzierungsregelung gemäss Erschliessungsgesetz für öffentliche Strassen und Wege.

## **6. Zusammenfassung**

Die Entflechtung der Industriezone mit den querenden Land- und Forstwirtschaftswegen sowie den Fuss- und Radwegen macht Sinn. Damit könnten auch weitere Ausbauten in der Industriezone zwischen der Tuma Lunga und der Tuma Calchera ohne Friktionen mit dem Generellen Erschliessungsplan erstellt werden.

## **7. Verhandlungen im Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat die Vorlage an der Sitzung vom 11. April 2022 mit 14:0 Stimmen zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

## **8. Abstimmungsverfahren**

Die Vorschriften des Bundes und des Kantons verlangen eine kommunale Urnenabstimmung (vgl. Art. 25 lit. k Gemeindeverfassung).

## **9. Antrag**

Der Gemeinderat stellt Ihnen, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, folgenden Antrag:

**Der Teilrevision der Ortsplanung 2022 Genereller Erschliessungsplan Tuma Lunga (Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Tuma Lunga) sei zuzustimmen.**

### **GEMEINDERAT DOMAT/EMS**

Der Präsident:  
Ronny Krättli

Der Aktuar:  
Lucas Collenberg

Die Originaldokumente der Teilrevision Ortsplanung 2022 – Genereller Erschliessungsplan Tuma Lunga können im Bauamt der Gemeinde und auf der Webseite [www.domat-ems.ch](http://www.domat-ems.ch) eingesehen werden.



**BOTSCHAFT FÜR DIE GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 19. JUNI 2022**

**TEILREVISION BAUGESETZ 2022:  
NEUREGELUNG BEHÖRDENORGANISATION**

## **GEMEINDE DOMAT/EMS**

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Hiermit unterbreiten wir Ihnen die folgende Botschaft

### **Teilrevision Baugesetz 2022: Neuregelung Behördenorganisation**

---

#### **1. Ausgangslage**

##### **1.1 Anlass**

Am 12. Dezember 2020 hat der Gemeinderat einer Teilrevision des Organisationsgesetzes zugestimmt. Diese wurde am 1. Februar 2021 in Kraft gesetzt. Bei der Optimierung der Gemeindeführung wurden effiziente Führungsstrukturen implementiert. Dabei sind die Aufgaben und Kompetenzen und die damit verbundene Verantwortung eindeutig formuliert und zugeordnet worden. Der Gemeindevorstand wurde von operativen Aufgaben entlastet und das Geschäftsleitungsmodell gestärkt. Die Finanzkompetenzen und die damit kongruenten Entscheidungen (Inhalt und Finanzkompetenz) wurden an die Mitglieder der Geschäftsleitung und an das Gremium Geschäftsleitung delegiert.

Mit den neuen Führungsstrukturen wurde die Tätigkeit der Departementsvorstehenden mit der Stärkung der Kommissionsarbeit aufgewertet. Die Bedeutung und Verantwortung für strategische und politische Themen und Aushandlungsprozesse werden damit unterstrichen, indem die Kommissionsarbeit in fast allen Departementen eingeführt wurde. Mit der Neuregelung der Behördenorganisation soll dies nun auch im Departement Bauwesen und Anlagen vollzogen werden.

##### **1.2 Baubehörde**

In der Gemeinde Domat/Ems ist nach rechtskräftigem Baugesetz der Gemeindevorstand die Baubehörde, welche Bauvorhaben schriftlich zu bewilligen hat (vgl. Art. 86 KRG). Sämtliche Bauvorhaben müssen daher vom Vorstand behandelt werden, was einerseits zu einer hohen Belastung der Behörde führt und andererseits in vielen Fällen auch nicht stufengerecht ist. Im Sinne der oben erwähnten Optimierung der Gemeindeführung wird nun eine Neuregelung der Baukommission vorgenommen und diese gleichzeitig mit zusätzlichen Kompetenzen ausgestattet (Revision von Art. 3 u. 4 Baugesetz).

### **1.3 Anpassung der Beschwerdefrist**

Die Anpassung des Organisationsgesetzes der Gemeinde macht sodann in einem weiteren Punkt eine Teilrevision des Baugesetzes notwendig. Im Organisationsgesetz wurde festgelegt, dass gegen Verfügungen des Departementvorstehers, der Geschäftsleitung, der Sozialkommission oder von Abteilungen innert 30 Tagen nach Erhalt beim Gemeindevorstand schriftlich Beschwerde erhoben werden kann. Dies widerspricht der aktuell geltenden Beschwerdefrist von 20 Tagen gemäss Baugesetz, weshalb das Gesetz angepasst werden muss (Revision von Art. 95 Baugesetz).

Da die vorliegende Teilrevision im Zusammenhang mit der Revision des Organisationsgesetzes steht und keinen Einfluss auf die anstehende Teilrevision im Bereich Siedlung und Verkehr hat, wird sie vorgezogen.

### **1.4 Ziele und Inhalte der Teilrevision**

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die baugesetzlichen Grundlagen für eine effizientere Abwicklung des Baubewilligungsverfahrens geschaffen.

### **1.5 Rechtskräftige Ortsplanung**

Die rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Domat/Ems wurde im Wesentlichen am 30. November 2008 von der Urnengemeinde beschlossen und am 10. März 2009 von der Regierung mit Regierungsbeschluss (RB) Nr. 212 genehmigt. In der Zwischenzeit wurden diverse Teilrevisionen vorgenommen.

### **1.6 Vorprüfung**

Die vorliegende Teilrevision wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 19. August 2021 hat das ARE die Vorlage positiv beurteilt.

## **2. Umsetzung in Planungsmitteln - Teilrevision Baugesetz**

Die Anpassung des Baugesetzes umfasst folgende wesentlichen Inhalte:

1. Die Baukommission erhält zusätzliche Kompetenzen und ist somit nicht mehr nur in beratender Funktion tätig, sondern zuständig für Bewilligungen von Bauvorhaben, gegen welche keine Einsprachen erhoben wurden.
2. Wie bisher besteht die Baukommission aus drei Mitgliedern, welche für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt werden. Der Vorsteher des Departements Bauwesen und Anlagen gehört ihr von Amtes wegen an.

Zusätzlich werden die Leitung des Bauamtes sowie eine vom Vorstand für ebenfalls vier Jahre gewählte Fachperson die Baukommission beratend unterstützen. Die Baukommission ist beschlussfähig, wenn mindestens 2 Mitglieder anwesend sind.

3. Entscheide der Baukommission können nicht durch Einsprache bei der Baubehörde (Beschwerdefrist: 20 Tage) angefochten werden, sondern sind direkt mit einer 30-tägigen Beschwerdefrist beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden anzufechten.

### **3. Mitwirkungsaufgabe**

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 28. Januar bis 28. Februar 2022 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind keine Abänderungs- und Ergänzungswünsche eingetroffen.

### **4. Zusammenfassung**

Durch die Neuorganisation der Baubehörde erfolgt eine Angleichung an die Führungsstruktur gemäss Organisationsgesetz. Die Organisationsstruktur der Gemeinde kann dadurch weiter optimiert werden.

### **5. Verhandlungen im Gemeinderat**

Der Gemeinderat hat die Vorlage an der Sitzung vom 11. April 2022 mit 14:0 Stimmen zuhanden der Urnenabstimmung verabschiedet.

### **6. Abstimmungsverfahren**

Die Vorschriften des Bundes und des Kantons verlangen eine kommunale Urnenabstimmung (vgl. Art. 25 lit. k Gemeindeverfassung).

### **7. Antrag**

Der Gemeinderat stellt Ihnen, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, folgenden Antrag:

**Der Teilrevision des Baugesetzes 2022 – Neuregelung Behördenorganisation (Art. 3, 4 und 95) sei zuzustimmen.**

### **GEMEINDERAT DOMAT/EMS**

Der Präsident:  
Ronny Krättli

Der Aktuar:  
Lucas Collenberg

## Teilrevision Baugesetz, Art. 3, 4 und 95

### Hinweis

Schwarz = Rechtsgültiger Text

Rot = Änderungen oder Ergänzung

durchgestrichen = Streichung

## I. Allgemeines

### Art. 3 Behördenorganisation

#### 1. Baubehörde

Baubehörde ist, unter Vorbehalt der Kompetenzen ~~des zuständigen Departementsvorstehers~~ **der Baukommission**, der Gemeindevorstand. Sie sorgt für eine ~~professionelle und sachgerechte~~ **fachlich kompetente, wirksame, zeitgerechte und koordinierte** Erfüllung ihrer Aufgaben ~~innert nützlicher Frist.~~

**Sie setzt hierfür Fachleute und geeignete technische Hilfsmittel ein und sorgt für eine kontinuierliche Weiterbildung der mit Bauaufgaben betrauten Gemeindemitarbeitenden.**

~~Der Vorsteher des Departements Hochbau und Anlagen ist zuständig für sämtliche Entscheide und Verfügungen bezüglich untergeordneter Bauvorhaben, auf welche das Meldeverfahren im Sinne von Art. 60 dieses Gesetzes Anwendung findet.~~

### Art. 4 2. Baukommission

Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern. ~~Sie wird vom Gemeinderat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt und konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind. Ein Mitarbeiter des Bauamtes gehört ihr mit beratender Stimme an.~~

**Der Vorsteher des Departements Bauwesen und Anlagen gehört ihr von Amtes wegen an. Die übrigen Mitglieder werden vom Gemeinderat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.**

**Die Baukommission konstituiert sich selbst. Sie ist beschlussfähig, wenn zwei Mitglieder anwesend sind.**

**In der Baukommission nehmen ergänzend die Leitung Bauamt von Amtes wegen und eine vom Gemeindevorstand für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählte Fachperson mit beratender Stimme Einsitz.**

Die Baukommission bereitet die in die Kompetenz der Baubehörde fallenden Baugeschäfte vor und stellt der Baubehörde Antrag. Vor dem Entscheid gegen den Antrag der Baukommission ist eine gemeinsame Sitzung durchzuführen, an der die Mitglieder der Baukommission mit beratender Stimme teilnehmen. **Baugeschäfte vor, trifft Entscheide im Rahmen ihrer Befugnisse oder stellt dem Gemeindevorstand Antrag.**

**Über Bauvorhaben, gegen welche keine Einsprachen eingereicht werden, entscheidet die Baukommission endgültig.**

#### **IV. Allgemeines**

##### **Art. 95 Rechtsmittel gemeindeintern**

Verfügungen und Anordnungen des zuständigen Departementvorstehers, ~~der Baukommission~~, des Bauamts oder einzelner Gemeindefunktionäre bei der Anwendung des vorliegenden Gesetzes, der übergeordneten Gesetzgebung oder der darauf beruhenden Erlasse können innert ~~20~~ **30** Tagen seit Mitteilung durch Einsprache bei der Baubehörde angefochten werden.