

SP Imboden  
Crestas 19  
7013 Domat/Ems

Ihr Kontakt: Ernst Schild  
ernst.schild@domat-ems.ch  
081 632 82 29  
5. März 2025

### **Mitwirkung Teilrevision Ortsplanung - Beantwortung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung haben Sie eine Stellungnahme eingereicht. Nach erfolgter Beratung in der vorparlamentarischen Fachkommission und im Gemeindevorstand nehmen wir zu Ihren Anträgen/Anliegen wie folgt Stellung.

#### **Bevölkerungswachstum**

Beim Bevölkerungswachstum handelt es sich immer um Prognosen. Die Gemeinde legt daher nicht ein «Wachstumsziel» fest, sondern richtet die Planung auf ein moderates Wachstum von 0.5% (maximal 1%) pro Jahr aus. Der Mitwirkungsprozess zum KRL und zur Ortsplanung hat klar gezeigt, dass eine Mehrheit der Bevölkerung ein sehr moderates Wachstum anstrebt. Dies gilt es zu berücksichtigen.

#### **Baulandmobilisierung – Erhöhung der Überbauungsfristen**

Die Baulandmobilisierung erfolgt unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen. Gleichzeitig müssen die Massnahmen auch verhältnismässig und geeignet sein, um die erwünschte Wirkung zu erreichen. Das Ziel ist genügend Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren, welche eine moderate Bevölkerungsentwicklung innerhalb der nächsten Planungsperiode von 10-15 Jahren sicherstellt. Dieses Ziel wird mit den vorgesehenen Verdichtungs- und Mobilisierungsmassnahmen erreicht. Weitergehende Massnahmen wären vor diesem Hintergrund nicht verhältnismässig. Auf eine Verschärfung der Mobilisierungskriterien wird daher verzichtet.

Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Überbauungsfrist auf das gesetzlich zulässige Maximum von 8 Jahren (statt 6 Jahre) zu erhöhen. Hinzu kommt eine Nachfrist von 2 Jahren. Falls die Ortsplanung im Jahr 2026 in Kraft tritt, läuft die Überbauungsfrist inkl. Nachfrist somit bis ins Jahr 2036. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Frist angemessen, um die betreffenden Grundstücke einer Überbauung zuzuführen.

### **Innenentwicklung / Folgeplanungen**

Wo erforderlich wurde die Präzisierung des Folgeverfahrens bereits festgelegt (z.B. Gebiet Tircal oder Cunclas). In weiteren Gebieten soll der Spielraum für das konkrete Folgeverfahren erhalten bleiben und wird in der Quartierplanung definiert.

### **Gebiet Cisterna**

Die Freiraumplanung ist Sache des Folgeverfahrens. Die Festlegung konkreter Flächen oder Ziffern ohne vertiefte Auseinandersetzung mit dem Gebiet und den Absichten der Eigentümerschaft ist nicht zweckmässig. Aufgrund der Grösse des Gebietes ist es denkbar, dass ein zusammenhängender Freiraum in der Folgeplanung definiert wird.

### **Gebiet Tircal**

Eine Umzonung von der ZöBA in die Wohnzone kommt einer Einzonung gleich. Mit dem vorgesehenen Arealplanverfahren sind zielgerichtete Zonenanpassungen möglich.

### **Hochbauverbot Parzelle 1164**

Derzeit ist weder eine öffentliche noch eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die momentane Freihaltung ist privatrechtlich als «Prozessionswiese» verschrieben. Bei veränderten Verhältnissen kann später die Nutzungsplanung wieder überprüft werden.

### **Industriezone EMS-Chemie**

Bei der Arbeitszone handelt es sich um ein Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung. Die bestehenden Bauzonenreserven dienen der langfristigen Erweiterung des Industriebetriebes und sind strategisch ausgerichtet. Eine Fristansetzung zur Überbauung macht vor diesem Hintergrund nicht Sinn. Die bauliche Nutzung hängt von den betrieblichen Bedürfnissen ab.

### **Gewerbezone Vial**

Das Gebiet Vial mit einer Gesamtfläche von rund 15 ha bietet genügend Optionen für die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes für die Sportanlagen. Für die Anordnung der Gewerbezone wurden verschiedene Varianten geprüft. Die Anordnung an der Erschliessung Vial angrenzend an den Industriepark ist dabei aus Sicht der Erschliessung, der Synergien und auch dem Erhalt einer Zusammenhängenden ZöBA klar zu favorisieren. Gestalterische Massnahmen sind im Rahmen der Folgeplanung zu definieren (Quartierplanpflicht).

### **Erweiterung Industriezone Paleu sura - Zups**

Beim Gebiet handelt es sich um einen Arbeitsplatzstandort von kantonaler Bedeutung. Der Standort ist aufgrund des Anschlusses an die Kantonsstrasse und an das Schienennetz für eine Gewerbenutzung prädestiniert. Die Gewerbenutzung führt zu keinen Konflikten mit Wohnnutzungen. Im Gebiet sind konkrete Betriebserweiterungen vorgesehen, welche aufgrund des Gleisanschlusses standortgebunden sind. Aus Sicht der Gemeinde sind für den Güterumschlag auf der Schiene die Voraussetzungen zu schaffen. Dies bedingt in vorliegendem Fall eine Erweiterung der Gewerbezone.

### **Einzonung Teilparzellen Plarenga**

Das Grundstück Nr. 2944 wird bereits seit längerem gewerblich genutzt. Es handelt sich um den Werkhof und Umschlagplatz eines Bauunternehmens. Die seit Beginn eingezäunte und tatsächlich beanspruchte Fläche stimmt nicht mit der heutigen Bauzonengrenze überein. Ein Teil der eigenen Betriebsfläche liegt heute ausserhalb der Bauzone und ist nicht zonenkonform. Die betroffenen Parzellen 2933, 2935 und 2944 werden bereits seit mehr als 20 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet.

### **Umzonung von ZöBA in Wohnzone**

Die Liegenschaft Nr. 856 wird als katholisches Kirchgemeindehaus genutzt. Die Zuweisung bzw. Beibehaltung der ZöBA ist daher richtig. In Abstimmung mit der Umgebung werden die Grundstücke Nr. 562 und 563 der Wohnzone 2 zugewiesen.

### **Sicherung von qualitativen Freiräumen**

Je nach konkretem Folgeplanungsgebiet sind die Anforderungen an den Grün- und Freiraum unterschiedlich. Beispielsweise ist eine Folgeplanung in der überbauten Kernzone (z.B. Arealplan an der Via Nova) nicht vergleichbar mit der Bebauung einer nicht überbauten Wohnzone (z.B. Cisterna). Gewisse Gebiete bedingen vorgängige qualitätssichernde Verfahren (Tircal, Cunclas). Hier ist der Umgang mit den Grün- und Freiräumen im Verfahren zu regeln. Daher ist die Festlegung einer statischen Grünziffer in Folgeplanungsgebieten nicht zielführend.

### **Inventarliste der kantonalen Denkmalpflege**

Der Umgang mit der Inventarliste ist im Planungs- und Mitwirkungsbericht und deren Beilagen erläutert.

### **Ortsbildschutz**

Das Thema Natur- und Landschaftsschutz wird in einer separaten Vorlage der Ortsplanung behandelt. In den Innenentwicklungsgebieten wird das Folgeplanungsverfahren dieses Thema behandeln.

### **Gestaltungsbereich Strassenraum**

Die Strassenraumgestaltung wird mehrheitlich im Rahmen der vorgesehenen Folgeplanungen zu klären sein. Auf eine Ausdehnung des entsprechenden Bereiches wird verzichtet. Die Formulierung im Baugesetz wird wie bisher belassen.

### **ZöBA Pavillon Rieven**

Die Parzelle wird für öffentliche Zwecke genutzt. Zudem ist diese mit einem privatrechtlichen Höhenbauverbot belegt.

### **ZöBA Tennisplatz/Pumptrack**

Eine zusätzliche Wohnzone 3 steht, über das KRL hinaus, nicht in Diskussion. Die Parzelle wird heute für öffentliche Zwecke genutzt, die Zonenzuweisung zur ZöBA ist daher zweckmässig. Das Sportstättenkonzept Vial ist in Bearbeitung.

### **ZöBA Plong Muling sura**

Die Weiterentwicklung für gewerbliche Nutzungen ist am neuen Standort Vial vorgesehen. Eine Vergrösserung der Gewerbezone Plong Muling ist nicht beabsichtigt. Die Reserve ist als Erweiterungsmöglichkeit für den Werk- und Recyclingplatz der Gemeinde bestimmt.

### **Familiengärten Caguils**

Das Gebiet ist im KRL als Entwicklungsgebiet der 2. Priorität festgelegt. Mittel- bis längerfristig wird eine Zuweisung dieser Schrebergartenzone zur Wohnzone zu prüfen sein. Derzeit ist der Bedarf für eine Umzonung noch nicht gegeben. Die Fläche wird als strategische Reserve für spätere Entwicklungen in der Schrebergartenzone belassen.

### **Parzellen 4290, 1158 ff**

Das Gebiet beim «Altes Schienenlager» ist nicht als Entwicklungsgebiet im KRL vorgesehen und entsprechend in der Ortsplanung auch weiterhin der Wohnzone 2 zugewiesen. Weiter ist die

Bebauung im rechtsgültigen Quartierplan Marchesa festgelegt. Die Konkretisierung der Nutzung und Bauung der Gemeindeparzelle wird zu gegebenem Zeitpunkt im Hinblick auf ein Bauprojekt erfolgen. In der Ortsplanung soll nicht bereits eine bestimmte Nutzungsart (gemeinnütziger Wohnungsbau) vorweggenommen werden.

### **Spielplatz Marchesa**

Der Spielplatz entstand im Rahmen der damaligen Quartierplanung und ist auch darin abgehandelt. Gemäss Art. 16 der Quartierplanvorschriften ist die Ausstattung des Spiel- und Sportplatzes Sache der Quartierplanbeteiligten. Der Platz dient damit grundsätzlich den Quartierbewohnern.

### **Baugesetz Art. 4f KRL**

Die Art und der Umfang der Mitwirkung hängt direkt mit dem Umfang einer Änderung oder Anpassung des KRL zusammen. Eine Ergänzung, dass eine «breite» Mitwirkung zu erfolgen hat, ist nicht erforderlich.

### **Art. 18 Konkrete Masse**

Die moderate Erhöhung der zulässigen Masse vorallem für Anbauten entspricht einer Anpassung an die heutigen Bedürfnisse.

### **Art. 22 Kernzone**

Gemäss Art. 4 BauG gehört der Baukommission immer auch eine Fachperson mit beratender Stimme an. Damit wird sichergestellt, dass Fachwissen im Bereich Gestaltung und Architektur direkt in der Kommission vertreten ist.

Gemäss Art. 94 BauG kann die Baubehörde Richtlinien erlassen, beispielsweise für die Konkretisierung der Gestaltung. Die Ortsplanung enthält somit die nötigen Bestimmungen, um bei Bedarf entsprechende Gestaltungsrichtlinien zu erlassen.

Die gestalterisch konkreten Anliegen, wie u.a. Fassadenfarben, werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren im Einzelfall geprüft. Die Kompetenz liegt hier bei der Baukommission. Eine noch weitergehende Präzisierung im Baugesetz ist nicht erforderlich.

### **Art. 24b Zentrumszone**

Der Absatz 3 bezieht sich ausschliesslich auf das neue Bahnhofsgebäude (alt Kernzone E). Die Gestaltungsberatung wird durch die Baubehörde bestimmt. Die Bestimmung wird daher belassen, da bereits realisiert.

### **Art. 26 Gewerbezone**

Die Anlage ist zwischenzeitlich funktionsgerecht ausgeführt (Ausweichstellen), daher sind im Baugesetz keine besonderen Bestimmungen mehr dazu erforderlich (Art. 26 Abs. 3 gestrichen).

### **Art. 26a Gewerbezone Vial**

Mit der Einschränkung auf 1 Wohnung pro Betrieb und der Beschränkung auf den Betriebsinhaber oder Betriebsangestellte ist die Wohnnutzung wie in allen Gewerbe- und Industriezonen auch in der neuen Gewerbezone Vial stark eingeschränkt. Auf die Formulierung der «zwingenden Anwesenheit» wird daher verzichtet, da auch nicht überprüfbar.

### **Art. 45 Geschützte, erhaltenswerte und architektonisch bedeutende Bauten**

Über den Beizug der Gestaltungsberatung entscheidet die Baukommission. Je nach konkretem Vorhaben und der Schutzkategorie kann das Fachwissen auch innerhalb der Kommission abgedeckt werden.

**Art. 57 Folgeplanung**

An der hohen Aussenraumqualität wird festgehalten, diese ist je nach Planungsgebiet nicht gleichermassen zu erreichen, daher wird an der allgemeinen Formulierung festgehalten.

**Art. 68 Dächer**

Die Beurteilung der Dachfenster erfolgt auf Basis der Gestaltungsvorschriften in Abhängigkeit der Zone und des konkreten Vorhabens. Die Festlegung konkreter Fenstergrössen etc. wird als nicht zielführend beurteilt.

**Art. 69 Einfriedungen**

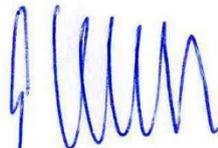
Artikel 69 ist nicht Gegenstand der Revisionsvorlage. Soweit es um den Erhalt von Bäumen im öffentlichen Raum geht, kann die Gemeinde direkt Einfluss nehmen. In den Entwicklungsgebieten gilt Art. 57 Folgeplanung. Bei den übrigen Privatgrundstücken liegt es im Ermessen der Grundeigentümer, ob sie den Baumbestand erhalten oder (beispielsweise im Zuge einer Nachverdichtung) entfernen oder ersetzen.

Wir bedanken uns für Ihre Mitwirkung und die Kenntnisnahme der Antwort.

Freundliche Grüsse



Erich Kohler  
Gemeindepräsident



Ernst Schild  
Leiter Bauamt