



GEMEINDE DOMAT/EMS

Teilrevision Ortsplanung,
Industriezone Vial-Tuleu

Botschaft für die Gemeindeabstimmung
vom 28. Februar 2016

GEMEINDE DOMAT/EMS

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Hiermit unterbreiten wir Ihnen die

BOTSCHAFT

Teilrevision Ortsplanung, Industriezone Vial-Tuleu

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Nach dem Konkurs des Sägewerks Mayr-Melnhof Swiss Timber AG im Dezember 2010 und dem nachfolgenden Erwerb des Baurechts durch die Holzindustrie Pfeifer AG (nachfolgend Pfeifer AG) liegt das Sägewerkareal in der Industriezone C im Gebiet Vial-Tuleu brach.

Aus heutiger Sicht scheint die Realisierung eines neuen Sägewerks in der ursprünglich geplanten Grösse nicht möglich zu sein.

Nach Verhandlungen mit der Politischen Gemeinde sowie dem Kanton Graubünden (nachfolgend Kanton) und der Bürgergemeinde Domat/Ems ist die Pfeifer AG bereit, das Baurecht für die gesamte Industriezone dem Kanton zu verkaufen. Die Industriezone soll für die Ansiedlung von hochwertigen Industriebetrieben freigegeben werden. Auf einer Teilfläche des Industrieareals erhält die Pfeifer AG eine Option für die Realisierung eines redimensionierten Sägewerks mit Holzverarbeitungsbetrieben.

1.2 Ziel der Teilrevision der Ortsplanung

Mit der Teilrevision der Ortsplanung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Ablösung der alleine auf einen Sägewerkbetrieb zugeschnittenen Nutzungsbestimmungen durch eine differenzierte und zukunftsgerichtete Grundordnung;
- die geordnete und zielgerichtete Ansiedlung von hochwertigen, holzunabhängigen Industriebetrieben;
- die Bezeichnung einer Teilfläche des Industrieareals als Option für die Ansiedlung eines redimensionierten Sägewerks mit Holzverarbeitungsbetrieben.

2. Bisherige Planungs- und Realisierungsschritte

2.1 Projektbezogene Nutzungsplanung 2005

Gestützt auf ein Projekt der Firma Stallinger Swiss Timber AG für ein Sägewerk hat das Stimmvolk der Gemeinde Domat/Ems am 27. November 2005 einer Teilrevision der Ortsplanung „Industriezone Vial“ zugestimmt:

Gegenstand dieser Teilrevision war eine projektbezogene Nutzungsplanung mit dem ausschliesslichen Zweck der Erstellung und des Betriebs einer Grosssägerei mit einer Einschnittmenge von rund 600'000 Festmeter Rundholz pro Jahr sowie von weiteren Betrieben für die Holzverarbeitung. Die neu geschaffene Industriezone umfasste eine Fläche von rund 21 ha.

Der Generelle Gestaltungsplan gliederte die Industriezone in einen grösseren westlichen „Bereich Grosssägerei“ und einen kleineren östlichen „Bereich für Betriebe in Zusammenhang mit der Holzverarbeitung“.

Die Regierung genehmigte im Januar 2006 die Teilrevision der Ortsplanung und erteilte die Bewilligung für die Rodung von rund 10 ha Waldareal. Als Ersatz für die Rodung wurden in einem geringen Umfang Ersatzaufforstungen und zum grössten Teil Ersatzmassnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes festgelegt und grösstenteils umgesetzt.

2.2 Realisierung (2006-2007) und Konkurs des Sägewerks (2010)

Die Bürgergemeinde als Grundeigentümerin trat mit der Zustimmung der politischen Gemeinde die der Industriezone Vial zugewiesene Fläche der Stallinger Swiss Timber AG für die Dauer von 99 Jahren im Baurecht zu günstigen Baurechtszinsen ab. Rund 80% der Gesamtfläche gehört ins Nutzungsvermögen der politischen Gemeinde.

In den Jahren 2006 und 2007 realisierte die Stallinger Swiss Timber AG das geplante Sägewerk und nahm es in Betrieb. Dabei wurden insgesamt rund 100 Mio. Fr. investiert. Die gemäss dem Generellen Gestaltungsplan im östlichen Bereich der Industriezone vorgesehenen „Betriebe in Zusammenhang mit der Holzverarbeitung“ wurden hingegen nicht realisiert.

Ende 2008 wurde die Stallinger Swiss Timber AG durch die Mayr-Melnhof-Gruppe übernommen. Am 15. Dezember 2010 wurde über die Mayr-Melnhof Swiss Timber AG der Konkurs eröffnet. Als Grund für den Konkurs wurden die nicht im erwarteten Umfang bzw. zu Konkurrenzpreisen lieferbaren Holzmengen sowie der Zusammenbruch der Absatzmärkte, unter anderem in den USA, angeführt.

Im Rahmen des Konkurses wurden die Betriebseinrichtungen (Anlagen, Maschinen und Werkzeuge) von der Klausner Holz Thüringen GmbH erworben und in der Folge vom Gelände entfernt. Die Baurechtsparzellen mit einer Fläche von rund 21 ha wurden am 29. September 2011 von der Pfeifer AG zum Preis von 2.05 Mio. Fr. ersteigert.

2.3 Gesamtrevision Ortsplanung 2008/2012

Am 30. November 2008 bzw. am 17. Juni 2012 beschloss die Gemeinde eine Gesamtrevision der Ortsplanung. An den nutzungsplanerischen Festlegungen von 2005 hat sich dabei grundsätzlich nichts verändert, ausser dass die Industriezone Vial sich neu Industriezone C nennt und in Art. 29 Baugesetz geregelt ist.

2.4 Erlass einer Planungszone 2014

Seit der Ersteigerung des Baurechts im Herbst 2011 führt die Pfeifer AG Verhandlungen mit der Homako (Holzmarktkommission Ostschweiz) mit dem Ziel, längerfristige Holzlieferungsverträge zu erlangen. In einer gemeinsamen Pressemitteilung vom 23. April 2014 teilten die Homako und die Pfeifer AG mit, dass sie sich nicht über die erforderlichen Lieferverträge hätten einigen können, weshalb vorläufig kein neues Sägewerk realisiert würde. Die Frankenstärke hat die Situation zwischenzeitlich zusätzlich verschärft, indem die Produktionspreise in der Schweiz im Vergleich zum Euroraum als Absatzmarkt noch weiter gestiegen sind.

Die tatsächlichen Verhältnisse seit Erlass der projektbezogenen Nutzungsplanung im Jahr 2005 hatten sich damit erheblich verändert. Neu stand ernsthaft zur Diskussion, dass überhaupt kein oder nur ein massiv kleineres Sägewerk realisiert würde. Aus diesem Grund hat der Gemeindevorstand am 7. April 2014 den Erlass einer Planungszone über die Industriezone C beschlossen, um die Nutzungsplanung aus dem Jahre 2005 aufgrund der geänderten Verhältnisse zu überprüfen.

Gestützt auf die Planungszone wurden alle Baugesuche für Gewerbebetriebe, die der zukünftigen neuen Nutzungsplanung widersprechen könnten, abgewiesen. Seit April 2014 hat die politische Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde und dem Kanton intensive Verhandlungsgespräche mit der Pfeifer AG geführt mit dem Ziel, eine für alle Seiten befriedigende Lösung zu finden.

3. Neukonzeption Industriezone C

3.1 Strategische Neuausrichtung der Industriezone C

Die politische Gemeinde, die Bürgergemeinde, der Kanton und die Pfeifer AG konnten sich zwischenzeitlich auf ein neues Nutzungskonzept für die Industriezone C mit folgenden wesentlichen Eckpunkten einigen:

- Bei der Industriezone Vial-Tuleu handelt es sich gemäss kantonaler Richtplanung aufgrund der Lage, Grösse und äusseren Erschliessung um ein strategisches Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung für hochwertige, arbeitsplatzintensive, wertschöpfungsstarke und exportorientierte Unternehmungen. Entsprechend soll auf dem Areal eine hochwertige Industriezone von nationaler Bedeutung geschaffen werden. Mit einer wettbewerbsfähigen Infrastruktur und einem gepflegten Erscheinungsbild soll sie zu einer der attraktivsten Industriezonen der Schweiz werden mit dem Potenzial für die Ansiedlung von nationalen und internationalen, exportorientierten Hightech-Unternehmen. Kurze Wege und campusartige Infrastrukturen für Verpflegung und Kommunikation erleichtern die Bildung von persönlichen Netzwerken und schaffen eine Umgebung, die Innovationskultur und den Austausch über Firmengrenzen hinweg ermöglicht.

- Das ganze Areal wird einer Industriezone C mit besonderen Bestimmungen zugewiesen. Im Hauptzweck ist die Industriezone C neu vorwiegend für exportorientierte Produktions- und Dienstleistungsbetriebe im Technologiebereich mit überdurchschnittlicher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte bestimmt. Die Industriezone ist im Rahmen einer Arealplanung auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption zu einem attraktiven Industriepark zu entwickeln.
- Im westlichen Bereich der Industriezone C wird eine Fläche von rund 8 ha bezeichnet, welche weiterhin auch für den Bau und den Betrieb eines Sägewerks genutzt werden kann. Es ist vorgesehen, die hochwertigen Industriebetriebe zuerst auf der übrigen Fläche anzusiedeln. Sobald sich abzeichnet, dass weitere Ansiedlungen nur noch unter Beanspruchung des Bereichs „Sägereioption“ realisiert werden können, wird die Pfeifer AG entscheiden, ob sie ein Sägewerk erstellen will. Andernfalls kann die Pfeifer AG einer Ansiedlung nicht im Wege stehen. Die „Sägereioption“ fällt automatisch dahin, wenn die noch unbeanspruchte Fläche 5 ha unterschreitet. In diesem Fall gelten ausschliesslich die allgemeinen Bestimmungen der Industriezone C.
- Die Pfeifer AG verkauft das Baurecht für das gesamte Areal dem Kanton. Der Kanton regelt in Absprache mit der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde die Entwicklung und Vermarktung der Industriezone C.
- Der Kanton räumt der Pfeifer AG vertraglich das Recht zur Nutzung des westlichen Bereichs der Industriezone C für ein Sägewerk ein. Eine vorzeitige Auflösung des Vertrags ist unter den vorgenannten Bedingungen und ohne Entschädigung möglich.
- Die Gemeinde sorgt in Zusammenarbeit mit dem Kanton für die planerische Entwicklung der Industriezone C im Rahmen einer Arealplanung.
- Der Kanton sorgt für den Abbruch der heute auf dem Areal stehenden nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen sowie für die Begrünung von befestigten Flächen. Weiter sorgt er für die etappenweise Erschliessung und Ausstattung des Areals nach den Vorgaben des Arealplans.

Der Kanton hat einerseits mit der politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde und andererseits mit der Pfeifer AG Rahmenvereinbarungen unterzeichnet, in welchen die vorgenannten Eckpunkte sowie das Vorgehen und die vertragliche Umsetzung dem Grundsatz nach geregelt sind.

Aufgrund der sehr grossen Fläche und der Limitierung der Ansiedlungen auf hochwertige, wertschöpfungsstarke und exportorientierte Unternehmungen wird die Entwicklung und Überbauung des Areals längere Zeit andauern.

3.2 Neuansiedlung Hamilton Ems AG

Das US-amerikanische Unternehmen Hamilton ist der globale Leader in Labor-Automatisierung, Sensorik und Medizinaltechnologie. Seit 1966 entwickelt und produziert das Unternehmen in Bonaduz und beschäftigt dort heute rund 850 Angestellte.

Die Hamilton Ems AG (in Gründung) beabsichtigt den Bau einer Entwicklungs- und Produktionsanlage für hochtechnologische Medizinalprodukte aus Spezialkunststoffen in Graubünden. Kunststoffprodukte, welche für die Anwendung von Medizinalgeräten erforderlich sind und deren Produktion bisher ausgelagert wurde, sollen nun

von der Hamilton selber hergestellt werden. Dadurch können Wertschöpfungs- und Lieferketten des Unternehmens optimiert werden.

Bei der geplanten Firma handelt es sich um eine exportorientierte Unternehmung im Bereich Hochtechnologie. In einer ersten Phase sollen rund 100 Arbeitsplätze geschaffen werden, wovon 1/3 Ingenieure und 2/3 Spezialhandwerker sein werden. Die Hamilton Ems AG erachtet den Standort Vial-Tuleu in Domat/Ems aufgrund der hervorragenden Erschliessung, Erreichbarkeit und Grösse des Areals sowie der Nähe zum Hauptsitz Bonaduz und zur Ems-Chemie AG als idealen Standort für das Expansionsprojekt.

Hamilton Ems AG ist bereit, sich in der Industriezone Vial-Tuleu anzusiedeln, wenn im Wesentlichen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Baubeginn erstes Halbjahr 2016,
- Sicherung von Möglichkeiten für Betriebserweiterungen,
- Entwicklung des Areals zu einem hochwertigen Industriepark mit campusartiger Ausrichtung für Betriebe im Technologiebereich.

Nach Auffassung der Gemeinde wird die Erstansiedlung durch die Hamilton Ems AG dem angestrebten Industrie- und Technologiepark die nötige Anziehungskraft verleihen. Die Hamilton Ems AG wird als Richtungsweiserin die Ansiedlung weiterer ähnlich gelagerter Unternehmungen begünstigen. Es ist deshalb vorgesehen, der Hamilton Ems AG auf deren Wunsch hin rund 9'000 m² Boden zu verkaufen und weitere 8'000 m² Boden gegen eine entsprechende Abgeltung für die spätere Abgabe im Baurecht zu reservieren.

Damit einerseits die rasche Ansiedlung der Hamilton Ems AG nicht verhindert wird und andererseits die qualitative Gesamtkonzeption des Areals gleichwohl und ohne Druck bewerkstelligt werden kann, wird im mittleren Teil der Industriezone C ein „Bereich für Erstansiedlungen“ bezeichnet. In diesem Bereich sollen zonenkonforme Bauten auch vor dem Vorliegen eines Arealplans bewilligt werden können.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Vorprüfung

Im Mai 2014 beauftragte der Gemeindevorstand die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der raumplanerischen Begleitung des Entwicklungsprozesses und mit der Teilrevision der Ortsplanung.

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf Art. 12 der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 9. Juli 2015 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Vorlage mit einigen Hinweisen und Empfehlungen grundsätzlich positiv beurteilt.

Das Amt für Natur und Umwelt (ANU) beantragt die Prüfung einer Anschlusspflicht an die geplante Fernwärmeleitung (Dampfleitung) für das gesamte Industriegebiet. Die Gemeinde wird diese Frage im Rahmen der Arealplanung näher prüfen.

4.2 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden ist die Raumentwicklungsstrategie des Kantons. Es umfasst Ziele, Strategien und deren räumliche Konkretisierung.

Die Talebene bei Domat/Ems mit den grossflächigen Industriearealen im Westen des Dorfes befindet sich gemäss Raumkonzept im „urbanen Raum“. Dieser soll als Träger der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden. Eine Stärkung soll mit folgenden Strategien erreicht werden (Quelle: Raumkonzept Graubünden):

- *Der Kanton setzt sich dafür ein, dass sich die im urbanen und suburbanen Raum angesiedelten Unternehmen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen erfolgreich weiterentwickeln können. Er schafft gute Voraussetzungen für Wertschöpfung und Innovation.*
- *Der Kanton strebt die Ansiedlung wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensiver Unternehmen und weiterer, nachhaltige Arbeitsplätze schaffender Institutionen an. Er sichert in Zusammenarbeit mit den betroffenen Regionen und Gemeinden geeignete Standorte und unterstützt deren Entwicklungsplanung. Die öffentliche Hand sichert mit einer aktiven Bodenpolitik und mit Planungsinstrumenten eine qualitätsvolle, auf den spezifischen Nutzungszweck ausgerichtete und flächensparende Entwicklung dieser Standorte.*

Die strategische Neuausrichtung der Industriezone C sowie die Vorgehensweise für die Entwicklung des Standorts entsprechen den im Raumkonzept skizzierten Zielen und Strategien für den urbanen Raum.

4.3 Richtplanung

Der kantonale Richtplan ist das Führungs- und Koordinationsinstrument der Regierung für die räumliche Entwicklung.

Gemäss Richtplan zählt das für die Industriezone C vorgesehene Areal Vial-Tuleu zu den kantonal bestgeeigneten Standorten für die Wirtschaft. Es handelt sich um die grösste zusammenhängende Arbeitszonenreserve und heute zugleich grösste Industriebrache im Kanton. Aufgrund der Lage im urbanen Raum, der sehr guten Erschliessung auf Strasse und Schiene, der grossen Flächenreserven, der unmittelbaren Nähe zur Ems-Chemie AG sowie der gesicherten Verfügbarkeit durch den Kauf des Baurechts durch den Kanton ist eine hochwertige Entwicklung dieses Standorts von grosser Bedeutung für die kantonale Wirtschaftsentwicklung.

Mit der Ausrichtung des Standortes für wertschöpfungsintensive Nutzungen im Bereich Technologie, der Übernahme des Baurechts durch den Kanton sowie mit der angestrebten Gestaltung als hochwertiger Industriepark kann der Standort entsprechend seiner Bedeutung und im Sinne der Ziele und Leitüberlegungen des kantonalen Richtplans planerisch aufbereitet und weiterentwickelt werden.

4.4 Wald

Im Zusammenhang mit der Ausscheidung der projektbezogenen Industriezone Vial mit rund 21 ha hatte die Regierung im Januar 2006 die Bewilligung für die Rodung von rund 10 ha Wald erteilt, dies im Einvernehmen mit den zuständigen Bundesbehörden. Die Rodung wurde bereits vor bald 10 Jahren ausgeführt. Die Ersatzmass-

nahmen sind zum grössten Teil ausgeführt, so auch die Renaturierung des Hinterheims im Gebiet „Isla Spinatsch“. Die restlichen Massnahmen werden gemäss Rodungsbewilligung fristgerecht bis 2020 umgesetzt.

Das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement hat sich mit Schreiben vom 18. September 2014 an die Gemeinde dahingehend geäussert, dass die Rodungsbewilligung vom Januar 2006 ohne spezifische Auflagen bezüglich der Frage einer Umzonung erteilt worden ist. Insbesondere wurden keine Auflagen formuliert, wonach bei Einstellung des Sägewerksbetriebs das Areal wieder dem Waldareal zugeteilt werden müsste. Rund 40% des Areals bleiben im Übrigen weiterhin entsprechend dem ursprünglichen Sinn, nämlich für die Erstellung eines Sägewerks samt Holzverarbeitender Betriebe reserviert. Hinzu kommt, dass das Gelände nach den erfolgten Materialentnahmen und aufgrund des heutigen Zustandes nicht mehr für die Wiederherstellung eines Waldes geeignet ist. Zusammenfassend steht einer Umzonung der Industriezone C aus Sicht des Waldrechts nichts entgegen.

4.5 Umweltauswirkungen

Die wesentlichen Umweltauswirkungen (Landwirtschaft, Wald, Natur, Landschaft/Erholung, Lärm, Luft, Erschütterungen, Abfälle, nicht ionisierende Strahlung) wurden im Rahmen der projektbezogenen Teilrevision der Ortsplanung von 2005 abgeklärt und vom Kanton im Rahmen der Genehmigung im Jahre 2006 beurteilt. Mit der vorgesehenen Neuausrichtung der Industriezone sind gegenüber der genehmigten Situation von 2005 kaum wesentliche Veränderungen zu erwarten. Aufgrund der deutlichen Reduktion der optionalen Nutzfläche für ein Sägewerk dürften die Auswirkungen auf die Umwelt geringer ausfallen.

4.6 Revidiertes Raumplanungsgesetz des Bundes

Am 1. Mai 2014 ist eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) in Kraft getreten. Für die zur Diskussion stehende Umzonung sind die nachfolgenden Bestimmungen des revidierten RPG von Bedeutung:

- Art. 3 Abs. 3 lit. ^{abis} RPG: Insbesondere sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Nutzung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.
- Art. 15a Abs. 1 RPG: Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen, insbesondere bodenrechtliche Massnahmen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung, in Verbindung mit der Übernahme des Baurechts an der gesamten brachliegenden Industriezone durch den Kanton, wird die Verfügbarkeit des Baulands im Vergleich zur heutigen Situation gesteigert. Damit wird eine konsequente, zielgerichtete und haushälterische Nutzung des Bodens im Interesse der Wirtschaft gesichert. Spezifische Fragen betreffend Nutzung, ortsbauliche Qualität und Dichte sind mit der vorgesehenen Arealplanung zu regeln. Die geplante Umzonung erfüllt somit die Ziele des revidierten RPG.

5. Bestandteile der Teilrevision Ortsplanung

5.1 Genereller Gestaltungsplan Vial-Tuleu 1:2000

Der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan Industriezone Vial 1:2000 vom 27. November 2005 wird vollständig ersetzt durch einen neuen Generellen Gestaltungsplan Vial-Tuleu 1:2000 mit folgendem Inhalt:

- **Bereich Sägereioption**
Dieser Bereich bezeichnet die Fläche, auf welcher die Realisierung eines Sägewerks als Option möglich ist.
- **Bereich Erstansiedlung**
Dieser Bereich bezeichnet die Fläche, auf welcher Baubewilligungen bereits vor dem Erlass eines Arealplans erteilt werden können.

5.2 Teilrevision Art. 29 Baugesetz

Der rechtskräftige Art. 29 Baugesetz (Industriezone C) wird vollständig durch neue Bestimmungen mit im Wesentlichen folgenden Inhalten ersetzt:

- **Hauptzweck der Industriezone C**
Exportorientierte Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte.
- **Zulässige weitere Nutzungen**
Infrastrukturbauten für die Versorgung der Industriezone. Wohnraum für Betriebspersonal, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist.
- **Bereich Sägereioption**
Dieser Bereich der Industriezone C ist auch für ein Sägewerk nutzbar. In Verbindung mit einem Sägewerk sind Holzver- und bearbeitende Betriebe gestattet. Die Zweckbestimmung des Bereichs Sägereioption fällt unter bestimmten Bedingungen dahin und es gelten danach die allgemeinen Bestimmungen der Industriezone C. Im Sinne einer Übergangsnutzung bis zu Realisierung nutzungsplankonformer Ansiedlungen kann ein Holzschlagplatz bewilligt werden.
- **Bereich Erstansiedlung**
In diesem Bereich dürfen nutzungsplankonforme Betriebe auch vor dem Vorliegen eines Arealplans bewilligt werden.
- **Arealplanpflicht**
Die Industriezone C unterliegt der Arealplanpflicht. Das Areal ist im Rahmen einer Gesamtkonzeption als attraktiver Industriepark mit hoher gestalterischer Qualität und eigenständiger Identität zu entwickeln.

6. Mitwirkung

6.1 Informationsveranstaltung

Am 28. Oktober 2015 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Teilrevision Ortsplanung Areal Vial-Tuleu statt.

6.2 Mitwirkungsverfahren

a) Mitwirkungsaufgabe

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 23. Oktober – 23. November 2015 mit folgenden Unterlagen öffentlich aufgelegt.

- Genereller Gestaltungsplan
- Teilrevision Baugesetz Art. 29 (Industriezone C)
- Planungs- und Mitwirkungsbericht (zur Information)

b) Änderungen

Im Rahmen der Mitwirkung wurde in Art. 29 Ziff. 3 lit. a des Baugesetzes ein dritter Absatz eingefügt, welcher im Bereich Sägereioption bis zum Zeitpunkt der nutzungsplankonformen Beanspruchung einen Holzumschlag ermöglicht. Diese Ergänzung drängt sich auf, weil sich die Pfeifer AG die Möglichkeit zur Einrichtung eines Holzumschlages im Rahmen des Verkaufs der Baurechte an den Kanton ausdrücklich ausbedungen hat.

6.3 Eingaben während der Mitwirkungsaufgabe

a) Eingabe Ems-Chemie AG

Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe ist eine Eingabe der Ems-Chemie AG eingegangen, worin Anliegen betreffend Erschliessung des Areals der Ems-Chemie AG, bezüglich des Schicksals der auf dem Sägewerkareal bestehenden nicht mehr benötigten Bauten sowie betreffend Einbezug der Ems-Chemie AG in den Planungsprozess formuliert sind. Diese Anliegen können im Rahmen der parallel zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung durchzuführenden Arealplanung geprüft werden, zumal gemäss Art. 46 des kantonalen Raumplanungsgesetzes ein Arealplan u.a. Elemente des Generellen Erschliessungsplanes und Generellen Gestaltungsplanes enthalten kann. Einem Beizug der Ems-Chemie AG in der Arealplanung steht, soweit es um deren Anliegen und Interessen geht, nichts entgegen.

b) Eingabe Zimmermann AG

Während der Mitwirkungsaufgabe ist sodann eine Eingabe der Firma Zimmermann AG, Motorgeräte und Kommunaltechnik, Domat/Ems, eingegangen. Darin wird im Interesse des örtlichen Gewerbes und zur Ermöglichung einer Weiterentwicklung des eigenen Betriebes vorgeschlagen, dass ein Teil der vorgesehenen Industriezone Vial-Tuleu als Gewerbebauland reserviert werden soll. – Der Gemeindevorstand ist sich der grossen Bedeutung des örtlichen Gewerbes im Allgemeinen sowie der spezifischen räumlichen Probleme der Zimmermann AG im Speziellen bewusst. Er sieht sich jedoch ausser Stande, Teile der neuen Industriezone Vial-Tuleu auch für herkömmliche Gewerbebetriebe zu öffnen, da der Kanton gemäss neuem kantonalen Wirtschaftsentwicklungsgesetz die Baurechte bezüglich des gesamten Industrie-Areals ausschliesslich zwecks Ansiedlung exportorientierter Unternehmungen erwerben durfte und entsprechend auch gewillt ist, das ganze Areal nur für solche Firmen zu vergeben. Nichtsdestotrotz ist der Gemeindevorstand aber bereit, das Anliegen betreffend hinreichender Gewerbebaulandreserven in den Problemerkatalog einer nächsten Ortsplanungsrevision aufzunehmen.

c) Eingabe Umweltorganisationen

Schliesslich reichten auch die Umweltorganisationen (WWF Graubünden, Pro Natura Graubünden, VCS Graubünden) während der Mitwirkungsaufgabe eine gemeinsame

Eingabe ein. Sie stellen sich zusammenfassend auf den Standpunkt, dass die Nutzungsplanung für die Industriezone Vial-Tuleu unter den Aspekten der Erschliessung, Energieversorgung, Lufthygiene, Siedlungsgestaltung, Bebauungsdichte, landschaftliche Einordnung sowie Nachhaltigkeit höchsten qualitativen Ansprüchen zu genügen habe, nachdem die seinerzeitige Rodungsbewilligung nur wegen der relativen Standortgebundenheit des damals geplanten Sägewerks und somit als absoluter Sonderfall erteilt werden konnte. Konkret stellen die Umweltorganisationen im Wesentlichen folgende Anträge:

- 1) Gutachterliche Klärung diverser raumplanerischer und waldrechtlicher Fragen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (Rodungsbewilligung, Bauzonen-grösse, Einzonungskompensation, Planungsmehrwertabschöpfung).
- 2) Die geplante Erstansiedlung sei erst zu bewilligen, wenn die vorgesehene Folgeplanung (Arealplanung) rechtskräftig ist.
- 3) Das Baugesetz sei mit Mindestanforderungen bezüglich wichtiger Erschliessungsfragen zu ergänzen (u.a. Modalsplit 60:40 zugunsten Bahntransporte; Parkplätze grossmehrheitlich unterirdisch; ÖV-Anschluss Bus/Bahn; Ansiedlung von Betrieben, die das Energiepotenzial des bestehenden Biomassekraftwerks Axpo Tegra AG nutzen können; hoher energetischer Standard bei den Gebäuden).
- 4) Das Baugesetz sei mit Vorschriften bezüglich Volumen und Höhe der Bauten, Nutzungsdichte sowie Durchgrünung zu ergänzen.
- 5) Es sei das Qualitätslabel der Stiftung Natur und Wirtschaft anzustreben.
- 6) Einrichtung eines Monitorings unter Einbezug der Umweltorganisationen zur Kontrolle des Modalsplits und der Energievorgaben.
- 7) Abschlussbericht über die Ersatzmassnahmen im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Rodungsbewilligung.

Zu Punkt 1):

Die Klärung rechtlicher Fragen im Rahmen des kantonalen Genehmigungsverfahrens ist selbstverständlich; ob sich dazu ein Gutachten aufdrängt, wird zu gegebener Zeit zu prüfen sein.

Zu Punkt 2):

Eine Erstansiedlung durch die Hamilton Ems AG könnte für die künftige Nutzung der gesamten Industriezone und damit für die vom Raumplanungsrecht geforderte Mobilisierung vorhandener Bauzonenreserven von wegweisender Bedeutung sein, weshalb am Grundsatz, wonach Neuansiedlungen im Erstansiedlungsbereich, wenn nötig bereits vor dem Vorliegen eines rechtskräftigen Arealplans bewilligt werden können, festgehalten wird. Damit ist auch Gewähr geboten, dass für die Prüfung und gegebenenfalls Umsetzung der übrigen von den Umweltorganisationen aufgestellten hohen Anforderungen an die Planung genügend Zeit bleibt. Im Übrigen ist im Baugesetz sichergestellt, dass auch die Erstansiedlung die Ziele und Anforderungen der Arealplanpflicht zu erfüllen haben wird. Es wird angestrebt, die Arealplanung raschmöglichst so weit voranzutreiben, dass die wesentlichen Vorgaben bei der Erarbeitung des Baubewilligungsprojektes bekannt sind.

Zu den Punkten 3) - 5):

Zur Erfüllung der in diesen Punkten formulierten Anliegen bedarf es keiner baugesetzlichen Regelungen. Diese Anliegen können im Rahmen der obligatorisch durchzuführenden Arealplanung geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt werden, zumal gemäss Art. 46 des kantonalen Raumplanungsgesetzes ein Arealplan u.a. Elemente

des Generellen Erschliessungsplanes, des Generellen Gestaltungsplanes sowie auch des Baugesetzes enthalten kann. Den Umweltorganisationen stehen dabei dieselben Mitwirkungs- und Beschwerderechte wie bei einer herkömmlichen Ortsplanungsrevision zu, zumal auch Arealpläne einer Mitwirkungs- und Beschwerdeaufgabe unterliegen.

Zu Punkt 6):

Die Einrichtung eines Monitorings erscheint prüfenswert, sofern die von den Umweltorganisationen beantragten Vorgaben in Bezug auf den Modalsplit und die Energieversorgung in den Arealplan fliessen.

Zu Punkt 7):

Die Erstellung eines Schlussberichtes in Bezug auf die Ersatzmassnahmen, die im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Rodungsbewilligung umzusetzen waren, wird befürwortet.

7. Schlussbemerkung und Antrag

Der Gemeinderat hat der Vorlage an der Sitzung vom 12. Dezember 2015 einstimmig zugestimmt.

Er stellt Ihnen, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, folgenden

Antrag:

Der Teilrevision der Ortsplanung Industriezone Vial-Tuleu, bestehend aus

- **Genereller Gestaltungsplan Vial-Tuleu 1:2000**
- **Teilrevision Baugesetz Art. 29 (Industriezone C)**

sei zuzustimmen.

Für den Gemeinderat von Domat/Ems

Der Präsident: Der Aktuar:

Ruben Durisch Albert Hollenstein

Beilagen:

- Abstimmungsvorlage Teilrevision Baugesetz
- Genereller Gestaltungsplan Vial-Tuleu 1:2000 (verkleinert)

(Das Originaldokument des Generellen Gestaltungsplans sowie der Planungs- und Mitwirkungsbericht können im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.)

Abstimmungsvorlage

Teilrevision Baugesetz

Das Baugesetz der Gemeinde Domat/Ems vom 30. November 2008 / 10. März 2009 wird wie folgt geändert:

Art. 29 Industriezone C

1. Die Industriezone C ist bestimmt für exportorientierte¹ Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte. Offene Lagerplätze sind zu vermeiden.

Ausgeschlossen sind Nutzungen mit grossem Landbedarf im Verhältnis zur Anzahl Arbeitsplätze, wie produktionsunabhängige Lagerhallen, Verkaufsgeschäfte, Fachmärkte, Logistikbetriebe, Autogaragen, Freizeitparks und dergleichen.

2. Wohnraum ist nur für Betriebspersonal gestattet, dessen ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist. Infrastrukturbauten mit zentralen Dienstleistungen für die Versorgung der Industriezone wie Administrationszentrum, Verpflegungsmöglichkeiten, Kinderhort und dergleichen sind zulässig.
3. Im Generellen Gestaltungsplan werden folgende Bereiche festgelegt:

- a. Bereich Sägereioption

Im Bereich Sägereioption ist zusätzlich auch die Errichtung und der Betrieb eines Sägewerks mit einer Einschnittmenge, die einen nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht, gestattet. Zulässig sind auch holzver- und bearbeitende Betriebe, welche eine industrielle Fertigung im Sinne von Produktherstellung betreiben; dies können Produkte für Endkunden oder Halbfabrikate für die Weiterverarbeitung zu Holzprodukten sein. Derartige Betriebe dürfen jedoch frühestens gleichzeitig mit der Inbetriebnahme des Sägewerks errichtet werden.

Der Bereich Sägereioption fällt automatisch und ohne weitere Verfahren definitiv dahin (Rückfallklausel), wenn die noch unüberbaute bzw. nicht beanspruchte Fläche in diesem Bereich 5 ha unterschreitet, ohne dass bis zu diesem Zeitpunkt ein Sägewerk realisiert worden ist. In diesem Fall gelten ausschliesslich die übrigen Bestimmungen der Industriezone C.

Im Bereich Sägereioption kann übergangsmässig bis zur Erstellung nutzungskonformer Neuansiedlungen ein Holzumschlagplatz bewilligt werden. Die dafür vorgesehene Fläche wird im Arealplan abgegrenzt.

- b. Bereich Erstansiedlung

Im Bereich Erstansiedlung dürfen Betriebe bei Bedarf bereits vor dem Vorliegen eines rechtskräftigen Arealplans bewilligt werden, sofern sie den Zielen und Anforderungen der Arealplanpflicht nicht widersprechen.

¹ Hinweis: Exportorientiert bedeutet hier, dass sich der Absatzmarkt vorwiegend ausserhalb des Kantons befindet.

4. Die Industriezone C unterliegt der Arealplanpflicht. Das Areal ist im Rahmen einer Gesamtkonzeption als attraktiver, durchgrünter Industriepark mit hoher gestalterischer Qualität und eigenständiger Identität zu entwickeln. Dabei sind die nachfolgenden Anforderungen zu berücksichtigen und bestmöglich umzusetzen:
 - a. Landschaft:
Hochwertige landschaftliche Entwicklung mit dem Ziel der optimalen Einordnung und Vernetzung des Industrieparks mit der näheren und weiteren Umgebung durch Elemente der Landschaftsarchitektur.
 - b. Ortsbau:
Entwicklung einer qualitätsvollen Bebauungs-, Freiraum- und Grünstruktur in Verbindung mit einer effizienten Erschliessung bei Gewährleistung einer angemessenen Nutzerflexibilität.
 - c. Nutzung:
Zweckmässige Gliederung und Zuordnung von Nutzungen und Ausstattungen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lagequalitäten.
 - d. Haushälterische Bodennutzung:
Festlegung von optimalen Bebauungsdichten und ortsgerechten Baumassen sowie einer zweckmässigen Etappierung.
 - e. Planungstiefe:
Der Arealplan kann für verschiedene Bereiche mit unterschiedlicher Planungstiefe erlassen und in der Folge nach Bedarf ergänzt werden.
5. Wird im Bereich Sägereioption ein Sägewerk realisiert, entfallen die Rahmenbedingungen gemäss Absatz 4, soweit diese mit einem Sägewerk nicht vereinbar sind.

Inkrafttreten

Diese Teilrevision tritt nach Annahme durch die Urnengemeinde und mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.