



Kanton Graubünden
Gemeinde Domat/Ems

Planungs- und Mitwirkungsbericht

**Teilrevision Ortsplanung
Industriezone Vial-Tuleu**

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Domat/Ems

Kontaktperson

Beatrice Baselgia, Gemeindepräsidentin

+41 81 632 82 00

beatrice.baselgia@domat-ems.ch

Armin Tanner, Gemeindevorstand Hochbau und Anlagen

+41 81 257 36 23 / Mobile 079 357 22 66

armin.tanner@bluewin.ch

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, Projektleitung

+41 81 258 34 44

o.menghini@stauffer-studach.ch

Erstellung

Juli 2015– Februar 2016

Bearbeitungsstand

28. Februar 2016

Inhalt

1	Anlass	4
2	Ziel der Teilrevision der Ortsplanung	4
3	Ausgangslage	4
3.1	Projektbezogene Nutzungsplanung 2005	4
3.2	Realisierung (2006-2007) und Konkurs des Sägewerks (2010)	5
3.3	Gesamtrevision Ortsplanung 2008/2012	6
3.4	Erlass einer Planungszone 2014	7
4	Neukonzeption Industriezone C	8
4.1	Strategische Neuausrichtung der Industriezone C	8
4.2	Neuansiedlung Hamilton Ems AG	9
5	Allgemeines	10
5.1	Organisation des Planungsträgers	10
5.2	Ablauf / Termine	10
5.3	Vorprüfung	11
5.4	Information und Mitwirkung	11
6	Grundlagen	14
6.1	Raumkonzept Graubünden	14
6.2	Richtplanung	15
6.3	Wald	16
6.4	Umweltauswirkungen	16
6.5	Revidiertes Raumplanungsgesetz des Bundes	17
7	Inhalte der Teilrevision	17
7.1	Unveränderte Nutzungspläne	17
7.2	Genereller Gestaltungsplan Vial-Tuleu 1:2000	18
7.3	Baugesetz	18

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.

Auf der Grundlage von intensiven Verhandlungen mit dem Kanton GR sowie mit der Politischen Gemeinde und der Bürgergemeinde Domat/Ems hat die Pfeifer AG im Februar 2016 das Baurecht für die gesamte Industriezone dem Kanton GR verkauft. Auf einer Teilfläche des Industrieareals behält die Pfeifer AG eine Option für die Realisierung eines redimensionierten Sägewerks mit Holzverarbeitungsbetrieben. Die restliche Fläche der Industriezone C kann hingegen umgehend für die Ansiedlung von hochwertigen Industriebetrieben frei gegeben werden.

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 Industriebetrieben.
- Die Bezeichnung einer Teilfläche des Industrieareals als Option für die Ansiedlung eines redimensionierten Sägewerks mit Holzverarbeitungsbetrieben.

3 Ausgangslage

3.1 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“ mit folgenden Bestandteilen zugestimmt:

- Art. 50^{bis} Baugesetz (Industriezone Vial)
- Zonenplan 1:2000

- Genereller Gestaltungsplan 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan „Ils Aults“ 1:5000

Gegenstand dieser Teilrevision war eine projektbezogene Nutzungsplanung mit dem ausschliesslichen Zweck der Erstellung und des Betriebs eines Sägewerks mit einer Einschnittmenge von rund 600'000 Festmeter Sägerundholz pro Jahr sowie von weiteren Betrieben für die Holzverarbeitung. Die neu geschaffene Industriezone umfasste eine Fläche von rund 21.1 ha.

Art. 50^{bis} Baugesetz sah vor, dass *die Industriezone Vial für die Errichtung und den Betrieb einer Sägerei sowie weiterer Betriebe in Zusammenhang mit der Holzverarbeitung bestimmt* ist. Der Generelle Gestaltungsplan gliederte die Industriezone in einen grösseren westlichen „*Bereich Grosssägerei*“ und einen kleineren östlichen „*Bereich für Betriebe in Zusammenhang mit der Holzverarbeitung*“.

Mit Beschluss Nr. 76 vom 24. Januar 2006 genehmigte die Regierung die Teilrevision der Ortsplanung mit Anweisungen und Empfehlungen und erteilte die Bewilligung für die Rodung von rund 10.1 ha Waldareal. Als Ersatz für die Rodung wurden in einem geringen Umfang Ersatzaufforstungen und zum grössten Teil Ersatzmassnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes festgelegt. Ebenso wurden Ersatzmassnahmen nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) für den Verlust einer seltenen Waldgesellschaft und von Trockenweiden vereinbart.

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

Die Bürgergemeinde als Grundeigentümerin trat die gesamte der Industriezone Vial zugewiesene Fläche (mit Ausnahme der Baurechtsparzellen Nr. D4344 und D4720, Unterwerk Rhienergie) im Umfang von rund 20.85 ha der Stallinger Swiss Timber AG ab für die Dauer von 99 Jahren im Baurecht zu günstigen Baurechtszinsen. Das Baurecht beschränkte die zulässige Nutzung des Bodens auf die Erstellung eines „*Betriebs für die Holzbearbeitung (Sägewerk) und für die Holzverarbeitung mit branchentypischen Nebenanlagen....*“ sowie „*...Lagerplatz, Abstellfläche und ähnliche auf die Bedürfnisse eines Sägewerks zugeschnittene Sachverhalte benutzt werden*“... „*Eine andere als in dieser Bestimmung beschriebene Nutzung ist nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin möglich.*“ (Quelle: Baurechtsvertrag).

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 nie realisiert.

In Verbindung mit dem Bau des Sägewerks wurden zudem insbesondere folgende Arbeiten ausgeführt:

- Rodung von rund 10.1 ha Wald und Leistung von Ersatzmassnahmen nach Waldrecht sowie nach NHG.
- Senkung des Areals auf das Niveau des Anschlussgleises durch Abbau und Wegtransport von rund 600'000 m³ Aushubmaterial.
- Erstellung eines Anschlussgleises sowie von weiteren Erschliessungsanlagen wie Verkehrsanschlüsse an die Kantonsstrasse, Wasserversorgung, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen, Wärmeleitungen, Trafostationen und Elektroleitungen.

Ende 2008 wurde die Stallinger Swiss Timber AG durch die Mayr-Melnhof-Gruppe übernommen und in Mayr-Melnhof Swiss Timber AG umbenannt. 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 D4670 und D4693 mit einer Fläche von rund 20.85 ha wurden am 29. September 2011 von der Pfeifer AG ersteigert.

3.3 Gesamtrevision Ortsplanung 2008/2012

Am 30. November 2008 bzw. am 17. Juni 2012 beschloss die Gemeinde eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Für die Industriezone Vial sind dabei folgende revidierte Planungsmittel von Belang:

- Baugesetz
- Zonenplan Vial-Tuleu 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr Vial-Tuleu 1:2000
- Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Vial-Tuleu 1:2000

Mit Beschlüssen vom 10. März 2009 bzw. vom 9. April 2013 genehmigte die Regierung die Gesamtrevision der Ortsplanung. Der Generelle Gestaltungsplan Industriezone Vial 1:2000 vom 27. November 2005 (Regierungsgenehmigung 24. Januar 2006) wurde hingegen nicht revidiert und ist nach wie vor in Rechtskraft.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Planinhalte im Bereich der Industriezone Vial aktualisiert. An den nutzungsplanerischen Festlegungen von 2005 hat sich jedoch grundsätzlich nichts verändert. Dies mit Ausnahme der zwei folgenden, unwesentlichen Anpassungen:

- Die Industriezone Vial nennt sich neu Industriezone C und ist in Art. 29 Baugesetz sowie in Art. 9 (Zonenschema) geregelt.
- Der vierte Absatz von Art. 50^{bis} Baugesetz (Industriezone Vial) von 2005, wonach die projektbezogene Nutzungsplanung im Falle einer Nichtrealisierung des Sägewerks innert 5 Jahren dahinfällt und die vorhergehende Nutzungsplanung von 2002 gilt, wurde gestrichen. Dies nachdem das Sägewerk 2008/2009 tatsächlich realisiert und in Betrieb war.

3.4 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 bezüglich Menge und Preis 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 mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- *Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens*
- *Überprüfung des Zonenzwecks und Zonengrösse ausserhalb jenes Bereichs, der für die Realisierung einer neuen Grosssägerei notwendig ist*
- *Zeitliche und räumliche Koordination der Realisierung einer neuen Grosssägerei von kantonaler bzw. überregionaler Bedeutung mit weiteren „Betrieben im Zusammenhang mit der Holzverarbeitung“ (keine ergänzenden Betriebe ohne Grosssägerei)*

Gestützt auf die Planungszone wurden verschiedene Baugesuche für Kleinbetriebe abgewiesen.

Gegen die Planungszone der Gemeinde hat die Pfeifer AG Beschwerde an die Regierung erhoben. Mit Beschluss Nr. 823 vom 2. September 2014 hat die Regierung die Beschwerde abgewiesen. Gegen diesen Entscheid der Regierung hat die Pfeifer AG Beschwerde an das Verwaltungsgericht eingereicht.

Parallel zu den laufenden Beschwerdeverfahren hat die Politische Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinde und der kantonalen Verwaltung stets mit

der Pfeifer AG Verhandlungsgespräche geführt mit dem Ziel, eine für alle Seiten befriedigende Lösung zu finden. Das laufende Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht wurde im gegenseitigen Einverständnis sistiert.

4 Neukonzeption Industriezone C

4.1 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 Eckwerten 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, 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 Unternehmen im Technologiebereich. 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“ erfolgen können, wird die Pfeifer AG entscheiden, ob sie ein Sägewerk erstellt oder nicht. Sollte eine bedeutende Ansiedlung von mehr als 2 ha nur unter Beanspruchung einer Teilfläche des Bereichs „Sägereioption“ realisiert werden können, wird die Pfeifer AG einer Ansiedlung nicht im Wege stehen und auf die dafür benötigte Fläche vorbehaltlos verzichten. Die „Sägereioption“ fällt automatisch und ohne weitere Verfahren dahin (Rückfallklausel), wenn die noch unüberbaute bzw. nicht beanspruchte Fläche in diesem Bereich 5 ha unterschreitet.

tet, ohne dass bis zu diesem Zeitpunkt ein Sägewerk realisiert worden ist. In diesem Fall gelten ausschliesslich die übrigen Bestimmungen der Industriezone C.

- Die Pfeifer AG verkauft das Baurecht für das gesamte Areal dem Kanton GR. Der Kanton GR 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 im Rahmen einer Arealplanung (Folgeplanung).
- Der Kanton sorgt für den Abbruch der auf dem Areal nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen und 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.

4.2 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 rund 850 Angestellte.

Die Hamilton Ems AG 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 (vertikale Integration).

Bei der geplanten Anlage 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. Eine spätere Erweiterung der Anlage ist geplant und muss möglich sein.

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 Frühjahr-Sommer 2016.
- Sicherung von Möglichkeiten für Betriebserweiterungen.
- Entwicklung des Areals zu einem hochwertigen Industriepark mit Campus-artiger 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 Plastics AG rund 9'000 m² Boden zu verkaufen und weitere 8'000 m² 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.

5 Allgemeines

5.1 Organisation des Planungsträgers

Im Mai 2014 beauftragte der Gemeindevorstand die Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur, mit der raumplanerischen Begleitung des Entwicklungsprozesses und mit der Teilrevision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde Orlando Menghini eingesetzt. Für die juristische Begleitung und Beratung wurde Dr. iur. Duri Pally beauftragt.

5.2 Ablauf / Termine

- Erlass Planungszone 7. April 2014
- Kantonale Vorprüfung Teilrevision Ortsplanung Juli 2015
- Mitwirkungsaufgabe 23. Oktober bis 22. November 2015

- Öffentliche Informationsveranstaltung 28. Oktober 2015
- Urnenabstimmung 28. Februar 2016

5.3 Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung 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.

5.4 Information und Mitwirkung

5.4.1 Informationsveranstaltung

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

5.4.2 Mitwirkungsverfahren

a. Mitwirkungsaufgabe

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

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

b. Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

Im Rahmen der Mitwirkung wurde in Art. 29 Abs. 3 Baugesetz ein dritter Abschnitt 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.

5.4.3 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, be-

züglich 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 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, Bauzonengrösse, 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 nicht zwingend baugesetzlicher Regelungen. Diese Anliegen können ebenso gut auch 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 Beschwerdeauflage 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.

6 Grundlagen

6.1 Raumkonzept Graubünden

Das Raumkonzept Graubünden ist die Raumentwicklungsstrategie des Kantons. Es umfasst Ziele, Strategien und deren räumliche Konkretisierung. Das Konzept wurde im Dezember 2014 von der Regierung zustimmend zur Kenntnis genommen.

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.

6.2 Richtplanung

6.2.1 Allgemein

Der kantonale Richtplan ist das Führungs- und Koordinationsinstrument der Regierung für die räumliche Entwicklung. Mit dem Richtplan werden Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Kantons Graubünden gesetzt und die zur Verwirklichung der angestrebten räumlichen Ordnung erforderlichen Tätigkeiten festgelegt. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden in Bezug auf die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung und die konkreten Richtplanfestlegungen verbindlich.

Das Thema Wirtschaftsstandorte wird im Kapitel 5.3.3 des kantonalen Richtplans behandelt.

6.2.2 Zielsetzung bezgl. kantonale Wirtschaftsstandorte

Die Bereitstellung von Nutzflächen für die Wirtschaft an den geeignetsten Standorten ist eine Voraussetzung dafür, dass der Kanton beim wirtschaftlichen Standortwettbewerb konkurrenzfähig bleibt. Gemäss kantonalem Richtplan besteht das Ziel darin, die geeignetsten Gebiete für die Wirtschaft zu bezeichnen, durch Kanton, Regionen und Gemeinden aktiv zu fördern und für die wirtschaftliche Entwicklung zu nutzen. Dabei sollen mit einer frühzeitigen Planung und Koordination die Bereiche der Wirtschaftsförderung, Umwelt-, Verkehrs- und Finanzpolitik aufeinander abgestimmt werden [Kapitel 5.3.3, S.2].

Gemäss Richtplan zählt das für die Industriezone C vorgesehene Areal „Vial-Tuleu“ zu den kantonal bestgeeigneten Standorten für die Wirtschaft (Arbeitsplatzgebiet von kantonomer Bedeutung Nr. 01.SW.04; Domat/Ems). Es handelt sich um die grösste zusammenhängende Arbeitszonenreserve und zugleich grösste Industriebranche 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 GR ist eine hochwertige Entwicklung dieses Standorts von grosser Bedeutung für die kantonale Wirtschaftsentwicklung.

Mit der Profilierung 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.

Mit der Neuausrichtung der Industriezone C kann zur Umsetzung der Leitüberlegungen des kantonalen Richtplans beigetragen werden. Die Kriterien des Richtplans werden erfüllt. Die Konformität mit den Leitüberlegungen des kantonalen Richtplans kann als gegeben erachtet werden.

6.2.3 Agglomerationsprogramm Chur

Die Inhalte des Agglomerationsprogramms Chur sind Bestandteil des kantonalen Richtplans. Gemäss Massnahmenblatt Nr. S03a „Entwicklungsstrategie Siedlung & Verkehr“ für die Gemeinde Domat/Ems ist das Nutzungskonzept für die Entwicklung des Sägewerkareals grundlegend neu zu diskutieren, falls kein neues Sägewerk angesiedelt werden kann. Die grundlegende Überprüfung des Nutzungskonzepts erfolgt mit vorliegender Teilrevision der Ortsplanung.

6.3 Wald

Im Zusammenhang mit der Ausscheidung der projektbezogenen Industriezone Vial mit rund 21.1 ha hat die Regierung mit Beschluss Nr. 76 vom 24. Januar 2006 die Bewilligung für die Rodung von rund 10.1 ha Wald erteilt. Die Regierung ist dabei zum Schluss gelangt, dass das Sägewerk relativ standortgebunden sei. Die Rodungsbewilligung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen, und sie wurde in der Folge vollständig beansprucht. Die Rodung wurde bereits vor bald 10 Jahren ausgeführt. Die Ersatzmassnahmen Wald und NHG sind zu einem grossen Teil ausgeführt, so auch die Renaturierung des Hinterrheins im Gebiet „Isla Spinatsch“. Die restlichen Massnahmen werden gemäss Rodungsbewilligung fristgerecht bis 2020 umgesetzt.

Die Industriezone Vial-Tuleu wird mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung weitgehend neu ausgerichtet. Die für ein Sägewerk nutzbare Fläche wird auf rund 8 ha begrenzt. Die restliche Fläche von rund 13.1 ha wird für Industrieansiedlungen zur Verfügung stehen, welche keinen Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung mehr haben müssen. Sollte das Sägewerk nicht realisiert werden, fällt auch die Zweckbestimmung für die restlichen 8 ha dahin. Es stellt sich daher die Frage, ob mit der beabsichtigten Umzonung die Voraussetzungen für die damals erteilte Rodungsbewilligung in Frage gestellt sind.

Das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement hat sich mit Schreiben an die Gemeinde vom 18. September 2014 dahingehend geäussert, dass die Rodungsbewilligung vom Januar 2006 ohne spezifische Auflagen bezüglich der gestellten Frage erteilt worden ist. Insbesondere wurden keine Auflagen formuliert, wonach bei Einstellung des Sägewerksbetriebs das Areal wieder dem Waldareal zugeteilt werden müsste. Demzufolge steht einer Umzonung der Industriezone C mit Reduktion des Bereichs für ein Sägewerk nichts entgegen.

6.4 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 vom Januar 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 tendenziell sogar geringer ausfallen.

6.5 Revidiertes Raumplanungsgesetz des Bundes

Am 1. Mai 2014 ist die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) in Kraft getreten. Für die zur Diskussion stehende Umzonung sind die nachfolgenden Bestimmungen des revidierten RPG von Bedeutung:

- Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} 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 und in Verbindung mit der Übernahme des Baurechts an der gesamten brachliegenden Industriezone durch den Kanton GR 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 neuen Ziele des revidierten RPG.

7 Inhalte der Teilrevision

7.1 Unveränderte Nutzungspläne

Die nachfolgenden rechtskräftigen Nutzungspläne vom Juni 2012 sind nicht Gegenstand der Teilrevision und bleiben unverändert:

- **Zonenplan Vial-Tuleu 1:2000**
Der Zonenplan bezeichnet die Industriezone C mit Empfindlichkeitsstufe IV und Waldfeststellung am nordwestlichen und südlichen Rand.
- **Genereller Erschliessungsplan Verkehr Vial-Tuleu 1:2000**
Der Plan bezeichnet den aktuellen Stand der Erschliessung mit den bestehenden Strassenanschlüssen und Bahnlinie (Hinweis) sowie die Vernetzung mit den umliegenden Erschliessungsanlagen.

- **Genereller Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung Vial-Tuleu 1:2000**
Der Plan bezeichnet den aktuellen Stand der Erschliessung mit Wasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen sowie Wärme- und Elektrizitätsversorgung (Hinweis).

Allfällige Ergänzungen der Erschliessungsanlagen, insbesondere die arealinterne Erschliessung, erfolgen im Rahmen der Arealplanung.

7.2 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, wo die Realisierung eines Sägewerks als Option möglich ist.
- **Bereich Erstansiedlungen**
Dieser Bereich bezeichnet die Fläche, wo Baubewilligungen bereits vor dem Erlass eines Arealplans erteilt werden dürfen.

7.3 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**
Wohnraum für Betriebspersonal, deren ständige Anwesenheit im Betrieb unerlässlich ist. Infrastrukturbauten für die Versorgung der Industriezone.
- **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 die Bestimmungen der Industriezone C.
- **Bereich Erstansiedlung**
In diesem Bereich dürfen zonenkonforme Betriebe auch vor dem Vorliegen eines Arealplans bewilligt werden.
- **Arealplanpflicht**
Die Industriezone C unterliegt der Arealplanpflicht. Das Areal ist im Rahmen ei-

ner Gesamtkonzeption als attraktiver Industriepark mit hoher gestalterischer Qualität und eigenständiger Identität zu entwickeln.

Chur, 20. Oktober 2015 / Februar 2016

Stauffer&Studach Raumentwicklung, Orlando Menghini