

Inhalt

I	Allgemeines		4
	Zweck	Art. 1	4
	Verhältnis zum Baugesetz	Art. 2	4
	Begriffe	Art. 3	4
	Mehrwertabgabe	Art. 4	5
	Messweisen	Art. 5	5
	a) Zonenvorschriften Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls		5
	Zonenzweck	Art. 6	5
	Dauer der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde; Ersatzabgabe	Art. 7	6
	Ausnahmen von der Nutzungspflicht	Art. 8	6
	Gestaltung und Erschliessung	Art. 9	6
	b) Altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG		7
	Status altrechtliche Wohnungen in Sinne des ZWG	Art. 10	7
	c) Schlussbestimmungen		7
	Missachtung der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde	Art. 11	7
	Verwendungszweck der Ersatzabgabe	Art. 12	7
	Umsiedlungsreglement	Art. 13	8
	Aufhebung unbewohnbare Bauzonen	Art. 14	8
	Inkrafttreten	Art. 15	8

I Allgemeines

Zweck

Art. 1

- 1 Der vorliegende Erlass bezweckt zusammen mit den dazugehörigen Festlegungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Umsiedlung der Siedlung Brienz/Brinzauls in der Gemeinde Albula/Alvra zu schaffen (Umsiedlungskonzept).
- 2 Es besteht weder ein Anspruch noch eine Pflicht seitens der Umzusiedelnden, sich am Umsiedlungskonzept zu beteiligen.

Verhältnis zum Baugesetz

Art. 2

- 1 Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil der Baugesetzgebung der Gemeinde Albula/Alvra. Er wird im Zuge des Erlasses eines einheitlichen Baugesetzes in dieses integriert.
- 2 Bis zum Vorliegen eines einheitlichen Baugesetzes finden ergänzend die Bestimmungen der bisherigen Baugesetzes der entsprechenden Gemeinde Anwendung, sofern und soweit im vorliegenden Erlass Regelungen fehlen.

Begriffe

Art. 3

- 1 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG).
- 2 «Umzusiedelnde» sind Personen, die am 12. Mai 2023 (erstmalige Verfügung der Phase Rot mit Betretungsverbot) dauernd oder zeitweise eine Wohnung in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls bewohnt haben und ihre Wohnung infolge eines Ereignisfalles verlassen müssen oder wegen Unzumutbarkeit eines weiteren Verbleibs im Dorf verlassen möchten.
- 3 Als Ereignisfall gilt ein von der Gebäudeversicherung Graubünden festgestellter Totalschaden, weil das Gebäude wegen des Grades der Beschädigung nicht mehr bewohnt bzw. genutzt werden kann oder weil das Gebäude mit einem behördlich angeordneten dauerhaften und ganzjährigen Benutzungsverbot belegt wurde.
- 4 Als unzumutbar gelten Belastungen, welche einen weiteren Verbleib im Dorf aus objektiven Gründen verunmöglichen.
- 5 Als «Umsiedlung» gelten folgende Fälle:

- a) Totalumsiedlung: Alle Gebäude haben einen Totalschaden (Ereignisfall) erlitten und sind nicht mehr bewohn- bzw. nutzbar.
- b) Teilumsiedlung: Eines oder mehrere Gebäude haben einen Totalschaden erlitten (Ereignisfall) oder werden aufgrund einer Belastung nicht mehr bewohnt.

Mehrwertabgabe

Art. 4

- 1 Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, beträgt der Mehrwertabgabesatz in Anwendung von Art. 19I Abs. 3 KRG 20 Prozent des Einzonungsmehrwerts.
- 2 Bei Um- oder Aufzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, werden keine Mehrwertabgaben erhoben.
- 3 Die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Umsiedlung von Brienz/Brinzauls gelten als von besonderem öffentlichen Interesse.

Messweisen

Art. 5

- 1 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.

a) Zonenvorschriften Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls

Zonenzweck

Art. 6

- 1 Die Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) dient primär der Wohnnutzung durch Umsiedelnde und bezweckt sekundär die Kompensation der Bevölkerungsabwanderung infolge Umsiedlung in andere Gemeinden.
- 2 Primär bedeutet, dass Wohnbauten in der WZUB mindestens während zehn Jahren seit Inkrafttreten der Zone ausschliesslich für eine Nutzung durch Umsiedelnde bewilligt werden dürfen. Der Gemeindevorstand kann diese Frist verlängern, sofern über die zehn Jahre hinaus immer noch Bedarf für Umsiedelnde besteht.
- 3 Sekundär bedeutet, dass frühestens nach Ablauf der ordentlichen oder verlängerten Frist gemäss Absatz 2 Wohnbauten in der WZUB auch für Dritte bewilligt werden dürfen.

Dauer der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde; Ersatzabgabe Art. 7

- 1 Die Pflicht zur Nutzung der Wohnungen durch Umsiedelnde dauert grundsätzlich unbeschränkt und wird im Grundbuch angemerkt.
- 2 Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin kann gegen Leistung einer Ersatzabgabe von 20 Prozent des Verkehrswertes der betreffenden Wohnung oder Wohnliegenschaft die Aufhebung der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde beantragen. Voraussetzung ist, dass die Wohnung während insgesamt 20 Jahren von Umsiedelnden bewohnt wurde.
- 3 Der Nachweis der 20-jährigen effektiven Nutzungsdauer durch Umsiedelnde obliegt der Eigentümerschaft. Sind die Voraussetzungen erfüllt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Nutzungsbeschränkung und veranlasst beim zuständigen Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.
- 4 Der Eigentümer oder die Eigentümerin hat dem Aufhebungsantrag eine amtliche Liegenschaftsbewertung vorzulegen, die nicht älter als sechs Monate ist.

Ausnahmen von der Nutzungspflicht Art. 8

- 1 Bei Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (innerhalb des Bereiches mit AZ 0.8 gemäss GGP) ist eine Nutzung als Erstwohnung durch Dritte zulässig, sofern keine Nachfrage durch Umsiedelnde mehr vorhanden ist.
- 2 Kann eine Wohnung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, gezwungenem Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung eines Umsiedelnden nicht mehr zonenkonform genutzt werden, kann die Baubehörde auf Gesuch des Nutzungsberechtigten eine Nutzung durch dessen gesetzliche Erben und deren Familienangehörige bewilligen.
- 3 Die Dauer der Nutzung durch die Erben wird an die Wohndauer gemäss Artikel 7 Absatz 2 angerechnet. Nach Ablauf dieser 20 Jahre ist auch von den Erben die entsprechende Ersatzabgabe zu leisten.

Gestaltung und Erschliessung Art. 9

- 1 Bauten und Anlagen innerhalb der WUB sind nach einem ortsbaulichen Gesamtkonzept zu realisieren.
- 2 Innerhalb der Wohnzone Umsiedlung Brienz richtet sich die Bebauung und Erschliessung nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes sowie nachfolgenden Vorschriften zum GGP:

- a) Die Hauptbauten sind innerhalb der durch Baulinien definierten Baubereiche zu erstellen. Es gelten darüber hinaus folgende Regelbaumasse:

	Max. Ausnützungsziffer	Max. Gesamthöhe
Bereich AZ 0.6	0.60	10.50 m
Bereich AZ 0.8	0.80	13.50 m

- b) Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie Klein- und Anbauten bis maximal 35 m² Grundfläche und 3.50 m Gesamthöhe zulässig.
- c) Der Bereich Aussenraum dient der gemeinsam genutzten Quartierinfrastruktur wie gestalteten Plätzen, Sitzgelegenheiten, Spielplatzflächen und dergleichen. Unterirdische Bauten sowie Kleinbauten sind zulässig.
- d) Die Etappierung richtet sich nach der Etappierungsrichtung im Allgemeinen Gestaltungsplan.

b) Altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG

Status altrechtliche Wohnungen in Sinne des ZWG

Art. 10

- 1 Wohnbauten oder Wohnungen, die als Ersatz für eine in der Dorf- oder Wohnzone Brienz/Brinzauls bestehende altrechtliche Wohnung resp. Wohnbaute im Sinne von Art. 10 ZWG erstellt werden, gelten ebenfalls als altrechtlich und dürfen daher im Rahmen von Art. 11 ZWG frei genutzt werden.
- 2 Voraussetzung ist, dass die Wohnung resp. Wohnbaute innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche erstellt wird.

c) Schlussbestimmungen

Missachtung der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde

Art. 11

- 1 Bei Missachtung der Pflicht zur Nutzung einer Wohnung durch Umsiedelnde finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.

Verwendungszweck der Ersatzabgabe

Art. 12

- 1 Die Gemeinde verwendet die aus der Ersatzabgabe resultierenden Mittel im Interesse der Umsetzung des Umsiedlungskonzepts.
- 2 Ist der Bedarf gedeckt, kann die Gemeindeversammlung die Mittel auch anderen Zwecken zuführen.

Umsiedlungsreglement

Art. 13

- 1 Details betreffend Verkauf und Nutzung von Parzellen in der WUB richten sich nach einem vom Gemeindevorstand zu erlassenden Umsiedlungsreglement.

Aufhebung unbewohnbare Bauzonen

Art. 14

- 1 Im Falle eines Schadensereignisses gemäss Artikel 3 und der daraus folgenden Schaffung der WUB oder Teilen davon gelten die als Folge des Schadensereignisses unbewohnbar gewordenen Bauzonen oder Bauzonenteile von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren als Nichtbauzone.
- 2 Die betreffenden Flächen werden in der Folge im Rahmen der Ortsplanung der Landwirtschaftszone oder einer anderen geeigneten Nichtbauzone zugewiesen

Inkrafttreten

Art. 15

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

