



Kanton Graubünden  
**Gemeinde Albula/Alvra**

# **Planungs- und Mitwirkungsbericht**

## **Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

### **Umsiedlung Brienz/Brinzauls**

Mitwirkung | Stand 5. November 2024

# Impressum

**Auftraggeber**

Gemeinde Albula/Alvra, CH-7450 Tiefencastel

**Kontaktperson**

Daniel Albertin, Gemeindepräsident

**Bearbeitung**

Stauffer & Studach AG  
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur  
[www.stauffer-studach.ch](http://www.stauffer-studach.ch)

Dominik Rüegg, Projektleitung  
+41 81 258 34 78  
[d.rueegg@stauffer-studach.ch](mailto:d.rueegg@stauffer-studach.ch)

Mark Egger, Sachbearbeitung  
+41 81 258 34 72  
[m.egger@stauffer-studach.ch](mailto:m.egger@stauffer-studach.ch)

**Erstellung**

Mai 2023 – Oktober 2024

**Bearbeitungsstand**

5.11.2024

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Rutschung Brienz/Brinzauls	4
1.2	Aktuelle Situation	4
1.3	Zweck der Umsiedlungsplanung	5
1.4	Ziele und Inhalte der vorliegenden Planung	6
<b>2</b>	<b>Organisation und Verfahren</b>	<b>6</b>
2.1	Kommission Siedlung	6
2.2	Organisation des Planungsträgers	6
2.3	Ablauf / Termine	7
2.4	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
2.5	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.6	Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO	8
2.7	Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe	8
2.8	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	8
2.9	Beschwerdeaufgabe	8
<b>3</b>	<b>Umfang der Umsiedlung</b>	<b>9</b>
3.1	Wohnungsstruktur	9
3.2	Gebäudestruktur und Bruttogeschossfläche	9
<b>4</b>	<b>Erkenntnisse aus der Standortevaluation 2021/2022</b>	<b>10</b>
4.1	Erlass und Verlängerung einer Planungszone	10
4.2	Studie raumplanerischer Handlungsbedarf / Standortevaluation	10
4.3	Vorabklärungen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE CH)	10
<b>5</b>	<b>Erforderliche Planungsinstrumente und Planungsprozess</b>	<b>12</b>
5.1	Übersicht	12
5.2	Studien und Standortevaluation	12
5.3	Kantonaler Richtplan	13
5.4	Bezug zur Gesamtrevision	14
5.5	Bestehende Bauzonenreserven	14
<b>6</b>	<b>Umsetzungskonzept</b>	<b>16</b>
6.1	Leitüberlegungen und Grundsätze zum Umsiedlungskonzept	16
6.2	Umsiedlungsreglement	17
6.3	Kostenbeteiligung GVG, Bund und Kanton	18
6.4	Umsiedlung in eine rechtskräftige Bauzone	18
6.5	Umsiedlung an einen Umsiedlungsstandort	18
6.6	Ortsbildschutz – Interessenabwägung	20
6.7	Bebauungsstudien	22
6.8	Fragebogen	23
<b>7</b>	<b>Umsetzung in den Planungsmitteln</b>	<b>24</b>
7.1	Teilrevision Zonenplan	24
7.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	24
7.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	24
7.4	Teilrevision Baugesetz	24
<b>8</b>	<b>Landumlegung Faderna</b>	<b>25</b>
8.1	Ziel und Inhalt der Landumlegung	25
8.2	Verfahren	25



## 1 Einleitung

### 1.1 Rutschung Brienz/Brinzauls

Das Dorf Brienz/Brinzauls liegt auf einer Sonnenterrasse an der Verbindungsstrasse von Lenzerheide nach Davos auf einer Höhe von rund 1150 Metern. Das Dorf zählt heute 84 ständige Einwohner, während der Hauptsaison kommen rund 200 Feriengäste bzw. Zweitwohnungsbesitzende hinzu. Brienz/Brinzauls ist seit jeher von Rutschungen betroffen und in Bewegung. Die gesamte Terrasse rutscht vermutlich seit der letzten Eiszeit talwärts. In den vergangenen 100 Jahren bewegte sich Brienz/Brinzauls jeweils wenige Zentimeter pro Jahr. In den letzten Jahren hat sich die Rutschung aber stark beschleunigt und beträgt rund 1 Meter pro Jahr. Seit 140 Jahren bewegen sich auch die Bergflanken oberhalb des Dorfes. Im Jahr 1877 begann nordöstlich des Dorfes eine Felsmasse von rund 13 Millionen Kubikmetern talwärts zu rutschen.



Abb. Luftbild Brienz/Brinzauls (mit Umsiedlungsperimeter)

### 1.2 Aktuelle Situation

Das Dorf wird derzeit sowohl durch die Rutschung Dorf als auch durch Bergsturzeignisse bedroht. Um die Rutschung Dorf zu verlangsamen, wurde 2022 mit dem Bau eines Drainagestollens unterhalb des Dorfes begonnen. Ziel ist, durch das Ableiten des Wassers eine starke Verminderung der Rutschung zu erreichen und damit Schäden an Bauten zu minimieren. Nach derzeitigen, vorläufigen Erkenntnissen kann von einer positiven Wirkung des Stollens ausgegangen werden. Genauere Erkenntnisse werden sich mit fortschreitendem Ausbau in den nächsten Monaten ergeben.

Im Mai 2023 musste das Dorf Brienz/Brinzauls aufgrund der starken Bewegungen am Berg (Teilbereich «Insel») evakuiert werden. Am 15. Juni 2023 rutschten rund 1.2 Millionen Kubikmeter Gestein als Schuttstrom den Hang hinunter und stoppten in geringer Entfernung zum Dorf. Die Gefahr von weiteren Felsstürzen besteht gemäss der aktuellen Beurteilung der beigezogenen Fachpersonen nach wie vor.



Abb. Aufnahme von Brienz/Brinzauls mit Schuttablagerung im Hintergrund (Juni 2023).

### 1.3 Zweck der Umsiedlungsplanung

Die in den letzten Monaten und Jahren ergriffenen Massnahmen wie der Bau des Entwässerungsstollens haben zum Ziel, die Gefahrensituation zu entschärfen, damit das Dorf Brienz/Brinzauls über lange Sicht hin bewohnt bleiben kann. Die Umsiedlungsplanung ist eine vorsorgliche planerische Massnahme für den Fall, dass trotz dieser Massnahmen zur Gefahrenreduktion eine anhaltende Gefährdungssituation für das Dorf besteht oder ein Ereignisfall eintritt, welcher zu einer Unbewohnbarkeit des Dorfes Brienz/Brinzauls führen. Im Sinne einer vorausschauenden Planung werden mit der Umsiedlungsplanung mögliche Ersatzstandorte für einen Ersatzneubau der von der Gefahrensituation betroffenen Wohnbauten planerisch sichergestellt. Das Umsiedlungskonzept umfasst folgende Bestandteile:

- a) Bereitstellen von verfügbarem Bauland an geeigneten Standorten für eine Totalumsiedlung oder eine Teilumsiedlung (Umsiedlungsstandort)
- b) Regelung der berechtigten Personen für einen Ersatzneubau bzw. die Nutzung einer Wohnung am Umsiedlungsstandort
- c) Klären der rechtlichen Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Zweitwohnungsgesetz
- d) Aufzeigen und Klären der finanziellen Aspekte bezüglich Gebäudeversicherungsleistungen, Landerwerbskosten und Erschliessungskosten.

Die Umsiedlungsplanung ist eine freiwillige Massnahme durch die Gemeinde Albula/Alvra aufgrund der ausserordentlichen Situation und der Betroffenheit durch die Einwohner von Brienz/Brinzauls. Seitens der Einwohner und Grundeigentümer von Brienz/Brinzauls besteht weder eine Pflicht zur Beteiligung am Umsiedlungskonzept noch können daraus Ansprüche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden.

### 1.4 Ziele und Inhalte der vorliegenden Planung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst die rein planerischen Aspekte des Umsiedlungskonzeptes. Insbesondere bilden die Themen Kosten und Versicherungsleistungen nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung. Diese Aspekte werden im Rahmen von separaten Teilprojekten bearbeitet.

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Kommission Siedlung

Zur Klärung und Aufarbeitung der planerischen, rechtlichen und finanziellen Aspekte einer allfälligen Umsiedlung, hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den kantonalen Behörden im Jahr 2019 beschlossen, eine Kommission einzusetzen (Kommission Siedlung). Mitglieder der Kommission Siedlung sind:

Mitglieder Kommission Siedlung	Daniel Albertin	Gemeindepräsident, Albula/Alvra
	Reto Crameri	Departementsvorsteher Raumordnung, Albula/Alvra
	Julia Bonifazi	Leiter Gemeindeverwaltung, Albula/Alvra ad interim
	Richard Atzmüller	Amtsleiter, ARE Graubünden
	Daniel Buschauer	Amtsleiter, ALG Graubünden
	Marc Handlery	Direktor, GVG Graubünden
	Silvio Sauter	Raumplaner, Chur (Gesamtprojektleitung)
	Benno Burtscher	Rechtsanwalt, Chur (Kommissionspräsident)
beratend	Dominik Rüegg	Raumplaner, Büro Stauffer und Studach, Chur
	Carlo Decurtins	Jurist für Raumplanung

### 2.2 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg eingesetzt. Für die juristische Beratung wurde Carlo Decurtins, Caviezel Partner, Chur beigezogen. Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Kommission Siedlung und der Gesamtleitung (Silvio Sauter).

### 2.3 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	2020 - 2023
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Mai – Juli 2023
Kantonale Vorprüfung	Juli – September 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	bis Ende 2023
Orientierung Bevölkerung	20. November 2024
Mitwirkungsaufgabe	ab 22. November 2024

Gemeindeversammlung

### 2.4 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 29. September 2023 äusserte sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Das ARE stellt fest, dass die vorliegende Revisionsvorlage unter Berücksichtigung der Ergänzung des kantonalen Richtplanes mit dem Kapitel 5.3.3 «Umsiedlung Brienz» richtplankonform ist. Zudem kann die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung beurteilt werden. Im Einzelnen ergeben sich aus der Vorprüfung folgende, weiteren Einzelanpassungen:

Antrag / Bemerkung Kanton	Entscheid Gemeinde
<b>Baugesetz:</b> Die Formulierungen im Baugesetz sind zu präzisieren (Begriffsbestimmungen)	Die Anpassungen wurden gemäss Empfehlung der Vorprüfung vorgenommen.
<b>Mehrwertabgabe:</b> Bis zur Genehmigungsvorlage sind die erforderlichen Abklärungen zur Mehrwertabgabe vorzunehmen.	Die entsprechenden Unterlagen liegen bis zur Genehmigung vor.
<b>Ortsbildschutz (I):</b> Der Planungsbericht ist mit einer Interessenabwägung bezüglich Ortsbildschutz beim Standort Alvaneu zu ergänzen.	Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
<b>Ortsbildschutz (II):</b> Es wird empfohlen, das Quartier Cumpogna unter Beizug von verschiedenen Fachpersonen (Städtebau, Architektur, Verkehr etc.) weiterzuentwickeln. Es sind das ISOS und der UNESCO-Perimeter zu berücksichtigen.	Gestützt auf die vorgesehene Gesamtkonzeptpflicht wird im Folgeverfahren die genaue Umsetzung festzulegen sein. In der vorliegenden Teilrevision werden keine weitergehenden Massnahmen vorgesehen.
<b>Fruchtfolgefleichen:</b> Bis zum Genehmigungsverfahren, ist die Kompensation der	Die entsprechenden Unterlagen liegen bis zur Genehmigung vor.

beanspruchten Fruchtfolgeflächen zu klären und aufzuzeigen.	
--	--

## 2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Die Mitwirkungsaufgabe der Nutzungsplanung erfolgt koordiniert mit der öffentlichen Auflage der Anpassung des Kantonalen Richtplanes bezüglich der Ergänzung des Kapitels «Umsiedlung Brienz/Brinzauls».

## 2.6 Ergebnisse der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe nach Art. 13 KRVO

## 2.7 Änderungen nach der Mitwirkungsaufgabe

## 2.8 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

## 2.9 Beschwerdeaufgabe

### 3 Umfang der Umsiedlung

#### 3.1 Wohnungsstruktur

Stand Juli 2020 bestehen in Brienz Dorf 142 Wohneinheiten. Bei 37 davon handelt es sich um Erstwohnungen, was rund einem Viertel der Wohneinheiten in Brienz entspricht (26 %).

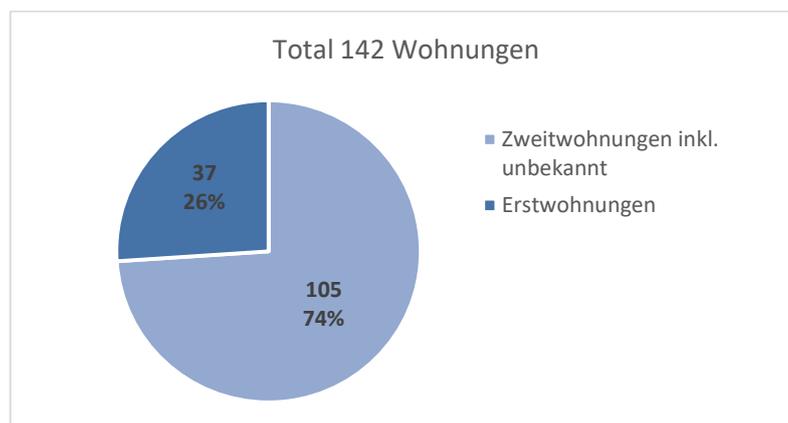


Abb. Wohnungsstruktur Brienz Dorf (Stand Juli 2020).

#### 3.2 Gebäudestruktur und Bruttogeschossfläche

Aus Sicht der Gemeinde ist in erster Priorität sicherzustellen, dass am Umsiedlungsstandort mindestens die Wohnungen und Gebäude der in Brienz Dorf wohnhaften Bevölkerung ersetzt werden können. Die tatsächliche Anzahl umzusiedelnder Bauten ist derzeit unbekannt. Als Richtgrösse wird von einem Umsiedlungsbedarf entsprechend der heutigen Anzahl an Erstwohnungen ausgegangen. Die Erstwohnungen in Brienz Dorf verteilen sich wie folgt:

	Anzahl in Brienz/Brinzauls	Bruttogeschossfläche
Erstwohnungen	37	Rund 6'000 m <sup>2</sup>
Zweitwohnungen	105	Rund 11'500 m <sup>2</sup>

Rund 6'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (38 Gebäude und 32 Erstwohnungen) müssen umgesiedelt werden. Die Anzahl Wohneinheiten verteilt sich etwa zu je einem Drittel auf Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, in Doppel- und Mehrfamilienhäusern.

## **4 Erkenntnisse aus der Standortevaluation 2021/2022**

### **4.1 Erlass und Verlängerung einer Planungszone**

Aufgrund der Gefährdungssituation hat die Gemeinde Albula/Alvra für den gesamten Schadensperimeter eine Planungszone gemäss Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlassen. Die Planungszone umfasst den gesamten Schadensperimeter infolge Rutschung, Bergsturz sowie Druckwellen und weiteren Folgeprozessen. Im April 2023 wurde die Planungszone um 2 Jahre bis April 2025 verlängert, da die Untersuchungen zur Gefährdung und die Planung noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden.

Am 3. September 2024 hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Abgrenzung der rechtskräftigen Planungszone gemäss Empfehlung der Gefahrenkommission 2 anzupassen bzw. zu reduzieren. Der Standort Vazerol West kann somit neu wieder als Umsiedlungsstandort bearbeitet werden.

### **4.2 Studie raumplanerischer Handlungsbedarf / Standortevaluation**

Im Jahr 2020 wurde ein erstes Umsiedlungskonzept erstellt, mit dem Ziel, geeignete Alternativstandorte für die innerhalb des Schadensperimeters liegenden Bauten der Gemeinde Albula/Alvra zu finden.

Dazu wurden nach raumplanerischen Kriterien Standortevaluationen vorgenommen und eine Umfrage mit den potenziellen Betroffenen durchgeführt. Aufgrund der damaligen Umfrage ist davon auszugehen, dass rund ein Drittel der Betroffenen eine Ersatzlösung (Erst- oder Zweitwohnung) ausserhalb der Gemeinde Albula/Alvra bevorzugt. Ein Grossteil derjenigen, die ihren Wohn- und Feriensitz in der Gemeinde Albula/Alvra behalten möchten, würden eine Umsiedlung bevorzugen. Aufgrund des damaligen Kenntnisstandes zur Gefährdung kam der Standort Vazerol West für eine Umsiedlung zwar noch in Frage, wurde jedoch vom Grossteil der Befragten bevorzugt. Aufgrund der Anpassung der Planungszone (19. Januar 2021) konnte dieser Standort nicht mehr bearbeitet werden.

Auf Basis der zwischenzeitlich vertieften Erkenntnisse im Bereich Gefährdung und mögliche Ersatzstandorte, wird eine weitere Befragung der betroffenen Bevölkerung durchgeführt. Die reduzierte Planungszone, erlassen am 3. Sept. 2024, ermöglicht es nun den Standort Vazerol West wieder in die Umsiedlungsentwicklung einzubeziehen (siehe Fragebogen, Frage 5).

### **4.3 Vorabklärungen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE CH)**

Am 29. Oktober 2021 fand eine Besprechung inkl. eine Begehung des Schadensperimeters mit Vertretern des Kantons und der Bundesstellen in Brienz/Brinzauls statt. Teilnehmende waren die Gemeinde, betroffene kantonale Fachstellen, Fachpersonen aus dem Bereich Geologie, das Bundesamt für Umwelt (BAFU) sowie das Bundesamt für Raumentwicklung Schweiz ARE.

Aufgrund der Begehung und der nachfolgenden Fragenbeantwortung können folgende Erkenntnisse in Bezug auf das Umsiedlungskonzept festgehalten werden:

- Bedarf und Notwendigkeit einer Umsiedlungsplanung werden anerkannt.
- Aufgrund der ausserordentlichen Situation kann die Schaffung einer «Umsiedlungszone» akzeptiert werden, sofern hierfür im Kantonalen Richtplan eine Grundlage geschaffen wird.
- Bei einer gesamthaften Umsiedlung des Dorfes muss der Ersatzstandort nicht zwingend an eine bestehende Siedlung angegliedert sein.

## 5 Erforderliche Planungsinstrumente und Planungsprozess

### 5.1 Übersicht

Zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine Umsiedlung ist eine Ergänzung des kantonalen Richtplanes, die Anpassung der Ortsplanung (Nutzungsplanung) der Gemeinde sowie je nach Standort ein Folgeverfahren erforderlich. Für die konkreten Bauten ist schliesslich ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

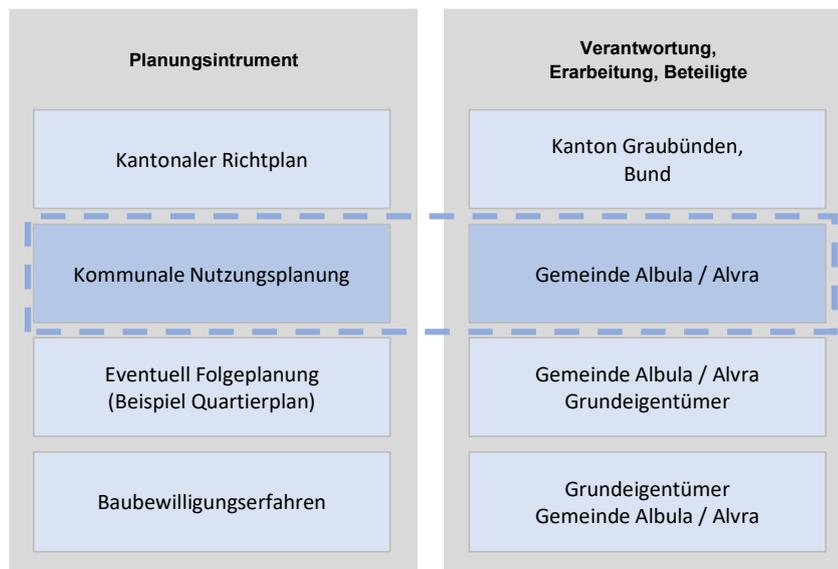


Abb. Übersicht Planungsinstrumente und Beteiligte.

Trotz der ausserordentlichen Situation sind diese Planungsschritte erforderlich, damit die Rechtmässigkeit der Umsiedlungsmassnahmen gewährleistet bleibt.

### 5.2 Studien und Standortevaluation

Als Grundlage für die raumplanerische Umsetzung im Kantonalen Richtplan sowie in der Nutzungsplanung wurde in einem ersten Schritt eine Studie zum raumplanerischen Handlungsbedarf mit einer ersten Standortevaluation durchgeführt (2020 – 2021). Auf Basis der Ergebnisse dieser Studie sollten die erforderlichen Massnahmen und der Handlungsbedarf auf Stufe Raumplanung eruiert werden. Es ging hauptsächlich darum, den Umfang einer allfälligen Umsiedlung zu ermitteln und anschliessend geeignete Umsiedlungsstandorte zu prüfen. Vier der neun geprüften Standorte wurden als potenzielle Umsiedlungsstandorte eingestuft.

Anfangs bis Mitte 2022 wurde eine zusätzliche Studie in Form eines Zwischenberichts ausgearbeitet. Sie baut auf der vorangegangenen Studie auf und geht vertieft auf drei potenziellen Umsiedlungsstandorte (Compogna, Faderna und Dasper igl Muloin) ein. Bei der Standortevaluation geht es hauptsächlich auch darum, aufgrund von Bebauungsstudien festzustellen, welche Standorte sich für eine gesamthafte Umsiedlung und welche sich auch zusätzlich für eine teilweise Umsiedlung eignen. Anschliessend wurde in Grundzügen das weitere Vorgehen und die Umsetzung in den Planungsmitteln beschrieben.

### 5.3 Kantonaler Richtplan

Die Ergänzung des Kantonalen Richtplanes (Kap. 5.3.3, Umsiedlung Brienz) liegt bereits vor. Dieser umfasst im Wesentlichen die Festlegung der potenziellen Umsiedlungsstandorte sowie damit zusammenhängende Ziele, Leitsätze und Handlungsanweisungen. Die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplanes wurde vom Bund vorgeprüft. Parallel zur Vorprüfung durch den Bund wurde vom Amt für Raumentwicklung eine verwaltungsinterne Vernehmlassung durchgeführt. Die Vorprüfung fiel grundsätzlich positiv aus. Einzelne Anpassungen und Präzisierungen wurden auf Basis der Vorprüfungsergebnisse vorgenommen. Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die Mitwirkungsaufgabe in Koordination mit der Teilrevision der Ortsplanung.

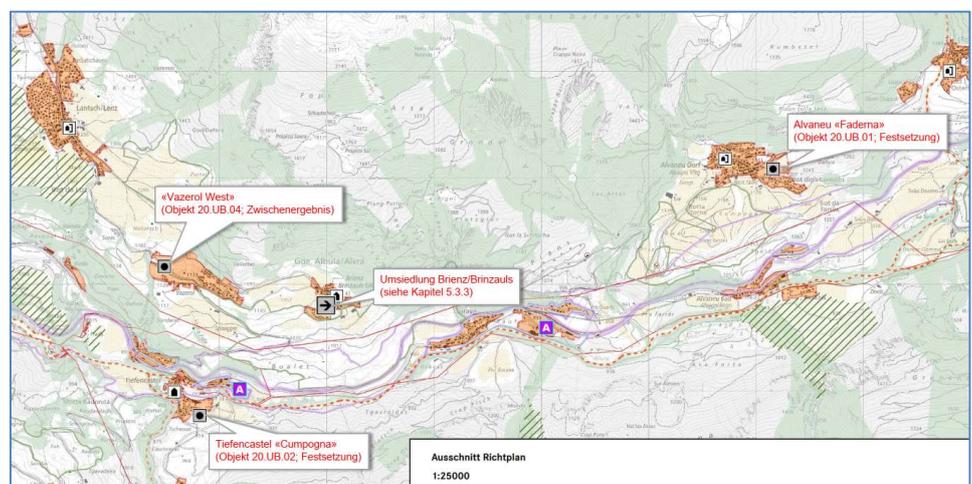


Abb. Ausschnitt Richtplankarte mit potenziellen Umsiedlungsstandorten.

Im Richtplantext werden unter dem Ziel der Bereitstellung von geeigneten Standorten für eine mögliche Umsiedlung folgende Leitsätze dazu formuliert:

- Standorte für eine Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra sichern
- Gesamtplanung auf die verschiedenen Szenarien ausrichten
- Ausserordentliche Situation und öffentliches Interesse berücksichtigen  
In folgenden Bereichen ist eine Abweichung von den planerischen Vorgaben des kantonalen Richtplans möglich:
  - keine regionale Abstimmung;
  - Einzonungen erfolgen losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung;
  - Von Mindestanforderungen betr. ÖV-Erschliessung kann abgewichen werden;
  - baulichen Mindestdichte orientiert sich in erster Linie am Charakter der Landschaft des jeweiligen Umsiedlungsstandortes;
  - Die im potenziellen Schadensperimeter befindenden Nutzungsreserven werden der Bauzonenkapazität der Gemeinde Albula/Alvra nicht angerechnet.

- Aufgrund des öffentlichen Interesses können für die Umsiedlung Fruchtfolgeflecken beansprucht werden. Die Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV sind erfüllt.
- Hohe Qualität und angemessene Dichte der neuen Wohnsiedlung umsetzen
- Status altrechtlicher Wohnungen behalten

Der Standort Vazerol West 1-3 ist als «Zwischenergebnis» im Kant. Richtplan bezeichnet, weil die definitive Ausscheidung der Gefahrenzonen für das Gebiet Vazerol/Brienz/Brinzauls derzeit noch aussteht. Sobald im Gebiet Vazerol keine erhebliche Gefährdung mehr vorliegt und dies behördenverbindlich festgelegt ist, wird der Standort mit einer «Fortschreibung» in den Koordinationsstand «Festsetzung» überführt. Der Standort Vazerol West wird im Rahmen des Umsiedlungskonzepts weiterbearbeitet.

#### **5.4 Bezug zur Gesamtrevision**

Gestützt auf die Festlegungen der revidierten Bundesgesetzgebung über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG 1), der revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG) sowie des kantonalen Richtplans Siedlung führt die Gemeinde Albula/Alvra derzeit eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung durch (Stand Mitwirkung). Gemäss Übersicht Überbauungsstand und Nutzungsreserven (UEB-NR) verfügt die Gemeinde über zu grosse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Gemäss übergeordnetem Recht sind die WMZ im erforderlichen Mass zu reduzieren. Die Reduktion der WMZ bildet Bestandteil der laufenden Ortsplanungsrevision. Die potenziellen Auszonungsgebiete sind bekannt, jedoch noch nicht eigentümerverbindlich festgelegt. Neben Auszonungen sind die bestehenden Bauzonenreserven zu mobilisieren. Gestützt auf Art. 15/15a RPG und das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) werden Mobilisierungsmassnahmen (voraussichtlich Überbauungsfristen) festgelegt.

Wie im kantonalen Richtplan vorgesehen, werden die vorliegend geplanten Ein- und Umzonungen losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. Schon aufgrund der hohen Dringlichkeit infolge der Gefahrensituation sowie dem grossen öffentlichen Interesse an der Umsiedlung ist diese Teilrevision erforderlich. Da bei einer zwingenden Umsiedlung davon ausgegangen werden kann, dass die gesamte Ortschaft Brienz/Brinzauls oder grössere Teile betroffen sind, ist es aus Sicht der Gemeinde angemessen, Umsiedlungsstandorte zur Verfügung zu stellen, welche auch mehrere Umzusiedelnde zusammen nutzen können.

#### **5.5 Bestehende Bauzonenreserven**

Die bestehende Bauzone der Gemeinde Albula/Alvra weist rund 15 ha nicht überbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf. Diese Reserven verteilen sich dispers über das gesamte Siedlungsgebiet in Form von Einzelparzellen oder

kleineren, zusammenhängenden Gebieten. Rein rechnerisch genügen diese Kapazitätsreserven, um die Bevölkerung von Brienz/Brinzauls aufzunehmen. Diese rechnerische Betrachtung greift jedoch zu kurz, insbesondere aus folgenden Gründen und Überlegungen:

- Das Umsiedlungskonzept verfolgt die Absicht neue Wohnstandorte für die Einwohner von Brienz/Brinzauls zu schaffen. Dies bedingt, dass der Ersatzstandort zumindest für einen grösseren Teil der betroffenen Bevölkerung Wohnraum bieten kann. Somit ist eine zusammenhängende, geeignete Bauzonenfläche erforderlich. Dispers verteilte Einzelparzellen eignen sich dafür nicht.
- Die Verfügbarkeit der vorhandenen Bauzonenreserven sind nicht sichergestellt. Zwar sind gestützt auf den kantonalen Richtplan Siedlung Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorgesehen (Stand Mitwirkung Gesamtrevision), diese greifen jedoch erst in einigen Jahren, nach Ablauf der Überbauungsfristen. Diese Fristen sind für die Umsiedlung von Brienz/Brinzauls zu lange.
- Im Falle einer Unbewohnbarkeit des Dorfes Brienz/Brinzauls wird die heutige Bauzonenfläche im Dorf im Umfang von rund 7 ha nicht mehr nutzbar. Diese Flächen würden mit anderen Worten aus der Bauzone entlassen. Die Schaffung des Ersatzstandortes ist daher als Kompensation dieses nicht mehr nutzbaren Baulandes anzusehen. In der Summe erfolgt sogar eine Reduktion der Bauzone, da beispielsweise Ställe innerhalb der Bauzone nicht ersetzt werden.
- Die Ein- und Umzonungen der «Umsiedlungszone» sind ausschliesslich für die umzusiedelnden Einwohner von Brienz/Brinzauls bestimmt. Die Festlegung dieser Bauzone fällt daher nicht in die reguläre Bauzonenbilanz und hat damit auch keine Auswirkungen auf das Erfordernis und den Umfang der vorzunehmenden Bauzonenreduktionen im Rahmen von RPG1.

## 6 Umsetzungskonzept

### 6.1 Leitüberlegungen und Grundsätze zum Umsiedlungskonzept

In der Nutzungsplanung werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine Umsiedlung der Bauten der Ortschaft Brienz/Brinzauls geschaffen. Dazu werden Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan ergänzt und angepasst. In einem separaten Dokument werden die baugesetzlichen Bestimmungen festgelegt. Da die Gemeinde Albula/Alvra noch nicht über ein zusammengeführtes Baugesetz verfügt, werden die Bestimmungen erst bei Vorliegen des neuen Baugesetzes in dieses integriert.

#### **Keine differenzierten Massnahmen für Erst- und Zweitwohnende im Rahmen der Nutzungsplanung**

Für die im Dorf Brienz/Brinzauls wohnhafte Bevölkerung ist die Betroffenheit und somit auch die Dringlichkeit für einen Wohn-Ersatzstandort hoch einzustufen. Ein neuer Wohnort hat sowohl organisatorische (z.B. Arbeits- und Schulwege) als auch emotionale (z.B. Nähe zu Bezugspersonen, Umgebung) Aspekte. Für Zweitwohnende sind diese Aspekte zwar weniger ausgeprägt als bei Erstwohnenden. Eine Umsiedlung kann jedoch auch für Zweitwohnende eine emotionale Herausforderung sein. Unter Umständen befindet sich eine Zweitwohnung seit langer Zeit im Besitz der Familie oder die Zweitwohnungsbesitzer sind selbst in Brienz aufgewachsen und möchten die Verbindung somit aufrechterhalten. In rechtlicher Hinsicht gilt zudem zu berücksichtigen, dass der gesamte Wohnungsbestand in Brienz/Brinzauls altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG sind, unbesehen der momentanen Nutzung zu Erst- oder Zweitwohnzwecken.

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wird aus diesen Gründen nicht zwischen Erst- und Zweitwohnenden unterschieden. Sowohl Erst- als auch Zweitwohnende werden als Umzusiedelnde betrachtet. Der Status einer altrechtlichen Wohnung im Sinne des ZWG, also einer Wohnung mit freier Nutzung, kann somit in jedem Fall beibehalten werden, sofern die Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra erfolgt. Diese Übertragbarkeit des Status „altrechtliche Wohnung“ wird im kantonalen Richtplan hinsichtlich der Umsiedlung Brienz festgehalten.

#### **Definition von «Umzusiedelnde»**

In den baugesetzlichen Bestimmungen werden die Begrifflichkeiten näher definiert. Demnach handelt es sich bei «Umzusiedelnden» um Personen, welche *«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 Ereignisses verlassen müssen oder wegen Unzumutbarkeit eines weiteren Verbleibs im Dorf verlassen möchten»*.

Es handelt sich demnach in erster Linie um Personen, welche aufgrund eines der genannten Ereignisse ihren Erst- oder Zweitwohnsitz verlassen müssen. Ebenfalls unerheblich ist, ob es sich bei den Bewohnenden um Mieter oder Eigentümer handelt. Es ist allen Umzusiedelnden gestattet, ihren Wohnsitz an die Umsiedlungsstandorte zu verlegen. Anzumerken ist dazu, dass MieterInnen keinen Anspruch auf

Entschädigung von Bund und Kanton sowie von der GVG (da kein Eigentum resp. eine Liegenschaft mit Grundstück) haben.

### **Nutzung der Umsiedlungsstandorte**

Die Umsiedlungsstandorte sollen allen Umzusiedelnden dienen. Neubauten und Ersatzbauten werden ohne Nutzungsbeschränkung gemäss ZWG bewilligt. Nutzungsplanerisch wird daher keine Erstwohnungspflicht festgelegt. Die Ersatzbauten können dabei durch die betroffene Bevölkerung von Brienz selbst erstellt werden oder auch durch Dritte. Die Bauherrschaft ist nicht massgebend, jedoch die Nutzung der Umsiedlungsstandorte durch Umzusiedelnde.

### **Erwerb durch die Gemeinde zwecks Sicherstellung der Verfügbarkeit**

Die Umsiedlungsstandorte müssen im Zeitpunkt einer Teil- oder Totalumsiedlung unmittelbar für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Um diese Verfügbarkeit zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die erforderlichen Flächen an den potenziellen Umsiedlungsstandorten durch Kauf bzw. Kaufrecht sicherzustellen. Entsprechende Verhandlungen mit den Grundeigentümerschaften sind in den Gebieten Cumpogna und Faderna abgeschlossen. Eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit, beispielsweise mittels Überbauungsfristen gem. KRG erweist sich in diesem Fall als ungeeignet, da die damit verbundenen Fristen oder späteren Rechtsmittelverfahren nicht mit der erforderlichen Kurzfristigkeit der Umsiedlung vereinbar sind.

### **Nutzungspflicht und -dauer, Ausnahme und Berücksichtigung Mieter**

Grundsätzlich ist vorgesehen, dass die Pflicht zur Nutzung durch Umzusiedelnde unbeschränkt gilt. Nach Ablauf der baugesetzlich festgelegten Nutzungsdauer, können gegen eine entsprechende Ersatzabgabe die Wohnungen auch durch Dritte als Erstwohnung genutzt werden. Diese Ablösungsmöglichkeit ist zwingend, da die Umsiedlung einmalig ist und die potenziellen Einwohner der Umsiedlungszone über die Jahre abnehmen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der Umzusiedelnden Mieter sind. Um die Voraussetzungen für den Neubau von Mietwohnungen zu schaffen, ist es zwingend erforderlich, dass diese Mietwohnungen bei fehlendem Bedarf durch Umzusiedelnde auch an Dritte vermietet werden können. Andernfalls wäre der Kreis der potenziellen Mieter zu gering und das Investitionsrisiko für die Bauherrschaft eines Mietobjektes zu gross. In der Folge würden kaum Mietwohnungen erstellt und die Umsiedlung dieser Einwohner nicht ermöglicht. Daher liegt es im öffentlichen Interesse, hier entsprechende Ausnahmen vorzusehen.

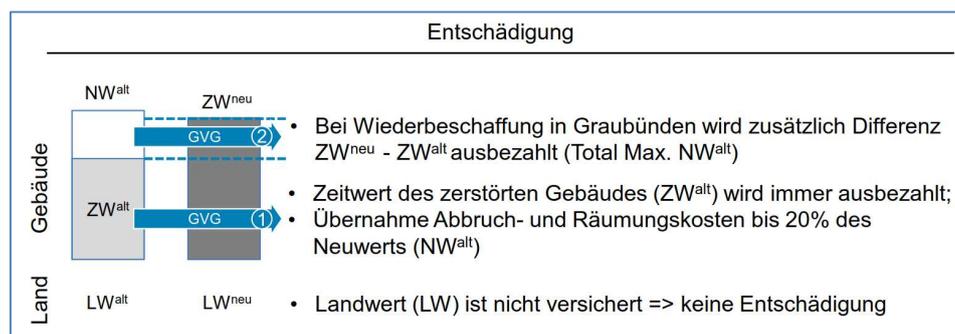
## **6.2 Umsiedlungsreglement**

Weitergehende Bestimmungen, wie die Details betreffend Verkauf und Nutzung von Bauplätzen an den Umsiedlungsstandorten oder die Priorisierung von zur Umsiedlung an einen Umsiedlungsstandort berechtigten Personen, werden in einem separat erlassenen Umsiedlungsreglement durch die Gemeinde festzulegen sein. Die vorliegende Nutzungsplanung eignet sich nicht, um diese Aspekte abschliessend zu regeln.

Im Grundsatz ist jedoch vorgesehen, dass Grundeigentümer mit Wohnsitz gegenüber Zweitwohner bei der Zuweisung von Bauland an den Umsiedlungsstandorten prioritär behandelt werden.

### 6.3 Kostenbeteiligung GVG, Bund und Kanton

Erleidet ein einzelnes Gebäude einen Totalschaden (durch Prüfenieur festgestellt oder permanentes Nutzungsverbot), entschädigt die GVG wie folgt:



Legende: GVG = Gebäudeversicherung Graubünden, NW = Neuwert, ZW = Zeitwert, LW = Landwert

Müssen die BewohnerInnen aufgrund der Gefährdungssituation den aktuellen Wohnsitz in Brienz/Brinzauls dauerhaft verlassen, beteiligen sich Bund und Kanton - nach aktuellen Erkenntnissen- sowohl an den Land-, als auch an den Erschliessungskosten des neuen Wohnstandorts. Die Kostenübernahme durch Bund und Kanton erfolgt unabhängig davon, ob der neue Wohnsitz innerhalb einer bestehenden Bauzone in der Gemeinde (1) oder an einem anderen Standort an vergleichbarer Lage in der Region (2) oder an einem der vorgeschlagenen Umsiedlungsstandorte Cumpogna und Faderna (3) erstellt wird.

Für die Kostenbeteiligung von Bund und Kanton an der Umsiedlung Brienz/Brinzauls erarbeitet die Gemeinde Albula/Alvra derzeit einen Projektantrag und Bauprojekt (in Bearbeitung). Die Subventionierung von Bund und Kanton erfolgt dabei gestützt auf die revidierte Waldgesetzgebung/-verordnung. Die definitiven Beteiligungssätze an den anrechenbaren Kosten sind noch nicht bekannt.

### 6.4 Umsiedlung in eine rechtskräftige Bauzone

Das laufende Projekt Umsiedlung Brienz/Brinzauls ermöglicht es, dass auch eine Umsiedlung in eine bestehende rechtskräftige Bauzone in der Gemeinde oder an einem anderen Standort an vergleichbarer Lage in unterstützt wird. In Anbetracht des Kosten-/Nutzenverhältnisse und einem sorgfältigen Umgang mit öffentlichen Geldern geniesst diese Lösung aus Sicht der Gemeinde Albula/Alvra erste Priorität.

### 6.5 Umsiedlung an einen Umsiedlungsstandort

Gestützt auf die durchgeführte Standortevaluation 2020/2021 bestehen mehrere potenzielle Umsiedlungsstandorte, welche planerisch umzusetzen sind. Basierend auf den bisherigen Erkenntnissen wurden die potenziellen Umsiedlungsstandorte genauer betrachtet. Nebst den raumplanerischen Voraussetzungen und Kriterien bilden auch die Eigentumsverhältnisse bzw. die Verfügbarkeit der potenziellen

Umsiedlungsstandorte eine zentrale Rolle. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit kann die Verfügbarkeit des erforderlichen Landes nicht auf dem gesetzlichen Weg bzw. Verfügungsweg erzwungen werden. Die entsprechenden Enteignungsverfahren und allfälligen Beschwerdeverfahren würden den zur Verfügung stehenden Zeitrahmen für die Umsiedlung bei weitem sprengen. Die Gemeinde ist daher darauf angewiesen, dass die Umsiedlungsstandorte durch die jeweiligen Grundeigentümer freiwillig im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung und zu den abgemachten Konditionen zur Verfügung stellen. Der Standort Dasper igl Muloin wurde nicht mehr weiterverfolgt, weil diesbezüglich eine entsprechende Vereinbarung nicht zu stande kam. Aufgrund der raumplanerischen Standortevaluation und der bisherigen Abklärungen zur Verfügbarkeit verbleiben folgende potenziellen Umsiedlungsstandorte:

Alvaneu Dorf, Faderna und Tiefencastel, Cumpogna sind Umsiedlungsstandorte mit Quartiercharakter, da sie an bestehende Ortschaften angegliedert sind.

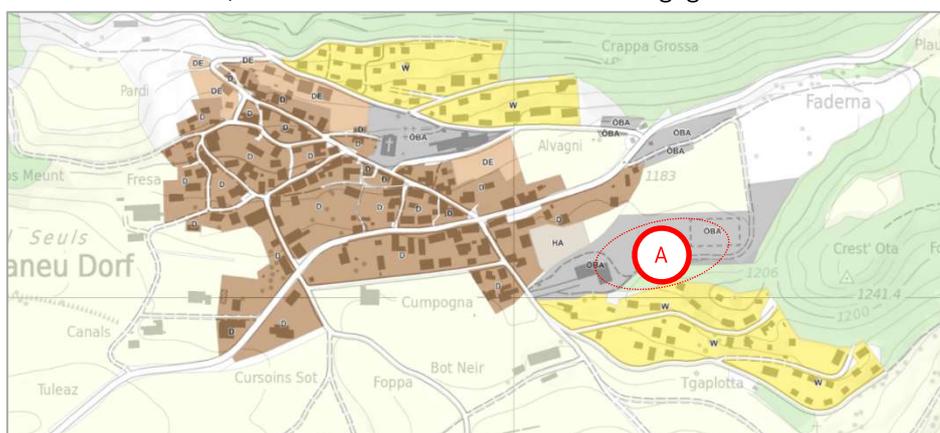


Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Umsiedlungsstandort Faderna, Alvaneu Dorf (A) (geogr.ch)

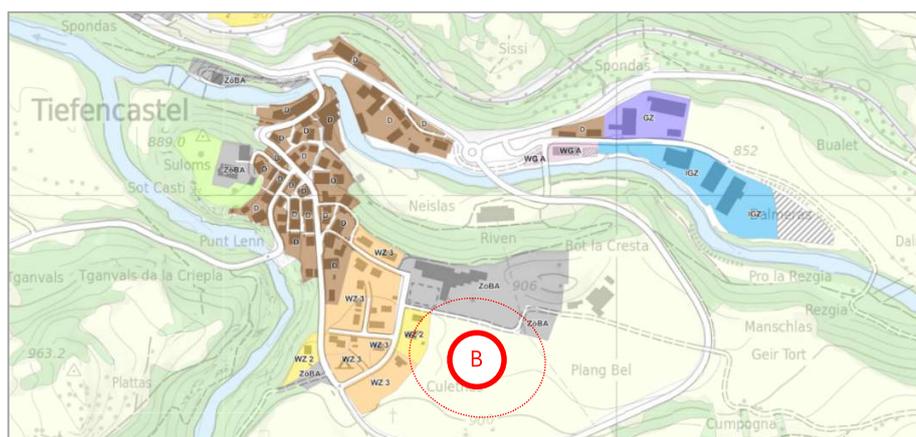


Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Umsiedlungsstandort Cumpogna, Tiefencastel (B) (geogr.ch)

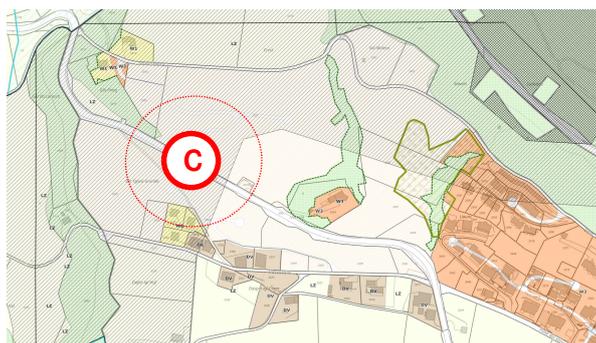


Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Umsiedlungsstandort Vazerol West (C) (geogr.ch)

Der Standort Vazerol West ist im Gegensatz zu den Standorten Cumpogna und Faderna bei der Entwicklung ca. 2-3 Jahre in Verzug, da die Entlassung aus der Planungszone erst per 3. Sept. 2024 erfolgte. Die Arbeiten für Standortentwicklung, für die Ermittlung der Erschliessungskosten sowie für die Regelung und Bewertung der Baulandansprüche der vormals berechtigten Grundeigentümer bzw. der Baulandanspruchsberechtigten (Parzellen sind heute vorwiegend im Eigentum der Gemeinde Albula/Alvra) sind aufgenommen worden.

**Potenzial an den Umsiedlungsstandorten (gerundet):**

Standort	Grundfläche Umsiedlungsstandort (gesamt)	Grundfläche Umsiedlungsstandort (nach Bereichen)	Ausnützungsziffer	Anrechenbare Geschossfläche (nach Bereichen)	Anrechenbare Geschossfläche (gesamt)	Einwohnerpotenzial (65 m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner)
Tiefencastel, Cumpogna	9'500 m <sup>2</sup>	6'100 m <sup>2</sup>	0.6	3'600 m <sup>2</sup>	6'300 m <sup>2</sup>	97 EW
		3'400 m <sup>2</sup>	0.8	2'700 m <sup>2</sup>		
Alvaneu Dorf, Faderna	3'200 m <sup>2</sup>	1'400 m <sup>2</sup>	0.6	840 m <sup>2</sup>	2'280 m <sup>2</sup>	35 EW
		1'800 m <sup>2</sup>	0.8	1440 m <sup>2</sup>		

Die Berechnung der Einwohnerpotenziale zeigt auf, dass zumindest ein erheblicher Teil der Bevölkerung an den Umsiedlungsstandorten aufgefangen werden kann.

**6.6 Ortsbildschutz – Interessenabwägung**

Die Dörfer Alvaneu und Tiefencastel verfügen über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das ISOS ist ein Bundesinventar nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) und ist bei Planungen der Gemeinden zu berücksichtigen. Nach Art. 3 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden sind wertvolle

Ortsbilder sowie deren Umgebung grundsätzlich zu schonen. Wo das öffentliche Interesse ihrer Erhaltung überwiegt, sind sie so soweit als möglich zu erhalten. Gestützt auf Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) gelangt die Gemeinde zu folgender Interessenabwägung bezüglich dem Standort Alvaneu Dorf (Faderna).

### **Vorhandene Interessen**

Erhaltungsinteresse gemäss ISOS: Der Ortsteil «Faderna» in Alvaneu Dorf liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil 8 «Wieshang». Bedeutung hat dieser Ortsbildteil vor allem als unüberbauter Vorder- und Hintergrund der Altbebauung von Süden und Osten her (Erhaltungsziel A). Weitere besondere Räumliche oder Architekturhistorische Qualitäten sind gemäss ISOS nicht vorhanden.

Nutzungsinteresse infolge Gefahrensituation Brienz/Brinzauls: Gestützt auf die Standortevaluation handelt es sich bei Faderna um einen der wenigen Standorte, welcher sich als «Umsiedlungsstandort» für die Bevölkerung vom Dorf Brienz/Brinzauls eignet. Artikel 19 des eidg. Waldgesetzes bzw. Artikel 17 der eidg. Waldverordnung sieht explizit die «Verlegung gefährdeter Bauten und Anlagen an sichere Orte» als Massnahme zur Sicherung von Gefahrengebieten vor. Die Beanspruchung des Standortes Faderna steht in direktem Zusammenhang mit dieser Massnahme gemäss Waldgesetz und -verordnung und dient dem Schutz von Menschen vor Naturereignissen.

### **Bewertung und Abwägung der Interessen**

Das Gebiet Faderna ist gemäss rechtskräftiger Ortsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und damit bereits Bestandteil der Bauzone (und des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan). Unmittelbar angrenzend an die vorgesehene Wohnzone befindet sich das Alters- und Pflegeheim Envia. Weiter nördlich entstanden in den letzten Jahren innerhalb der Dorfzone Neubauten, östlich befindet sich der bestehende Sportplatz. Die vorgesehene Wohnzone ist daher bereits im Ausgangszustand von Bauten und Anlagen umgeben. Weiter befindet sich in demselben Gebiet auch die rechtskräftige «Zone für Heimstätten und Alterswohnungen», welche für die Erstellung entsprechender Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft des Alters- und Pflegeheimes vorgesehen ist (Synergienutzungen).

Aufgrund dieser bereits vorhandenen Bauten und Anlagen und den absehbaren künftigen Nutzungen kann aus Sicht der Gemeinde eine ortsbildverträgliche Bebauung der vorgesehenen Wohnzone «Umsiedlung Brienz» umgesetzt werden. Durch geeignete Gestaltung kann die Beeinträchtigung des Ortsbildes geringgehalten werden. Zur Sicherstellung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität ist im Baugesetz (Art. 9) und Zonenplan die Pflicht zur Erstellung eines ortsbaulichen Gesamtkonzeptes festgelegt.

In der Summe gelangt die Gemeinde zum Schluss, dass das öffentliche Interesse an der Umsiedlung der Bewohner des Dorfes Brienz/Brinzauls die Bebauung des Standortes «Faderna» rechtfertigt. Die Ziele des ISOS werden unter Berücksichtigung

der flankierenden Massnahmen (Gesamtkonzeptpflicht) lediglich geringfügig beeinträchtigt.

### **Standort Tiefencastel**

Das Gebiet «Cumpogna» in Tiefencastel tangiert das ISOS lediglich geringfügig. Es liegt angrenzend an das Gebiet 5 «Wohnquartier», welches als sensibler Bereich im ISOS verzeichnet ist. Dem Bereich wird ein gewisser Stellenwert aufgrund der nordwestlich angrenzenden Altbebauung eingeräumt.

Der vorgesehene Standort «Cumpogna» liegt auf der dem Dorfkern abgewandten Seite der bestehenden Siedlung. Aufgrund der Lage kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene Wohnzone keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Tiefencastel zur Folge hat. Der grösste Teil der vorgesehenen Wohnzone liegt ausserhalb des im ISOS erfassten Ortsbildperimeters.

## **6.7 Bebauungsstudien**

Zur Festlegung der Ausmasse der für eine Umsiedlung notwendigen Bauzonenflächen wurden bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2020 Bebauungsstudien erstellt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Konkretisierung der Umsiedlungsplanung wurden die Bebauungs- und Erschliessungskonzepte für die in Frage kommenden Standorte vertieft. Die Konzepte bilden Grundlage für die nutzungsplanerischen Festlegungen.

### **Bebauungsstudien Teilumsiedlung Faderna und Cumpogna**

Bei den beiden Umsiedlungsstandorten in Alvaneu Dorf und Tiefencastel handelt es sich um eher kleine Flächen, welche separat betrachtet eine knappe bis genügende Kapazität für die Umsiedlung aufweisen. Zur Aufnahme eines Grossteils der Umsiedelnden wäre voraussichtlich die Nutzung beider Standorte notwendig. Da sie jedoch an bestehende Siedlungen angegliedert sind, ist die Nutzung aus raumplanerischer Sicht auch dann zweckmässig, wenn nur ein Teil der Betroffenen an diese Standorte umsiedeln muss. Demnach sind eine Etappierung und eine Entwicklungsrichtung für diese Standorte vorgesehen, um ungewollte Situationen an den Siedlungsändern zu vermeiden. Die gemäss kantonalem Richtplan zu gewährleistende Option einer Teilumsiedlung und einer sinnvollen Etappierung der Bebauung kann an diesen Standorten gewährleistet werden.

Am Umsiedlungsstandort **Faderna** in Alvaneu Dorf ist die Realisierung von ca. 3 Mehrfamilienhäusern mit je 3 bis 4 Wohnungen möglich (1. Etappe – Gegenstand der vorliegenden Teilrevision). Zusätzlich können gemäss Studie 6 kleinere Einheiten, beispielsweise Doppeleinfamilienhäuser, realisiert werden (2. Etappe – nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision). Somit ist im gesamten Gebiet von der Realisierung einer anrechenbaren Geschossfläche von rund 3'500 m<sup>2</sup> (70 Einwohner) auszugehen.

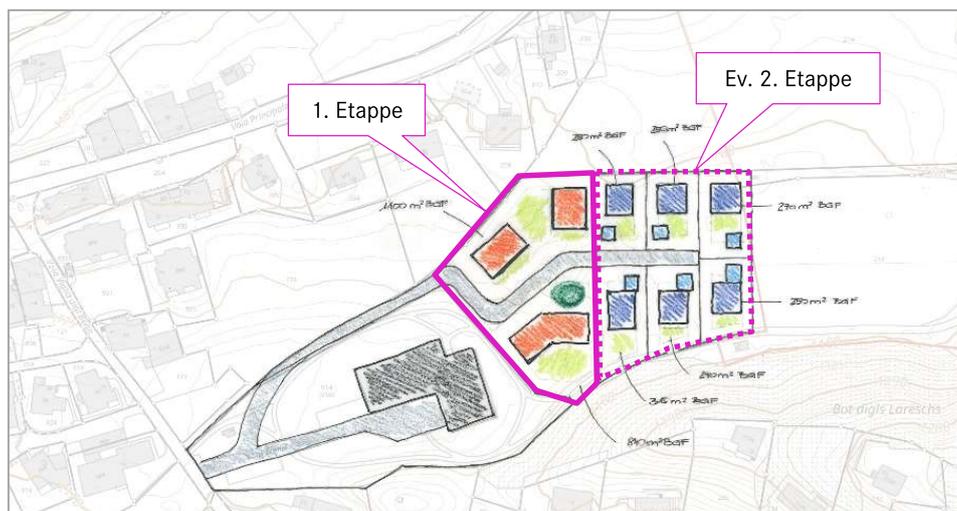


Abb. Skizze Bebauungsstudie Umsiedlungsstandort Faderna, Alvaneu Dorf

Der Umsiedlungsstandort **Cumpogna** in Tiefencastel bietet gemäss Studie Platz für 4 Mehrfamilienhäuser. Auf den kleineren Parzellen ist die Realisierung von 10 bis 12 kleineren Einheiten wie Doppel-einfamilienhäusern möglich. So sind rund 5'900 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen (100 Einwohner) möglich.



Abb. Skizze Bebauungsstudie Umsiedlungsstandort Cumpogna, Tiefencastel

## 6.8 Fragebogen

Zur Erhebung der Interessen der Bevölkerung von Brienz/Brinzauls im Falle einer Umsiedlung hat die Gemeinde eine Umfrage (Dez. 2019/Jan. 2020) durchgeführt. Diese Umfrage wird nun im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe bei den Erstwohnern nochmals aufgrund der neusten Erkenntnisse wiederholt.

Im Grundsatz ist jedoch vorgesehen, dass Grundeigentümer mit Wohnsitz in Brienz/Brinzauls (höheres Notbedürfnis) gegenüber Zweitwohnern bei der Zuweisung von Bauland an den Umsiedlungsstandorten prioritär behandelt werden.

## 7 Umsetzung in den Planungsmitteln

### 7.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden für die 2 Umsiedlungsstandorte die notwendigen Bauzonen ein- bzw. umgezont. Dabei handelt es sich um Wohnzonen, deren Nutzung explizit nur den Umzusiedelnden vorbehalten ist. An den beiden Standorten Faderna und Cumpogna wird eine Wohnzone Umsiedlung Brienz vorgesehen.

Wohnzone Umsiedlung Brienz:

- Alvaneu Dorf, Faderna 3140 m<sup>2</sup> (Umzonung)
- Tiefencastel, Cumpogna 9558 m<sup>2</sup> (Einzonung)

### 7.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Für die Umsiedlungsstandorte Faderna und Cumpogna werden Bereiche mit zugewiesener Ausnutzungsziffer ausgeschieden. Mittels Baulinien werden die bebaubaren Bereiche festgelegt. Aufgrund der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan kann auf ein Folgeverfahren (Areal- oder Quartierplan) verzichtet werden.

### 7.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan wird für die Standorte Faderna und Cumpogna die Erschliessung sichergestellt. Dafür werden Erschliessungsstrassen im GEP festgelegt. Bezüglich dem Umsiedlungsstandort Faderna ist in der Mitwirkungsauflage der Gesamtrevision (April 2024) zusätzlich eine Erschliessungsvariante Nord vorgesehen. Diese ist hinweisend dargestellt.

### 7.4 Teilrevision Baugesetz

In den baugesetzlichen Bestimmungen werden sämtliche für eine Umsiedlung notwendigen Bestimmungen festgelegt.

#### Nutzung und Zweck

Die Nutzung der Wohnzonen Umsiedlung Brienz ist den von einer Umsiedlung betroffenen Erst- und Zweitwohnenden vorbehalten. Davon ausgenommen ist die Nutzung von Mietwohnungen durch Dritte, sofern der Bedarf für Umzusiedelnde nicht gegeben ist.

#### Dauer der Nutzung

Die Bewohner werden verpflichtet, die Wohnzone Umsiedlung Brienz mindestens 20 Jahre selbst zu nutzen. Anschliessend kann gegen Leistung einer Ersatzabgabe von 20 % des Verkehrswertes die Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde aufgehoben werden.

### **Gestaltung und Erschliessung**

Die Gestaltung und Erschliessung richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan bzw. nach dem Generellen Erschliessungsplan. In den Bestimmungen werden die maximale Ausnützung und die maximalen Höhen festgelegt.

### **Mehrwertabgabe**

Für die geplanten Einzonungen wird ein Mehrwertabgabesatz von 20 % des Mehrwerts erhoben, da es sich um ein besonderes öffentliches Interesse handelt. Die konkreten Mehrwerte werden bis zur Genehmigungsvorlage anhand der Angaben des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) ausgewiesen.

### **Status altrechtliche Wohnungen**

Der Status altrechtliche Wohnungen kann nur im Falle einer Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra beibehalten werden.

### **Umsiedlungsreglement**

Die Festlegungen zu Verkauf und Nutzung der Parzellen an einem der Umsiedlungsstandorte bildet nicht Bestandteil der Nutzungsplanrevision. Dafür wird die Gemeinde ein separates Reglement verfassen.

## **8 Landumlegung Faderna**

### **8.1 Ziel und Inhalt der Landumlegung**

Im Zusammenhang mit der Umzonung der Wohnzone in Faderna erfolgt gleichzeitig eine Landumlegung im Nutzungsplanverfahren. Ziel der Landumlegung ist die Zuweisung der vorgesehenen Wohnzone ins Eigentum der Gemeinde. Zu diesem Zweck werden die Parzellen Nr. 214 (private Grundeigentümer) und Nr. 886 (Eigentum Gemeinde) neu angeordnet. Durch den flächengleichen Abtausch ist die Verfügbarkeit der vorgesehenen Wohnzone sichergestellt.

### **8.2 Verfahren**

Das Landumlegungsverfahren wird mit der Nutzungsplanung verbunden (Art. 65 Abs. 2 KRG). Die Absicht zur Einleitung der Landumlegung wird parallel zur Mitwirkungsaufgabe der Nutzungsplanung publiziert. Die öffentliche Auflage der Landumlegung mit altem Bestand, Neuzuteilung etc. erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der Beschwerdeaufgabe der Ortsplanungsrevision.

Chur, November 2024, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr

