



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Baugesetz Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»

2. Mitwirkungsaufgabe | Stand 15.04.2025

Von der Gemeindeversammlung angenommen am:

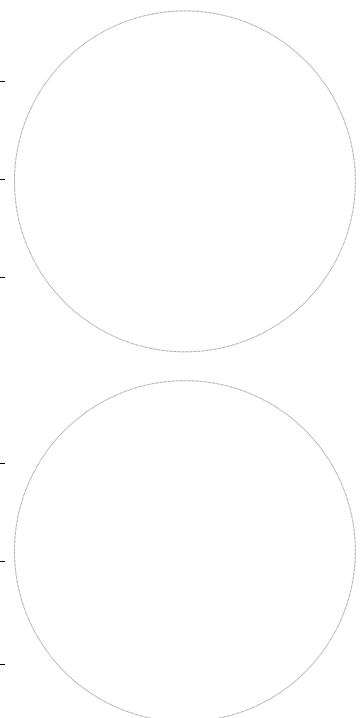
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



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
II	Zonenvorschriften		5
	Zonenzweck	Art. 6	5
	Dauer der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde	Art. 7	6
	Ausnahmen von der Nutzungspflicht	Art. 8	6
	Gestaltung und Erschliessung	Art. 9	7
III	Altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG		7
	Status altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG	Art. 10	7
IV	Schlussbestimmungen		8
	Missachtung der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde	Art. 11	8
	Verwendungszweck der Ersatzabgabe	Art. 12	8
	Umsiedlungsverordnung	Art. 13	8
	Aufhebung unbewohnbare Bauzonen, Rückbau	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.
- 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 «Umsiedelnde» 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 beziehungsweise das Dorf infolge eines Ereignisfalles verlassen müssen (sog. ereignisfallbezogene Umsiedlung) oder wegen der Risikosituation verlassen möchten (sog. präventive Umsiedlung).
- 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 «Umsiedlung» gelten folgende Szenarien:
 - a) Präventive Umsiedlung: Umsiedlung wegen der Risikosituation, das heisst: Der Eigentümer oder die Eigentümerin möchte angesichts der gegebenen Umstände die Siedlung Brienz/Brinzauls oder die Wohnung für immer verlassen.

- b) Ereignisfallbezogene Umsiedlung: Umsiedlung wegen eines Ereignisfalls gemäss Absatz 2 hiervor, also wegen eines Totalschadens an den Gebäuden oder eines behördlich angeordneten Benutzungsverbots.

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 Brienzenz/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.

II Zonenvorschriften

Zonenzweck

Art. 6

- 1 Die Wohnzone Umsiedlung Brienzenz/Brinzauls (WZUB) dient primär der Wohnnutzung durch Umsiedelnde und bezweckt sekundär die Kompensation der Bevölkerungsabwanderung infolge von Umsiedlungen in andere Gemeinden.
- 2 Primär bedeutet: Solange ein potenzieller Bedarf nach Wohnnutzung durch Umsiedelnde in der WZUB besteht, dürfen Wohnbauten ausschliesslich für Umsiedelnde bewilligt werden.
- 3 Sekundär bedeutet: Sobald davon ausgegangen werden kann, dass voraussichtlich kein Bedarf nach Wohnnutzung durch Umsiedelnde in der WZUB mehr besteht, frühestens nach 10 Jahren, dürfen auch Wohnbauten für Nicht-Umsiedelnde bewilligt werden. Dabei muss es sich um Erstwohnungen handeln.

Dauer der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde; Ersatzabgabe

Art. 7

- 1 Die Pflicht zur Nutzung der Wohnungen durch Umsiedelnde dauert grundsätzlich 20 Jahre seit Rechtskraft der Baubewilligung und wird im Grundbuch angemerkt.
- 2 Der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin kann gegen Leistung einer Ersatzabgabe die Aufhebung der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde beantragen. Voraussetzung ist, dass die Wohnung seit dem Datum des Inkrafttretens der Baubewilligung während insgesamt 10 Jahren von Umsiedelnden bewohnt wurde.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt 50% der im Rahmen des forstlichen Projekts nach Waldgesetzgebung durch Bund und Kanton gewährten Beiträge an die Land- und Erschliessungskosten der jeweiligen Parzelle. Die konkrete Höhe der Ersatzabgabe wird zu gegebenem Zeitpunkt durch die Baubehörde anhand der effektiv geleisteten Beiträge ermittelt.
- 4 Die Abgabe reduziert sich ab dem 11. Jahr der Nutzungspflicht pro Jahr um fünf Prozentpunkte. Nach Ablauf der Nutzungsdauer von 20 Jahren ist keine Abgabe mehr geschuldet.
- 5 Der Nachweis, dass die Wohnung während der erforderlichen Anzahl Jahre durch Umsiedelnde bewohnt wurde, obliegt der Eigentümerschaft. Sind die Voraussetzungen erfüllt, verfügt die Baubehörde die Aufhebung der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde und veranlasst beim Grundbuchamt die Löschung der Anmerkung.

Ausnahmen von der Nutzungspflicht

Art. 8

- 1 Bei Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern kann die Baubehörde auf Gesuch der Grundeigentümerschaft bewilligen, dass diese durch Nicht-Umsiedelnde genutzt werden dürfen, sofern es sich dabei um eine Erstwohnnutzung handelt und die Grundeigentümerschaft nachweist, dass keine Nachfrage durch Umsiedelnde gegen angemessenes Entgelt vorhanden ist.
- 2 Kann eine Wohnung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, gezwungenem Wohnsitzwechsel oder Zivilstandänderung eines Umsiedelnden nicht mehr zonenkonform genutzt werden, kann die Baubehörde auf Gesuch der Grundeigentümerschaft eine Nutzung durch Nicht-Umsiedelnde bewilligen.
- 3 Liegt der Zeitpunkt des besonderen Umstandes gemäss vorstehendem Absatz 2 innerhalb der Mindestwohndauer von 10 Jahren gemäss Art. 7 Absatz 2, wird die Dauer der Nutzung durch Nicht-Umsiedelnde an die 10-jährige Mindestwohndauer angerechnet, wobei nach Ablauf der 10-jährigen Mindestwohndauer in jedem Fall die volle Ersatzabgabe gemäss Art. 7 Absatz 3 zu leisten ist. Liegt

der Zeitpunkt des besonderen Umstandes zwischen dem 10. und 20. Jahr gemäss Art. 7 Absatz 1 und 2, ist die Hälfte der gemäss Art. 7 Absatz 4 entsprechend reduzierten 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 WZUB richtet sich die Bebauung und Erschliessung nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes sowie nach den folgenden Vorschriften zum GGP:

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

	Max. Ausnützungsziffer	Max. Fassadenhöhe (traufseitig)	Grenzabstand
Bereich AZ 0.6	0.60	8.0 m	2.5 m
Bereich AZ 0.8	0.80	10.0 m	2.5 m
Bereich AZ 0.6/0.8	0.80	10.0 m	2.5 m

Wo Baulinien fehlen, gelten ausschliesslich die Regelbaumasse.

- b) Die Höhe der Firstlinie darf die Fassadenhöhe um maximal 3.50 m überschreiten. Für die Messweise der Fassadenhöhe gilt das Baugesetz.
- c) Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie Klein- und Anbauten bis maximal 35 m² Grundfläche und 3.50 m Gesamthöhe zulässig.
- d) Die WZUB wird in der Umsiedlungsverordnung in Etappierungsbereiche und Bereiche für unterschiedlich grosse Wohnhäuser unterteilt.

III 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 sowie im Rahmen der vorbestandene Hauptnutzfläche erstellt wird.

IV 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.

Umsiedlungsverordnung Art. 13

- 1 Grundsätze und Handlungsvorgaben für die Durchführung der Umsiedlung werden in einer vom Gemeindevorstand zu erlassenden Umsiedlungsverordnung geregelt.

Aufhebung unbewohnbare Bauzonen, Rückbau Art. 14

- 1 Nach Abschluss der präventiven oder ereignisfallbezogenen Umsiedlung gemäss Artikel 3 Absatz 4 gelten die Bauzonen oder Bauzonenteile in Brienzenz/Brinzauls von Gesetzes wegen ohne Nutzungsplanverfahren als Nichtbauzone. Die Gebäude sind abzubauen und der Boden zu renaturieren.
- 2 Die betreffenden Flächen werden im Rahmen einer folgenden 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.

