

## Verordnung «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» (Umsiedlungsverordnung)

Stand 06.05.2025

### INHALT

#### I. Allgemeines

Zweck Art. 1

Zuständigkeit Art. 2

#### II. Umsiedlungsstrategie

Umsiedlungsfreiheit; Ersatzwohnzonen als Angebot der Gemeinde Art. 3

Reihenfolge der Mobilisierung der Ersatzwohnzonen Art. 4

#### III. Verfügbarkeit und Strukturierung der Ersatzwohnzonen

Sicherstellung der Verfügbarkeit Art. 5

Etappierung; Bereiche für unterschiedlich grosse Wohnbauten Art. 6

#### IV. Abwicklung der Umsiedlung in eine Ersatzwohnzone

Grundkonzept Art. 7

Umfang der Wohngeschossfläche; Grösse der neuen Bauparzelle Art. 8

Umsiedlungsszenarien: Präventive und ereignisfallbezogene Umsiedlung Art. 9

Zuteilung von Bauparzellen

a) Einleitung Art. 10

b) Berechtigung zur Bewerbung um eine Bauparzelle Art. 11

c) Priorisierung bei der Wahl des Ersatzbaustandortes; Losziehung Art. 12

d) Ablauf Losziehung Art. 13

e) Abschluss Art. 14

#### V. Weitere Bestimmungen

Bauverpflichtung; Rückkaufsrecht der Gemeinde Art. 15

Gestaltungsqualität und angemessene Dichte in den Ersatzwohnzonen Art. 16

Umsiedlung landwirtschaftlicher Gewerbe Art. 17

Rückbau und Renaturierung Siedlung Brienz/Brinzauls Art. 18

#### VI. Schlussbestimmung

Inkrafttreten Art. 18

Bestimmungen	Bemerkungen/Kommentare
<p><b>I. Allgemeines</b></p> <p><b>Art. 1 Zweck</b></p> <p><sup>1</sup> Die vorliegende Umsiedlungsverordnung stützt sich auf Art. 13 des Baugesetzes Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» (Umsiedlungsgesetz).</p> <p><sup>2</sup> Sie enthält in Ergänzung zum Umsiedlungsgesetz Grundsätze und Handlungsvorgaben für eine allfällige Umsiedlung des Dorfes Brienz/Brinzauls in eine von der Gemeinde proaktiv geschaffene Ersatzwohnzone gemäss Artikel 3 Absatz 2.</p> <p><sup>3</sup> Entschädigungs- und Finanzierungsaspekte bilden nicht Gegenstand dieser Verordnung.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> keine Bemerkungen</p> <p><b>Zu Abs. 2:</b> Keine Bemerkungen</p> <p><b>Zu Abs. 3:</b> Entschädigungs- und Finanzierungsaspekte richten sich nach der Gebäudeversicherungs- und Waldgesetzgebung. Es drängt sich daher auf, diese Aspekte aus Zuständigkeitsgründen nicht in der kommunalen Gesetzgebung zu regeln, sondern in ein separates Merkblatt auszulagern, was für das Informationsbedürfnis der Betroffenen ebenfalls dienlich ist.</p>
<p><b>Art. 2 Zuständigkeit</b></p> <p><sup>1</sup> Für die Durchführung der Umsiedlung ist der Gemeindevorstand zuständig. Er erlässt im Rahmen seiner Zuständigkeit bei Bedarf die erforderlichen Verfügungen.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Diese Bestimmung knüpft an die Zuständigkeitsnormen des rechtskräftigen Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Brienz/Brinzauls vom 11. Juli 2014 (Art. 6) und des KRG (Art. 85 Abs. 2 KRG) an. Verfügungen des Gemeindevorstandes sind beim Verwaltungsgericht anfechtbar.</p> <p>Ein Bedarf für Verfügungen kann entstehen, wenn hinsichtlich bestimmter Fragestellungen (z. B. im Zusammenhang mit der Zuteilung von Ersatzparzellen in den Ersatzwohnzonen oder bezüglich eines allfälligen Rückbaus der bestehenden Siedlung Brienz/Brinzauls) keine gütlichen Einigungen erzielt werden können.</p>
<p><b>II. Umsiedlungsstrategie</b></p> <p><b>Art. 3 Umsiedlungsfreiheit; Ersatzwohnzonen als Angebot der Gemeinde</b></p> <p><sup>1</sup> Es steht grundsätzlich jedem und jeder Umsiedelnden frei, wohin er beziehungsweise sie umsiedeln will.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Umsiedelnde (zum Begriff siehe Art. 3 Abs. 2 des Umsiedlungsgesetzes) sind also nicht «gezwungen», von einer durch die Gemeinde proaktiv ausgeschiedenen und mobilisierten Ersatzwohnzone gemäss Absatz 2 Gebrauch zu machen. Vielmehr können sie ein Ersatz-zuhause nach eigenem Gutdünken auch in einer beliebigen anderen Bauzone innerhalb oder ausserhalb der Gemeinde Albula/Alvra bauen, erwerben oder mieten. Dies hat jedoch je nach Standortwahl (innerhalb oder ausserhalb des Kantons Graubünden) oder je nach Entscheidung mit oder ohne Ersatzbeschaffung Konsequenzen bezüglich der Entschädigung, und</p>

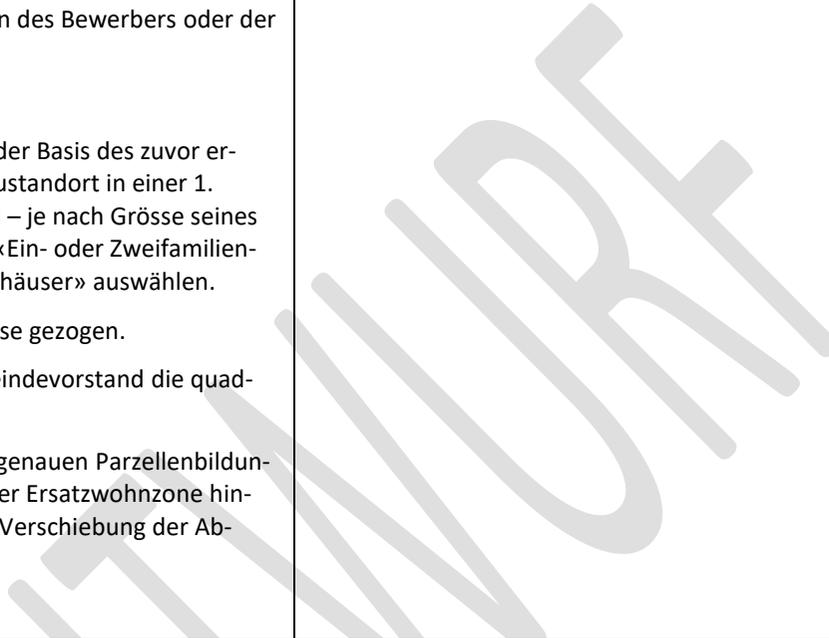
<p><sup>2</sup> Dementsprechend handelt es sich bei den im Rahmen der Ortsplanungsrevision Umsiedlung Brienz/Brinzauls ausgeschiedenen Wohnzonen Umsiedlung Brienz (WZUB) Vazerol West «Crest», Vazerol West «Sur Tgesa Gronda», Alvaneu Dorf «Faderna» und Tiefencastel «Cumpogna» (im folgenden Ersatzwohnzonen genannt) lediglich um ein Angebot der Gemeinde, von welchem Umsiedelnde im Rahmen der nachstehenden Bestimmungen freiwillig Gebrauch machen können.</p> <p><sup>3</sup> Wer sich definitiv für eine anderweitige Ersatzlösung entschieden hat, verwirkt die Berechtigung, sich um eine Bauparzelle in der Ersatzwohnzone zu bewerben.</p>	<p>zwar sowohl im Szenario einer präventiven Umsiedlung als auch im Szenario einer ereignisfallbezogenen Umsiedlung (siehe zu diesen Begriffen Art. 3 Abs. 2 Umsiedlungsgesetz und Art. 7 der vorliegenden Verordnung).</p> <p><b>Zu Abs. 2:</b> Es ist mit anderen Worten niemand verpflichtet, in eine der von der Gemeinde proaktiv mobilisierten resp. geöffneten Ersatzwohnzonen umzusiedeln. Wer sich etwa mit den Rahmenbedingungen nicht anfreunden kann oder will, ist frei, eine andere Ersatzlösung für sein Ersatzzuhaus zu suchen.</p> <p><b>Zu Abs. 3:</b> Ein solcher zusätzliche Absatz könnte von Vorteil sein, um sich beim Entscheid, ob noch potenzieller Bedarf nach Bauparzellen in der Ersatzwohnzone besteht oder ob der sekundäre Zonenzweck zum Tragen kommt (siehe Art. 6 Abs. 2 Gesetz), auf eine solide Grundlage abstützen zu können.</p>
<p><b>Art. 4 Reihenfolge der Mobilisierung der Ersatzwohnzonen</b></p> <p><sup>1</sup> Über die Reihenfolge der Mobilisierung resp. Öffnung der Ersatzwohnzonen entscheidet der Gemeindevorstand. Er berücksichtigt dabei unter anderem die Präferenzen der Umsiedelnden, Grundsätze der Raumplanung sowie Aspekte eines häuslichen Umgangs mit öffentlichen Mitteln.</p> <p><sup>2</sup> Seitens der Umsiedelnden besteht kein Anspruch auf Erhalt einer Bauparzelle in einer bestimmten Ersatzwohnzone. Der Gemeindevorstand berücksichtigt Wünsche, sofern dies verhältnismässig und von der Kapazität her möglich ist.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> keine Bemerkungen</p> <p><b>Zu Abs. 2:</b> keine Bemerkungen</p>
<p><b>III. Verfügbarkeit und Strukturierung der Ersatzwohnzonen</b></p> <p><b>Art. 5 Sicherstellung der Verfügbarkeit</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinde ist im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Tragbarkeit für die Umsiedelnden grundsätzlich bestrebt, die Ersatzwohnzonen zeit- und bedarfsgerecht zu erschliessen und eigentumsrechtlich verfügbar zu machen.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Für die Sicherstellung der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit stehen der Landerwerb durch die Gemeinde im Vordergrund. In den Standorten Vazerol West muss für die Sicherstellung der Verfügbarkeit grösstenteils der Weg über den Erwerb von Baulandansprüchen Privater (sog. Kaufoptionen) beschritten werden.</p>

<p><b>Art. 6 Etappierung; Bereiche für unterschiedlich grosse Wohnbauten</b></p> <p><sup>1</sup> Die Ersatzwohnzonen werden in Etappierungsbereiche unterteilt.</p> <p><sup>2</sup> Die Etappierungsbereiche werden ihrerseits in Bereiche für unterschiedlich grosse Wohnbauten unterteilt, so beispielsweise in Bereiche für «Ein- oder Zweifamilienhäuser» für aGF-Ansprüche bis und mit 500 m<sup>2</sup> und in Bereiche für «Mehrfamilienhäuser» für aGF-Ansprüche über 500 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Eine Etappierung drängt sich vor allem im Hinblick auf das Szenario einer bloss schleichenden, unter Umständen über mehrere Jahre oder gar Jahrzehnte sich hinziehenden Umsiedlung auf. Dadurch kann eine räumlich kontinuierliche bauliche Entwicklung und vor allem auch ein haushälterischer Umgang mit öffentlichen Erschliessungsgeldern gewährleistet werden.</p> <p><b>Zu Abs. 2:</b> Es können zum Beispiel Bereiche für «Ein- oder Zweifamilienhäuser» und Bereiche für «Mehrfamilienhäuser» festgelegt werden. Das Ziel dieser Massnahme besteht u.a. darin, zu verhindern, dass kleinere Wohnbauten durch grössere verstellt werden.</p>
<p><b>IV. Abwicklung der Umsiedlung in eine Ersatzwohnzone</b></p> <p><b>Art. 7 Grundkonzept</b></p> <p><sup>1</sup> Die Umsiedlung erfolgt konzeptionell durch die Zuteilung von Bauparzellen in den Ersatzwohnzonen an interessierte Umsiedelnde, welche in der Folge selbst verantwortlich sind, die ihnen zugeteilte Bauparzelle innert Frist zu überbauen.</p> <p><sup>2</sup> Berechtigung, sich um die Zuteilung einer Bauparzelle zu Eigentum zu bewerben, haben nur Umsiedelnde, die am 12. Mai 2023 (Stichtag) über Wohneigentum in Brienz/Brinzauls verfügten.</p> <p><sup>3</sup> Die Zuteilung einer Bauparzelle in einer Ersatzwohnzone zu Eigentum erfolgt letztlich über den erfolgreichen Abschluss eines Kaufvertrages mit der Gemeinde.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Eine andere Variante für die Umsetzung der Umsiedlung wäre, das Land in den Ersatzwohnzonen zentral durch die Gemeinde resp. durch eine von der Gemeinde beauftragte Trägerschaft zu überbauen und in der Folge die fertigen Wohnungen interessierten Umsiedelnden zur Verfügung zu stellen.</p> <p><b>Zu Abs. 2:</b> Mit Absatz 2 wird zum Ausdruck gebracht, dass bloss Mieter/innen nicht berechtigt sind, in den Ersatzwohnzonen eine Bauparzelle zu Eigentum zugeteilt zu bekommen. Mieter/innen sind vielmehr darauf angewiesen, sich mit ihren Vermietern/innen dahingehend zu einigen, dass diese in der Ersatzwohnzone unter anderem auch Mietwohnungen bauen und diese dort den bisherigen Mieterschaften vermieten oder verkaufen.</p> <p>Beim Stichtag (12. Mai 2023) handelt es sich um den Tag der erstmaligen Verfügung der Phase rot mit Betretungsverbot.</p> <p><b>Zu Abs. 3:</b> keine Bemerkungen</p>
<p><b>Art. 8 Umfang der Wohngeschossfläche; Grösse der neuen Bauparzelle</b></p> <p><sup>1</sup> Eigentümer/innen dürfen in der Ersatzwohnzone maximal so viele Quadratmeter anrechenbare Wohngeschossfläche (aGF) realisieren, wie sie in Brienz/Brinzauls zu Eigentum besaßen. In der Bewerbung kann auch ein reduzierter aGF-Anspruch beantragt werden.</p> <p>Bei der Realisierung des aGF-Anspruchs ist der oder die Eigentümer/in nicht an die bisherige Anzahl Wohnungen gebunden.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Lesebeispiel: Verfügt der oder die Eigentümer/in in Brienz/Brinzauls über zwei Wohnungen mit zusammengezählt 500 m<sup>2</sup> aGF, kann er/sie in der Ersatzwohnzone maximal diese 500 m<sup>2</sup> aGF beanspruchen, wobei er/sie diese 500 m<sup>2</sup> aGF in beliebig viele Wohnungen aufteilen darf.</p> <p>Beantragt der oder die Eigentümer/rin in der Bewerbung einen reduzierten aGF-Anspruch, wird er oder sie im Umfang der Reduktion anteilmässig auf der Basis des Zeitwertes<sup>alt</sup> entschädigt.</p>

<p><sup>2</sup>Die Grösse der neuen Bauparzelle steht in Relation zur aGF in der Bauzone Brienz/Brinzauls: Die neue Bauparzelle darf maximal so viele Quadratmeter gross sein, wie es nötig ist, um in der Ersatzwohnzone eine Wohnung resp. Wohnbaute mit der gleich grossen aGF wie die zu ersetzende Wohnung resp. Wohnbaute AZ-konform errichten zu können. Wünscht der oder die Eigentümer/in eine reduzierte aGF, reduziert sich entsprechend auch die Grösse der neuen Parzelle.</p> <p><sup>3</sup>Die Berechnung der aGF richtet sich sowohl beim Altbestand auch beim Neubestand nach der kommunalen Baugesetzgebung.</p> <p><sup>4</sup>Im Falle von Garagenbauten, die nicht mit dem Wohngebäude verbunden sind, können deren Grundfläche zu der nach Absatz 2 ermittelten Parzellen-grösse hinzugerechnet werden.</p>	<p><b>Zu Abs. 2:</b> Lesebeispiel: - aGF der zu ersetzenden Wohnung resp. Wohnbaute: 300 m<sup>2</sup> - AZ in der Ersatzwohnzone: 0.6 - max. Parz.-Grösse in der Ersatzwohnzone: 500 m<sup>2</sup> (300 m<sup>2</sup> : 0.6)</p> <p><b>Zu Abs. 3:</b> Derzeit Art. 15 des rechtskräftigen BauG Brienz/Brinzauls.</p> <p><b>Zu Abs. 4:</b> Lesebeispiel: Resultiert nach der Berechnung gemäss Absatz 2 eine Parzellen-grösse von 500 m<sup>2</sup> und verfügt die betreffende Grundeigentümerschaft noch über eine sepa- rate Garagenbaute mit einem Grundriss von beispielsweise 40 m<sup>2</sup>, so ergibt sich ein An- spruch auf eine Ersatzparzelle in der Grösse von 540 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Art. 9 Umsiedlungsszenarien: Präventive und ereignisfallbezogene Um-siedlung</b></p> <p><sup>1</sup>Es wird zwischen dem Szenario «präventive Umsiedlung» und dem Szena- rio «ereignisfallbezogene Umsiedlung» unterschieden.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Siehe dazu Art. 3 Abs. 2 Umsiedlungsgesetz.</p> <p><b>Präventive Umsiedlung:</b> Umsiedlung wegen der Risikosituation, das heisst: Der oder die Eigentümer/in möchten angesichts der gegebe- nen Umstände die Siedlung Brienz/Brinzauls oder die Wohnung für immer verlassen.</p> <p><b>Ereignisfallbezogene Umsiedlung:</b> Umsiedlung wegen eines Ereignisfalls gemäss Art. 3 Abs. 3 Umsiedlungsgesetz, also wegen eines Totalschadens an den Gebäuden oder eines behördlich angeordneten Be- nutzungsverbots.</p> <p>Die beiden Szenarien unterscheiden sich nach der Rechtsgrundlage der Entschädigung:</p> <p><b>Bei der präventiven Umsiedlung</b> kommen für die Kosten der Umsiedlung grundsätzlich im Wesentlichen (zu 90 %) Bund und Kanton auf, dies im Rahmen eines forstlichen Projekts ge- stützt auf die eidgenössische Waldgesetzgebung (siehe Art. 17 Abs. 1 lit. f der eidgenössi- schen Verordnung über den Wald vom 20. November 1992, SR 921.01, wo von «Verlegung gefährdeter Bauten und Anlagen an sichere Orte» die Rede ist). Nur im Ausnahmefall, wo Auslöser der präventiven Umsiedlung ein wohnhausbezogener Totalschaden ist, beteiligt sich die Gebäudeversicherung bereits bei der präventiven Umsiedlung (Gebäude).</p>

	<p><b>Bei der ereignisfallbezogenen Umsiedlung</b> kommen für die Kosten der Umsiedlung teils die kantonale Gebäudeversicherung (Gebäude) und teils Bund und Kanton aufgrund der erwähnten Waldgesetzgebung (Grundflächen und Erschliessung) auf.</p>
<p><b>Art. 10 Zuteilung von Bauparzellen a) Einleitung</b></p> <p><sup>1</sup> Bei beiden Umsiedlungsszenarien wird der Umsiedlungsprozess mit einem Einladungsschreiben des Gemeindevorstandes eingeleitet, mit welchem dieser den jeweiligen Grundeigentümern/innen die Möglichkeit bietet, sich innert einer bestimmten Frist schriftlich und unter Angabe der erwünschten Ersatzwohnzone sowie der anrechenbaren Wohngeschossfläche ihrer bisherigen Wohnung oder Wohnbaute um eine Bauparzelle zu bewerben.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Voraussetzung für diese formelle Einladungsrunde ist, dass die Nutzungsplanung für die Ersatzwohnzonen rechtskräftig ist und das Land eigentumsrechtlich verfügbar ist.</p> <p>Der Zeitpunkt der Einleitung der präventiven resp. ereignisfallbezogenen Umsiedlung wird vom Gemeindevorstand bestimmt und hängt von den konkreten Umständen ab.</p> <p>Es liegt Stand heute nahe, zunächst einmal eine präventive Umsiedlung einzuleiten und erst zu gegebener Zeit, wenn sich der Ereignisfall (Totalschaden; behördliches Benutzungsverbot) abzeichnet, zur ereignisfallbezogenen Umsiedlung zu schreiten.</p> <p>Es können eine oder auch mehrere präventive und ereignisfallbezogene Umsiedlungen durchgeführt werden.</p>
<p><b>Art. 11 b) Berechtigung zur Bewerbung um eine Bauparzelle</b></p> <p><sup>1</sup> Berechtigt, sich im Rahmen einer präventiven oder ereignisfallbezogenen Umsiedlung an der Zuteilung einer Ersatzbauparzelle zu beteiligen, sind grundsätzlich alle, die am 12. Mai 2023 (Stichtag) Eigentümer/innen einer Wohnung oder eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen in Brienz/Brinzauls waren.</p> <p><sup>2</sup> Die Berechtigten dürfen die anrechenbare Wohngeschossfläche sämtlicher in ihrem Eigentum sich befindlichen Wohnungen in die Ersatzwohnzone mitnehmen.</p> <p><sup>3</sup> Bei Gebäuden mit mehreren Eigentumswohnungen beziehungsweise Stockwerkeigentumswohnungen sind Wohnungs- oder Stockwerkeigentümer/innen nur dann berechtigt, sich im Falle einer präventiven Umsiedlung an der Bauparzellenzuteilung zu beteiligen, wenn sich sämtliche Wohnungseigentümer/innen des Gebäudes gemeinsam zu diesem Schritt entschliessen.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> keine Bemerkungen</p> <p><b>Zu Abs. 2:</b> Details zur anrechenbaren Wohngeschossfläche siehe Art. 8.</p> <p><b>Zu Abs. 3:</b> Grund für dieses Einstimmigkeitserfordernis bei mehreren Wohnungseigentümern/innen im selben Gebäude (Eigentumswohnungen, Stockwerkeigentumswohnungen) ist, dass Bund und Kanton eine präventive Umsiedlung nur dann finanziell unterstützen, wenn die (bisherigen) Wohnungen in Brienz/Brinzauls abgebrochen werden, was aber im Fall eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen unterschiedlicher Eigentümer/innen schwer umsetzbar ist.</p>

<p><b>Art. 12 c) Priorisierung bei der Wahl des Ersatzbaustandortes; Losziehung</b></p> <p><sup>1</sup>Für die Wahl eines Ersatzbaustandortes gilt folgende Priorisierung:</p> <p><b>Erste Priorität:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Wohnungseigentümer/innen, die am Stichtag ihre Wohnung oder eine ihrer Wohnungen in Brienz/Brinzauls als Einwohner/innen der Gemeinde Albula/Alvra bewohnt hatten (Einheimische).</li> <li>b) Wohnungseigentümer/innen, die am Stichtag ihre Wohnung oder eine ihrer Wohnungen in Brienz/Brinzauls durch einheimische Nutzung- resp. Wohnrechtsberechtigte nutzen liessen.</li> <li>c) Die Politische Gemeinde Albula/Alvra und die Katholische Pfarrkirchens- stiftung «St. Calixt» bezüglich ihrer in Brienz/Brinzauls sich befindlichen Wohngebäude.</li> </ul> <p><b>Zweite Priorität:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Wohnungseigentümer/innen, die am Stichtag ihre Wohnung in Brienz/Brinzauls nicht als Einwohner/innen der Gemeinde Albula/Alvra, sondern als Ferienwohnung genutzt hatten (Zweitheimische).</li> </ul> <p><sup>2</sup>Unter den Beteiligten der ersten resp. zweiten Prioritätsgruppe erfolgt die Parzellenwahl- resp. Parzellenzuteilung per Losziehung auf der Grundlage eines im Voraus entwickelten groben Zuteilungskonzepts.</p> <p><sup>3</sup>Die Losziehung wickelt sich nach Artikel 13 ab.</p> <p><sup>4</sup>Von einer Losziehung kann abgesehen werden, wenn gütliche Einigungen erzielt werden können.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Mit der Vorgabe, dass Einheimische bei der Auswahl eines Baustandortes in ein er Ersatzwohnzone gegenüber Zweitheimischen priorisiert werden sollten, wird gewährleistet, dass die Ersatzwohnzonen zunächst einmal sicher für Grundeigentümer/innen mit «Notbedarf» ausreichen, also für die Einheimischen, welche im Gegensatz zu den Zweitheimischen in der Regel über keine alternative Wohnmöglichkeit verfügen. Zudem bleiben mit dieser Priorisierung die attraktiven Baustandorte den Einheimischen vorbehalten.</p> <p>Immerhin darf an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass entgegen dem ursprünglichen Konzept sich die Zweitheimischen bereits in der präventiven Umsiedlung beteiligen dürfen.</p>
<p><b>Art. 13 d) Ablauf Losziehung</b></p> <p><sup>1</sup>Die Losziehungen wickeln sich sinngemäss gemäss nachfolgenden Eckpunkten ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Die Gemeinde lädt die jeweils an einer Verlosungsrunde teilnehmenden Grundeigentümer/innen zur Losziehung ein.</li> </ul>	<p><b>Zu Abs. 1-3:</b> Keine Bemerkungen</p>

<p>b) Ein oder eine Gemeindevertreter/in leitet unter notarieller Aufsicht die Verlosung und bestimmt einen oder eine Protokollführer/in.</p> <p>c) Jede Bewerbung bildet ein Los, das den Namen des Bewerbers oder der Bewerberin enthält.</p> <p>d) Dann wird das erste Los gezogen.</p> <p>e) Der oder die gezogene Bewerber/in kann auf der Basis des zuvor erstellten groben Zuteilungskonzeptes einen Baustandort in einer 1. Etappe der betreffenden Ersatzwohnzone und – je nach Grösse seines oder ihres aGF-Anspruchs – in einem Bereich «Ein- oder Zweifamilienhäuser» oder in einem Bereich «Mehrfamilienhäuser» auswählen.</p> <p>f) Danach werden nacheinander die weiteren Lose gezogen.</p> <p><sup>2</sup>Im Anschluss an die Losziehung nimmt der Gemeindevorstand die quadrategenauen Parzellenbildungen vor.</p> <p><sup>3</sup>Wenn die Losziehung nach dieser quadrategenauen Parzellenbildungen über den Rand des Bereichs der 1. Etappe einer Ersatzwohnzone hinausgeht, erfolgt automatisch eine entsprechende Verschiebung der Abgrenzung des betreffenden Etappierungsbereichs.</p>	
<p><b>Art. 14 e) Abschluss</b></p> <p><sup>1</sup> Abgeschlossen wird die Parzellenzuteilung durch die Unterzeichnung von Kaufverträgen mit der Gemeinde.</p>	
<p><b>V. Weitere Bestimmungen</b></p> <p><b>Art. 15 Bauverpflichtung; Rückkaufsrecht der Gemeinde</b></p> <p><sup>1</sup> Die Umsiedelnden haben die ihnen zugeteilten Bauparzellen innert zwei Jahren seit dem Datum des Eigentumsübergangs beziehungsweise des Abschlusses der Erschliessung zu überbauen. Der Gemeindevorstand kann die Frist aus triftigen Gründen um maximal ein Jahr verlängern.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Keine Bemerkungen</p> <p><b>Zu Abs. 2:</b> Der Preis, den die Gemeinde dem oder der Grundeigentümer/in im Falle der Ausübung des Rückkaufsrechts schuldet, sollte sich nach der Entschädigung richten, die dem oder der Säumigen rückblickend zugestanden wäre, wenn er oder sie sich von Anfang an um eine Ersatzbeschaffung in einer beliebigen anderen Bauzone innerhalb des Kantons Graubünden entschieden hätte.</p>

<p><sup>2</sup> Wird diese Frist nicht eingehalten, steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zu. Einzelheiten bezüglich des Rückkaufsrechts, insbesondere bezüglich des Preises, werden im Kaufvertrag mit Rückkaufsrecht geregelt.</p> <p><sup>3</sup> Für die Erfüllung der Bauverpflichtung gilt Artikl 19c Absätze 3 und 4 KRG</p>	<p><b>Zu Abs. 3:</b> Keine Bemerkungen</p>
<p><b>Art. 16 Gestaltungsqualität und angemessene Dichte in den Ersatzwohnzonen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Gemeinde sorgt für eine gute Gestaltungsqualität in den einzelnen Ersatzbauzonen unter Berücksichtigung der Umgebung und der Landschaft.</p> <p><sup>2</sup> Zu diesem Zweck muss vorgängig der Erteilung von Baubewilligungen ein ortsbauliches Gesamtkonzept vorliegen, welches Aspekte der Bebauung, Erschliessung und Materialisierung sowie Bedürfnisse nach einer angemessenen Wohnqualität berücksichtigt.</p> <p><sup>3</sup> Als qualitätssichernde Massnahme ist ein durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung erarbeitetes oder beurteiltes Gesamtkonzept erforderlich.</p> <p><sup>4</sup> Bezüglich Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gelten die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzes.</p>	<p><b>Zu den Absätzen 1-4:</b> Die Vorgabe, wonach ein durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung erarbeitetes oder beurteiltes ortsbauliches Gesamtkonzept vorliegen muss, ist ein Ersatz dafür, dass aus zeitlichen Gründen auf ein Areal- oder Quartierplanverfahren verzichtet werden muss.</p>
<p><b>Art. 17 Umsiedlung landwirtschaftlicher Gewerbe</b></p> <p><sup>1</sup> Die Umsiedlung landwirtschaftlicher Gewerbe wird separat geregelt.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> Es geht um landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB).</p>
<p><b>VI. Schlussbestimmung</b></p> <p><b>Art. 18 Inkrafttreten</b></p> <p><sup>1</sup> Der Gemeindevorstand bestimmt das Datum des Inkrafttretens der Verordnung.</p>	<p><b>Zu Abs. 1:</b> keine Bemerkungen</p>