



Erläuterungen zu den Varianten A, B und C einer präventiven Umsiedlung aus Brienz/Brinzauls

Im Zusammenhang mit der Grossrutschung Brienz/Brinzauls gibt es grundsätzlich drei Fälle einer möglichen Umsiedlung:

- 1) Der/die Eigentümer/in eines Gebäudes will aufgrund der bestehenden Risikosituation freiwillig umsiedeln. Diese **präventive Umsiedlung** wird durch Beiträge durch das Waldgesetz subventioniert.
- 2) Ein Gebäude in Brienz/Brinzauls wird durch die laufende Rutschung so stark beschädigt, dass es nicht mehr nutzbar ist. Es wird zum «**Totalschaden**». Der Schaden am Gebäude wird durch die **Gebäudeversicherung GVG** gedeckt, die Entschädigung für den Landwert sowie die Erschliessung und die Baugrube sind gleich geregelt wie bei einer präventiven Umsiedlung.
- 3) Die weitere Entwicklung der Grossrutschung Brienz/Brinzauls oder ein grosses Schadenereignis können die Behörden irgendwann zwingen, eine **Totalumsiedlung** von Brienz/Brinzauls zu beschliessen und ein generelles **Nutzungsverbot** zu erlassen. Die Rahmenbedingungen einer solchen Massnahme sind noch nicht festgelegt.

Dieses Dokument befasst sich ausschliesslich mit der präventiven Umsiedlung.

Die Arbeitsgruppe Umsiedlung

Die Gemeinde Albula/Alvra hat für die Vorbereitung und Realisierung einer möglichen Umsiedlung von Brienz/Brinzauls die «Arbeitsgruppe Umsiedlung» eingesetzt. Zu ihren Aufgaben gehören die Beratung und Unterstützung von Betroffenen im Zusammenhang mit einer möglichen Umsiedlung.

Die Arbeitsgruppe steht den Betroffenen jederzeit für Fragen und für persönliche Gesprächstermine zur Verfügung.

- Telefon: 077 437 16 44
- E-Mail: umsiedlung@albula-alvra.ch

Alle Angaben zu Landwerten in diesem Dokument sind als Richtwerte zu verstehen, die noch von Fachstellen verifiziert werden.

Die drei Varianten der präventiven Umsiedlung

Für den Fall einer **präventiven Umsiedlung** aus Brienz/Brinzauls gibt es drei Varianten:

Variante A: Ersatzbeschaffung in rechtskräftiger Bauzone im Kanton Graubünden

Variante B: Keine Ersatzbeschaffung

Variante C: Ersatzbeschaffung in einer Umsiedlungszone der Gemeinde

Alle drei Varianten werden im Rahmen eines Projektes nach dem Waldgesetz des Bundes abgehandelt. Für die Variante C ist zusätzlich die Genehmigung der Teilrevision durch die Regierung und die Rechtsgültigkeit der Ortsplanung erforderlich.

Eine «Ersatzbeschaffung» ist der Neubau eines Hauses oder der Kauf eines fertigen Hauses oder einer Eigentumswohnung.

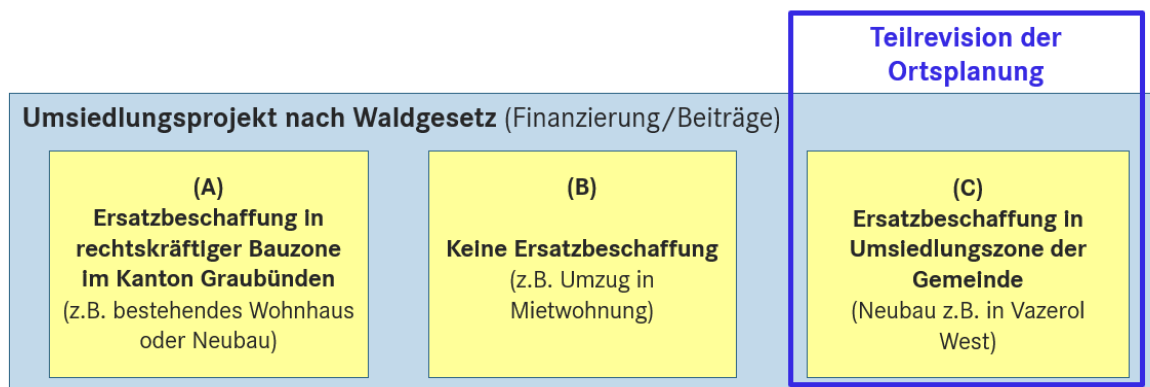


Abbildung 1: Drei Varianten einer präventiven Umsiedlung

Die präventive Umsiedlung ist ein freiwilliges Angebot an die Eigentümer/innen von Gebäuden in Brienz/Brinzauls – unabhängig davon, ob sie im Dorf ihren Wohnsitz haben oder nicht.

Wer davon nicht Gebrauch machen will, braucht vorerst nichts zu unternehmen.

Anmeldung und Beratung

Wer vom Angebot einer präventiven Umsiedlung Gebrauch machen will, kann sich bei der Arbeitsgruppe Umsiedlung für das Umsiedlungsprojekt anmelden. Diese **verbindliche Anmeldung muss bis spätestens 30. September 2025** erfolgen.

Die Vorbereitung der Anmeldung erfolgt gemeinsam mit der **Arbeitsgruppe Umsiedlung**. Sie berät mit den Umsiedlungswilligen ihre individuelle Situation. Dazu bereitet sie ein Ge-suchsformular im Entwurf vor und bespricht es mit ihnen in einem persönlichen Gespräch. Sie erläutert das vorliegende Faktenblatt und zeigt auf, wie die Entschädigung und Finanzierung einer Umsiedlung in ihrem individuellen Fall möglich sind.

Zweite Etappe einer präventiven Umsiedlung

Aufgrund der Risikosituation kann nicht ausgeschlossen werden, dass immer wieder vorübergehende Evakuierungen nötig werden.

Nach dem Abschluss des aktuellen Umsiedlungsprojekts kann bei Bedarf und je nach Lageentwicklung eine zweite Etappe geprüft werden.

Grundsätze einer präventiven Umsiedlung für die Varianten A, B und C

- Eine präventive Umsiedlung soll Betroffenen grundsätzlich ermöglichen, ein neues Haus zu bauen, respektive ein neues Haus oder eine neue Wohnung zu kaufen, die mit dem bisherigen Standort (punkto Wohnfläche, Ausbaustandard, etc.) vergleichbar sind. Man spricht von einer Ersatzbeschaffung.
- Die beschriebenen Varianten sind als Angebot zu verstehen. Es besteht keine Verpflichtung, davon Gebrauch zu machen.
- Erhält ein/e Umsiedelnde/r im Zusammenhang mit der Umsiedlung Versicherungsleistungen, werden diese grundsätzlich von den anrechenbaren Kosten für die Subventionierung abgezogen.
- Das Angebot richtet sich an Eigentümer/innen von Gebäuden; Mieter/innen sind nicht subventionsberechtigt.
- Das Angebot richtet sich an Einwohner/innen von Brienz/Brinzauls und Zweitheimische mit einem Haus oder einer Wohnung in Brienz/Brinzauls. Eine zeitliche Priorisierung zu Gunsten von Erstwohnsitzen ist vorgesehen.
- Stockwerkeigentümergeinschaften (STWEG) können sich an der präventiven Umsiedlung beteiligen, sofern sie dazu einen gemeinsamen Beschluss fassen (entsprechend den jeweiligen STWEG-Reglementen).
- Die umzusiedelnden Objekte in Brienz/Brinzauls werden nach der Umsiedlung abgebrochen und die Parzellen werden ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Eine Wiederbesiedlung wird ausgeschlossen. Das Land geht an die Gemeinde über.
- Nicht überbaute Baulandparzellen sowie Parzellen in der Landwirtschaftszone werden nicht entschädigt. Die Gemeinde bietet den Kauf dieser Parzellen zu Landwirtschaftspreisen an, wenn die Eigentümerschaft präventiv umsiedelt.
- Zur Genehmigung des Umsiedlungsprojektes und zur Berechnung der voraussichtlichen Beiträge durch die Behörden, wird vorab ein Kostenvoranschlag verwendet. Für die Auszahlung der Beiträge werden dann die effektiv angefallenen Kosten berücksichtigt.
- Damit Beiträge nach Waldgesetz ausbezahlt werden können, ist ein rechtskräftig genehmigtes Projekt nach Waldgesetzgebung erforderlich.
- Der Kanton (inkl. Bund) übernimmt 90% der anrechenbaren Kosten und zahlt die Beiträge nach Waldgesetz an die Gemeinde Albula/Alvra aus. Die Gemeinde amtiert als Zahlstelle und verteilt die Beiträge an die Betroffenen. Die Betroffenen haben 10 % als Restkosten selbst zu tragen.
- Beiträge nach Waldgesetz werden vom Kanton an die Gemeinde und von der Gemeinde an die Betroffenen erst dann ausbezahlt, wenn die umzusiedelnden Bauten in Brienz/Brinzauls abgebrochen sind.
- Der Kanton gewährt der Gemeinde ein Darlehen, damit die Gemeinde Überbrückungsfinanzierungen zur Verfügung stellen kann, bis die Beiträge ausbezahlt sind. Diese Lösung wird ab ca. August 2025 zur Verfügung stehen. Bis dahin werden Überbrückungsfinanzierungen durch die GVG geprüft.

- Die Anmeldung zur präventiven Umsiedlung ist mit dem *‘Gesuchsformular für präventive Umsiedlung, Finanzierung und vorzeitigen Umzug’* bis am 30. September 2025 möglich. Die Anmeldung ist verbindlich.

Berechnungen in zwei Schritten

Für die Berechnung, welche Entschädigung der/die Eigentümer/in eines Gebäudes in Brienz/Brinzauls bei einer Umsiedlung erhalten soll, werden die bestehenden Werte in Brienz/Brinzauls einerseits und die Kosten einer Ersatzbeschaffung an einem neuen Standort andererseits berücksichtigt.

Die Berechnung erfolgt deshalb in zwei Schritten:

- **Im ersten Schritt** wird festgestellt, welche **Werte das Gebäude und das Land** haben, die bei einer Umsiedlung in Brienz/Brinzauls aufgegeben werden.
Hinzu kommen die Kosten für Erschliessung und Baugrube, die in Brienz/Brinzauls einst erstellt werden mussten.
Zudem wird berechnet, welche **Kosten für den Abbruch und die Wiederherstellung** des Grundstücks in Brienz/Brinzauls nach dem Wegzug entstehen.

Aus diesen Werten und Kosten werden die Ober- und Untergrenze einer möglichen **Entschädigung** abgeleitet. Die Werte der Immobilie in Brienz/Brinzauls beeinflussen also, wie hoch die minimale oder maximale Entschädigung für eine Umsiedlung sein wird.

- **Im zweiten Schritt** wird festgestellt, welche **Kosten für den Bau oder den Kauf** eines neuen Objektes an einem neuen Standort entstehen und angerechnet werden können. Die Höhe dieser Kosten bestimmt, welcher Betrag für die Subventionierung angerechnet wird.

Von den so berechneten, **anrechenbaren Kosten¹ einer präventiven Umsiedlung** werden 90% durch den Kanton und den Bund subventioniert.

¹ Die anrechenbaren Kosten sind in der Waldgesetzgebung definiert.

Variante A: Umsiedlung in eine bereits bestehende Bauzone

Als Ersatzbeschaffung im Sinne von Variante A gelten der Neubau eines Hauses oder der Erwerb eines fertigen Objekts innerhalb einer rechtsgültigen Bauzone im Kanton Graubünden. Dies kann ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung sein.

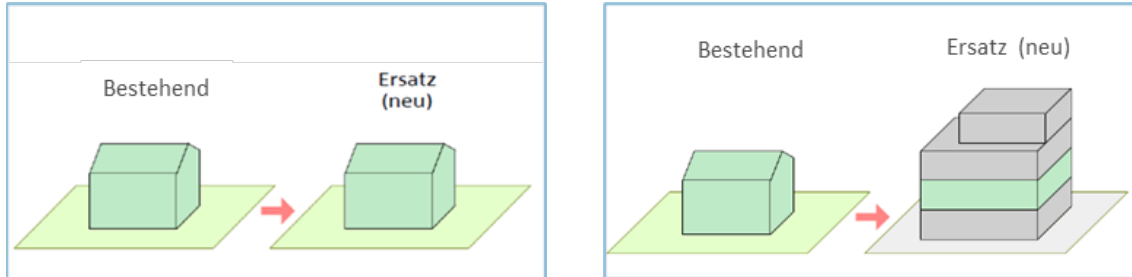


Abbildung 2: Präventive Umsiedlung mit Ersatzbeschaffung Haus oder Wohnung

Was wird in die Berechnung Entschädigung bei Variante A einbezogen?

Um die minimale und die maximale Entschädigung bei einer Umsiedlung zu berechnen, werden folgende Werte und Kosten beigezogen:

- 1) Maximal: der Neuwert (NW) des bestehenden Gebäudes
Minimal: der Zeitwert (ZW) des bestehenden Gebäudes
(Werte gemäss heute bestehenden amtlichen Bewertungen, der Bauteuerung angepasst.)
- 2) Wert der Erschliessung und Baugrube (EB) des bestehenden Gebäudes
(Diese sind im Neuwert oder Zeitwert des Gebäudes nicht enthalten.)
- 3) Anrechenbarer Landwert (LW) des Grundstücks in Brienz/Brinzauls
- 4) Zusatzkosten in Brienz/Brinzauls (ZKB) für
 - Abbruch des bestehenden Gebäudes,
 - Rückbau der bestehenden Erschliessung und
 - Wiederinstandstellung des Terrains

Beachten Sie dazu die Abbildung 3 und die Erklärungen auf den Seiten 6-8:

In der Abbildung 3 sind die anrechenbaren Werte und Kosten für den Standort Brienz/Brinzauls im linken Balken dargestellt.

Die beiden Balken rechts zeigen die anrechenbaren Kosten, die beim Bau oder beim Kauf an einem neuen Standort entstehen.

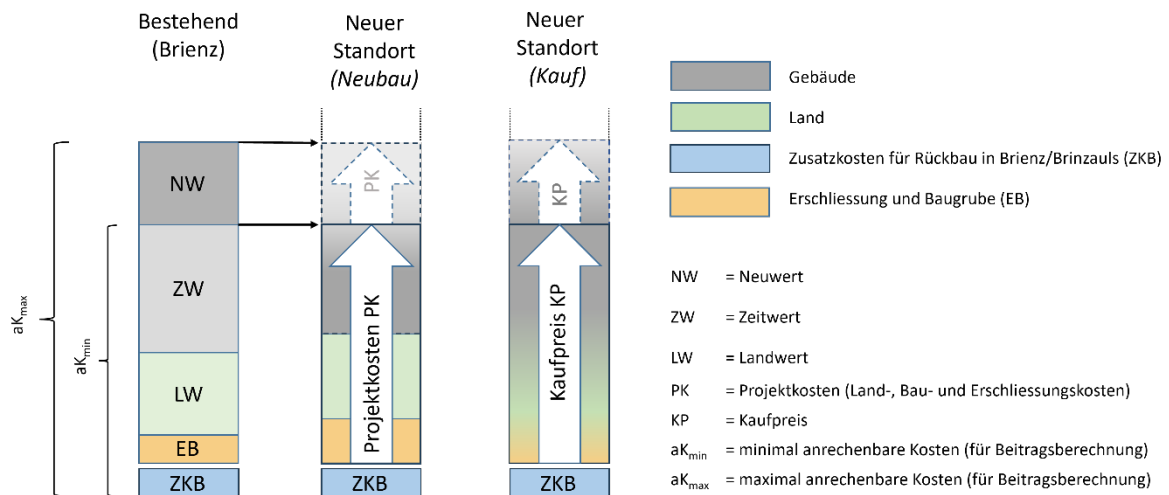


Abbildung 3: Anrechenbare Werte und Kosten für eine präventive Umsiedlung

Wie wird die Entschädigung bei Variante A berechnet?

1. Gebäudewert

Die Entschädigung für das bisherige Gebäude in Brienz/Brinzauls liegt zwischen seinem Zeitwert (ZW) und seinem Neuwert (NW) gemäss amtlicher Bewertung / der Bauteuerung angepasst.

2. Wert der Erschliessung und der Baugrube

Um das bestehende Gebäude seinerzeit bauen zu können, musste es mit Leitungen und Wegen erschlossen werden und es musste eine Baugrube erstellt werden. Diese Erschliessung stellt auch heute noch einen Wert dar. Er ist im Gebäudewert aber nicht enthalten.

Deshalb wird er in die Berechnung der Entschädigung mit einer Pauschale von 10% vom Neuwert des Gebäudes einbezogen.²

3) Anrechenbarer Landwert

- Der anrechenbare Landwert wird in Brienz/Brinzauls vorerst mit CHF 270.-/m² festgelegt.³

Er entspricht einem Baulandpreis in Brienz/Brinzauls ohne Berücksichtigung eines möglichen Wertverlustes infolge der bestehenden Naturgefahren (Gefahrenzone). Der Landwert orientiert sich an Baulandpreisen an vergleichbarer Lage.

- Für die Berechnung des anrechenbaren Landwerts wird nicht die Parzellengrösse in Brienz/Brinzauls angenommen. Stattdessen wird ein **Flächenanspruch in m²** berechnet.
- Der Flächenanspruch betrachtet, wie viel Land in Brienz/Brinzauls überbaut und deshalb tatsächlich Gegenstand der Umsiedlung ist.
- Parzellenflächen in Brienz/Brinzauls, die über die anrechenbaren Flächenansprüche hinausgehen (also nicht überbaut sind), werden für die Entschädigung nicht angerechnet. Sie werden nach der präventiven Umsiedlung von der Gemeinde zu Landwirtschaftspreisen übernommen.

² Die Höhe der Pauschale wird noch verifiziert.

³ Richtwert – wird noch überprüft

Bei der Berechnung des Flächenanspruchs wird nach Wohngebäuden in der Dorfzone, Wohngebäuden in der Wohnzone und Nebengebäuden unterschieden:

Wohngebäude in der Dorfzone Brienz/Brinzauls

- Um den Gebäudegrundriss herum wird eine Umschwungsfläche mit den Grenzabständen gemäss Baugesetz Brienz/Brinzauls (1x grosser und 3x kleiner Grenzabstand) gebildet. Dies entspricht dem Flächenanspruch in m².
- Bei sehr kleinen Parzellen kann der Flächenanspruch auch grösser sein als die Parzelle in Brienz/Brinzauls effektiv ist.

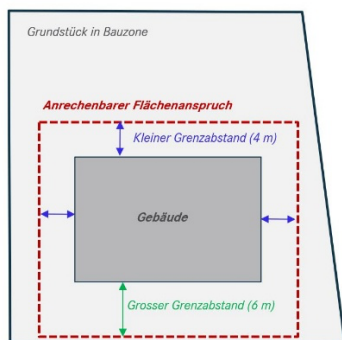


Abbildung 4: Exemplarische Darstellung zur Erfassung des anrechenbaren Flächenanspruchs.

Wohngebäude in der Wohnzone Brienz/Brinzauls

- Der anrechenbare Flächenanspruch wird mit der anrechenbaren Geschossfläche⁴ und der jeweiligen Ausnützungsziffer AZ (W1: AZ=0.30, W2: AZ=0.25) berechnet.
- Beispiel: Anrechenbare Geschossfläche = 150 m², AZ = 0.25; Anrechenbarer Flächenanspruch = 600 m².

Allfällige Restflächen (u.a. Differenz zur Parzellenfläche) werden nicht angerechnet. Die Gemeinde übernimmt dieses Land zu Landwirtschaftspreisen.

Land mit Nebengebäuden (in der Dorf- und Wohnzone)

- Um den Gebäudegrundriss von Gebäuden mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Nebennutzungen wird eine Umschwungsfläche mit den Grenzabständen (1x grosser und 3x kleiner Grenzabstand) gebildet. Dies entspricht dem anrechenbaren Flächenanspruch in m².
- Als anrechenbarer Landwert wird in diesem Fall vorerst max. CHF 100.-/m² für Ökonomiegebäude und CHF 5.-/m² für landwirtschaftliche Gebäude festgelegt.⁵

Allfällige Restflächen werden nicht als Teil des Umsiedlungsprojekts entschädigt. Die Gemeinde übernimmt dieses Land zu Landwirtschaftspreisen.

⁴ Falls die anrechenbare Geschossfläche (gemäss gültigem Baugesetz Brienz/Brinzauls, Art. 15) nicht bekannt ist und nicht erhoben werden kann, so wird auf bereits erfasste Flächenwerte (z.B. Nettowohnfläche) abgestellt.

⁵ Richtwert – wird noch überprüft.

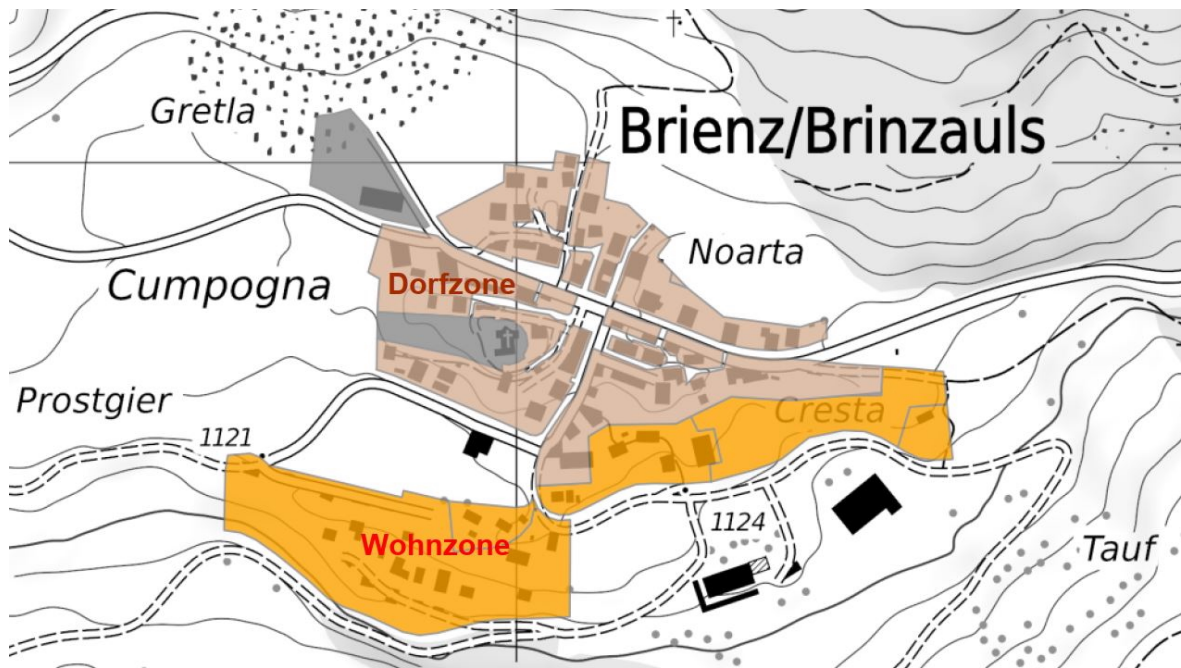


Abbildung 5: Brienz/Brinzauls mit der Dorfzone (braun) und der Wohnzone (orange)

4) Zusatzkosten in Brienz/Brinzauls

Für den Abbruch der bestehenden Gebäude in Brienz/Brinzauls, den Rückbau ihrer Erschliessung und für die Wiederinstandstellung des Terrains fallen zusätzliche Kosten an.

- Die anrechenbaren Kosten für den Abbruch des bestehenden Gebäudes, den Rückbau der Erschliessung und für die Wiederinstandstellung des Terrains werden vorerst pauschal mit 15% des Neuwerts der Gebäude geschätzt. Abgerechnet werden gemäss Waldgesetz schliesslich die effektiv angefallenen Kosten.
- Die betroffenen Eigentümer/innen geben diese Arbeiten in Auftrag oder führen sie nach Möglichkeit selber aus. Die Projektleitung und die Arbeitsgruppe Umsiedlung sind beim Vorgehen behilflich und prüfen die eingeholten Offerten z.H. des Subventionsprojekts.

Welche Beiträge werden bei Variante A ausbezahlt? (vgl. Abbildung 3)

Die Subventionierung einer Umsiedlung soll auf den Kosten basieren, die für die Umsiedlung tatsächlich anfallen. Wie hoch der Betrag ist, der für die Subventionierung angerechnet werden kann, hängt davon ab, wie hoch die Projektkosten für einen Neubau oder der Kaufpreis eines bestehenden Objektes am neuen Standort sind.

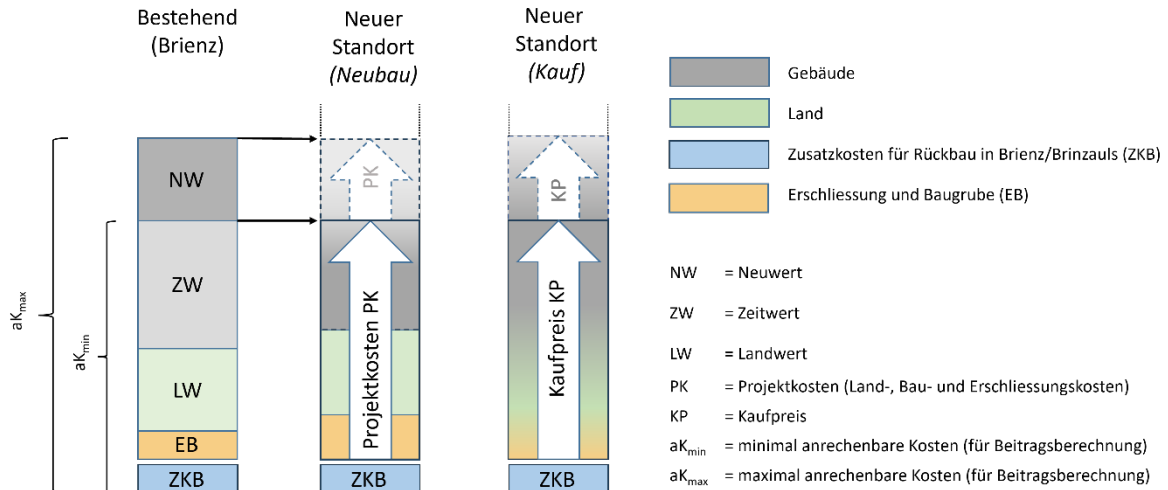


Abbildung 3: Anrechenbare Werte und Kosten für eine präventive Umsiedlung

Die **anrechenbaren Kosten am neuen Standort** setzen sich zusammen aus:

- den **Projektkosten** für einen Neubau oder dem **Kaufpreis** für ein bestehendes Objekt am neuen Standort

Die **Projektkosten für einen Neubau** am neuen Standort umfassen den Landerwerb, die Erschliessung, die Baugrube und den Bau des neuen Gebäudes.

Der **Kaufpreis für ein bestehendes Objekt** am neuen Standort umfasst den Landanteil, die Anteile für Erschliessung und Baugrube und die Gebäudesubstanz und ev. einen Gewinnanteil des Verkäufers.

- den **Zusatzkosten** für Rückbau des bisherigen Gebäudes und seiner Erschliessung und die Wiederherstellung des Grundstücks in Brienz/Brinzauls

Minimal, maximal oder dazwischen?

Welche Kosten für eine Subventionierung angerechnet werden können, hängt von den totalen Kosten ab, die am neuen Standort tatsächlich anfallen.

- Wenn die anrechenbaren Kosten am neuen Standort tiefer oder gleich sind wie die **minimal anrechenbaren Kosten** (aK_{min}), haben Betroffene Anspruch auf die Subventionierung der **minimal anrechenbaren Kosten** (aK_{min}).
- Wenn die anrechenbaren Kosten am neuen Standort zwischen den **minimal anrechenbaren Kosten** (aK_{min}) und den **maximalen anrechenbaren Kosten** (aK_{max}) liegen, können sich Betroffene die tatsächlich angefallenen, anrechenbaren Kosten anrechnen lassen.
- Maximal werden die **maximalen anrechenbaren Kosten** (aK_{max}) angerechnet.

Wie hoch ist die Subvention?

Für die präventive Umsiedlung aus Brienz/Brinzauls wird nach Waldgesetz ein Beitrag von 90% der anrechenbaren Kosten entrichtet.

- Für Land und Gebäude in Brienz/Brinzauls erhalten die Eigentümer/innen 90% der anrechenbaren Werte als Beiträge ausbezahlt.⁶
- Für den Wert der Baugrube und der bestehenden Erschliessung in Brienz/Brinzauls erhalten die Eigentümer/innen 90% des anrechenbaren Wertes ausbezahlt.
- Für die Zusatzkosten in Brienz/Brinzauls, (Abbruch der bestehenden Gebäude, Rückbau der Erschliessung und für Wiederinstandstellung des Terrains) werden 90% der Kosten ausbezahlt. Die Restkosten von 10% verbleiben bei den Eigentümer/innen.

Wann werden die Beiträge bei Variante A ausbezahlt?

Erste Beiträge werden frühestens nach Vorliegen des rechtskräftig genehmigten Projekts und nach dem Rückbau der bestehenden Gebäude (inkl. Rückbau Erschliessung und Wiederinstandstellung des Terrains) ausbezahlt.

Deshalb kann ein Teil der Kosten anfallen, bevor die Beiträge des Bundes und des Kantons ausbezahlt werden. Der Kanton Graubünden und Gemeinde Albula/Alvra stellen deshalb ab August 2025 Überbrückungsfinanzierungen zur Verfügung.

Bis dahin prüft die Gebäudeversicherung GVG das Angebot für Überbrückungsfinanzierungen in Einzelfällen.

⁶ Wird im Rahmen der präventiven Umsiedlung ein Totalschaden am Gebäude festgestellt, so kommt die GVG zu 100 % für die gesetzlichen Entschädigungsleistungen für das zerstörte Gebäude auf.

Variante B: Keine Ersatzbeschaffung

Bei der Variante B wird keine Ersatzbeschaffung vorgenommen: Der/die Eigentümer/in eines Gebäudes in Brienz/Brinzauls baut oder kauft kein neues Gebäude und keine neue Wohnung an einem neuen Standort. Der/die Umsiedelnde lässt sich für Land und Gebäude in Brienz/Brinzauls auszahlen und mietet z.B. eine Wohnung an einem neuen Standort. Er/sie ist am neuen Standort nicht ortsgebunden.

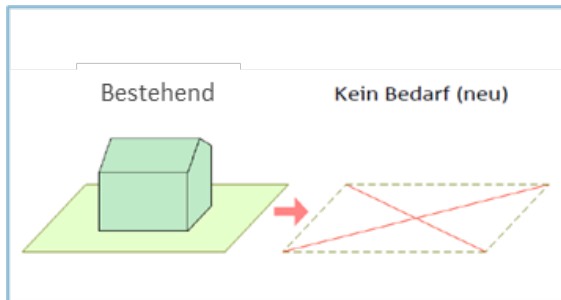


Abbildung 6: Umsiedlung ohne Ersatzbeschaffung

Die Variante B ist mit wenig Auflagen verbunden. Sie ist flexibel anwendbar und auch sehr rasch umsetzbar. Auch in der Variante B gilt aber, dass die Auszahlung der Beiträge erst erfolgt, wenn das Projekt rechtskräftig genehmigt und das bestehende Gebäude in Brienz/Brinzauls inklusive rückgebaut und das Land wiederhergestellt ist.

Wie unterscheiden sich Variante B und Variante A?

Der Unterschied zwischen Variante B und Variante A liegt in der Entschädigung für das bestehende Gebäude in Brienz/Brinzauls.

- Bei Variante B werden für die Subventionierung die minimal anrechenbaren Kosten ($aK_{\min}$) angerechnet. (vgl. Abbildung 3)
- Der/die Aussiedelnde baut oder kauft kein neues Objekt. Die Entschädigung ist deshalb unabhängig von Kosten an einem neuen Standort.
- Das Land in Brienz/Brinzauls wird gleich bewertet und entschädigt wie bei Variante A.

Variante C: Umsiedlung in eine neue Umsiedlungszone in der Gemeinde Albula/Alvra

Als Ersatzbeschaffung im Sinne von Variante C gilt der Neubau eines Hauses innerhalb einer neuen Umsiedlungszone der Gemeinde Albula/Alvra (Vazerol West, Tiefencastel Cumpogna oder Alvaneu Dorf Faderna). Dies kann ein Einfamilienhaus oder ein Mehrfamilienhaus sein.

Die Entschädigung für das aufgegebenes Objekt in Brienz/Brinzauls und die Finanzierung eines neuen Objektes richten sich auch in der Variante C nach den generellen Grundsätzen, wie sie für Variante A bereits erläutert wurden.

Weil für die Variante C neue Spezialzonen geschaffen werden müssen, gelten hier zusätzliche Bestimmungen. Sie sollen unter anderem sicherstellen,

- dass das neu eingezonte Land auch tatsächlich den Umsiedelnden zugutekommt,
- dass Umsiedelnde am neuen Standort – unter Beachtung der dort geltenden Ausnutzungsziffern und Grenzabstände – gleich viel Geschossfläche erstellen können, wie sie in Brienz/Brinzauls aufgeben,
- dass sie dort aber nicht mehr Land beanspruchen können, als sie für die Umsiedlung ihrer in Brienz/Brinzauls bestehenden Geschossflächen tatsächlich benötigen.

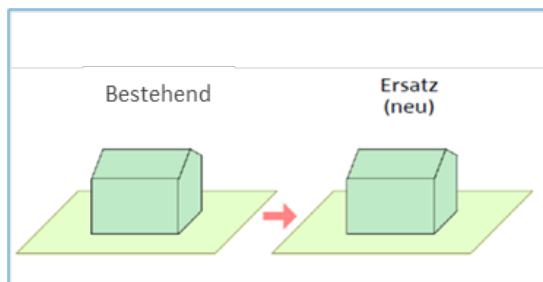


Abbildung 7: Präventive Umsiedlung mit Ersatzbeschaffung Haus

Raumplanerische Vorarbeiten

- Für die Variante C ist eine Teilrevision der Ortsplanung in Gang. Sie stellt spezielle Wohnzonen zum Zweck der Umsiedlung bereit, legt deren Erschliessung fest und definiert den Zonenzweck.
- Das Baugesetz wird angepasst und eine Verordnung, die die Umsiedlung in die «Umsiedlungszonen» regelt, wird neu erstellt.
- Die Teilrevision Ortsplanung kann nach Beschluss der Gemeindeversammlung (3. Quartal 2025) ca. im ersten Quartal 2026 mit der Genehmigung durch die Regierung abgeschlossen werden (provisorischer Zeitplan, Stand April 2025).

Die rechtskräftige Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung ist Voraussetzung für eine Umsiedlung in eine solche «Umsiedlungszone».

Dieses Faktenblatt ist nicht Teil der raumplanerischen Vorarbeiten für die Variante C. Es ist deshalb auch nicht Teil der Mitwirkungsaufgabe zu diesem Verfahren.

Erwerb und Veräusserung durch die Gemeinde

- Die Gemeinde Albula/Alvra erwirbt die als Umsiedlungsstandort angebotenen Ersatzbauflächen von ihren Eigentümer/innen und veräussert sie entsprechend dem ermittelten Flächenanspruch an die Umsiedelnden.
- Eigentümer/innen, die im Rahmen des Umsiedlungsprojekts aus Brienz/Brinzauls in eine Umsiedlungszone umsiedeln, können dort maximal so viel Bauland erwerben, wie sie zur Erstellung von gleich viel Geschossfläche benötigen, wie sie in Brienz/Brinzauls aufgegeben hatten.

Wie unterscheiden sich Variante C und Variante A?

- Zur Berechnung des Flächenanspruchs am neuen Standard ist bei Variante C die Umsiedlungsverordnung massgebend.
- Die Gemeinde Albula/Alvra erwirbt das Bauland am Umsiedlungsstandort und veräussert es entsprechend dem ermittelten Flächenanspruch an die Umsiedelnden.
- Für den Erwerb von Bauland an den kommunalen Umsiedlungsstandorten sind vorerst folgende Landwerte für erschlossenes Bauland festgelegt (Erstwohnungsland unbefristet):⁷
 - Vazerol West: 320 CHF/m²
 - Tiefencastel Cumpogna: 240 CHF/m²
 - Alvaneu Faderna: 240 CHF/m²
- Anders als bei Variante A, wird bei Variante C nicht das Land in Brienz/Brinzauls entschädigt, sondern das Land in der Umsiedlungszone subventioniert. Das Land in Brienz/Brinzauls wird zu Landwirtschaftsland umgezont und geht ins Eigentum der Gemeinde über.
- Die Subvention für den Erwerb von Bauland in der Umsiedlungszone beträgt wie in der Variante A 90 Prozent.
- Umsiedlungen nach Variante C sind erst dann möglich, wenn die Teilrevision der Ortsplanung rechtskräftig ist und die Erschliessung der Umsiedlungszonen bewerkstelligt wurde. Unvorhergesehene zeitliche Verschiebungen sind dabei möglich.

Version 1.0 / Stand 13. Juni 2025 / Projektleitung und Arbeitsgruppe Umsiedlung

⁷ Richtwert – wird noch überprüft