



## **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 18. Juli 2025**

Anwesend: 60 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Entschuldigt: Martin Christen, Mitglied Gemeindevorstand  
Diverse Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Ort: Schulanlage Cumpogna, Tiefencastel

Zeit: 19.00 Uhr bis 22.45 Uhr

### **Traktanden:**

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2024
4. Albula/Alvra: Gesamtrevision Ortsplanung
  - a) Präsentation und Beratung
    - Baugesetz (BauG)
    - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Alvaneu
    - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Alvaschein
    - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Erhaltungszone
    - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Stierva/Mon
    - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Surava
    - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Tiefencastel
    - Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15'000 übriges Gemeindegebiet
    - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Alvaneu
    - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Alvaschein
    - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Erhaltungszone
    - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Stierva/Mon
    - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Surava
    - Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Tiefencastel
    - Genereller Erschliessungsplan 1:15'000 übriges Gemeindegebiet
  - b) Genehmigung Baugesetz, Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne sowie Generelle Erschliessungspläne
5. Varia

## **1. Begrüssung**

Daniel Albertin, Gemeindepräsident, begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, den Referenten Dominik Rüegg, Stauffer & Studach sowie die Gäste zur Gemeindeversammlung der Gemeinde Albula/Alvra in Tiefencastel.

Die Traktandenliste wurde im Vorfeld publiziert bzw. versandt und ist somit rechtsgültig. Die Abstimmungsunterlagen, bestehend aus der Einladung und der Botschaft, wurden rechtzeitig zugestellt und konnten auf der Gemeindekanzlei bezogen und auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

## **2. Wahl der Stimmenzähler**

Als Stimmenzähler werden Maurus Augustin, Alvaschein, Ingrid Cresta, Surava, Martin Farrér, Surava und Christian Simeon, Alvaneu Dorf, vorgeschlagen. Alle vorgeschlagenen Personen werden als Stimmenzähler gewählt. Es sind 60 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger anwesend.

## **3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2024**

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2024 wurde gemäss Art. 29 der Gemeindeverfassung vom 13. Dezember 2024 bis 13. Januar 2025 zur Einsichtnahme in der Gemeindekanzlei aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll wird somit als genehmigt erklärt und vom Gemeindepräsidenten und der Protokollführerin unterzeichnet.

## **4. Albula/Alvra: Gesamtrevision Ortsplanung**

### **a) Präsentation und Beratung**

Per 1. Januar 2015 fusionierten die sieben Gemeinden Alvaneu, Alvaschein, Brienz/Brinzauls, Mon, Stierva, Surava und Tiefencastel zur neuen Gemeinde Albula/Alvra. Die ehemaligen Gemeinden verfügen auch heute noch je über eine separate Ortsplanung. Seither haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen des Raumplanungsgesetzes massgeblich verändert. Mit der vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommenen Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG1) wird der Fokus der Siedlungsentwicklung auf die bessere Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes gelegt. Das übergeordnete Ziel der vorliegenden Gesamtrevision ist die Schaffung einer RPG1-konformen Ortsplanung. Das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Brienz/Brinzauls (inkl. Vazerol) ist, aufgrund der aktuellen Gefahrensituation, von der vorliegenden Gesamtrevision ausgenommen. Die Revision der Ortsplanung im Bereich Brienz/Brinzauls und Vazerol erfolgt zu gegebener Zeit voraussichtlich in Form einer Teilrevision.

Die Gemeinde Albula/Alvra verfügt gemäss kantonalem Richtplan Siedlung über zu grosse Bauzonenreserven. Das heisst, dass die Bauzone heute grösser ist, als innert der nächsten 15 Jahre benötigt wird. Die Gemeinde muss daher die Bauzonenreserve reduzieren, was im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung erfolgt. Konkret reichen die heute vorhandenen Bauzonenreserven in der Gemeinde für rund 400 zusätzliche EinwohnerInnen. Demgegenüber prognostizierte der Kanton in der Bevölkerungsperspektive 2022 eine Abnahme der Bevölkerungszahl in der Gemeinde Albula/Alvra um rund 100 Einwohner innerhalb der nächsten 15 Jahre. Aus Sicht des Gemeindevorstandes ist innerhalb der nächsten 15 Jahre entgegen der kantonalen Bevölkerungsprognose nicht von einer rückläufigen Bevölkerungszahl auszugehen, wie dies bereits im Rahmen der Vorprüfung und im Planungs- und Mitwirkungsbericht festgehalten wurde. Seit Juli 2025 liegen die neuen prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsperspektive 2025-2055 vor. Die Perspektive zeigt bis 2040 eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Albula/Alvra: Demnach ist im Szenario hoch, mit welchem der Kanton gemäss kantonalem Richtplan Siedlung (KRIP-S) rechnet, von einer Zunahme der Bevölkerung um 200 Personen auszugehen. Dies deckt sich auch mit den Erfahrungen der Gemeinde in den letzten Jahren, wonach eine rege Bautätigkeit festzustellen war, weshalb an der vorliegend vorgeschlagenen Rückzonung festzuhalten ist. Kommt hinzu, dass die vorgeschlagene Ortsplanungsrevision in der Gemeindeversammlung mehrheitsfähig sein muss, weshalb die vorliegende Lösung gefunden wurde. Zudem ist in den nächsten Jahren mit Umzügen innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra – von Brienz/Brinzauls in andere Fraktionen der Gemeinde – zu rechnen.

Die vorgenommenen Bauzonenreduktionen erfolgten nach einheitlichen Kriterien und betreffen v.a. Bauzonen am Siedlungsrand oder an peripheren Lagen. Die Anpassung der Bauzonengrösse ist wichtig, damit die Ortsplanung wieder dem übergeordneten Recht entspricht.

Bei der Reduktion der Bauzonen wurde darauf geachtet, dass alle Ortschaften über Baulandreserven für eine angemessene Weiterentwicklung verfügen. Dies entspricht auch dem kommunalen räumlichen Leitbild (KRL), genehmigt vom Gemeindevorstand im Juni 2020. Um die angestrebte, positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen, ist es zudem von hoher Wichtigkeit, dass die vorhandenen Bauplätze in den nächsten Jahren auch tatsächlich für eine Überbauung zur Verfügung stehen und nicht gehortet werden. Für sämtliche Bauplätze werden daher Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit getroffen. Konkret handelt es sich um eine Bauverpflichtung gemäss kantonalem Raumplanungsgesetz. Werden solche Bauzonenreserven nicht innerhalb der festgelegten Frist (8 Jahre + 2 Jahre Nachfrist) überbaut, kann die Gemeinde unter gegebenen Voraussetzungen ein Kaufrecht ausüben, um das Land an Bauwillige weiterzugeben, oder das Bauland aus der Bauzone entlas-

sen. Dabei wurde darauf geachtet, dass nach der Bauzonendimensionierung alle Ortschaften über Bauplätze für eine angemessene Weiterentwicklung verfügen.

In Stierva, wo gemäss rechtskräftiger Ortsplanung keine unbebauten Bauplätze mehr verfügbar sind, können durch eine gezielte Einzonung vier neue Bauplätze geschaffen werden.

Das Bauland soll möglichst effizient genutzt bzw. überbaut werden. So sollen beispielsweise grosse Parzellen mit mehreren Gebäuden bebaut oder Flächen mit hoher Ausnützungsziffer durch den Bau von Mehrfamilienhäusern möglichst effektiv genutzt werden. Die begrenzte Anzahl an Bauplätzen macht eine gute Ausnützung noch wichtiger. Zu diesem Zweck wird im Baugesetz eine Mindestausnützung von 80% der zulässigen Ausnützungsziffer vorgesehen, wie dies der KRIP-S vorschreibt. Bauvorhaben müssen diese Mindestausnützung erreichen oder es ist durch die Bauherrschaft im Baugesuch aufzuzeigen, wie die Ausnützung später realisiert werden kann.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Albula/Alvra eine aktuelle und vereinheitliche Nutzungsplanung über das gesamte Gemeindegebiet (ohne Brienz/Brinzauls und Vazerol). Dies ermöglicht eine Gleichbehandlung aller Ortschaften der Gemeinde Albula/Alvra und trägt zu einem effizienten Baubewilligungsverfahren bei.

Die ehemaligen Gemeinden verfügen auch heute noch je über eine separate Ortsplanung. Das heisst, es gelten heute 7 verschiedene Baugesetze und unterschiedliche Zonenpläne, Generelle Gestaltungspläne und Generelle Erschliessungspläne in der Gemeinde Albula/Alvra. Teilweise sind die rechtskräftigen Planungen veraltet und nicht aufeinander abgestimmt. Zudem erschweren die unterschiedlichen Stände und Bearbeitungstiefen der Ortsplanungen die Baubewilligungspraxis und machen eine Gleichbehandlung über die gesamte Gemeinde schwierig.

Zur Umsetzung der Vorgaben des RPG verlangt der revidierte kantonale Richtplan von den Gemeinden die Ausarbeitung eines «kommunalen räumlichen Leitbildes». Mit einem solchen Leitbild legen die Gemeinden ihre strategische Ausrichtung der Siedlungsentwicklung für die nächste Planungsperiode sowie die damit verbundenen zentralen Handlungsfelder fest. Der Gemeindevorstand von Albula/Alvra hat im Rahmen eines separaten Prozesses, unter Einbezug von Interessensvertretern aus der Gemeinde Albula/Alvra, ein entsprechendes Leitbild erarbeitet und am 02.06.2020 beschlossen. Die vorliegende Ortsplanungsrevision orientiert sich an den Vorgaben des Leitbildes und setzt darin enthaltene Strategien grundeigentümergebündlich um.

Die Ortsplanung Albula/Alvra wird an die neuen Vorgaben von Bund und Kanton angepasst. Dies umfasst die Anpassung der Bauzonengrösse, die Umsetzung von

Massnahmen zur besseren Nutzung der vorhandenen Reserven (Innenentwicklung) und die Regelung der Mehrwertabgabe. Durch die revidierte Ortsplanung kann anschliessend auch die geltende Planungszone wieder aufgehoben werden. Solange keine rechtskonforme Ortsplanung geschaffen wurde, besteht eine Rechtsunsicherheit und Projekte können verhindert oder zumindest verzögert werden. Der Gemeindevorstand setzt die übergeordneten Vorgaben mit Augenmass um, indem er die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt und den zustehenden Handlungsspielraum so weit als möglich ausnützt.

Der kantonale Richtplan sowie das Regionale Raumkonzept legen innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra die Standorte Tiefencastel und Surava als Arbeitsgebiete fest. Diese sollen für Gewerbe und Produktion zur Verfügung stehen sowie haushälterisch und qualitativ entwickelt werden (Raumkonzept Albula). Bei beiden Standorten handelt es sich um regionale oder kantonale Standorte. Im Rahmen der Nutzungsplanung werden diese beiden Standorte (wie bisher) der Gewerbezone zugewiesen. Im Gewerbegebiet Surava ergeben sich einzelne Anpassungen im Zusammenhang mit der Änderung der Waldabgrenzungen.

Der Gemeindevorstand hat von Anfang an umfassend über die vorliegende Ortsplanungsrevision informiert und die Betroffenen miteinbezogen. Dazu hat er eine Begleitgruppe, bestehend aus Vertretern der Bevölkerung aus allen Fraktionen, eingesetzt. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus dem Gemeindepräsidenten, dem Vorsteher des Departementes für Raumordnung, dem Leiter bzw. der Leiterin Verwaltung, dem Leiter Bauamt und dem Auftragnehmer (Büro Stauffer Studach), unterbreitete zuhanden der Begleitgruppe Vorschläge. Diese wiederum wurden dem Gemeindevorstand zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Gemeindevorstand hat Informationsanlässe und zahlreiche persönliche Gespräche durchgeführt und den Interessenten die Möglichkeit für schriftliche Stellungnahmen geboten. Interessierte hatten über verschiedene Kanäle die Möglichkeit, sich mit der vorliegenden Revision auseinanderzusetzen und Vorschläge einzubringen. Dazu wurden insgesamt zwei Mitwirkungsaufgaben durchgeführt und Sprechstunden angeboten. Bei den Mitwirkungsaufgaben sind insgesamt 110 Stellungnahmen eingegangen, was das Interesse der Bevölkerung an der vorliegenden Revision widerspiegelt.

Die Planungskommission und der Gemeindevorstand haben sich intensiv mit den eingebrachten Vorschlägen und Einwendungen auseinandergesetzt. Diese wurden soweit möglich berücksichtigt und umgesetzt. Die Ortsplanungsrevision wurde aufgrund der Ergebnisse der beiden Mitwirkungen in Teilbereichen umfassend überarbeitet. Eine Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse kann aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision schafft die Gemeinde Albula/Alvra eine aktuelle und vereinheitliche Nutzungsplanung über das gesamte Gemeindegebiet. Zudem kommt die Gemeinde Albula/Alvra mit der Gesamtrevision den übergeordneten Vorgaben an die Siedlungsentwicklung nach innen und der damit verbundenen Reduktion der Bauzonen nach. Für Bau- und Planungsvorhaben kann dadurch wieder Rechtssicherheit bezüglich der Frage der Bauzonenabgrenzung erlangt werden. Die Reduktion der Bauzone erfolgte unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten und der Gewährleistung einer angemessenen Entwicklung in den einzelnen Fraktionen. Die Bauplätze werden in vorliegender Revision von 160 auf 72 reduziert.

Die gemäss KRL definierten Entwicklungsschwerpunkte werden in der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt und wichtige nutzungsplanerische Voraussetzungen für die Neunutzung verschiedener Gebiete geschaffen. Zusammen mit den Mobilisierungsmassnahmen für Baulandparzellen leistet die vorliegende Ortsplanungsrevision damit einen wichtigen Beitrag für die Weiterentwicklung der Gemeinde Albula/Alvra.

Die Gesamtrevision Ortsplanung wird vom Vorsitzenden, Reto Crameri, Departementsvorsteher und Dominik Rüegg, Stauffer & Studach, eingehend vorgestellt und erläutert. Dabei betonen der Vorsitzende und der Departementsvorsteher, dass die vorliegende Gesamtrevision der Gemeinde Albula/Alvra einerseits zwingende Vorgaben des übergeordneten Rechts umsetzt und andererseits die bestehenden Handlungsspielräume innerhalb der Vorgaben von Bund und Kanton genutzt werden sollen, um die Entwicklung der Gemeinde Albula/Alvra in den nächsten Jahren möglichst nachhaltig und positiv zu beeinflussen.

Die jeweiligen Anträge werden schriftlich erfasst und vor der Abstimmung auf der Leinwand dargestellt. Der Vorsitzende erläutert das Vorgehen bei Anträgen: Es werden die jeweiligen Zonen- und Generellen Gestaltungspläne pro Fraktion vorgestellt und alle Anträge zu diesen gesammelt. Gehen keine weiteren Anträge für diese Planungsmittel ein, nimmt der Gemeindevorstand dazu Stellung. Der Antragsteller oder die Antragstellerin kann sich ein weiteres Mal dazu äussern. Anschliessend wird über die Anträge je einzeln abgestimmt. Gehen mehrere Anträge zu demselben Gegenstand (bspw. Parzelle) ein, werden die Änderungsanträge aus der Versammlung einander gegenübergestellt. Der obsiegende Antrag wird dem Antrag des Gemeindevorstandes gegenübergestellt. Gleich wird bei den Generellen Erschliessungsplänen vorgegangen. Nach den Plänen wird das Baugesetz vorgestellt. Hier wird jeweils über den gestellten Antrag direkt, nach Stellungnahme des Gemeindevorstandes und allfälliger weiterer Äusserung des Antragstellers oder der Antragstellerin, abgestimmt. Gegen dieses Vorgehen wird nicht opponiert.

## **Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne**

Die Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne werden von Dominik Rüegg, Stauffer & Studach, einzeln vorgestellt. Der Vorsitzende, Reto Cramer und Dominik Rüegg nehmen ausführlich zu Fragen aus der Bevölkerung Stellung.

Eine Person weist darauf hin, dass genügend grosse Parzellen zur Verfügung stehen sollten.

### ***Alvaneu***

■■■■■ erkundigt sich betreffend Quartierplanpflicht. Müssen alle Betroffenen mit dem Quartierplan einverstanden sein und wie erfolgt die Finanzierung?

Dominik Rüegg informiert, dass die Erschliessung des Gebiets gemeinschaftlich gelöst wird. Es wird ein öffentliches Quartierplanverfahren eingeleitet, unter der Federführung der Gemeinde. Ein Quartierplan kann grundsätzlich auch dann genehmigt werden, wenn keine vollständige Einigkeit unter den beteiligten Grundeigentümerinnen und -eigentümern besteht. Im Quartierplan wird auf eine Bauverpflichtung verzichtet. Es wird jedoch festgelegt, welche Parzellen überbaut werden dürfen.

Die anfallenden Planungskosten werden von Vorteilsnutzern getragen. Die Kostenverteilung erfolgt gemäss Verteilschlüssel, der im Quartierplan definiert wird.

■■■■■ erkundigt sich, weshalb Parzellen, die aufgrund ihrer Lage schwer erschliessbar und baulich kaum nutzbar sind, nicht ausgezont werden. Gleichzeitig stellt er die Frage, ob stattdessen an besser geeigneten Lagen neue Parzellen eingezont werden könnten, um insbesondere dem Wohnraumbedarf von Familien gerecht zu werden.

Dominik Rüegg informiert, dass hauptsächlich Parzellen am Siedlungsrand ausgezont wurden. Die Auswahl dieser Flächen erfolgte auf Grundlage objektiver, fachlich abgestützter Kriterien. Individuelle private Situationen konnten nicht berücksichtigt werden.

## Anträge

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Alvaneu	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
<p>██████████</p>	<p>Die Parzelle Nr.127 sei gemäss erster Mitwirkungsaufgabe in der Dorferweiterungszone zu belassen.</p> <p>Der Antragsteller argumentiert, dass es sich um eine äusserst günstige Wohnlage handelt. Das Grundstück sei rasch überbaubar. Aus der Bevölkerung wird weiter argumentiert, dass Wohnraum geschaffen werden soll und mit der hohen Ausnützung die Parzelle bestens geeignet sei, um auch grössere Wohnbauten zu errichten.</p> <p>Der Gemeindevorstand hält fest, dass aufgrund der Stellungnahmen in der ersten Mitwirkung die Parzelle mit einem Hochbauverbot belegt werden soll, da aufgrund des ISOS und des Ortsbildes diese Parzelle von der Überbauung freigehalten werden soll.</p> <p><b>Ja: 19      Nein: 19      Enthaltung: 19</b></p> <p>Entscheid fällt durch Stichentscheid des Gemeindepräsidenten. Der Gemeindepräsident lehnt den Antrag ab.</p> <p><b>Der Antrag von ██████████ wird von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, nach dem Stichentscheid des Gemeindepräsidenten, mit 20 Ja-Stimmen, gegenüber 19 Nein-Stimmen, bei 19 Enthaltungen, abgelehnt.</b></p>
<p>██████████</p>	<p>Die Parzelle Nr. 889 sei vollumfänglich in die Landwirtschaftszone auszuzonen.</p> <p>Er führt aus, dass verschiedene Streitigkeiten mit dem Nachbarn bestehen. Diese betreffen insbesondere ein Durchfahrtsrecht sowie ein Parkierungsrecht.</p> <p>Der Gemeindevorstand führt demgegenüber aus, dass auf dem Grundstück bereits eine Baubewilligung für ein Einfamilienhaus erteilt wurde. Damit bestehe eine konkrete Bauabsicht.</p> <p>Es wird entgegengehalten, dass die entsprechende Baubewilligung aufgehoben worden sei.</p>

	<p><b>Ja: 18      Nein: 16      Enthaltung: 18</b></p> <p>Der Antrag von [REDACTED] wird von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit 18 Ja-Stimmen, gegenüber 16 Nein-Stimmen, bei 18 Enthaltungen, angenommen.</p>
--	---

**Alvaschein  
Antrag**

<b>Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Alvaschein</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
[REDACTED]	<p>Die Hofraum und Gartenzone der Parzelle Nr. 1145 sei in die Landwirtschaftszone auszuzonen.</p> <p>Der Antragsteller hält fest, dass er zwar die Umzonung in die Zone für Hofraum und Garten beantragt habe, zwischenzeitlich sich die Verhältnisse aber geändert hätten. Er möchte die Parzelle lieber in der Landwirtschaftszone sehen.</p> <p>Der Gemeindevorstand führt aus, dass der vorliegende Vorschlag so unterbreitet worden sei, weil dies der Gesuchsteller beantragt habe. Die Landwirtschaftszone für den entsprechenden Parzellenteil sei jedoch möglich, da dies keinen Einfluss auf die Bauzonenkapazität habe.</p> <p><b>Ja: 46      Nein: 6      Enthaltung: 4</b></p> <p>Der Antrag von [REDACTED] wird von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit 46 Ja-Stimmen, gegenüber 6 Nein-Stimmen, bei 4 Enthaltungen, angenommen.</p>

**Stierva / Mon**

Dominik Rüegg weist darauf hin, dass in Stierva Bauparzellen eingezont wurden. Es wurde ein Minimum an möglichen Bauplätzen geschaffen.

█ weist darauf hin, dass die neu eingezonten Parzellen in Stierva in unmittelbarer Nähe zu einer Durchfahrtsstrasse liegen. Er regt an, der Strasse mehr Raum zuzugestehen, da diese derzeit sehr schmal sei und den Verkehrsanforderungen nicht optimal entspreche.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und in die weitere Beurteilung einbezogen.

<b>Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Stierva/Mon</b>	
<b>Antragsteller/Antragstellerin</b>	<b>Antrag/Begründung</b>
-	keine Anträge

### **Surava**

#### **Anträge**

█, Surava - Parzelle Nr. 4165

Frau █ weist darauf hin, dass die Überbauungspflicht auf ihrer Parzelle negative Auswirkungen habe. Sollte die Parzelle überbaut werden, sei der Zugang vom Parkplatz zu ihrem Haus nicht mehr gewährleistet.

Weiter stellt sich die Frage, ob die Gemeinde im Fall der Ausübung des Kaufrechts aufgrund der Überbauungspflicht einen Teil der bereits geleisteten Erschliessungskosten zurückerstattet. Zudem wird die Frage gestellt, ob die betreffende Parzelle zu einem späteren Zeitpunkt in eine Zone Hofraum- und Gartenzone umgezont werden kann.

Reto Crameri weist darauf hin, dass die genannte Parzelle in einem Baugebiet liegt und es sinnvoll ist, diese als Bauland zu belassen, da sie überdies vollständig erschlossen ist. Der Zugang zum bestehenden Haus muss jederzeit garantiert werden. Bei der Ausübung des Kaufrechts ist ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Grundeigentümer einzurichten, damit der Zugang zum bestehenden Haus sowie zum Stall jederzeit gewährleistet ist. Sollte das Kaufsrecht durch die Gemeinde nicht ausgeübt werden, besteht nach acht Jahren plus zwei Jahre Nachfrist die Möglichkeit der Entlassung aus der Bauzone. Ob nach Ablauf der Frist und Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen das Kaufsrecht ausgeübt wird oder die Parzelle aus der Bauzone entlassen wird, hat dannzumal die Baubehörde zu entscheiden.

Aufgrund der Ausführungen verzichtet Frau █ auf einen Antrag.

## Anträge

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Surava	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
<p>██████████</p>	<p>Die Parzelle Nr. 4174 sei vollumfänglich in der Wohnzone zu belassen.</p> <p>Sie argumentiert, dass die Parzelle bei einer teilweisen Auszonung massiv an Wert verliere und eine Überbauung nicht mehr möglich sei. Zudem habe die Gemeinde vor Jahren zugesichert, dass die Parzelle in der Bauzone bleibe.</p> <p>Der Departementsvorsteher führt aus, dass die Parzelle nach wie vor in der Bauzone liege und lediglich ein Teil ausgezont werde, nachdem das Grundstück bereits weitgehend überbaut sei. Zudem weist er auf den Gewässerraum hin, der das Grundstück zudem teile.</p> <p>Der Antrag von ██████████ wird dem Antrag von ██████████ gegenüber gestellt.</p> <p><b>Ja: -            Nein: -            Enthaltung: -</b></p> <p><b>Der Antrag von ██████████ unterliegt jenem von ██████████ mit 11 zu 22.</b></p>
<p>██████████</p>	<p>Der Teilbereich der Parzelle Nr. 4174, welcher sich innerhalb des Gewässerraums sowie westlich von diesem befindet, sei der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Der gesamte Parzellenbereich der Parzelle Nr. 4174, der östlich des Gewässerraums liegt, sei in der Wohnzone zu belassen.</p> <p>Er führt dazu aus, dass im Gewässerraum ohnehin nicht gebaut werden könne.</p> <p>Der Gemeindevorstand hält an seiner Planung fest, um eine einheitliche, nachvollziehbare Bauzonenabgrenzung zu erreichen.</p> <p>Der obsiegende Antrag von ██████████ wird dem Antrag des Gemeindevorstandes gegenübergestellt:</p> <p><b>Ja: 21            Nein: 26            Enthaltung: 0</b></p>

	<p><b>Der Antrag von [REDACTED] wird von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, mit 21 Ja-Stimmen, gegenüber 26 Nein-Stimmen, bei 0 Enthaltungen, abgelehnt.</b></p>
<p>[REDACTED]</p>	<p>Die Parzelle Nr. 4066 sei vollumfänglich der Zone Hofraum und Garten zuzuweisen.</p> <p>Er hält fest, dass die vorgesehene Zufahrt zu schmal sei, um den gemäss Entwurf der Ortsplanung in der Dorfzone verbleibende Teil des Grundstücks zu überbauen.</p> <p>Der Departementsvorsteher hält dem entgegen, dass die Zufahrt ausreichend sei und der Gemeindevorstand nach der zweiten Mitwirkung aufgrund der Stellungnahme der Grundeigentümerschaft der Gemeindeversammlung beantragt, die Parzelle teilweise in der Dorfzone zu belassen. Der Bauplatz sei für eine Überbauung geeignet, erschlossen und es bestehe ein konkretes Interesse, hier einen Neubau zu realisieren.</p> <p><b>Ja: 31            Nein: 9            Enthaltung: 13</b></p> <p><b>Der Antrag von [REDACTED] wird von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern mit 31 Ja-Stimmen, gegenüber 9 Nein-Stimmen, bei 13 Enthaltungen, angenommen.</b></p>
<p>[REDACTED]</p>	<p>Die Parzelle Nr. 4030 sei gemäss rechtskräftiger Ortsplanung in der Dorfzone zu belassen (mit Überbauungsverpflichtung).</p> <p>Er führt aus, dass die Parzelle bisher in der Dorfzone liege und auf der gegenüberliegenden Strassenseite sich auch Liegenschaften befinden. Das Gebiet sei demnach überbaut und er erachte die Auszonung als unfair. Zudem sei die Parzelle schon seit vielen Jahren in der Bauzone.</p> <p>Der Departementsvorsteher hält entgegen, dass ursprünglich eine Auszonung der Parzellen Nrn. 4029 und 4030 vorgesehen war, da beide Parzellen die Auszonungskriterien erfüllen. Die Parzelle Nr. 4029 wurde im Sinne eines Kompromisses in der Dorfzone belassen.</p>

	<p>Eine weitere Belassung von Parzellen entlang diesem Gebiet sei nicht vorgesehen und widerspreche den Zielen und Vorgaben der Raumplanung.</p> <p><b>Ja: 21      Nein: 25      Enthaltung: 10</b></p> <p><b>Der Antrag von [REDACTED] wird von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, mit 21 Ja-Stimmen, gegenüber 25 Nein-Stimmen, bei 10 Enthaltungen, abgelehnt.</b></p>
--	--

### **Tiefencastel**

[REDACTED] erkundigt sich über die ausgeschiedene Gefahrenzone in Tiefencastel (oberhalb Bahnhof). Die Linienführung im Zonenplan und Generellem Gestaltungsplan sei nicht nachvollziehbar. Die ausgeschiedene Gefahrenzone bringe für die Betroffenen Einschränkungen und finanzielle Belastungen. Auf welcher Grundlagen sei die Gefahrenzone festgelegt worden?

Der Vorsitzende informiert, dass die Gemeinde bereits ein Zweitgutachten in Auftrag gegeben habe. Gleichzeitig wurde dem Amt für Wald und Naturgefahren ein Gesuch um Prüfung der Wirtschaftlichkeit eingereicht. Sollte diese Prüfung positiv ausfallen, besteht die Möglichkeit das Gebiet mit Steinschlagschutznetzen zu sichern.

<b>Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Tiefencastel</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
-	Keine Anträge

### **Erhaltungszone**

<b>Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Erhaltungszone</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
-	Keine Anträge

### **übriges Gemeindegebiet**

<b>Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:15'000 übriges Gemeindegebiet</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
-	Keine Anträge

## **Generelle Erschliessungspläne**

Die Generellen Erschliessungspläne werden von Dominik Rüegg, Stauffer & Studach, einzeln vorgestellt. Der Vorsitzende, Reto Crameri und Dominik Rüegg nehmen ausführlich zu Fragen aus der Bevölkerung Stellung.

### ***Alvaneu***

<b>Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Alvaneu</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
-	Keine Anträge

### ***Alvaschein***

<b>Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Alvaschein</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
-	Keine Anträge

### ***Stierva/Mon***

<b>Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Stierva/Mon</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
-	Keine Anträge

### ***Surava***

<b>Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Surava</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
-	Keine Anträge

### ***Tiefencastel***

<b>Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Tiefencastel</b>	
Antragsteller/Antragstellerin	Antrag/Begründung
-	Keine Anträge

## **Erhaltungszone**

<b>Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Erhaltungszone</b>	
<b>Antragsteller/Antragstellerin</b>	<b>Antrag/Begründung</b>
-	Keine Anträge

## **Übriges Gemeindegebiet**

<b>Genereller Erschliessungsplan 1:15'000 übriges Gemeindegebiet</b>	
<b>Antragsteller/Antragstellerin</b>	<b>Antrag/Begründung</b>
-	Keine Anträge

## **Baugesetz (BauG)**

Das Baugesetz wird eingehend von Reto Cramer, Departementsvorsteher, vorgestellt. Der Vorsitzende, Reto Cramer und Dominik Rüegg nehmen ausführlich zu Fragen aus der Bevölkerung Stellung. Besonders erwähnt werden folgende Artikel:

### **I Allgemeines**

Art. 3 Mehrwertabgabe

Es soll das kantonale Minimum belassen werden und keine zusätzlichen Abgabebetriebe eingeführt werden.

Art. 4 Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauzonen

Art. 7 Baubehörde

Baubehörde ist der Gemeindevorstand. Ihm obliegt demnach der Vollzug der Ortsplanung und der übergeordneten Vorgaben.

Art. 8 Baukommission

Die Baukommission besteht aus drei Mitgliedern, die vom Gemeindevorstand gewählt werden. Sie ist beratendes Organ, wobei sie auch instruierend tätig ist. Baubewilligungen im Rahmen des vereinfachten Baubewilligungsverfahrens werden neu von der Baukommission erteilt.

### **II Zonenplan**

Art. 13 Grundsatz

Reto Cramer weist explizit auf Absatz 4 hin, wonach im Rahmen der Areal- und Quartierplanung von der Regelbauweise hinsichtlich Grenz- und Gebäudeab-

ständen, Gebäudelängen, Zusammenbau mehrerer Baukörper und Dachgestaltung abgewichen werden kann, wenn damit ein haushälterischer Umgang mit dem Boden bei überdurchschnittlicher Wohn- und Gestaltungsqualität erreicht werden kann. Zudem kann die Ausnützungsziffer um 10% erhöht werden.

Ein Stimmbürger erkundigt sich, wieso Ausnützungsziffern beibehalten werden.

Dominik Rüegg informiert, dass die im Baugesetz aufgeführten Ausnützungsziffern im Kanton Graubünden so üblich sind. Die Ausnützungsziffern wurden mit den bestehenden Baugesetzen, in welchen sich die Ausnützungsziffern zwischen 0.5-0.85 betrage, überprüft und angepasst.

#### Art. 14

Das Hofstattrecht ist gewährt.

#### Art. 15 Zonenschema

Es wird hier auf die Ausnützungsziffer, Fassadenhöhe, Höhe der Firstlinie, Gebäudelänge, Grenzabstand und die Empfindlichkeitsstufe hingewiesen, welche in diesem Artikel für alle Zonen vorgeschrieben werden. Zudem werden die bisher 31 Zonenarten zu 9 zusammengefasst.

#### Art. 17

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass neu grundsätzlich 80% der geltenden Ausnützungsziffer auszuschöpfen sind. Bei Unterschreitung ist der Baubehörde aufzuzeigen, wo und wie die ganze restliche Ausnützung nachträglich sinnvoll realisiert werden kann.

#### Art. 20 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstand

Es wird darauf hingewiesen, dass auch unterirdische Bauten einen Grenzabstand von mindestens einem Meter aufweisen müssen.

#### Art. 30 Zone Hofraum und Garten

Die Zone für Hofraum und Garten soll ermöglichen, dass rund um bestehende Liegenschaften trotzdem etwa ein Carport realisiert werden kann, ebenso eine Gartengestaltung, was bei der Zuweisung zu einer Nichtbauzone nicht möglich wäre.

#### Art. 35 Golfplatzzone

Reto Crameri macht auf einen redaktionellen Fehler in Abs. 6 aufmerksam.

*6 Vor der Erteilung einer Baubewilligung für Anlagen und Kleinbauten im Sinne von Abs. 1 muss das Bade- und Kurhotel gemäss **Art. 28** (und nicht Art. 38) erstellt oder dafür eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen .....*

Es sind keine Wortmeldungen, Fragen oder Anträge zu dieser redaktionellen Anpassung gewünscht, womit diese beschlossen ist.

Art. 40/41

Mit dem Ortsbildbereich sollen die Vorgaben des Denkmalschutzes umgesetzt werden. Damit sollen Bauvorhaben in wertvollen Ortsteilen auf diese Rücksicht nehmen, ohne das Bauen in diesen Gebieten zu verhindern. Weiter wird darauf hingewiesen, dass zwischen geschützten und erhaltenswerten Bauten zu unterscheiden ist, wobei nur Letztere bei Vorliegen besonderer Verhältnisse abgebrochen werden dürfen. Ebenso ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, wann die Denkmalpflege und wann die Gestaltungsberatung beizuziehen ist.

#### **IV Kommunale Bauvorschriften**

Art. 51 Baubewilligungspflicht

Der Gemeindevorstand wird in einer Verordnung festlegen, ob und welche nicht baubewilligungspflichtigen Vorhaben gemäss Art. 40 KRVO dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren unterliegen.

Art. 53 Revers

Unter Umständen kann gegen Revers von den gesetzlichen Vorschriften abgewichen werden, bspw. bei einem Näherbau an eine Gemeindestrasse. Dies entspricht der bisherigen Praxis, die fortgeführt werden soll.

Art. 57 Dächer

Die Dachvorschriften sollen gegenüber den bisherigen Regelungen deutlich vereinfacht werden, wonach sie in der Dorfzone an den ortsüblichen Formen, Farben und Materialien sowie auf die umliegenden Bauten Bezug nehmen sollen. In den übrigen Zonen sowie auf An- und Kleinbauten sind auch andere Dachformen zulässig, wie Flachdächer, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Art. 61 Reklamen und Hinweistafeln sind in deutscher und romanischer Sprache zu beschriften.

#### Artikel 62 Mobilfunkanlagen

Es wird im Baugesetz definiert, nach welchen Prioritäten und an welchen Standorten Mobilfunkanlagen zulässig sind.

#### Art. 63 Campieren

Es gilt grundsätzlich ein Campingverbot in der Gemeinde Albula/Alvra, wobei der Gemeindevorstand Ausnahmen bewilligen darf. Die Regelung entspricht dem Vorschlag der Region Albula für die Regionsgemeinden.

#### Art. 66/67 Pflichtparkplätze und Ersatzabgabe

Es wird auf die neuen Bestimmungen hingewiesen, welche eine moderate Lösung für die gesamte Gemeinde vorsehen.

#### Art. 77 Schneeräumung

Es wird darauf hingewiesen, dass Schnee auf privaten Grundstücken abgelagert werden darf, wobei auf die Interessen der Grundeigentümerschaft Rücksicht zu nehmen ist. Nach der Schneesmelze sind die Grundstücke von der Gemeinde auf deren Kosten zu reinigen.

### **VI Vollzugs- und Schlussbestimmungen**

Es wird auf die Zuständigkeiten hingewiesen, ebenso auf die Rechtsmittel: Demnach sind Entscheide des Gemeindevorstandes innert 30 Tagen beim Obergericht anfechtbar; Verfügungen und Anordnungen der Baukommission innert derselben Frist beim Gemeindevorstand. Es gilt für die jeweiligen Verfahren das Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG). Wie bereits einleitend ausgeführt, ist das Planfenster von Brienz/Brinzauls und Vazerol von der Gesamtrevision ausgenommen und es gelten dort die bisherigen, rechtskräftigen Bestimmungen der Ortsplanung.

#### **b) Genehmigung Baugesetz, Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne sowie Generelle Erschliessungspläne**

Der Vorstand der Gemeinde Albula/Alvra beantragt, das Baugesetz, die Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne sowie die Generellen Erschliessungspläne der Gemeinde Albula/Alvra, unter Berücksichtigung der von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Änderungen/Ergänzungen, zuzustimmen.

Die Stimmberechtigten stimmen diesem Antrag mit 50 Ja-Stimmen, gegenüber 3 Nein-Stimmen, bei 1 Enthaltung, zu.

Daniel Albertin bedankt sich bei Reto Crameri, Departementsvorsteher, den Mitgliedern der Ortsplanungskommission, Dominik Rüegg, David Battaglia (Leiter Bauamt), dem Gemeindevorstand sowie allen Mitwirkenden, welche dazu beigetragen haben, dass die Ortsplanungsrevision heute genehmigt werden konnte. Ein besonderer Dank gilt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die mit ihrer konstruktiven und sachlichen Teilnahme zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision beigetragen haben.

## **5. Varia**

Keine Wortmeldungen.

Daniel Albertin bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und ihr Interesse und schliesst um 22.45 Uhr die Gemeindeversammlung.

Tiefencastel, 18. Juli 2025

Der Gemeindepräsident  
Daniel Albertin

Die Protokollführerin  
Julia Bonifazi