



Version 2.0 / 25. August 2025

## 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 mit Beiträgen 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 inkl. Rückbau 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.

### **Aktualisiertes Erläuterungen**

Dieses Dokument befasst sich ausschliesslich mit der freiwilligen «präventiven Umsiedlung». Es ist so geschrieben, dass es möglichst auch Laien verstehen können.

Gegenüber der ersten Version der Erläuterungen vom 13. Juni 2025 sind in der vorliegenden Version 2.0 keine grundsätzlichen Anpassungen gemacht worden. Aufgrund von Rückmeldungen zur ersten Version und von Erfahrungen in Gesprächen mit Betroffenen wurden aber Ergänzungen vorgenommen:

- Die Grundsätze wurden gegliedert und übersichtlicher dargestellt.
- Das Grundprinzip der Bemessung und Auslösung von Beiträgen wurde mit Abbildung 3 anschaulicher dargestellt.
- Hinweise zu allfälligen Steuern sind ergänzt.
- Die Landwerte sind verifiziert und nun teilweise höher.
- Wichtige Aspekte wurden konkretisiert.

## 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](mailto:umsiedlung@albula-alvra.ch)

## 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 der Waldgesetzgebung behandelt und entschädigt. 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. 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, Lage etc.) vergleichbar ist. Man spricht von einer Ersatzbeschaffung.

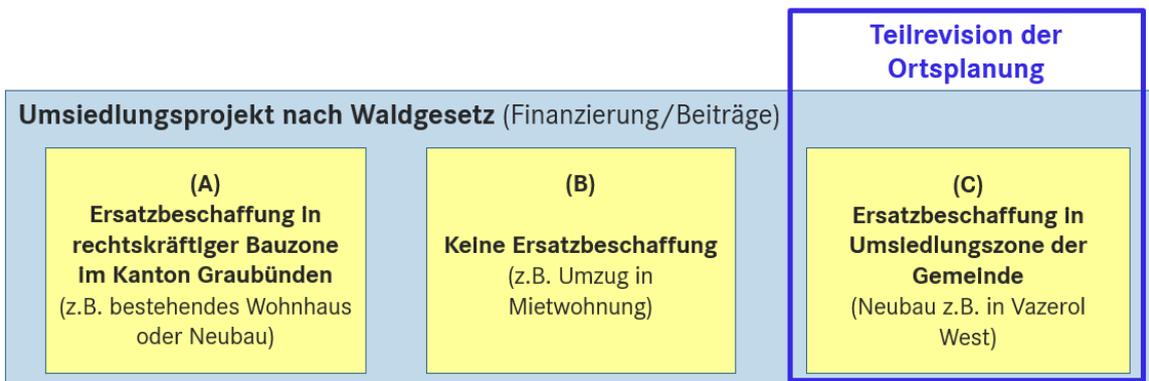


Abbildung 1: Drei Varianten einer präventiven Umsiedlung

Aufgrund der aktuell vorhandenen Risikosituation soll betroffenen Brienznerinnen und Brienzern sowie Eigentümerschaften von Zweitwohnungen und Ferienhäusern die Möglichkeit gegeben werden, dauerhaft aus Brienz/Brinzauls wegzuziehen. Die präventive Umsiedlung ist ein freiwilliges Angebot an die Eigentümer/innen von Gebäuden oder Wohnungen 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 **Anmeldung muss mit unterschriebenem Gesuchsformular bis spätestens 30. September 2025** erfolgen. Der Termin ist verbindlich.

Die Vorbereitung der Anmeldung erfolgt gemeinsam mit der **Arbeitsgruppe Umsiedlung**. Sie berät mit den Umsiedlungswilligen ihre individuelle Situation. Dazu bereitet sie ein Gesuchsformular 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.

Gültige Anmeldungen, die bis 30. September 2025 erfolgen, werden zu einem so genannten *Umsiedlungsprojekt* zusammengefasst und dem Bund zur Prüfung nach Waldgesetzgebung eingereicht. Nach der Bereinigung von allfälligen Differenzen kann die Regierung das Projekt im Frühjahr 2026 genehmigen und der Bund kann daraufhin die Subventionen verfügen.

## **Zweite Etappe einer präventiven Umsiedlung**

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

Bei Bedarf und je nach Lageentwicklung können die zuständigen Behörden zu einem späteren Zeitpunkt eine zweite Etappe des präventiven Umsiedlungsprojekts prüfen.

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

### **Wer kann eine präventive Umsiedlung beantragen?**

- Das Angebot richtet sich an alle Eigentümer/innen von Gebäuden in der Ortschaft Brienz/Brinzauls – unabhängig davon, ob sie in Brienz/Brinzauls ihren Wohnsitz haben oder nicht.
- Mieter und Mieterinnen sind nicht subventionsberechtigt.
- Stockwerkeigentümer und Miteigentümer bzw. Stockwerkeigentümergeinschaften (STWEG) und Miteigentümergeinschaften können sich an der präventiven Umsiedlung beteiligen, sofern sie dazu einen gemeinsamen rechtsgültigen Beschluss fassen, welcher die Aufgabe und den Rückbau des gesamten Gebäudes und den Untergang des Stockwerkeigentums zur Folge hat.

### **Was sind die Voraussetzungen für eine Entschädigung?**

- Die Grundeigentümer beteiligen sich freiwillig am präventiven Umzug.
- Die präventive Umsiedlung erfolgt eigentumsbezogen: Nimmt ein/e Eigentümer/in daran teil, werden alle seine/ihre überbauten Parzellen in der Bauzone und in der Landwirtschaftszone von Brienz/Brinzauls Teil des Umsiedlungsprojekts. Es ist also nicht möglich, nur mit einem Teil seiner überbauten Parzellen teilzunehmen und mit einem anderen Teil nicht.
- Sämtliche Gebäude und Anlagen auf den betroffenen Grundstücken sind rückzubauen. Die Grundeigentümer sind für die entsprechenden Rückbauarbeiten verantwortlich.

- Die betroffenen Grundstücke sind an die Gemeinde zu übertragen. Die Gemeinde erwirbt diese zu Landwirtschaftspreisen.
- Damit Beiträge nach Waldgesetz ausbezahlt werden können, ist ein rechtskräftig genehmigtes Projekt nach Waldgesetzgebung erforderlich.

Nach Abschluss der Umsiedlung leitet die Gemeinde die notwendigen Schritte für eine Umzonung der Parzellen aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ein. Dies betrifft auch nicht überbaute Parzellen, die im Eigentum der Umzusiedelnden sind-

### **Was wird wann und wie entschädigt?**

- Der Kanton übernimmt zusammen mit dem Bund 90% der *anrechenbaren Kosten* und zahlt die Beiträge nach Waldgesetz an die Gemeinde Albula/Alvra aus. Die Gemeinde amtet als Zahlstelle und verteilt die Beiträge an die Betroffenen.
- Die Betroffenen tragen 10 % als Restkosten selbst.
- Massgebend für die anrechenbaren Kosten und die daraus folgende Entschädigung ist die gewählte Variante.
- Beiträge nach Waldgesetzgebung werden erst dann ausbezahlt, wenn die umzusiedelnden Bauten in Brienz/Brinzauls rückgebaut sind.
- Nicht überbaute Grundstücke (in der Bauzone sowie in der Landwirtschaftszone) können nicht entschädigt werden. Die Gemeinde bietet den Kauf dieser Parzellen zu Landwirtschaftspreisen an, falls 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.
- Es kann vorkommen, dass Umsiedelnde, die ein gültiges Umsiedlungsgesuch eingereicht haben, Investitionen am neuen Standort tätigen müssen, noch bevor das Umsiedlungsprojekt bewilligt und die Beiträge ausbezahlt sind. Für diesen Fall können Sie bei der Gemeinde eine Überbrückungsfinanzierung beantragen. Der Kanton gewährt der Gemeinde dafür ein Darlehen. Diese Lösung wird ab Oktober 2025 zur Verfügung stehen. Bis dahin werden Überbrückungsfinanzierungen durch die GVG geprüft. Beachten Sie dazu unbedingt die Erläuterung zum *vorzeitigen Baubeginn* weiter unten.
- Die Entschädigungszahlung nach Waldgesetzgebung erfolgt subsidiär: Erhält ein/e Umsiedelnde/r im Zusammenhang mit der Umsiedlung Versicherungsleistungen, werden diese von den anrechenbaren Kosten für die Subventionierung abgezogen.

### **Steuern:**

Die Steuerpflicht im Zusammenhang mit einer präventiven Umsiedlung unterscheidet sich nach der gewählten Variante:

- Varianten A und C: Die erhaltene Entschädigung für die bestehende Liegenschaft in Brienz/Brinzauls, inkl. Erschliessung/Baugrube, Landwert und Gebäuderückbau, ist nicht steuerpflichtig. Wird die neu gebaute oder die neu gekaufte Liegenschaft später einmal verkauft gelten die normalen Bestimmungen für Verkäufe von Liegenschaften der kantonalen Gesetzgebung.

- Variante B: Die erhaltene Entschädigung für die bestehende Liegenschaft in Brienz/Brinzauls ist bezüglich Gebäude, Erschliessung und Baugrube sowie Rückbau nicht steuerpflichtig.  
Die Entschädigung für das Bauland hingegen ist steuerpflichtig. Die Berechnung der Steuer hängt von der Besitzesdauer und der Höhe des seinerzeitigen Landwertes ab.

Im vorliegenden Fall ist es für die Betroffenen sinnvoll, die früheren wertvermehrenden Investitionen (Anlagekosten) vor einem endgültigen Wegzug aus Brienz zu eruieren, allenfalls auch nach Rücksprache mit der kantonalen Steuerverwaltung.

### **Verfahren und Vorbehalte:**

- Frist zur Anmeldung: Die Anmeldung zur präventiven Umsiedlung ist mit dem 'Gesuchsformular für präventive Umsiedlung, Finanzierung und vorzeitigen Umzug' bis am 30. September 2025 möglich; spätere Anmeldungen sind ausgeschlossen. Nach Anmeldung bleibt ein Wechsel zwischen den Varianten A, B und C möglich.
- Aus der Anmeldung zur präventiven Umsiedlung allein ergeben sich noch keinerlei Ansprüche auf Beiträge oder Entschädigungen, Überbrückungsfinanzierungen oder dergleichen.
- Für die in diesen Erläuterungen beschriebenen Beiträge und Entschädigungen ist ein rechtskräftig genehmigtes Projekt nach Waldgesetzgebung erforderlich.  
Die Zusicherung und Auszahlung von allfälligen Beiträgen und Entschädigungen erfordert rechtskräftige Beschlüsse des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) und der Regierung des Kantons Graubünden sowie der zuständigen Organe der Gemeinde Albula/Alvra, insbesondere betreffend die Übernahme der Grundstücke.
- Eine Auszahlung von Beiträgen und Entschädigungen erfolgt nur nach vorgängiger rechtskräftiger Zusicherung durch die zuständige Behörde und wenn sämtliche in der Zusicherungsverfügung vorgesehenen Auflagen und Bedingungen erfüllt sind.
- Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn: Wenn Umsiedlungswillige schon vor der rechtsgültigen Zusicherung der Beiträge und Entschädigungen Aufwendungen zur präventiven Umsiedlung tätigen wollen, müssen Sie unbedingt beachten, dass sie zuvor vom Amt für Wald und Naturgefahren Graubünden eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erhalten haben.  
Liegt eine solche Zustimmung nicht vor, entfällt eine Beitragsgewährung/Anrechenbarkeit.
- Frist zur Umsiedlung: Beiträge/Entschädigungen verfallen, wenn drei Jahre nach deren rechtskräftiger Zusicherung (voraussichtlich Frühjahr 2026) die Umsiedlung einschliesslich Rückbau der Gebäude und Grundstücksübertragung auf die Gemeinde nicht erfolgt ist (voraussichtlich Frühjahr 2029). Es besteht die Möglichkeit, zweimal um je ein Jahr zu verlängern (also voraussichtlich bis Frühjahr 2031).

### **Berechnung 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 wurden.  
Zudem wird geschätzt, welche Kosten für den Rückbau 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 kann.
- 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 Kosten einer präventiven Umsiedlung<sup>1</sup> werden 90% durch den Kanton und den Bund subventioniert.

---

<sup>1</sup> 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.

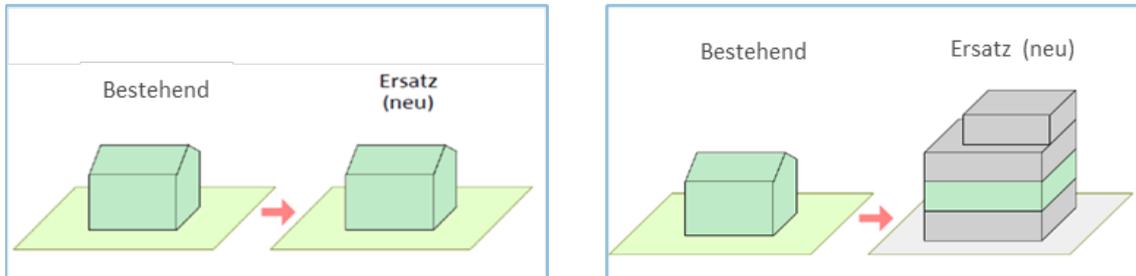


Abbildung 2: Präventive Umsiedlung mit Ersatzbeschaffung Haus oder Wohnung

### 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 8-10:

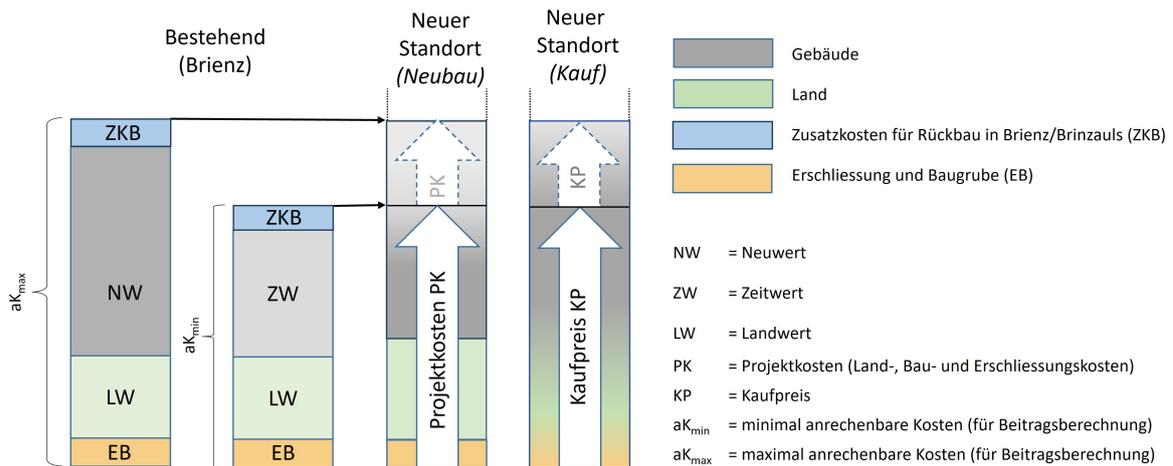


Abbildung 3: Anrechenbare Werte und Kosten für eine präventive Umsiedlung

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

Die beiden Balken rechts zeigen die Kosten, die beim Bau oder beim Kauf an einem neuen Standort für die Auslösung von Beiträgen angerechnet werden können.

## 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 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.

### 3) Anrechenbarer Landwert

- Der anrechenbare Landwert wird in Brienz/Brinzauls mit CHF 270.-/m<sup>2</sup> festgelegt.<sup>2</sup>

Er entspricht einem Baulandpreis in Brienz/Brinzauls ohne Berücksichtigung eines möglichen Wertverlustes infolge der bestehenden Naturgefahren (Gefahrenzone).

- Für die Berechnung des anrechenbaren Landwerts wird nicht die Parzellengrösse in Brienz/Brinzauls angenommen. Stattdessen wird ein Flächenanspruch in m<sup>2</sup> berechnet.
- Der Flächenanspruch betrachtet, wie viel Land in Brienz/Brinzauls überbaut und deshalb tatsächlich Gegenstand der Umsiedlung ist.

<sup>2</sup> Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden vom 15. Juli 2025

- 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.

Bei der Berechnung des Flächenanspruchs wird nach Wohngebäuden in der Dorfzone, Wohngebäuden in der Wohnzone, Gewerbe- und Nebenbauten sowie landwirtschaftlichen Gebäuden unterschieden:

### Wohngebäude in der Dorfzone Brienz/Brinzauls

- Um den Gebäudegrundriss herum wird eine Umschwungfläche mit den Grenzabständen gemäss Baugesetz Brienz/Brinzauls (1x grosser und 3x kleiner Grenzabstand) gebildet. Dies entspricht dem Flächenanspruch in  $m^2$ .
- Bei sehr kleinen Parzellen kann der Flächenanspruch auch grösser sein als die Parzelle in Brienz/Brinzauls effektiv ist.

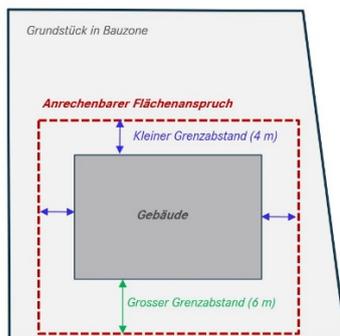


Abbildung 4: Exemplarische Darstellung zur Erfassung des anrechenbaren Flächenanspruchs.

### Wohngebäude in der Wohnzone Brienz/Brinzauls

- Der anrechenbare Flächenanspruch wird mit der anrechenbaren Geschossfläche<sup>3</sup> und der jeweiligen Ausnützungsziffer AZ (W1: AZ=0.30, W2: AZ=0.25) berechnet.
- Beispiel: Anrechenbare Geschossfläche = 150  $m^2$ , AZ = 0.25; Anrechenbarer Flächenanspruch = 600  $m^2$ .

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

### Gewerbe- und Nebenbauten (in der Dorf- und Wohnzone)

- Um den Gebäudegrundriss von Gebäuden mit landwirtschaftlichen und gewerblichen Nebennutzungen wird eine Umschwungfläche mit den Grenzabständen (1x grosser und 3x kleiner Grenzabstand) gebildet. Dies entspricht dem anrechenbaren Flächenanspruch in  $m^2$ .

<sup>3</sup> 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.

- Als anrechenbarer Landwert wird in diesem Fall max. CHF 100.-/m<sup>2</sup> für Gewerbe- und Nebenbauten sowie CHF 10.-/m<sup>2</sup> für landwirtschaftliche Gebäude festgelegt.<sup>4</sup>

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

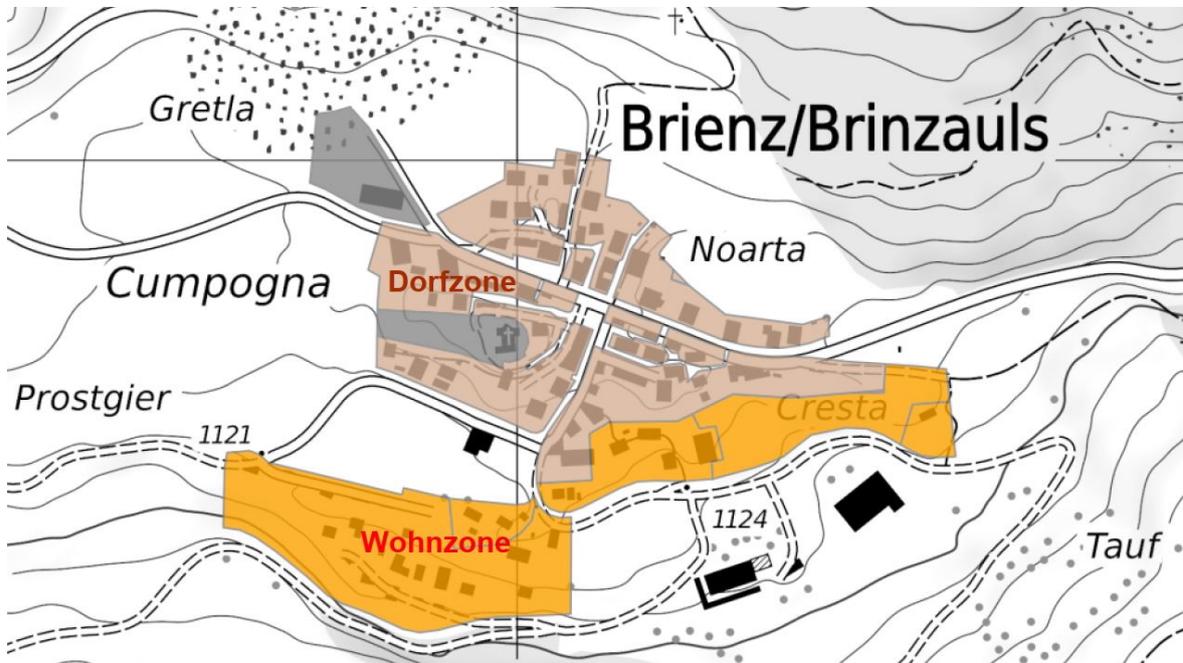


Abbildung 5: Brienz/Brinzauls mit der Dorfzone (braun) und der Wohnzone (orange)

#### 4) Zusatzkosten in Brienz/Brinzauls

Für den Rückbau 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 Rückbau des bestehenden Gebäudes, den Rückbau der Erschliessung und für die Wiederinstandstellung des Terrains werden 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. Die Projektleitung und die Arbeitsgruppe Umsiedlung sind beim Vorgehen behilflich. Sie können z.B. die Erkennung möglicher Schadstoffe oder die Erfassung der Gebäudesubstanz koordinieren sowie die eingeholten Offerten z.H. des Subventionsprojekts prüfen. Das Vorgehen für einen koordinierten Rückbau ist beim Kanton und der Gemeinde in Abklärung.

<sup>4</sup> Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden vom 15. Juli 2025

### 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.

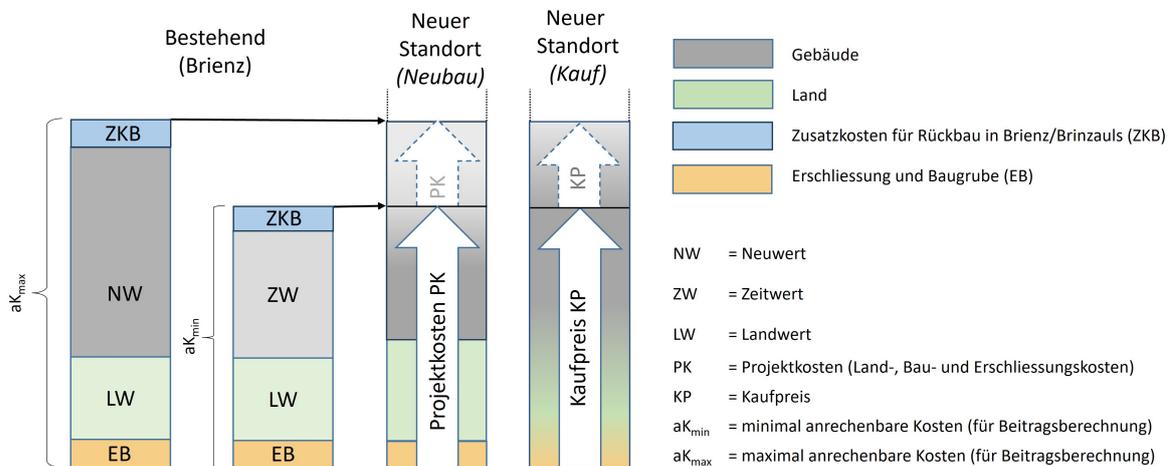


Abbildung 3: Anrechenbare Werte und Kosten für eine präventive Umsiedlung

Die Kosten am neuen Standort betreffen:

- die Projektkosten für einen Neubau oder den 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.

### 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 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 ( $aK_{min}$ ).<sup>5</sup>
- Wenn die Kosten am neuen Standort zwischen den minimal anrechenbaren Kosten ( $aK_{min}$ ) und den maximal anrechenbaren Kosten ( $aK_{max}$ ) liegen, können sich Betroffene die tatsächlich angefallenen Kosten anrechnen lassen.
- Maximal werden die maximalen anrechenbaren Kosten ( $aK_{max}$ ) angerechnet.

### Wie hoch sind die Beiträge und die Restkosten?

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

<sup>5</sup>  $aK_{min}$  und  $aK_{max}$  sind in Abbildung 3 erläutert.

- Für Land und Gebäude in Brienz/Brinzauls erhalten die Eigentümer/innen 90% der anrechenbaren Werte als Beiträge ausbezahlt.<sup>6</sup>
- 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, (Rückbau 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.
- Damit die maximalen Beiträge ausgelöst werden können, müssen die Projektkosten oder die Kaufkosten am neuen Standort  $aK_{\max}$  betragen. Auf die Differenz  $aK_{\max} - aK_{\min}$ , würden in diesem Fall noch 10 % als Selbstkosten anfallen.<sup>7</sup>

### **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 die Gemeinde Albula/Alvra stellen deshalb ab Oktober 2025 Überbrückungsfinanzierungen zur Verfügung.

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

---

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup>  $aK_{\min}$  und  $aK_{\max}$  sind in Abbildung 3 erläutert.

## 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 standortmässig ungebunden.

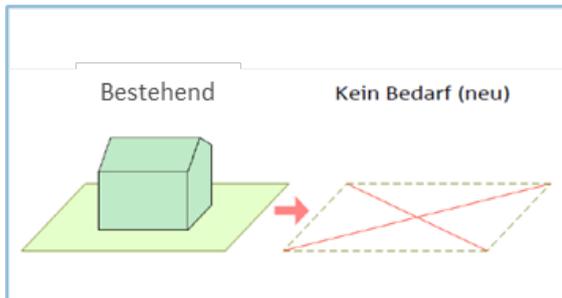


Abbildung 6: Umsiedlung ohne Ersatzbeschaffung

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 inkl. Erschliessung in Brienz/Brinzauls 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 ausschliesslich 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.

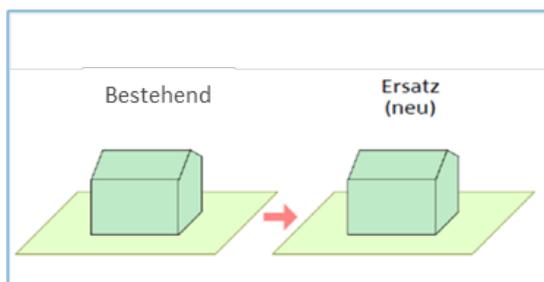


Abbildung 7: Präventive Umsiedlung mit Ersatzbeschaffung Haus

### 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 Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» wird angepasst und eine Verordnung, die die Umsiedlung in die «Umsiedlungszone» regelt, wird neu erstellt.
- Die Teilrevision Ortsplanung kann nach Beschluss der Gemeindeversammlung (4. Quartal 2025) ca. im ersten Quartal 2026 mit der Genehmigung durch die Regierung abgeschlossen werden (provisorischer Zeitplan, Stand August 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.
- Bei der Loszuteilung werden Erstwohnende gegenüber Zweitheimischen priorisiert.
- Für den Erwerb von Bauland an den kommunalen Umsiedlungsstandorten sind folgende Landwerte für erschlossenes Bauland festgelegt (Erstwohnungsland unbefristet):<sup>8</sup>
  - Vazerol West: 320 CHF/m<sup>2</sup>
  - Tiefencastel Cumpogna: 240 CHF/m<sup>2</sup>
  - Alvaneu Faderna: 240 CHF/m<sup>2</sup>
- 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 ist. Unvorhergesehene zeitliche Verschiebungen sind dabei möglich.

*Version 2.0 / Stand 25. August 2025 / Projektleitung und Arbeitsgruppe Umsiedlung*

---

<sup>8</sup> Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden vom 12. August 2025