



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Umsiedlung Brienz/Brinzauls

3. Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Albula/Alvra, CH-7450 Tiefencastel

Kontaktperson

Daniel Albertin, Gemeindepräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Ab Mai 2023

Bearbeitungsstand

Januar 2026

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Rutschung Brienz/Brinzauls	4
1.2	Aktuelle Situation	4
1.3	Einordnung und Zweck der Umsiedlungsplanung	5
1.4	Ziele und Inhalte der vorliegenden Planung	6
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Kommission Siedlung bzw. Arbeitsgruppe Umsiedlung	6
2.2	Organisation des Planungsträgers	6
2.3	Ablauf / Termine	6
2.4	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
2.5	Erste Mitwirkung der Bevölkerung	7
2.6	Zweite Vorprüfung betreffend Standort «Vazerol West»	8
2.7	Zweite Mitwirkung der Bevölkerung	10
2.8	Dritte Mitwirkung der Bevölkerung	11
2.9	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	11
2.10	Beschwerdeaufgabe	11
3	Umfang der Umsiedlung	12
3.1	Wohnungsstruktur	12
3.2	Gebäudestruktur und Bruttogeschossfläche	12
4	Erkenntnisse aus der Standortevaluation 2021/2022	13
4.1	Erlass und Verlängerung einer Planungszone	13
4.2	Studie raumplanerischer Handlungsbedarf / Standortevaluation	13
4.3	Vorabklärungen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE CH)	13
5	Erforderliche Planungsinstrumente und Planungsprozess	14
5.1	Übersicht	14
5.2	Studien und Standortevaluation	15
5.3	Kantonaler Richtplan	15
5.4	Bezug zur Gesamtrevision	16
5.5	Bestehende Bauzonenreserven	17
6	Umsetzungskonzept	18
6.1	Leitüberlegungen und Grundsätze zum Umsiedlungskonzept	18
6.2	Abwicklung der Umsiedlung	18
6.3	Umsiedlungsszenarien	18
6.4	Definition von «Umsiedelnde»	18
6.5	Umsiedlungsverordnung	19
7	Umsiedlungsstandorte	20
7.1	Standortevaluation	20
7.2	Standorte Alvaneu Dorf und Tiefencastel	20
7.3	Standort Vazerol West	24
7.4	Potenzial an den Umsiedlungsstandorten (gerundet):	29
8	Umsetzung in den Planungsmitteln	29
8.1	Teilrevision Zonenplan	29
8.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	29
8.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	30

8.4	Teilrevision Baugesetz	30
9	Landumlegung Faderna	30
9.1	Ziel und Inhalt der Landumlegung	30
9.2	Verfahren	31
10	Rodung von Waldareal	31

1 Einleitung

1.1 Rutschung Brienz/Brinzauls

Das Dorf Brienz/Brinzauls liegt auf einer Sonnenterrasse an der Verbindungsstrasse von Lenzerheide nach Davos auf einer Höhe von rund 1150 Metern. Das Dorf zählt heute 84 ständige Einwohner, während der Hauptsaison kommen rund 200 Feriengäste bzw. Zweitwohnungsbesitzende hinzu. Brienz/Brinzauls ist seit jeher von Rutschungen betroffen und in Bewegung. Die gesamte Terrasse rutscht vermutlich seit der letzten Eiszeit talwärts. In den vergangenen 100 Jahren bewegte sich Brienz/Brinzauls jeweils wenige Zentimeter pro Jahr. In den letzten Jahren hat sich die Rutschung aber stark beschleunigt und beträgt rund 1 Meter pro Jahr. Seit 140 Jahren bewegen sich auch die Bergflanken oberhalb des Dorfes. Im Jahr 1877 begann nordöstlich des Dorfes eine Felsmasse von rund 13 Millionen Kubikmetern talwärts zu rutschen.



Abb. Luftbild Brienz/Brinzauls (mit Umsiedlungsperimeter)

1.2 Aktuelle Situation

Das Dorf wird derzeit sowohl durch die Rutschung Dorf als auch durch Bergsturzeignisse bedroht. Um die Rutschung Dorf zu verlangsamen, wurde 2022 mit dem Bau eines Drainagestollens unterhalb des Dorfes begonnen. Ziel ist, durch das Ableiten des Wassers eine starke Verminderung der Rutschung zu erreichen und damit Schäden an Bauten zu minimieren. Nach derzeitigen, vorläufigen Erkenntnissen kann von einer positiven Wirkung des Stollens ausgegangen werden. Genauere Erkenntnisse werden sich mit fortschreitendem Ausbau ergeben.

Im Mai 2023 musste das Dorf Brienz/Brinzauls aufgrund der starken Bewegungen am Berg (Teilbereich «Insel») erstmals evakuiert werden. Am 15. Juni 2023 rutschten rund 1,2 Millionen Kubikmeter Gestein als Schuttstrom den Hang hinunter und stoppten in geringer Entfernung zum Dorf. Im November 2024 musste das Dorf infolge der Gefahrensituation erneut evakuiert werden. Die Evakuierung dauert nach wie vor an (Stand Januar 2026).



Abb. Aufnahme von Brienz/Brinzauls mit Schuttablagerung im Hintergrund (Juni 2023).

1.3 Einordnung und Zweck der Umsiedlungsplanung

Die Verlegung gefährdeter Bauten und Anlagen an sichere Orte ist eine Massnahme zum Schutz vor Naturgefahren im Sinne der Waldgesetzgebung (Art. 19 Waldgesetz und Art. 17 Waldverordnung). Gestützt auf die Waldgesetzgebung können solche Massnahmen im Rahmen eines entsprechenden Projektes durch Bund und Kanton subventioniert werden. Für die Umsiedlung in Brienz befindet sich ein solches forstliches Projekt in Erarbeitung. Federführend beim forstlichen Projekt ist das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren. Mit diesem Projekt erhalten Betroffene in Brienz finanzielle Beiträge für eine Ersatzbeschaffung (z.B. Kauf einer Wohnung oder Neubau Wohnhaus) oder eine finanzielle Abgeltung (z.B. bei Umzug in eine Mietwohnung). Sofern es sich um Totalschäden an Bauten handelt, ist zusätzlich die Gebäudeversicherung relevant. Voraussetzung für Beiträge aus dem forstlichen Projekt ist der Rückbau des bestehenden Gebäudes im Dorf Brienz. Die Betroffenen sind frei, wo sie eine neue Wohnung erwerben, z.B. innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra oder in einer anderen Gemeinde im Kanton Graubünden. Die Teilnahme am forstlichen Projekt ist freiwillig. Umsiedlungswillige können bzw. müssen sich anmelden, um am Projekt teilzunehmen. Die Gemeinde hat Ende 2024 bereits eine erste, unverbindliche Umfrage hierzu durchgeführt.

Ergänzend zum forstlichen Projekt hat die Gemeinde beschlossen, spezielle «Umsiedlungszonen» zu schaffen. Damit steht den Umsiedelnden nebst der Möglichkeit zum Kauf eines bestehenden Wohnhauses oder Baulandes, auch die Option eines Neubaus in einer Umsiedlungszone offen. Nach intensiven Standortabklärungen verbleiben 3 mögliche Umsiedlungszonen, nämlich in Tiefencastel (Cumpogna), in Alvaneu Dorf (Faderna) und in Vazerol. Die Schaffung dieser speziellen Wohnzonen für die Umsiedlung (Einzonungen) bilden Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Sie bilden damit ein ergänzendes Angebot der Gemeinde, d.h. zusätzlich zu den finanziellen Beiträgen über das forstliche Projekt.

1.4 Ziele und Inhalte der vorliegenden Planung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst die rein planerischen Aspekte des Umsiedlungskonzeptes. Insbesondere bilden die Themen Kosten und Versicherungsleistungen nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung. Diese Aspekte werden im Rahmen des Projektes nach Waldgesetz bearbeitet.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Kommission Siedlung bzw. Arbeitsgruppe Umsiedlung

Zur Klärung und Aufarbeitung der planerischen, rechtlichen und finanziellen Aspekte einer allfälligen Umsiedlung, hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den kantonalen Behörden im Jahr 2019 beschlossen, eine Kommission einzusetzen (Kommission Siedlung). Die Kommission wurde im Frühling 2025 durch eine neu eingesetzte Arbeitsgruppe Umsiedlung ersetzt, welche nun im Auftrag der Gemeinde und in Zusammenarbeit mit den involvierten Behörden die Umsetzung der Umsiedlungsplanung begleitet.

2.2 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Als verantwortlicher Planer wurde D. Rüegg eingesetzt. Für die juristische Beratung wurde Corina Caluori, Caviezel Partner, Chur beigezogen. Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Gemeindebehörde.

2.3 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	2020 - 2023
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Mai - Juli 2023
Kantonale Vorprüfung	Juli - September 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	bis Ende 2023
Orientierung Bevölkerung	20. November 2024
Mitwirkungsaufgabe	ab 22. November 2024
2. Vorprüfung	Dez. 24 - Feb. 2025
2. Mitwirkungsaufgabe (inkl. Vazerol West)	9. Mai - 10. Juli 2025
3. Mitwirkungsaufgabe	Februar / März 2026
Gemeindeversammlung	

2.4 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 29. September 2023 äusserte sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Das ARE stellt fest, dass die vorliegende Revisionsvorlage unter Berücksichtigung der Ergänzung des kantonalen Richtplanes mit dem Kapitel 5.3.3 «Umsiedlung Brienz» richtplankonform ist. Zudem kann die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung beurteilt werden. Im Einzelnen ergeben sich aus der Vorprüfung folgende, weiteren Einzelanpassungen:

Antrag / Bemerkung Kanton	Entscheid Gemeinde
Baugesetz: Die Formulierungen im Baugesetz sind zu präzisieren (Begriffsbestimmungen)	Die Anpassungen wurden gemäss Empfehlung der Vorprüfung vorgenommen.
Mehrwertabgabe: Bis zur Genehmigungsvorlage sind die erforderlichen Abklärungen zur Mehrwertabgabe vorzunehmen.	Die entsprechenden Unterlagen liegen bis zur Genehmigung vor.
Ortsbildschutz (I): Der Planungsbericht ist mit einer Interessenabwägung bezüglich Ortsbildschutz beim Standort Alvaneu zu ergänzen.	Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
Ortsbildschutz (II): Es wird empfohlen, das Quartier Cumpogna unter Beizug von verschiedenen Fachpersonen (Städtebau, Architektur, Verkehr etc.) weiterzuentwickeln. Es sind das ISOS und der UNESCO-Perimeter zu berücksichtigen.	Gestützt auf die vorgesehene Gesamtkonzeptpflicht wird im Folgeverfahren die genaue Umsetzung festzulegen sein. In der vorliegenden Teilrevision werden keine weitergehenden Massnahmen vorgesehen.
Fruchtfolgefleichen: Bis zum Genehmigungsverfahren, ist die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefleichen zu klären und aufzuzeigen.	Die entsprechenden Unterlagen liegen bis zur Genehmigung vor.

2.5 Erste Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Die erste Mitwirkungsaufgabe der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert mit der öffentlichen Auflage der Anpassung des Kantonalen Richtplanes bezüglich der Ergänzung des Kapitels «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» vom 22.11.2024 bis 23.12.2024. Gegenstand dieser ersten Mitwirkung waren die Umsiedlungsstandorte Cumpogna in Tiefencastel sowie Faderna in Alvaneu Dorf und die zugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen. Während der Auflagefrist sind 8 Stellungnahmen zur Ortsplanung eingegangen. Die Stellungnahmen betrafen dabei konkrete Fragen und Anträge zu den Umsiedlungsstandorten (Dauer der Nutzungspflicht, Ersatzabgabe etc.), zum Verfahrensablauf sowie zur Verfügbarkeit von Baustandorten. Der Gemeindevorstand hat die Stellungnahmen geprüft und den Antragstellenden eine schriftliche Rückmeldung gegeben.

2.6 Zweite Vorprüfung betreffend Standort «Vazerol West»

Aufgrund der neu beurteilten Gefahrensituation kommt der Standort «Vazerol West» als Umsiedlungsstandort in Frage. Dieser Standort war im Rahmen des ersten Vorprüfungsverfahrens der Nutzungsplanung noch nicht enthalten. Für die nutzungsplanerischen Festlegungen dieses Standortes erfolgte daher eine 2. Vorprüfung durch den Kanton. Mit Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2025 äussert sich der Kanton insgesamt positiv zum vorgesehenen Standort. Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Hinweise und Bemerkungen werden für den weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Wesentliche Ergebnisse der 2. Vorprüfung sind:

Antrag / Bemerkung Kanton	Entscheid Gemeinde
<p>Kap. 2 Übereinstimmung mit der Richtplanung: Es ist festzustellen, dass die Revisionsvorlage unter Berücksichtigung der Ergänzung des kantonalen Richtplan mit dem Kapitel 5.3.3 «Umsiedlung Brienz» richtplankonform ist. Zudem kann die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung losgelöst von der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung beurteilt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Kap. 3.1 Mehrwertabgabe: Für die Einzonungen ist im Hinblick auf die Genehmigung ein Bewertungsgutachten des AIB einzuholen.</p>	<p>Die entsprechenden Unterlagen werden für das Genehmigungsverfahren vorbereitet.</p>
<p>Kap. 3.2 Naturgefahren: Es wird empfohlen, den Standort Vazerol von Westen her zu beanspruchen.</p>	<p>Dies wurde im Rahmen der Erschliessungsplanung und Etappierung berücksichtigt.</p>

Antrag / Bemerkung Kanton	Entscheid Gemeinde
<p>Kap. 3.3 Walderhaltung: Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Waldabstand von 10 m bei einer Bebauung einzuhalten ist. Die Erschliessung des Standortes Crest bedingt eine Rodungsbewilligung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das für die Erschliessung des Standortes Crest erforderliche Rodungsgesuch wird mit der Nutzungsplanung koordiniert.</p>
<p>Kap. 3.4 Grundwasser: Im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass kein Wasser der Quellen «Wald pro da Fops», «Val da Rand» und «Dasper igl Muloin» in das Trinkwassernetz eingespeist wird.</p>	<p>Die Quellen werden für die Trinkwasserversorgung nicht mehr genutzt. Ein entsprechender Nachweis wird für das Genehmigungsverfahren eingereicht.</p>
<p>Kap. 3.5 Lärm: Gestützt auf Art. 29 LSV wird beantragt, vor Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung den Nachweis zu erbringen, ob bzw. mit welchen Massnahmen für lärmempfindliche Räume in den Gebieten «Crest» (insb. Parz. Nr. 2388) und «Sur Tgesa Gronda» der WZUB die Planungswerte eingehalten werden können.</p>	<p>Die Zonenabgrenzung der Wohnzone wurde aufgrund der Lärmbelastung nach der Vorprüfung angepasst. Das Baukonzept ist derart vorgesehen, dass keine Wohnbauten unmittelbar an die Kantonsstrasse angrenzen.</p>
<p>Kap. 3.6 Natur und Landschaft: Es wird beantragt, die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der ungeschmälernten Erhaltung des TWW-Objekts abzuklären und diese, soweit nötig und sinnvoll, entweder im GGP oder im Grundbuch einzutragen.</p>	<p>Die vorgesehene Wohnzone kommt ausserhalb der inventarisierten Trockenwiesen und -weiden zu liegen. Allfällige Massnahmen sind im Rahmen der Detailprojektierung zu prüfen. Auf Stufe Nutzungsplanung wird auf weitere Massnahmen verzichtet.</p>
<p>Kap. 5 Fazit: Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der vorliegenden Planung eine gute Grundlage geschaffen wurde für eine vorsorgliche Umsiedlungsplanung von Brienz /Brinzauls zum Standort Vazerol West. In Ergänzung zum vorliegenden zweiten Vorprüfungsbericht ist der erste Vorprüfungsbericht vom 29. September 2023 zu berücksichtigen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

2.7 Zweite Mitwirkung der Bevölkerung

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens haben sich insbesondere im Baugesetz Anpassungen ergeben. Weiter wurde nach der ersten Mitwirkungsaufgabe auch der Standort Vazerol West nutzungsplanerisch aufbereitet. Der Gemeindevorstand hat daher beschlossen, eine 2. Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Diese umfasst alle 3 Umsiedlungsstandorte (Tiefencastel, Alvaneu Dorf und Vazerol) sowie das Baugesetz. Weiter liegt auch der Entwurf der Umsiedlungsverordnung vor, welche informativ auch aufliegt. Die 2. Mitwirkung erfolgte im Zeitraum vom 9. Mai – 10. Juli 2025. Während der 2. Mitwirkungsaufgabe sind 16 Stellungnahmen eingegangen.

Hauptthema der zweiten Mitwirkung bildeten die Umsiedlungsmodalitäten und insbesondere die Nutzungspflicht in den kommunalen Umsiedlungszonen. Weiter sind mehrere Verständnisfragen zu verschiedenen baugesetzlichen Bestimmungen eingegangen.

Anpassungen nach der 2. Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung hat der Gemeindevorstand eine Überarbeitung der baugesetzlichen Bestimmungen vorgenommen. Dies mit dem Ziel einer Vereinfachung und Klärung der Vorschriften in den Umsiedlungszonen. Dabei wurden unter anderem auch die Vorschriften für die Mehrwertabgabe und den Zonenzweck sowie insbesondere auch die Bestimmungen der Nutzungspflicht angepasst. Die Nutzungsbeschränkungen wurden durch folgende Regelungen ersetzt::

- Die Nutzungspflicht an den Umsiedlungsstandorten wird auf 10 Jahre ab Bauvollendung beschränkt (gemäss 2. Mitwirkung waren 20 Jahre vorgesehen)
- Auf die Möglichkeit zur Leistung einer Ersatzabgabe wird gänzlich verzichtet, zumal die Nutzungspflicht auf 10 Jahre reduziert wurde.
- Ausnahmen von der Nutzungspflicht infolge besonderer Umstände und fehlender Nachfrage wurden ergänzt.

Diese Anpassungen entsprechen einer deutlichen Reduktion der Nutzungsaufgaben an den Umsiedlungsstandorten. Die 10-jährige Nutzungspflicht erachtet die Gemeinde als notwendig, damit die speziell geschaffenen Wohnzonen auch effektiv für betroffene Brienerinnen und Briener gesichert werden kann und zur Verfügung stehen. Mit der Möglichkeit zur Sistierung der Nutzungspflicht werden auch veränderte Lebensumstände wie Wohnsitzwechsel, Zivilstandsänderung etc. angemessen berücksichtigt und Leerstände vermieden.

2.8 Dritte Mitwirkung der Bevölkerung

Aufgrund der Überarbeitung der Vorlage nach der 2. Mitwirkung hat der Gemeindevorstand beschlossen, eine dritte Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Dies auch in Koordination mit dem separat und parallel laufenden Umsiedlungsprojekt nach Waldgesetz.

2.9 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

2.10 Beschwerdeaufgabe

3 Umfang der Umsiedlung

3.1 Wohnungsstruktur

Stand Juli 2020 bestehen in Brienz Dorf 142 Wohneinheiten. Bei 37 davon handelt es sich um Erstwohnungen, was rund einem Viertel der Wohneinheiten in Brienz entspricht (26 %).

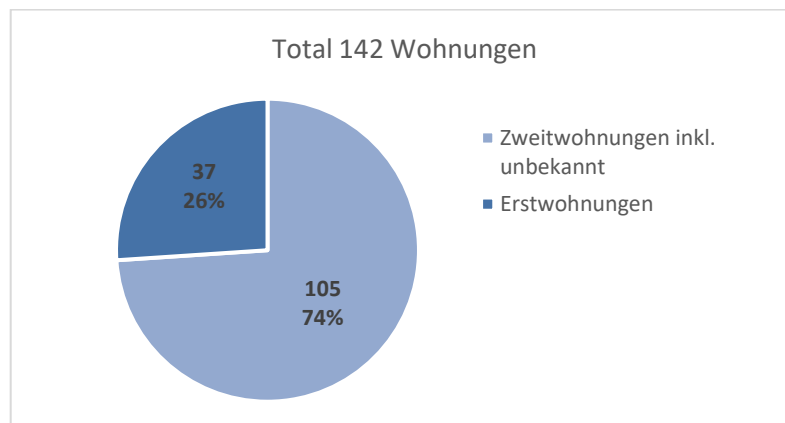


Abb. Wohnungsstruktur Brienz Dorf (Stand Juli 2020).

3.2 Gebäudestruktur und Bruttogeschossfläche

Die Anzahl Wohneinheiten verteilt sich etwa zu je einem Drittel auf Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, in Doppelfamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen in Brienz Dorf verteilen sich wie folgt:

	Anzahl in Brienz/Brinzauls	Bruttogeschossfläche
Erstwohnungen	37	Rund 6'000 m ²
Zweitwohnungen	105	Rund 11'500 m ²

Im Rahmen des parallel zur vorliegenden Ortsplanung laufenden Umsiedlungsprojektes nach Waldgesetz haben sich rund 40 Eigentümerschaften für eine präventive Umsiedlung angemeldet (Stand Ende 2025). Dies entspricht rund 45 Gebäuden mit etwa 95 Wohnungen. Für die präventive Umsiedlung haben sich sowohl Erst- als auch Zweitwohnende angemeldet. Vorläufig ist somit von einem dementsprechenden Umfang der Umsiedlung auszugehen. Im weiteren Verlaufe des Projektes und in Abhängigkeit der Entwicklung der Situation kann sich dieser Umfang ändern.

4 Erkenntnisse aus der Standortevaluation 2021/2022

4.1 Erlass und Verlängerung einer Planungszone

Aufgrund der Gefährdungssituation hat die Gemeinde Albula/Alvra für den gesamten Schadensperimeter eine Planungszone gemäss Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlassen. Die Planungszone umfasst den gesamten Schadensperimeter infolge Rutschung, Bergsturz sowie Druckwellen und weiteren Folgeprozessen. Im April 2023 wurde die Planungszone um 2 Jahre verlängert, da die Untersuchungen zur Gefährdung und die Planung noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden. Am 3. September 2024 hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Abgrenzung der rechtskräftigen Planungszone gemäss Empfehlung der Gefahrenkommission 2 anzupassen bzw. zu reduzieren. Der Standort Vazerol West kann somit neu wieder als Umsiedlungsstandort bearbeitet werden.

4.2 Studie raumplanerischer Handlungsbedarf / Standortevaluation

Im Jahr 2020 wurde ein erstes Umsiedlungskonzept erstellt, mit dem Ziel, geeignete Alternativstandorte für die innerhalb des Schadensperimeters liegenden Bauten der Gemeinde Albula/Alvra zu finden.

Dazu wurden nach raumplanerischen Kriterien Standortevaluationen vorgenommen und eine Umfrage mit den potenziellen Betroffenen durchgeführt. Aufgrund der damaligen Umfrage ist davon auszugehen, dass rund ein Drittel der Betroffenen eine Ersatzlösung (Erst- oder Zweitwohnung) ausserhalb der Gemeinde Albula/Alvra bevorzugt. Ein Grossteil derjenigen, die ihren Wohn- und Feriensitz in der Gemeinde Albula/Alvra behalten möchten, würden eine Umsiedlung bevorzugen. Aufgrund des damaligen Kenntnisstandes zur Gefährdung kam der Standort Vazerol West für eine Umsiedlung zwar noch in Frage, wurde jedoch vom Grossteil der Befragten bevorzugt. Aufgrund der Anpassung der Planungszone (19. Januar 2021) konnte dieser Standort nicht mehr bearbeitet werden.

Auf Basis der zwischenzeitlich vertieften Erkenntnisse im Bereich Gefährdung und mögliche Ersatzstandorte, wird eine weitere Befragung der betroffenen Bevölkerung durchgeführt. Die reduzierte Planungszone, erlassen am 3. Sept. 2024, ermöglicht es nun den Standort Vazerol West wieder in die Umsiedlungsentwicklung einzubeziehen (siehe Fragebogen, Frage 5).

4.3 Vorabklärungen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE CH)

Am 29. Oktober 2021 fand eine Besprechung inkl. eine Begehung des Schadensperimeters mit Vertretern des Kantons und der Bundesstellen in Brienz/Brinzauls statt. Teilnehmende waren die Gemeinde, betroffene kantonale Fachstellen, Fachpersonen aus dem Bereich Geologie, das Bundesamt für Umwelt (BAFU) sowie das Bundesamt für Raumentwicklung Schweiz ARE.

Aufgrund der Begehung und der nachfolgenden Fragenbeantwortung können folgende Erkenntnisse in Bezug auf das Umsiedlungskonzept festgehalten werden:

- Bedarf und Notwendigkeit einer Umsiedlungsplanung werden anerkannt.
- Aufgrund der ausserordentlichen Situation kann die Schaffung einer «Umsiedlungszone» akzeptiert werden, sofern hierfür im Kantonalen Richtplan eine Grundlage geschaffen wird.
- Bei einer gesamthaften Umsiedlung des Dorfes muss der Ersatzstandort nicht zwingend an eine bestehende Siedlung angegliedert sein.

5 Erforderliche Planungsinstrumente und Planungsprozess

5.1 Übersicht

Zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine Umsiedlung in eine eigens dafür geschaffene «Umsiedlungszone» ist eine Ergänzung des kantonalen Richtplanes, die Anpassung der Ortsplanung (Nutzungsplanung) der Gemeinde sowie je nach Standort ein Folgeverfahren erforderlich. Für die konkreten Bauten ist schliesslich ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

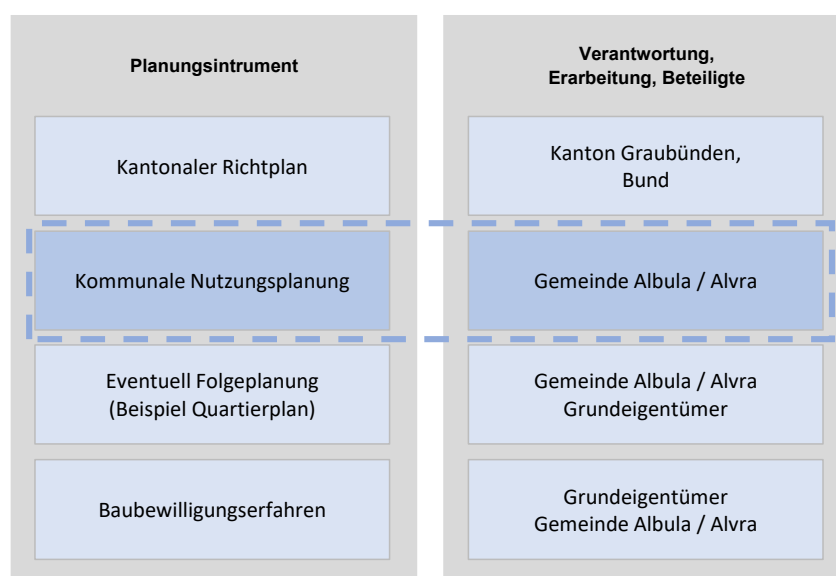


Abb. Übersicht Planungsinstrumente und Beteiligte.

Trotz der ausserordentlichen Situation sind diese Planungsschritte erforderlich, damit die Rechtmässigkeit der Umsiedlungsmassnahmen gewährleistet bleibt. Eine Umsiedlung in eine bestehende Liegenschaft (z.B. bestehendes Wohnhaus oder Erwerb einer bestehenden Bauzone) ist gestützt auf das forstliche Projekt unabhängig der vorliegenden Nutzungsplanung möglich.

5.2 Studien und Standortevaluation

Als Grundlage für die raumplanerische Umsetzung im Kantonalen Richtplan sowie in der Nutzungsplanung wurde in einem ersten Schritt eine Studie zum raumplanerischen Handlungsbedarf mit einer ersten Standortevaluation durchgeführt (2020 – 2021). Auf Basis der Ergebnisse dieser Studie sollten die erforderlichen Massnahmen und der Handlungsbedarf auf Stufe Raumplanung eruiert werden. Es ging hauptsächlich darum, den Umfang einer allfälligen Umsiedlung zu ermitteln und anschliessend geeignete Umsiedlungsstandorte zu prüfen. Vier der neun geprüften Standorte wurden als potenzielle Umsiedlungsstandorte eingestuft. Anfangs bis Mitte 2022 wurde eine zusätzliche Studie in Form eines Zwischenberichts ausgearbeitet. Sie baut auf der vorangegangenen Studie auf und geht vertieft auf drei damaligen potenziellen Umsiedlungsstandorte (Compogna, Faderna und Dasper igl Muloin) ein. Bei der Standortevaluation geht es hauptsächlich auch darum, aufgrund von Bebauungsstudien festzustellen, welche Standorte sich für eine gesamthafte Umsiedlung und welche sich auch zusätzlich für eine teilweise Umsiedlung eignen. Anschliessend wurde in Grundzügen das weitere Vorgehen und die Umsetzung in den Planungsmitteln beschrieben.

5.3 Kantonaler Richtplan

Die Ergänzung des Kantonalen Richtplanes (Kap. 5.3.3, Umsiedlung Brienz) liegt bereits vor. Dieser umfasst im Wesentlichen die Festlegung der potenziellen Umsiedlungsstandorte sowie damit zusammenhängende Ziele, Leitsätze und Handlungsanweisungen. Die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplanes wurde vom Bundesrat am 13. Oktober 2025 genehmigt.

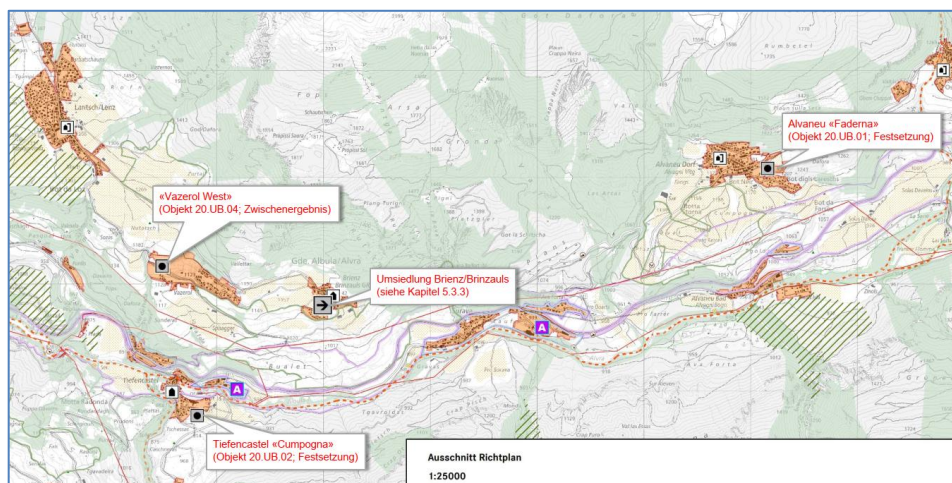


Abb. Ausschnitt Richtplankarte mit potenziellen Umsiedlungsstandorten.

Im Richtplantext werden unter dem Ziel der Bereitstellung von geeigneten Standorten für eine mögliche Umsiedlung folgende Leitsätze dazu formuliert:

- Standorte für eine Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra sichern
- Gesamtplanung auf die verschiedenen Szenarien ausrichten

- Ausserordentliche Situation und öffentliches Interesse berücksichtigen
In folgenden Bereichen ist eine Abweichung von den planerischen Vorgaben des kantonalen Richtplans möglich:
 - o keine regionale Abstimmung;
 - o Einzonungen erfolgen losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung;
 - o Von Mindestanforderungen betr. ÖV-Erschliessung kann abgewichen werden;
 - o baulichen Mindestdichte orientiert sich in erster Linie am Charakter der Landschaft des jeweiligen Umsiedlungsstandortes;
 - o Die im potenziellen Schadensperimeter befindenden Nutzungsreserven werden der Bauzonenkapazität der Gemeinde Albula/Alvra nicht angerechnet.
- Aufgrund des öffentlichen Interesses können für die Umsiedlung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Die Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV sind erfüllt.
- Hohe Qualität und angemessene Dichte der neuen Wohnsiedlung umsetzen
- Status altrechtlicher Wohnungen behalten

5.4 Bezug zur Gesamtrevision

Gestützt auf die Festlegungen der revidierten Bundesgesetzgebung über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG 1), der revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG) sowie des kantonalen Richtplans Siedlung führt die Gemeinde Albula/Alvra derzeit eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung durch (Stand Genehmigungsverfahren beim Kanton). Gemäss Übersicht Überbauungsstand und Nutzungsreserven (UEB-NR) verfügt die Gemeinde über zu grosse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Gemäss übergeordnetem Recht sind die WMZ im erforderlichen Mass zu reduzieren. Die Reduktion der WMZ bildet Bestandteil der laufenden Ortsplanungsrevision. Nebst Auszonungen sind die bestehenden Bauzonenreserven zu mobilisieren. Gestützt auf Art. 15/15a RPG und das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) werden Mobilisierungsmassnahmen (Überbauungsfristen) festgelegt.

Wie im kantonalen Richtplan vorgesehen, werden die vorliegend geplanten Ein- und Umzonungen losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. Schon aufgrund der hohen Dringlichkeit infolge der Gefahrensituation sowie dem grossen öffentlichen Interesse an der Umsiedlung ist diese Teilrevision erforderlich. Da bei einer zwingenden Umsiedlung davon ausgegangen werden kann, dass die gesamte Ortschaft Brienz/Brinzauls oder grössere Teile betroffen sind, ist es aus Sicht der Gemeinde angemessen, Umsiedlungsstandorte zur Verfügung zu stellen, welche auch mehrere Umzusiedelnde zusammen nutzen können.

5.5 Bestehende Bauzonenreserven

Die bestehende Bauzone der Gemeinde Albula/Alvra weist rund 15 ha nicht überbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf. Diese Reserven verteilen sich dispers über das gesamte Siedlungsgebiet in Form von Einzelparzellen oder kleineren, zusammenhängenden Gebieten. Rein rechnerisch genügen diese Kapazitätsreserven, um die Bevölkerung von Brienz/Brinzauls aufzunehmen. Diese rechnerische Betrachtung greift jedoch zu kurz, insbesondere aus folgenden Gründen und Überlegungen:

- Mit den «Umsiedlungszonen» wird die Absicht verfolgt, neue Wohnstandorte für die Einwohner von Brienz/Brinzauls zu schaffen. Dies bedingt, dass der Ersatzstandort zumindest für einen grösseren Teil der betroffenen Bevölkerung Wohnraum bieten kann. Somit ist eine zusammenhängende, geeignete Bauzonenfläche erforderlich. Dispers verteilte Einzelparzellen eignen sich dafür nicht.
- Die Verfügbarkeit der vorhandenen Bauzonenreserven sind nicht sichergestellt. Zwar sind gestützt auf den kantonalen Richtplan Siedlung Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorgesehen, diese greifen jedoch erst in einigen Jahren, nach Ablauf der Überbauungsfristen. Diese Fristen sind für die Umsiedlung von Brienz/Brinzauls zu lange.
- Im Falle einer Unbewohnbarkeit des Dorfes Brienz/Brinzauls wird die heutige Bauzonenfläche im Dorf im Umfang von rund 7 ha nicht mehr nutzbar. Diese Flächen würden mit anderen Worten aus der Bauzone entlassen. Die Schaffung des Ersatzstandortes ist daher als Kompensation dieses nicht mehr nutzbaren Baulandes anzusehen. In der Summe erfolgt sogar eine Reduktion der Bauzone, da beispielsweise Ställe innerhalb der Bauzone nicht ersetzt werden.
- Die Ein- und Umzonungen der «Umsiedlungszone» sind ausschliesslich für die umzusiedelnden Einwohner von Brienz/Brinzauls bestimmt. Die Festlegung dieser Bauzone fällt daher nicht in die reguläre Bauzonenbilanz und hat damit auch keine Auswirkungen auf das Erfordernis und den Umfang der vorzunehmenden Bauzonenreduktionen im Rahmen von RPG1.

6 Umsetzungskonzept

6.1 Leitüberlegungen und Grundsätze zum Umsiedlungskonzept

Die finanziellen Aspekte einer Umsiedlung werden im Rahmen des forstlichen Projektes abgehandelt (vgl. Kap. 1.3). Ergänzend dazu werden durch die Gemeinde spezielle Umsiedlungszonen (Wohnzon Umsiedlung Brienz, WZUB) an den Standorten Tiefencastel, Alvaneu Dorf und Vazerol West geschaffen. Diese ermöglichen eine Umsiedlung von mehreren Betroffenen an denselben Standort. Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit dieser Standorte durch geeignete Massnahmen wie Kaufrechtsverträge. In der Nutzungsplanung werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für diese Umsiedlungszonen geschaffen. Dazu werden Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan ergänzt und angepasst. In einem separaten Erlass werden die baugesetzlichen Bestimmungen festgelegt. Da die Gemeinde Albula/Alvra noch nicht über ein zusammengeführtes Baugesetz verfügt, werden die Bestimmungen als separater Erlass formuliert.

6.2 Abwicklung der Umsiedlung

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. Berechtigung, sich um die Zuteilung einer Bauparzelle zu Eigentum zu bewerben, haben nur umsiedelnde Brienerinnen und Briener. Die Zuteilung einer Bauparzelle in einer Ersatzwohnzone zu Eigentum erfolgt letztlich über den erfolgreichen Abschluss eines Kaufvertrages mit der Gemeinde.

6.3 Umsiedlungsszenarien

Bei der Umsiedlung wird zwischen einer „präventiven Umsiedlung“ und einer „ereignisfallbezogenen Umsiedlung“ differenziert:

- Präventive Umsiedlung: Umsiedlung wegen der Risikosituation, das heisst: Der Eigentümer oder die Eigentümerin möchten angesichts der gegebenen Umstände die Siedlung Brienz/Brinzauls oder die Wohnung für immer verlassen.
- Ereignisfallbezogene Umsiedlung: Umsiedlung wegen eines Ereignisfalls gemäss Art. 3 Abs. 3 Umsiedlungsgesetz, also wegen eines Totalschadens an den Gebäuden oder eines behördlich angeordneten Benutzungsverbots.

6.4 Definition von «Umsiedelnde»

«Umsiedelnde» sind Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls sowie Personen, die am 12. Mai 2023 dauernd oder zeitweise eine Wohnung in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls bewohnt haben und die Nutzung oder das Grundeigentum wegen der Risikosituation

definitiv aufgeben wollen oder infolge eines Ereignisfalles definitiv aufgeben müssen (vgl. Baugesetz).

Umsiedelnde sind nicht «gezwungen», von einer durch die Gemeinde proaktiv ausgedehnten Umsiedlungszone Gebrauch zu machen. Vielmehr können sie eine neue Wohnung oder ein Wohnhaus nach eigenem Ermessen 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 Entscheid mit oder ohne Ersatzbeschaffung Auswirkungen bezüglich der Entschädigung, und zwar sowohl im Szenario einer präventiven Umsiedlung als auch im Szenario einer ereignisfallbezogene Umsiedlung. Diese finanziellen Aspekte bilden jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanung.

Erwerb durch die Gemeinde zwecks Sicherstellung der Verfügbarkeit

Die Umsiedlungsstandorte müssen im Zeitpunkt einer präventiven oder ereignisfallbezogenen Umsiedlung unmittelbar für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Um diese Verfügbarkeit zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die erforderlichen Flächen an den potenziellen Umsiedlungsstandorten durch Kauf bzw. Kaufrecht sicherzustellen. Eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit, beispielsweise mittels Überbauungsfristen gem. KRG erweist sich in diesem Fall als ungeeignet, da die damit verbundenen Fristen oder späteren Rechtsmittelverfahren nicht mit der erforderlichen Kurzfristigkeit der Umsiedlung vereinbar sind.

Nutzungspflicht

Die Umsiedlungszonen sind Umsiedelnden vorbehalten. Die Nutzungspflicht durch Umsiedelnde beträgt 10 Jahre ab Bauvollendung. Die 10-jährige Nutzungspflicht erachtet die Gemeinde als notwendig, damit die speziell geschaffenen Wohnzonen auch effektiv für betroffene Brienznerinnen und Brienzner gesichert werden kann und zur Verfügung stehen. Mit der Möglichkeit zur Sistierung der Nutzungspflicht werden auch veränderte Lebensumstände wie Wohnsitzwechsel, Zivilstandsänderung etc. angemessen berücksichtigt und Leerstände vermieden.

6.5 Umsiedlungsverordnung

Weitergehende Bestimmungen, wie die Details betreffend Nutzung von Bauplätzen an den Umsiedlungsstandorten oder die Priorisierung werden in einer separat erlassenen Umsiedlungsverordnung durch den Gemeindevorstand festgelegt. Sie enthält in Ergänzung zum Umsiedlungsgesetz Grundsätze und Handlungsvorgaben. Der Entwurf der Umsiedlungsverordnung liegt zuhanden der Mitwirkungsaufgabe vor und kann eingesehen werden.

7 Umsiedlungsstandorte

7.1 Standortevaluation

Gestützt auf die durchgeführte Standortevaluation 2020/2021 bestehen mehrere potenzielle Umsiedlungsstandorte. Basierend auf den bisherigen Erkenntnissen wurden die potenziellen Umsiedlungsstandorte genauer betrachtet. Neben den raumplanerischen Voraussetzungen und Kriterien bilden auch die Eigentumsverhältnisse bzw. die Verfügbarkeit der potenziellen Umsiedlungsstandorte eine zentrale Rolle. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit kann die Verfügbarkeit des erforderlichen Landes nicht auf dem gesetzlichen Weg bzw. Verfügungsweg erzwungen werden. Die entsprechenden Enteignungsverfahren und allfälligen Beschwerdeverfahren würden den zur Verfügung stehenden Zeitrahmen für die Umsiedlung bei weitem sprengen. Die Gemeinde ist daher darauf angewiesen, dass die Umsiedlungsstandorte durch die jeweiligen Grundeigentümer freiwillig im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung und zu den abgemachten Konditionen zur Verfügung stellen. Der Standort Dasper igl Muloin wurde nicht mehr weiterverfolgt, weil diesbezüglich eine entsprechende Vereinbarung nicht zu stande kam. Demgegenüber kann seit September 2024 der Standort Vazerol West wieder weiterverfolgt werden. Dies aufgrund der Neubeuartung der Gefahrensituation durch die Gefahrenkommission und der daraus erfolgten Reduktion der Planungszone im Bereich Vazerol. Aufgrund der raumplanerischen Standortevaluation und der bisherigen Abklärungen zur Verfügbarkeit verbleiben nachfolgende potenziellen Umsiedlungsstandorte.

7.2 Standorte Alvaneu Dorf und Tiefencastel

Die Standorte Alvaneu Dorf, Faderna und Tiefencastel, Cumpogna sind Umsiedlungsstandorte mit Quartiercharakter, da sich an die bestehenden Ortschaften bzw. das bestehende Siedlungsgebiet angliedern.

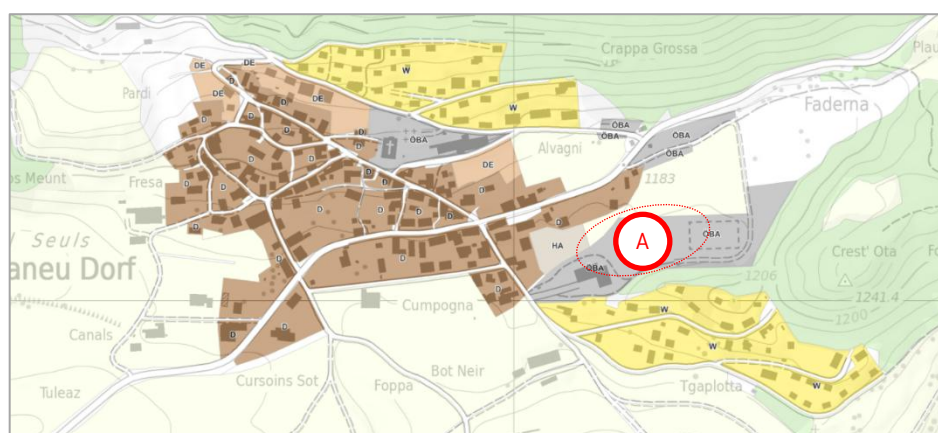


Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Umsiedlungsstandort Faderna, Alvaneu Dorf (A) (geogr.ch)

Bewertung und Abwägung der Interessen

Das Gebiet Faderna ist gemäss rechtskräftiger Ortsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und damit bereits Bestandteil der Bauzone (und des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan). Unmittelbar angrenzend an die vorgesehene Wohnzone befindet sich das Alters- und Pflegeheim Envia. Weiter nördlich entstanden in den letzten Jahren innerhalb der Dorfzone Neubauten, östlich befindet sich der bestehende Sportplatz. Die vorgesehene Wohnzone ist daher bereits im Ausgangszustand von Bauten und Anlagen umgeben. Weiter befindet sich in demselben Gebiet auch die rechtskräftige «Zone für Heimstätten und Alterswohnungen», welche für die Erstellung entsprechender Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft des Alters- und Pflegeheimes vorgesehen ist (Synergienutzungen).

Aufgrund dieser bereits vorhandenen Bauten und Anlagen und den absehbaren künftigen Nutzungen kann aus Sicht der Gemeinde eine ortsbildverträgliche Bebauung der vorgesehenen Wohnzone «Umsiedlung Brienz» umgesetzt werden. Durch geeignete Gestaltung kann die Beeinträchtigung des Ortsbildes geringgehalten werden. Zur Sicherstellung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität ist im Baugesetz und Zonenplan die Pflicht zur Erstellung eines ortsbaulichen Gesamtkonzeptes festgelegt. In der Summe gelangt die Gemeinde zum Schluss, dass das öffentliche Interesse an der Umsiedlung der Bewohner des Dorfes Brienz/Brinzauls die Bebauung des Standortes «Faderna» rechtfertigt. Die Ziele des ISOS werden unter Berücksichtigung der flankierenden Massnahmen (Gesamtkonzeptpflicht) lediglich geringfügig beeinträchtigt.

Standort Tiefencastel

Das Gebiet «Cumpogna» in Tiefencastel tangiert das ISOS lediglich geringfügig. Es liegt angrenzend an das Gebiet 5 «Wohnquartier», welches als sensibler Bereich im ISOS verzeichnet ist. Dem Bereich wird ein gewisser Stellenwert aufgrund der nordwestlich angrenzenden Altbebauung eingeräumt. Der vorgesehene Standort «Cumpogna» liegt auf der dem Dorfkern abgewandten Seite der bestehenden Siedlung. Aufgrund der Lage kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene Wohnzone keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Tiefencastel zur Folge hat. Der grösste Teil der vorgesehenen Wohnzone liegt ausserhalb des im ISOS erfassten Ortsbildperimeters.

7.2.2 Bebauungsstudien

Zur Festlegung der Ausmasse der für eine Umsiedlung notwendigen Bauzonenflächen wurden bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2020 Bebauungsstudien erstellt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Konkretisierung der Umsiedlungsplanung wurden die Bebauungs- und Erschliessungskonzepte für die in Frage kommenden

Standorte vertieft. Die Konzepte bilden Grundlage für die nutzungsplanerischen Festlegungen.

Bebauungsstudien Teilumsiedlung Faderna und Cumpogna

Bei den beiden Umsiedlungsstandorten in Alvaneu Dorf und Tiefencastel handelt es sich um eher kleine Flächen, welche separat betrachtet eine knappe bis genügende Kapazität für die Umsiedlung aufweisen. Zur Aufnahme eines Grossteils der Umsiedelnden wäre voraussichtlich die Nutzung beider Standorte notwendig. Da sie jedoch an bestehende Siedlungen angegliedert sind, ist die Nutzung aus raumplanerischer Sicht auch dann zweckmässig, wenn nur ein Teil der Betroffenen an diese Standorte umsiedelt. Demnach sind eine Etappierung und eine Entwicklungsrichtung für diese Standorte vorgesehen, um ungewollte Situationen an den Siedlungsrändern zu vermeiden. Die gemäss kantonalem Richtplan zu gewährleistende Option einer Teilumsiedlung und einer sinnvollen Etappierung der Bebauung kann an diesen Standorten gewährleistet werden. Am Umsiedlungsstandort Faderna in Alvaneu Dorf ist die Realisierung von ca. 3 Mehrfamilienhäusern mit je 3 bis 4 Wohnungen möglich.

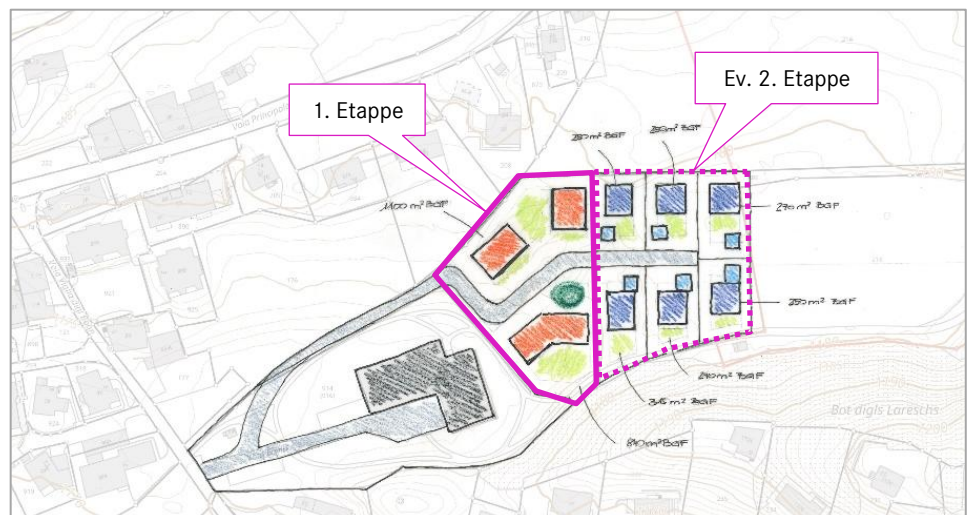


Abb. Skizze Bebauungsstudie Umsiedlungsstandort Faderna, Alvaneu Dorf

Der Umsiedlungsstandort **Cumpogna** in Tiefencastel bietet gemäss Studie Platz für 4 Mehrfamilienhäuser. Auf den kleineren Parzellen ist die Realisierung von 10 bis 12 kleineren Einheiten wie Doppel-einfamilienhäusern möglich. So sind rund 5'900 m² anrechenbare Geschossflächen (100 Einwohner) möglich.



Abb. Skizze Bebauungsstudie Umsiedlungsstandort Cumpogna, Tiefencastel

7.3 Standort Vazerol West

7.3.1 Veränderte Gefahrensituation

Die Planungsarbeiten und vertieften Abklärungen für den Standort Vazerol West wurden im September 2024 aufgenommen. Auf Basis der Empfehlung der Gefahrenkommission, wonach Vazerol West nicht mehr der Planungszone in Folge der Naturgefahren unterliegt, hat der Gemeindevorstand anfangs September 2024 die Planungszone angepasst. Mit dieser Entscheidung wurde die Voraussetzung geschaffen, dass an diesem Standort Neubauten aus Sicht der Naturgefahrensituation überhaupt möglich sind.

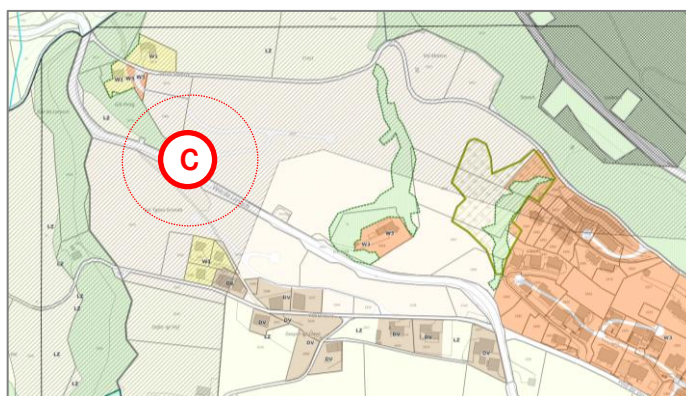


Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Umsiedlungsstandort Vazerol West (C) (geogr.ch)

7.3.2 Planerische Ausgangslage Vazerol West

Für das Gebiet Vazerol besteht eine Nutzungsplanung aus dem Jahre 1986, welche eine Zonenzuweisung zur Wohnzone mit verschiedenen Nutzungsetappen sowie einen Generellen Gestaltungsplan umfasst. Das Gebiet Vazerol ist im Generellen Gestaltungsplan in insgesamt 6 Quartiere eingeteilt. Um die Quartiere zu bebauen ist eine Freigabe durch die Gemeindeversammlung und eine Genehmigung durch die

Regierung erforderlich. Zudem unterliegt jedes der 6 Quartiere einer Quartierplanpflicht. Einzelheiten über das Verfahren und die Gestaltung sind im Gestaltungsreglement zum Generellen Gestaltungsplan vom 15. 12. 1986 geregelt. Seit der Nutzungsplanung 1986 wurden bisher 3 Quartiere «eröffnet» und nach einem Quartierplan überbaut (Quartiere Nr. 4, 5 und 6). Die Quartiere 1-3 liegen in der Wohnzone der 2. Nutzungsetappe (Nichtbauzone) und wurden bisher dementsprechend nicht überbaut.

Der Umsiedlungsstandort «Vazerol West» liegt in den Quartieren 1-3 gemäss rechtskräftigem Generellen Gestaltungsplan Vazerol vom 15. 12. 1986 sowie in der Wohnzone 3, 2. Nutzungsetappe (Nichtbauzone). Der GGP Vazerol legt konkrete überbaubare Flächen mit zugewiesener Bruttogeschossfläche fest. Die Bruttogeschossflächen sind teilweise fest an bestimmte Grundstücke zugeteilt (Tabelle auf dem GGP 1:1000). Insgesamt sind den Quartieren 1-3 gemäss GGP Vazerol 18 918 m² BGF zugewiesen.

Gemäss Art. 8 Abs. 1 des Abtretungs- und Übernahmevertrags zwischen der Baulandgenossenschaft Brienz in Liquidation und der ehemaligen Gemeinde Brienz vom 29. Dezember 1993 können Rechtspersonen, die Baulandansprüche für die Wohnzone III Vazerol besitzen, diese später zu Eigentum an Bauzonenflächen in den Quartieren 1-3 umwandeln. Die Zuweisung der Quartiere 1-3 in eine ordentliche Bauzone ist aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Albula/Alvra über eine überdimensionierte Bauzone verfügt und daher verpflichtet ist, die Bauzone im Rahmen der Gesamtrevision zu reduzieren, gar nicht zulässig. Die Schaffung der „Umsiedlungszone“ ist nur als Ersatz der untergehenden bestehenden Bauzone von Brienz/Brinzau zum Zweck der Umsiedlung der Siedlung Brienz/Brinzau möglich. Voraussetzung für die zonenkonforme Umsetzung des Umsiedlungskonzepts ist, dass die von der Einzonung betroffenen Grundstücke und Baulandansprüche gemäss den Leitsätzen im Kantonalen Richtplan verfügbar sind. Aus diesen Gründen können die Baulandansprüche nicht in Bauzonenflächen umgewandelt und den Baulandanspruchsberechtigten zur Überbauung freigegeben werden. Zur Sicherung der betroffenen Grundstücke und Baulandansprüche unterbreitet die Gemeinde den Grundeigentümern und Baulandanspruchsberechtigten Angebote zum Erwerb der Grundstücke bzw. zur Abtretung der Baulandansprüche (Gemeinde Albula/Alvra ist bereits Eigentümerin) an sie.

7.3.3 Teilaufhebung des Generellen Gestaltungsplanes 1986

Die in den Quartieren 1-3 im Jahr 1986 festgelegten überbaubaren Flächen liegen teilweise innerhalb von Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (insbesondere Teile der Quartiere 2 und 3). Solche TWW-Standorte sind gemäss Bundesrecht geschützt und dürfen nicht beeinträchtigt werden. Eine Beanspruchung solcher Flächen für eine Wohnnutzungen ist grundsätzlich nicht möglich. Selbst wenn aufgrund der besonderen Lage des Dorfes Brienz/Brinzau ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden könnte, wäre ein Ersatz der

TWW-Flächen andernorts zwingend, voraussichtlich im Rahmen einer Ausscheidung eines Vorranggebietes. Die Ausscheidung eines solchen Vorranggebietes bedingt grössere Vorabklärungen und wird Flächen von Dritten betreffen. Aufgrund der Dringlichkeit zur Umsetzung eines Umsiedlungsstandortes, wird daher auf eine Beanspruchung von TWW-Flächen verzichtet. Weiter ist festzustellen, dass die im GGP und in der Grundnutzungszone festgelegten Bebauungsfenster resp. Erschliessung der Quartiere 1-3 aus heutiger Sicht nicht mehr der besten Variante entspricht.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Festlegungen im GGP Vazerol für die Quartiere 1-3 nicht mehr zweckmässig sind. Sämtliche Festlegungen des GGP Vazerol werden daher mit vorliegender Nutzungsplanung in diesem Bereich aufgehoben und durch die neue Planung soweit erforderlich ersetzt. Für die Quartiere 4 - 6 bleibt der GGP Vazerol unverändert bestehen, da die Quartierpläne und Überbauungen dieser Quartiere auf dem GGP Vazerol beruhen.

7.3.4 Nutzungsplanung für den Umsiedlungsstandort «Vazerol West»

Die Flächen der bisherigen Quartiere 1-3 werden neu der «Umsiedlungszone» zugewiesen. Die Abgrenzung der Bauzone berücksichtigt dabei die inventarisierten Trockenwiesen. Die Abgrenzung der Bauzone erfolgt in Abstimmung mit dem Bauungskonzept.

7.3.5 Bauungskonzept

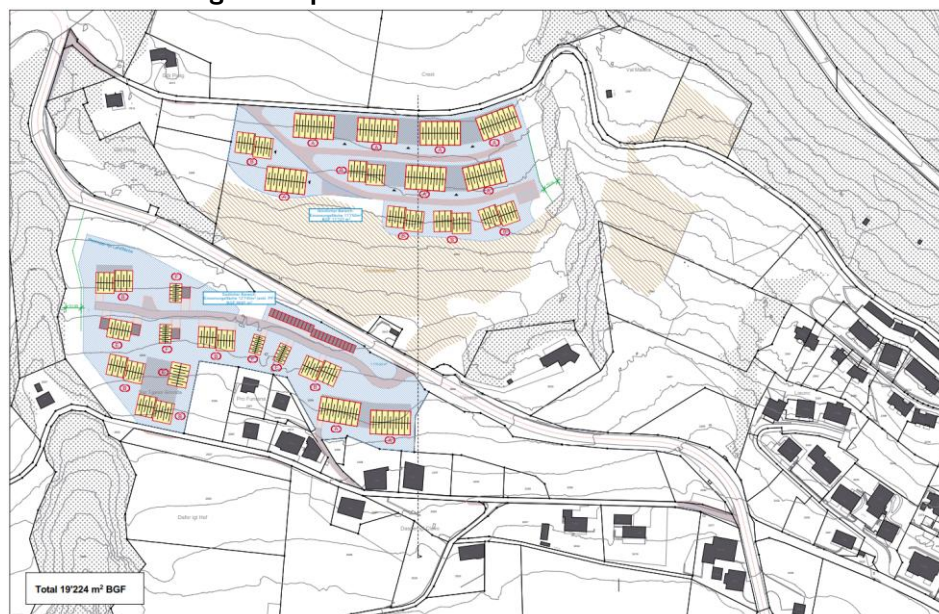


Abb. Nicht verbindliches Bauungskonzept Vazerol West (Stand März 2025).

Das Bauungskonzept für den Standort Vazerol West sieht in Anlehnung an den bisherigen GGP Vazerol eine Bebauung im Gebiet «Crest» sowie nördlich

angrenzend an die bestehende Siedlung Vazerol im Gebiet «Sur Tgesa Gronda» vor. Konzeptionell wird somit an der ursprünglichen Bebauungsidee festgehalten. Vorgeesehen ist eine Überbauung mit einer Ausnutzungsziffer von 0.6 – 0.8, was sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise zulässt. Aus Sicht der Gemeinde ist diese gemischte Bebauungstypologie sinnvoll, da sie den zu ersetzenden Gebäuden im Dorf Brienz/Brinzauls entspricht und gleichzeitig das gemäss kantonalem Richtplan erforderliche Minimum einer AZ von 0.5 erfüllt. Schliesslich wird sich erst auf Basis der konkreten Baulandzuweisung zeigen, wie viel Geschossfläche an welchen Standorten konkret realisiert werden.

Um eine koordinierte und aufeinander abgestimmte bauliche Entwicklung sicherzustellen, wird im Generellen Gestaltungsplan eine Gesamtkonzeptpflicht für die gesamte Umsiedlungszone festgelegt. Im Weiteren wird die Etappierungsrichtung im GGP konzeptionell festgehalten. Die Konkretisierung der Bebauung sowie die Festlegung, ob zuerst das Gebiet «Crest» oder das Gebiet «Sur Tgesa Gronda» eröffnet wird, ist im Folgeverfahren zu klären und wird in der Nutzungsplanung offengelassen. Je nach konkreter Nachfrage nach Bauland kann sich die eingezonte Fläche im Laufe des weiteren Verfahrens auch noch reduzieren.

7.3.6 Erschliessungsstudien

Die Erschliessung der „Umsiedlungszone“ in Vazerol West wurde im Rahmen einer Erschliessungsstudie geprüft (Schneider Ingenieure, Studie März 2025). Die Machbarkeit der Erschliessung ist im Grundsatz nachgewiesen. Beim Anschluss des Gebietes „Crest“ an die Kantonsstrasse bestehen verschiedene Varianten. Im Hinblick auf die Realisierung der Erschliessung wird der Variantenentscheid unter Beizug der Tiefbauamtes im Rahmen des Folgeverfahrens zu treffen sein. Der Einbau eines Kreisels an dieser Stelle ist aufgrund der heutigen Linienführung, Strassenquerschnitt resp. der Fahrgeschwindigkeit (max. 45 -50 Std.km/h) im Bereich der Einfahrt unverhältnismässig und würde sich erheblich auf die Erschliessungskosten auswirken.

7.3.7 Weitere planerische Aspekte zum Standort Vazerol West

Grundwasserschutz

Der Standort Vazerol West ist gemäss Gewässerschutzkarte teilweise einer Grundwasserschutzzone zugewiesen. Die zu dieser provisorisch ausgeschiedenen Grundwasserschutzzone gehörenden Quellen dienen zwischenzeitlich nicht mehr der Trinkwasserversorgung. Die Schutzzone wird daher aus heutiger Sicht nicht mehr benötigt.

Wald

Die vorgesehene Bauzone in Vazerol West grenzt verschiedentlich an Waldareal. Im Rahmen von Bauvorhaben wird der ordentliche Waldabstand von 10 m einzuhalten sein (vgl. Vorprüfungsergebnisse).

Lärm

Die Neueinzonung befindet sich angrenzend an die Kantonsstrasse. Massgeblicher Planungswert für Neueinzonungen von Wohnzonen ist die Empfindlichkeitsstufe II. Gemäss erster Beurteilung auf Basis des Lärmkatasters für Strassenlärm wird der Planungswert ab einer Distanz von rund 25 m ab Strassenrand eingehalten. Es ist daher davon auszugehen, dass für den Standort «Sur Tgesa Gronda» Massnahmen im Bereich Lärm erforderlich sind, damit die massgeblichen Planungswerte eingehalten werden können. Zuhanden des Genehmigungsverfahrens wird bei Bedarf ein entsprechendes Lärmgutachten erarbeitet. Aufgrund der Vorprüfung wird zudem aufgrund der Lärmproblematik ein Abstand zur Kantonsstrasse vorgesehen. D.h. die Einzonungsfläche weist einen Abstand von 15 m zum Strassenrand auf, womit der am stärksten lärmbelastete Bereich ausserhalb der Wohnzone liegt.

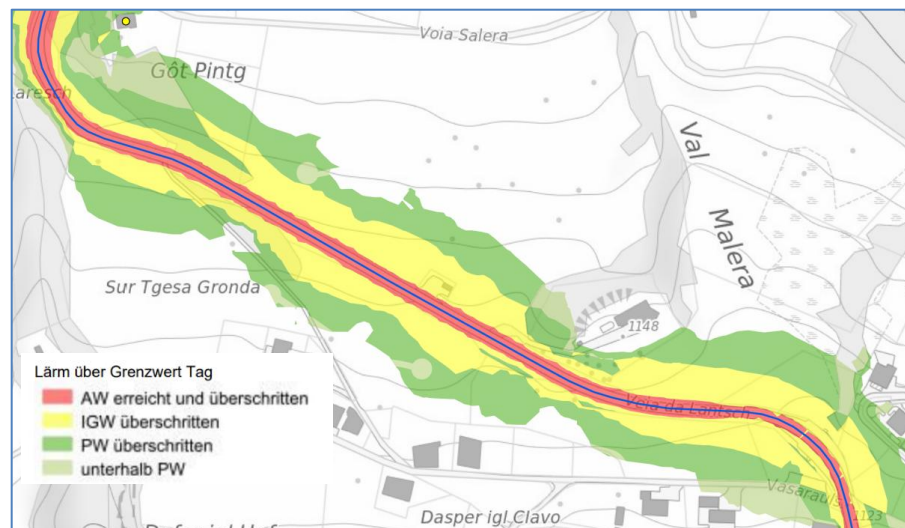


Abb. Auszug Lärmkataster Kanton Graubünden

Inventar der historischen Verkehrswege

Durch Vazerol verläuft der historische Verkehrsweg Lenz-Tiefencastel. Der Weg ist im Inventar der historischen Verkehrswege erfasst (nationale Bedeutung, mit Substanz). Die inventarisierte Linienführung tangiert sowohl den Standort «Crest» als auch den Standort «Sur Tgesa Gronda». Im Rahmen der Erstellung der Erschliessungsanlagen und der Bebauung wird diesem Umstand Rechnung zu tragen sein. Aus Sicht der Gemeinde stellt der IVS-Weg kein Ausschlussgrund für die vorgesehenen Umsiedlungszonen dar. Der Erhalt der vorhandenen Wegsubstanz kann mit geeigneten Massnahmen im Rahmen des auszuarbeitenden Gesamtkonzeptes berücksichtigt werden. Nicht auszuschliessen sind punktuelle Eingriffe, beispielsweise infolge Querungen mit neuen Erschliessungsstrassen.

7.4 Potenzial an den Umsiedlungsstandorten (gerundet):

Standort	Grundfläche Umsiedlungsstandort (gesamt)	Grundfläche Umsiedlungsstandort (nach Bereichen)	Ausnützungsziffer	Anrechenbare Geschossfläche (nach Bereichen)	Anrechenbare Geschossfläche (gesamt)	Einwohnerpotenzial (65 m ² Wohnfläche pro Einwohner)
Tiefencastel, Cumpogna	9'500 m ²	6'100 m ²	0.6	3'600 m ²	6'300 m ²	97 EW
		3'400 m ²	0.8	2'700 m ²		
Alvaneu Dorf, Faderna	3'200 m ²	1'400 m ²	0.6	840 m ²	2'280 m ²	35 EW
		1'800 m ²	0.8	1440 m ²		
Vazerol West	34'340 m ²	26'000 m ²	0.7	18'200 m ²	18'200 m ²	280 EW*

Die Berechnung der Einwohnerpotenziale zeigt auf, dass zumindest ein erheblicher Teil der Bevölkerung an den Umsiedlungsstandorten aufgefangen werden kann.

(*) Der Standort Vazerol West verfügt über ein Potenzial, welches nebst der Umsiedlung der Erstwohnungen, auch den Ersatz der zu Zweitwohnzwecken genutzten Gebäude erlauben würde.

8 Umsetzung in den Planungsmitteln

8.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden für die drei Umsiedlungsstandorte die notwendigen Bauzonen ein- bzw. umgezont. Dabei handelt es sich um Wohnzonen, deren Nutzung explizit nur den Umzusiedelnden vorbehalten ist. An den drei Standorten Vazerol West, Faderna und Cumpogna wird eine Wohnzone Umsiedlung Brienz (WZUB) vorgesehen.

Wohnzone Umsiedlung Brienz:

- Alvaneu Dorf, Faderna 3140 m² (Umzonung)
- Tiefencastel, Cumpogna 9550 m² (Einzonung)
- Vazerol West 26'000 m² (Einzonung)

8.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Für die Umsiedlungsstandorte werden Bereiche mit zugewiesener Ausnützungsziffer ausgeschieden. Mittels Baulinien werden in Faderna und Cumpogna die bebaubaren Bereiche festgelegt. Aufgrund der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan kann auf ein Folgeverfahren (Areal- oder Quartierplan) verzichtet werden. In Vazerol

West wird auf die Festlegung von Baubereichen verzichtet, da je nach konkretem Bedarf die Bebauungstypologie ändern kann und daher eine Flexibilität gewahrt werden soll.

8.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan wird für die Umsiedlungsstandorte die Erschliessung sichergestellt. Dafür werden Erschliessungsstrassen im GEP festgelegt.

8.4 Teilrevision Baugesetz

In den baugesetzlichen Bestimmungen werden sämtliche für eine Umsiedlung notwendigen Bestimmungen festgelegt.

Nutzung und Zweck

Die Nutzung der Wohnzonen Umsiedlung Brienz ist den von einer Umsiedlung betroffenen Erst- und Zweitwohnenden vorbehalten.

Gestaltung und Erschliessung

Die Gestaltung und Erschliessung richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan bzw. nach dem Generellen Erschliessungsplan. In den Bestimmungen werden die maximale Ausnützung und die maximalen Höhen festgelegt.

Mehrwertabgabe

Für die geplanten Einzonungen wird ein Mehrwertabgabesatz von 20 % des Mehrwerts erhoben, da es sich um ein besonderes öffentliches Interesse handelt. Die konkreten Mehrwerte werden bis zur Genehmigungsvorlage anhand der Angaben des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) ausgewiesen.

Status altrechtliche Wohnungen

Der Status altrechtliche Wohnungen kann nur im Falle einer Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra beibehalten werden.

Umsiedlungsverordnung

Die Festlegungen zu Verkauf und Nutzung der Parzellen an einem der Umsiedlungsstandorte bildet nicht Bestandteil der Nutzungsplanrevision. Dafür wurde eine separate Umsiedlungsverordnung erarbeitet, welche durch den Gemeindevorsand erlassen wird.

9 Landumlegung Faderna

9.1 Ziel und Inhalt der Landumlegung

Im Zusammenhang mit der Umzonung der Wohnzone in Faderna erfolgt gleichzeitig eine Landumlegung im Nutzungsplanverfahren. Ziel der Landumlegung ist die Zuweisung der vorgesehenen Wohnzone ins Eigentum der Gemeinde. Zu diesem Zweck werden die Parzellen Nr. 214 (private Grundeigentümer) und Nr. 886

(Eigentum Gemeinde) neu angeordnet. Durch den flächengleichen Abtausch ist die Verfügbarkeit der vorgesehenen Wohnzone sichergestellt.

9.2 Verfahren

Das Landumlegungsverfahren wird mit der Nutzungsplanung verbunden (Art. 65 Abs. 2 KRG). Die Absicht zur Einleitung der Landumlegung wurde parallel zur ersten Mitwirkungsaufgabe der Nutzungsplanung publiziert. Die öffentliche Auflage der Landumlegung mit altem Bestand, Neuzuteilung etc. erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit der Ortsplanungsrevision.

10 Rodung von Waldareal

Die Erschliessung des Standortes Vazerol «Crest» bedingt einen Ausbau der Erschliessungsstrasse. Hierfür muss in geringem Umfang Waldareal beansprucht werden. Das entsprechende Rodungsgesuch wird mit vorliegender Nutzungsplanung koordiniert. Die Rodungersatzmassnahmen werden im Hinblick auf die Genehmigungsvorlage erarbeitet.

Chur, Januar 2026, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr

