

Verordnung «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» (Umsiedlungsverordnung)

Stand 03.02.2026

INHALT

I. Allgemeines

Zweck	Art. 1
Zuständigkeit	Art. 2

II. Verfügbarkeit und Strukturierung der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB)

Verfügbarkeit der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB)	Art. 3
Bewerbung um eine Bauparzelle	Art. 4
Erschliessung und Baureife	Art. 5
Etappierung; Bereiche für unterschiedlich grosse Wohnbauten	Art. 6

III. Abwicklung der Umsiedlung in eine Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB)

Grundkonzept	Art. 7
Baupflicht	Art. 8
Zuteilung von Bauparzellen	
a) Einleitung	Art. 9
b) Priorisierung bei der Wahl des Ersatzbaustandortes; Losziehung	Art. 10
c) Ablauf Losziehung	Art. 11
d) Abschluss	Art. 12

IV. Schlussbestimmung

Inkrafttreten	Art. 13
---------------	---------

Bestimmungen	Bemerkungen/Kommentare
<p>I. Allgemeines</p> <p>Art. 1 Zweck</p> <p>¹ Die vorliegende Umsiedlungsverordnung stützt sich auf Art. 14 des Baugesetzes Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» (Umsiedlungsgesetz).</p> <p>² Sie enthält Grundsätze und Handlungsvorgaben für die Durchführung der Umsiedlung und die Priorisierung und Zuteilung von Landflächen.</p> <p>³ Entschädigungs- und Finanzierungsaspekte bilden nicht Gegenstand dieser Verordnung.</p>	<p>Zu Abs. 3: Entschädigungs- und Finanzierungsaspekte richten sich nach der Gebäudeversicherungs- und Waldgesetzgebung. Der Gemeinde steht diesbezüglich keine Kompetenz zu, weshalb sie nicht Gegenstand der Verordnung sind.</p>
<p>Art. 2 Zuständigkeit</p> <p>Für die Durchführung der Umsiedlung, insbesondere die Zuteilung von Landflächen, ist der Gemeindevorstand zuständig. Er erlässt im Rahmen seiner Zuständigkeit bei Bedarf die erforderlichen Verfügungen und schliesst die erforderlichen Verträge ab.</p>	<p>Nach Art. 41 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeverfassung vollzieht der Gemeindevorstand die Gemeindegesetze. Nach Art. 14 Abs. 1 des Gesetzes ist der Gemeindevorstand insbesondere zuständig für die Zuteilung der Landflächen.</p>
<p>II. Verfügbarkeit und Strukturierung der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB)</p> <p>Art. 3 Verfügbarkeit der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB)</p> <p>Über die Verfügbarkeit und Etappierung der Erschliessung und Überbaubarkeit der verschiedenen Wohnzonen Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) entscheidet der Gemeindevorstand. Er berücksichtigt dabei unter anderem die Nachfrage der Umsiedelnden, Grundsätze der Raumplanung sowie Aspekte eines haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln.</p>	
<p>Art. 4 Bewerbung um eine Bauparzelle</p> <p>¹ Wer Interesse am Erwerb einer Bauparzelle in der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) hat, hat bei der Gemeinde eine schriftliche Bewerbung einzureichen, die Auskunft über die Art der beabsichtigten Nutzung,</p>	

<p>über die gewünschte Lage und die ungefähr geplante anrechenbare Geschossfläche gibt.</p> <p>² Die zonenkonforme Nutzung ist zu gewährleisten.</p> <p>³ Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung sowie Grösse und Lage einer Bauparzelle in der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB).</p>	
<p>Art. 5 Erschliessung und Baureife</p> <p>Die Gemeinde ist im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der Nachfrage bestrebt, die Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) zeit- und bedarfsgerecht zu erschliessen und baureif verfügbar zu machen.</p>	<p>Für die Sicherstellung der Baureife und der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit stehen der Landerwerb durch die Gemeinde im Vordergrund. In den Standorten Vazerol West muss für die Sicherstellung der Verfügbarkeit grösstenteils der Weg über den Erwerb von Baulandansprüchen Privater (sog. Kaufoptionen) beschritten werden.</p>
<p>Art. 6 Etappierung; Bereiche für unterschiedlich grosse Wohnbauten</p> <p>¹ Die einzelnen Wohnzonen Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) werden in Etappierungsbereiche unterteilt.</p> <p>² Die Etappierungsbereiche werden ihrerseits in Bereiche für unterschiedlich grosse Wohnbauten unterteilt, so beispielsweise in Bereiche für «Ein- oder Zweifamilienhäuser» für aGF-Ansprüche bis und mit 500 m² und in Bereiche für «Mehrfamilienhäuser» für aGF-Ansprüche über 500 m².</p>	<p>Zu Abs. 1: Eine Etappierung drängt sich vor allem im Hinblick auf das Szenario einer präventiven Umsiedlung auf. Dadurch kann eine räumlich kontinuierliche bauliche Entwicklung und vor allem auch ein haushälterischer Umgang mit öffentlichen Erschliessungsgeldern gewährleistet werden.</p> <p>Zu Abs. 2: Es können zum Beispiel Bereiche für «Ein- oder Zweifamilienhäuser» und Bereiche für «Mehrfamilienhäuser» festgelegt werden. Das Ziel dieser Massnahme besteht u.a. darin, zu verhindern, dass kleinere Wohnbauten durch grössere verstellt werden.</p>
<p>III. Abwicklung der Umsiedlung in eine Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB)</p> <p>Art. 7 Grundkonzept</p> <p>¹ Die Umsiedlung erfolgt konzeptionell durch die Zuteilung von Bauparzellen in der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB), die eine ortsübliche Bebauung erlaubt.</p> <p>² Die Grösse der neuen Bauparzellen ergibt sich aus der zur Realisierung geplanten anrechenbaren Geschossfläche und den Vorschriften zur Mindestausnutzung.</p> <p>³ Der Gemeindevorstand erstellt aufgrund der eingegangenen Bewerbungen ein grobes Zuteilungskonzept.</p>	<p>Für die Grösse der Zuteilungspartelle soll mehr Spielraum bei der Umsetzung bestehen bleiben; abhängig von der Nachfrage und den eingehenden Bewerbungen. An der baugesetzlichen Mindestausnutzung von 80 % wird festgehalten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Grösse der Bauparzelle in der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) abweichen kann vom Flächenanspruch aus dem Umsiedlungsprojekt. Wenn in der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) eine grössere Parzelle beansprucht wird als der Flächenanspruch aus dem Umsiedlungsprojekt, muss dieser Zusatzaufwand von den Umsiedelnden vollumfänglich und ohne Beiträge nach Waldgesetzgebung finanziert werden.</p>

<p>Art. 8 Baupflicht</p> <p>¹ Wer eine Bauparzelle in der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) erwirbt, ist verantwortlich, die zugeteilte Bauparzelle innert Frist gemäss Art. 5 Abs. 2 des Gesetzes zu überbauen und zonenkonform zu nutzen.</p> <p>² Die Zuteilung einer Bauparzelle zu Eigentum erfolgt über den erfolgreichen Abschluss eines Kaufvertrages mit der Gemeinde.</p>	
<p>Art. 9 Zuteilung von Bauparzellen</p> <p>a) Einleitung</p> <p>¹ Der Umsiedlungsprozess wird mit öffentlicher Publikation durch den Gemeindevorstand eingeleitet, mit welchem dieser die Möglichkeit eröffnet, sich innert einer bestimmten Frist schriftlich und unter Angabe der beabsichtigten Nutzung, der erwünschten Lage und der ungefähr geplanten anrechenbaren Geschossfläche zu bewerben.</p> <p>² Mit der Bewerbung entsteht weder ein Anspruch auf Zuteilung einer Bauparzelle, noch auf Zuteilung einer Parzelle an der gewünschten Lage und in der gewünschten Grösse.</p>	<p>Voraussetzung für diese formelle Einladungsrunde ist, dass die Nutzungsplanung für die WZUB rechtskräftig ist und das Land eigentumsrechtlich verfügbar ist.</p> <p>Der Zeitpunkt der Einleitung der präventiven resp. ereignisfallbezogenen Umsiedlung wird vom Gemeindevorstand bestimmt und hängt von den konkreten Umständen ab.</p> <p>Es können eine oder auch mehrere präventive und ereignisfallbezogene Umsiedlungen durchgeführt werden.</p> <p>Bei der Bewerbung ist die ungefähr geplante anrechenbare Geschossfläche anzugeben, damit die Gemeinde hernach die Grössen der nachgefragten Bauparzellen festlegen und einen groben Zuteilungsplan erstellen kann. Dabei wird es für das nachfolgende Losverfahren zu Pauschalisierungen kommen müssen.</p>
<p>Art. 10 b) Priorisierung bei der Wahl des Ersatzbaustandortes; Losziehung</p> <p>¹ Für die Zuteilung von Bauparzellen gilt unter den zu berücksichtigenden Bewerbungen folgende Priorisierung:</p> <p>1. Erste Priorität:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die am 12. Mai 2023 eine Wohnung oder eine ihrer Wohnungen in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls als Einwohnerinnen oder Einwohner der Gemeinde Albula/Alvra bewohnt hatten (Einheimische); – Personen, die am 12. Mai 2023 eine Wohnung in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls bewohnt haben; – Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die am 12. Mai 2023 ihre Wohnung oder eine ihrer Wohnungen in der Dorf- und Wohnzone von Brienz/Brinzauls durch Einwohnerinnen oder Einwohner der Gemeinde Albula/Alvra nutzen liessen; 	<p>Zu Abs. 1: Mit der Vorgabe, dass Einheimische bei der Auswahl eines Baustandortes in ein Ersatzwohnzone gegenüber Zweitheimischen priorisiert werden sollten, wird gewährleistet, dass die Ersatzwohnzonen zunächst für Grundeigentümer/innen mit «Notbedarf» ausreichen, also für die Einheimischen, welche im Gegensatz zu den Zweitheimischen in der Regel über keine alternative Wohnmöglichkeit verfügen.</p> <p>2. Lemma: also namentlich Mieterinnen oder Mieter sowie Nutznießungsberechtigte und Wohnrechtsberechtigte</p>

<ul style="list-style-type: none"> – die politische Gemeinde Albula/Alvra und die Katholische Pfarrkirchenstiftung «St. Calixt» im Umfang ihrer in Brienz/Brinzauls befindlichen Wohngebäude. 2. Zweite Priorität: Übrige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einer Wohnung in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls. 3. Dritte Priorität: Übrige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Gebäudes in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls. <p>² Unter den Beteiligten der ersten, zweiten und dritten Prioritätsgruppe erfolgt die Parzellenwahl- resp. Parzellenzuteilung per Losziehung auf der Grundlage eines im Voraus entwickelten groben Zuteilungskonzepts.</p> <p>³ Die Losziehung richtet sich nach Artikel 11.</p> <p>⁴ Von einer Losziehung kann abgesehen werden, wenn gütliche Einigungen erzielt werden können.</p>	<p>Der Gemeindevorstand behält sich vor, in der 1. Priorität je nach Nachfrage weitere Unterkategorien zu priorisieren.</p>
<p>Art. 11 c) Ablauf Losziehung</p> <p>¹ Die Losziehungen wickeln sich sinngemäss gemäss nachfolgenden Eckpunkten ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Gemeinde lädt die jeweils an einer Verlosungsrunde Teilnehmenden zur Losziehung ein. b) Ein oder eine Gemeindevertreter/in leitet unter notarieller Aufsicht die Verlosung und bestimmt einen oder eine Protokollführer/in. c) Jede Bewerbung bildet ein Los, das den Namen des Bewerbers oder der Bewerberin enthält. d) Dann wird das erste Los gezogen. e) Der oder die gezogene Bewerber/in kann auf der Basis des zuvor erstellten groben Zuteilungskonzeptes einen Baustandort in der jeweiligen Etappe der betreffenden Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) auswählen. f) Danach werden nacheinander die weiteren Lose gezogen. 	

<p>²Im Anschluss an die Losziehung nimmt der Gemeindevorstand die quad- ratmetergenauen Parzellenbildungen vor.</p> <p>³Wenn die Losziehung nach dieser quadratmetergenauen Parzellenbildun- gen über den Rand des Bereichs der 1. Etappe einer Ersatzwohnzone hin- ausgeht, erfolgt automatisch eine entsprechende Verschiebung der Ab- grenzung des betreffenden Etappierungsbereichs.</p>	
<p>Art. 12 d) Abschluss</p> <p>Abgeschlossen wird die Parzellenzuteilung durch die Unterzeichnung von Kaufverträgen mit der Gemeinde.</p>	
<p>IV. Schlussbestimmung</p> <p>Art. 13 Inkrafttreten</p> <p>¹Der Gemeindevorstand bestimmt das Datum des Inkrafttretens der Ver- ordnung.</p>	