



Version 3.0 / 9. Februar 2026

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

Vorbemerkung:

Die Anpassungen und Neuerungen gegenüber der Version 2.0 der Erläuterungen sind in roter Schrift gedruckt.

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 unterstützt.
- 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 Beiträge 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 Anordnung weitergehender Massnahmen (Totalumsiedlung, Nutzungsverbot) erforderlich machen.

Aktualisierte Erläuterungen: Version 2.0 vom 25. August 2025

Dieses Dokument befasst sich ausschliesslich mit der freiwilligen «präventiven Umsiedlung». Gegenüber der ersten Version der Erläuterungen vom 13. Juni 2025 sind in der Version 2.0 vom 25. August 2025 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.

Aktualisierte Erläuterungen: Version 3.0 vom 9. Februar 2026

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Projekts präventive Umsiedlung sowie in Zusammenhang mit den ersten konkreten Umsiedlungsvorhaben von Betroffenen haben sich teilweise neue Fragen ergeben, für welche Lösungen gesucht und definiert wurden. Darauf geht die vorliegende Version V 3.0 der Erläuterungen ein. Im Vergleich zur Version 2.0 wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Anforderungen zur Auslösung von Beiträgen an Umsiedlungsvorhaben wurden angepasst, um die Finanzierung einer Ersatzliegenschaft zu erleichtern.
- Die Verbindlichkeit einer Anmeldung zur präventiven Umsiedlung wird beschrieben.
- Die Bedingungen hinsichtlich einer Überbrückungsfinanzierung und eines vorzeitigen Baubeginns werden konkretisiert.
- Aufgrund von Gesuchen für eine nachträgliche Anmeldung zur präventiven Umsiedlung sowie neuer Erkenntnisse wird vom 6. Februar – 9. März 2026 ein zweites Zeitfenster geöffnet, in welchem Anmeldungen zur präventiven Umsiedlung möglich sind.
- Verschiedentlich wurden Ergänzungen und Präzisierungen vorgenommen, um die Verständlichkeit der Erläuterungen zu verbessern.

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

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 oder der Kauf eines fertigen Hauses oder einer Eigentumswohnung. Eine präventive Umsiedlung soll Betroffenen grundsätzlich ermöglichen, als Ersatz für die Liegenschaft in Brienz/Brinzauls einen Neubau zu erstellen, respektive ein neues Haus oder eine neue Wohnung zu kaufen, das mit dem bisherigen Standort (punkto Wohnfläche, Ausbaustandard, Lage etc.) vergleichbar ist. Man spricht von einer Ersatzbeschaffung.

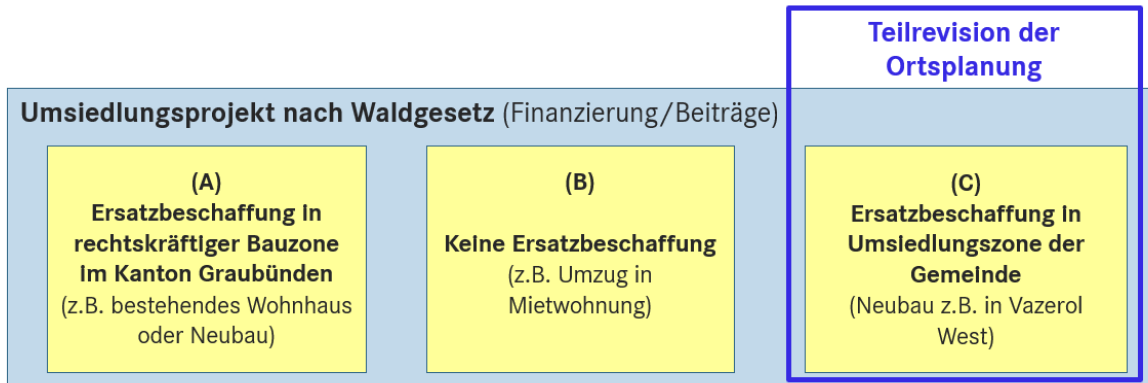


Abbildung 1: Drei Varianten einer präventiven Umsiedlung

Aufgrund der latenten Risikosituation soll betroffenen Brienzerninnen 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 nichts zu unternehmen. **Das präventive Umsiedlungsprojekt ist freiwillig und ermöglicht die Umsiedlung nach den von Bund, Kanton und Gemeinde formulierten Bedingungen.**

Anmeldung und Beratung

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

Mit den vorliegenden Erläuterungen (Version 3.0) und weil zur Abstimmungsvorlage über die Schaffung von Umsiedlungszonen in der Gemeinde ein drittes Mitwirkungsverfahren stattfindet, haben sich die Entscheidungsgrundlagen für Betroffene über eine Teilnahme am Projekt teilweise verändert. Deshalb erhalten Betroffene vom 6. Februar 2026 bis 9. März 2026 eine erneute Möglichkeit, sich für eine präventive Umsiedlung anzumelden.

Anmeldungen, die bereits eingereicht wurden, müssen nicht aktualisiert werden.

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 **9. März 2026** erfolgen, werden zu einem so genannten *Umsiedlungsprojekt* zusammengefasst und dem Kanton und dem Bund zur Prüfung nach Waldgesetzgebung eingereicht. Nach der Bereinigung von allfälligen Differenzen können die Gemeindeversammlung Albula/Alvra sowie die Regierung des Kantons Graubünden das Projekt genehmigen. In der Folge kann der Bund das Projekt verfügen.

Verbindlichkeit der Anmeldung

Die Gemeinde Albula/Alvra, die Arbeitsgruppe Umsiedlung sowie Kanton und Bund erachten die Anmeldung zum präventiven Umsiedlungsprojekt als verbindlich. Sie schafft für Gemeinde, Kanton und Bund eine verlässliche Projektierungsgrundlage. Diese ist unerlässlich, um das Umsiedlungsprojekt erarbeiten und realisieren zu können.

Aus der Anmeldung zur präventiven Umsiedlung allein ergeben sich aber keine Verpflichtungen und auch keinerlei Ansprüche auf Beiträge und Entschädigungen. Um die einzelnen Umsiedlungsvorhaben zu realisieren, sind weitere Schritte durch die Betroffenen und die Behörden nötig. Erst wenn das Projekt von Gemeinde, Kanton und Bund rechtskräftig genehmigt wurde und die Umsetzung der jeweiligen Umsiedlungsvorhaben im Einzelfall verbindlich definiert und bestätigt ist, sind Angemeldete zur dauerhaften Aufgabe ihrer Liegenschaft in Brienz/Brinzauls und zur Umsiedlung verpflichtet. Bis dahin bleibt ein Abbruch des Verfahrens für beide Seiten möglich.

Zweite Etappe einer präventiven Umsiedlung

Aufgrund der Risikosituation kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch künftig 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 oder Wohnungen in der Ortschaft Brienz/Brinzauls – unabhängig davon, ob sie in Brienz/Brinzauls ihren Wohnsitz haben oder nicht.
- Mieter und Mieterinnen können nicht am waldrechtlichen Umsiedlungsprojekt teilnehmen und können entsprechend keine Beiträge oder Entschädigungen beantragen.
- Stockwerkeigentümer und Miteigentümer können sich nur gemeinsam an der präventiven Umsiedlung beteiligen, sofern also alle Eigentümer dazu einen gemeinsamen rechtsgültigen Beschluss fassen, welcher die Aufgabe und den Rückbau des gesamten Gebäudes und den Untergang der Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. der Miteigentümergeinschaft zur Folge hat.

Was sind die Voraussetzungen für Beiträge?

Nach derzeitigem Erkenntnisstand und den bisher von Bund und Kanton formulierten Bedingungen sind die Voraussetzungen wie folgt:

- Die Grundeigentümer beteiligen sich freiwillig am präventiven Umsiedlungsprojekt.
- 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 für einen Grundeigentümer/für eine Grundeigentümerin nicht möglich, nur mit einem Teil seiner überbauten Parzellen teilzunehmen und mit einem anderen Teil nicht.
- **Das Umsiedlungsprojekt muss rechtskräftig von den zuständigen Behörden von Gemeinde, Kanton und Bund genehmigt werden (Projektgenehmigungsverfahren nach Waldgesetzgebung).**
- Sämtliche Gebäude und Anlagen auf den betroffenen Grundstücken sind rückzubauen. Die Grundeigentümer sind für die entsprechenden Rückbauarbeiten verantwortlich.
- Die betroffenen Parzellen sind an die Gemeinde zu übertragen. Die Gemeinde erwirbt diese zu Landwirtschaftspreisen.

Nach Abschluss der Umsiedlung leitet die Gemeinde die notwendigen Schritte für eine Umzonung der Parzellen aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone ein.

Was wird wann und wie entschädigt?

Nach derzeitigem Erkenntnisstand und den bisher von Bund und Kanton formulierten Bedingungen sind die Voraussetzungen wie folgt:

- Der Kanton übernimmt zusammen mit dem Bund 90% der *anrechenbaren Kosten* und zahlt die Beiträge nach Waldgesetz an die Gemeinde Albula/Alvra aus. Für jedes Grundstück, welches in das präventive Umsiedlungsprojekt miteinbezogen wird, wird der konkrete Beitrag festgelegt. Die Gemeinde amtiert als Zahlstelle und verteilt die festgelegten Beiträge an die Betroffenen.
- Die Betroffenen tragen 10 % als Restkosten selbst.
- **Massgebend für die minimalen und maximalen anrechenbaren Kosten ist das bisherige Eigentum in Brienz/Brinzauls. Die Höhe der daraus folgenden Beiträge ist abhängig von der gewählten Umsiedlungsvariante und den Investitionskosten am neuen Standort.**
- Beiträge bzw. Entschädigungen nach Waldgesetzgebung werden erst dann ausbezahlt, wenn die umzusiedelnden Bauten in Brienz/Brinzauls rückgebaut sind.
- Für nicht überbaute Parzellenteile (in der Bauzone sowie in der Landwirtschaftszone) ist eine präventive Umsiedlung nicht möglich; es können keine Beiträge bzw. Entschädigungen aus dem Umsiedlungsprojekt geleistet werden. Die Gemeinde bietet voraussichtlich und unter Vorbehalt der erforderlichen Beschlüsse den Kauf dieses Landes zu Landwirtschaftspreisen an.
- Zur Genehmigung des Umsiedlungsprojektes und zur Berechnung der voraussichtlichen Beiträge 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 Um-

siedlungsprojekt bewilligt und die Beiträge ausbezahlt sind. Für diesen Fall können Betroffene bei der Gemeinde eine Überbrückungsfinanzierung beantragen. Der Kanton gewährt der Gemeinde dafür ein Darlehen.

Aufgrund der grossen Anzahl der bisher eingereichten Umsiedlungsgesuche sowie begrenzter finanzieller Mittel der Gemeinde Albula/Alvra ist für die Überbrückungsfinanzierung eine zeitliche Priorisierung zu Gunsten von Erstwohnsitzen erforderlich. Für die Umsiedlung von Zweitwohnsitzen stehen daher vorderhand keine Überbrückungsfinanzierungen zur Verfügung.

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 oder andere Entschädigungen oder Beiträge, werden diese von den an das Umsiedlungsprojekt anrechenbaren Kosten abgezogen.

Steuern:

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

- Varianten A und C: Die Beiträge bzw. Entschädigungen für die bestehende Liegenschaft in Brienz/Brinzauls, inkl. Erschliessung/Baugrube, Landwert und Gebäuderückbau, sind nicht steuerpflichtig.
Wird die neu gebaute oder die neu gekaufte Liegenschaft später einmal verkauft, gelten die normalen Bestimmungen für Verkäufe von Liegenschaften der kantonalen Steuergesetzgebung.
- Variante B: Die erhaltenen Beiträge bzw. Entschädigungen für die bestehende Liegenschaft in Brienz/Brinzauls sind bezüglich Gebäude, Erschliessung und Baugrube sowie Rückbau nicht steuerpflichtig.
Die Beiträge bzw. Entschädigungen für das Bauland hingegen sind 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. **Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Steuerfolgen im Einzelfall beurteilt werden und deshalb den Betroffenen eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit der zuständigen kantonalen Steuerverwaltung empfohlen wird**

Verfahren und Vorbehalte:

- Frist zur Anmeldung: Die Anmeldung für das präventive Umsiedlungsprojekt war mit dem 'Gesuchformular für präventive Umsiedlung, Finanzierung und vorzeitigen Umzug' bis am 30. September 2025 möglich. **Eine neue Möglichkeit zur Anmeldung besteht vom 6. Februar bis 9. März 2026.** Spätere Anmeldungen sind ausgeschlossen. Nach Anmeldung bleibt ein Wechsel zwischen den Varianten A, B und C möglich.
- Aus der Anmeldung zum präventiven Umsiedlungsprojekt allein ergeben sich keine Verpflichtungen und auch keinerlei Ansprüche auf Beiträge bzw. Entschädigungen.
- Für die in diesen Erläuterungen beschriebenen Beiträge bzw. Entschädigungen ist ein rechtskräftig genehmigtes Projekt nach Waldgesetzgebung erforderlich.
Dabei wird für jedes Grundstück, welches in das präventive Umsiedlungsprojekt miteinbezogen wird, die konkrete Beitragshöhe bzw. Entschädigung festgelegt.

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 bzw. Entschädigungen erfolgt nur nach vorgängiger rechtskräftiger Zusicherung durch die zuständigen Behörden und wenn sämtliche in der Zusicherungsverfügung vorgesehenen Auflagen und Bedingungen erfüllt sind.
- Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn: Umsiedlungswillige, die schon vor der rechtsgültigen Zusicherung der Beiträge oder Entschädigungen Aufwendungen zur präventiven Umsiedlung tätigen wollen, **müssen beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) ein Gesuch um vorzeitigen Baubeginn einreichen. Das Gesuch wird vom Kanton und vom BAFU geprüft. Eine Zustimmung muss schriftlich erfolgen.**
Die Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn verleiht keinen Anspruch auf Durchführung oder Bewilligung des präventiven Umsiedlungsprojekts und bewirkt keine Zusicherung von oder Ansprüche auf Auszahlung von Beiträgen bzw. Entschädigungen.
Liegt eine solche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn nicht vor, entfällt eine Beitragsgewährung/Anrechenbarkeit¹.
- Frist zur Umsiedlung: Im Zuge des Umsiedlungsprojekts zugesicherte Beiträge bzw. Entschädigungen verfallen, wenn drei Jahre nach deren rechtskräftiger Zusicherung (Projektgenehmigung) die Umsiedlung einschliesslich Rückbau der Gebäude und Grundstücksübertragung auf die Gemeinde nicht erfolgt ist. Es besteht die Möglichkeit, diese Frist zweimal um je ein Jahr zu verlängern.

Berechnung in zwei Schritten

Für die Berechnung, welche Beiträge bzw. Entschädigungen der/die Eigentümer/in einer Liegenschaft in Brienz/Brinzauls bei einer Umsiedlung erhalten soll, werden die Werte der bestehenden Liegenschaft 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, **welchen Wert die bestehende Liegenschaft in Brienz/Brinzauls hat, die bei einer präventiven Umsiedlung aufgegeben wird. Dieser setzt sich zusammen aus dem Wert des Gebäudes, dem Wert des beanspruchten Baulands sowie dem Wert der Erschliessung und der Baugrube, die einst erstellt wurde. Beim Wert des Gebäudes wird zwischen seinem Zeitwert (ZW) und seinem Neuwert (NW) unterschieden.**

Zudem wird geschätzt, welche Kosten für den Rückbau und die Wiederherstellung des Grundstücks in Brienz/Brinzauls im Rahmen der präventiven Umsiedlung entstehen.

Die Summe dieser Werte und Kosten wird als «anrechenbare Kosten» bezeichnet.

Aus den anrechenbaren Kosten werden die minimalen und maximalen Beiträge bzw. Entschädigungen abgeleitet. Die anrechenbaren Kosten beeinflussen also, wie hoch der minimale oder maximale Beitrag für eine präventive Umsiedlung sein kann.

¹ Für Aufwendungen, welche vor rechtskräftiger Projektgenehmigung resp. vor der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn getätigt wurden.

Von den so berechneten, anrechenbaren Kosten einer präventiven Umsiedlung² werden 90% durch den Kanton und den Bund entschädigt.

- Im zweiten Schritt wird festgestellt, welche Kosten für den Bau oder den Kauf eines neuen Objektes an neuen Standort entstehen. Die Höhe dieser Kosten bestimmt, wie hoch der ausgelöste Beitrag aus dem präventiven Umsiedlungsprojekt sein wird.

² Die anrechenbaren Kosten werden durch die 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 Objekts (Wohnung oder Haus) innerhalb einer rechtsgültigen Bauzone im Kanton Graubünden. Dies kann ein Einfamilienhaus, ein Mehrfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung sein.

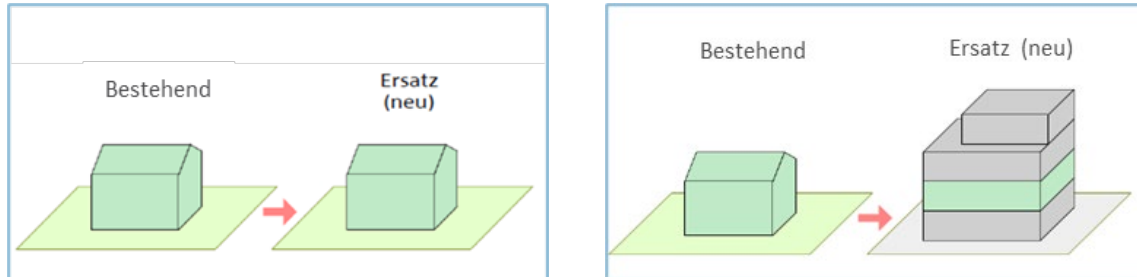


Abbildung 2: Präventive Umsiedlung mit Ersatzbeschaffung (Haus oder Wohnung)

Was wird in die Berechnung der Beiträge bei Variante A einbezogen?

Um den minimalen und maximalen Beitrag bei einer präventiven Umsiedlung zu berechnen, werden folgende Werte und Kosten beigezogen:

- 1) Maximal: der Neuwert (NW) des/der bestehenden Gebäudes/Wohnung
Minimal: der Zeitwert (ZW) des/der bestehenden Gebäudes/Wohnung
(Werte gemäss heute bestehenden amtlichen Bewertungen, **zum Zeitpunkt der Projektgenehmigung** der Bauteuerung angepasst.)
- 2) Wert der Erschliessung und Baugrube (EB) des/der bestehenden Gebäudes/Wohnung
(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 10 sowie 14-15:

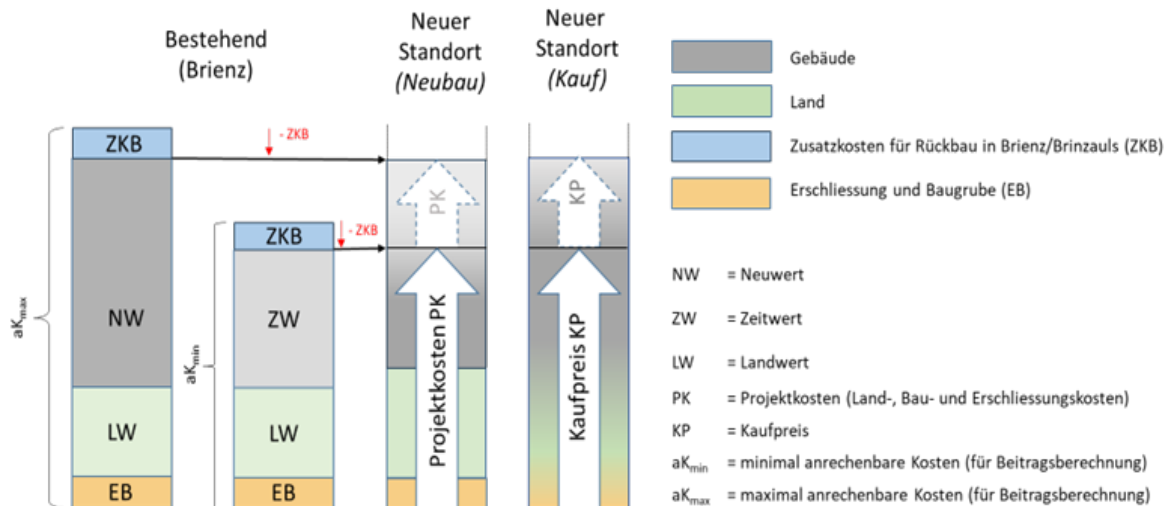


Abbildung 3 (neu): Anrechenbare Werte und Kosten für eine präventive Umsiedlung. Neu wird der Rückbau in Brienz/Brinzauls bei der Berechnung des ausgelösten Beitrags bzw. Entschädigung nicht mehr berücksichtigt. Er wird unabhängig von den Kosten für das Ersatzobjekt mit einem Beitrag von 90% unterstützt

In der Abbildung 3 sind die anrechenbaren Werte und Kosten für den Standort Brienz/Brinzauls in den beiden linken Balken dargestellt. Sie bestehen aus dem **Wert der Liegenschaft** (Gebäude, Land, Erschliessung + Baugrube), sowie den **Zusatzkosten für den Rückbau** in Brienz/Brinzauls (ZKB). Beim Wert des Gebäudes wird zwischen seinem Zeitwert (ZW) und seinem Neuwert (NW) unterschieden.

Die beiden Balken rechts zeigen die Kosten, die beim Bau oder beim Kauf am neuen Standort für die Berechnung des ausgelösten Beitrags berücksichtigt werden.

Das neue Vorgehen schafft Vorteile für Umsiedelnde, die am neuen Standort zwischen dem Zeitwert der Liegenschaft in Brienz/Brinzauls, und den maximal anrechenbaren Kosten (aK_{max}) investieren.

Für alle anderen Umsiedelnden bringt das neue Vorgehen keine Veränderungen; niemand wird durch das neue Vorgehen schlechter gestellt.

Wichtig: Die für das Gesuchformular ermittelten Werte behalten ihre Gültigkeit. Bereits eingereichte Formulare müssen nicht überarbeitet werden.

Wie wird der Beitrag bei Variante A berechnet?

1. Gebäudewert

Der Beitrag für das bisherige Gebäude in Brienz/Brinzauls liegt zwischen dem Zeitwert (ZW) und dem 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 Beiträge mit einer Pauschale von 10% vom Neuwert des Gebäudes einbezogen.

3) Anrechenbarer Landwert

- Der anrechenbare Landwert wird in Brienz/Brinzauls mit CHF 270.-/m² festgelegt.³ 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 von der Parzellengrösse in Brienz/Brinzauls ausgegangen. Stattdessen wird ein Flächenanspruch in m² nach Massgabe der Grösse des Gebäudes berechnet.
- Der Flächenanspruch betrachtet, wie viel Land in Brienz/Brinzauls überbaut und deshalb tatsächlich Gegenstand der Umsiedlung ist.
- Parzellenflächen in Brienz/Brinzauls, die über die anrechenbaren Flächenansprüche hinausgehen (also nicht überbaut sind), werden für die Beiträge bzw. Entschädigung im Rahmen des präventiven Umsiedlungsprojekts nicht angerechnet. Sie können voraussichtlich aber nach der präventiven Umsiedlung von der Gemeinde zu Landwirtschaftspreisen übernommen werden.

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 m².
- Bei sehr kleinen Parzellen kann der Flächenanspruch auch grösser sein als die Parzelle in Brienz/Brinzauls effektiv ist.

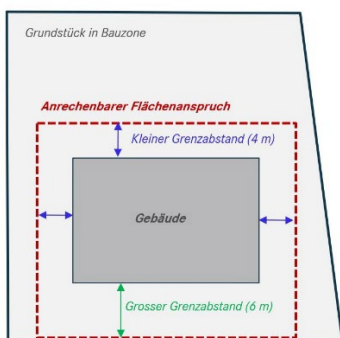


Abbildung 4: Exemplarische Darstellung zur Erfassung des anrechenbaren Flächenanspruchs.

³ Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden vom 15. Juli 2025

Wohngebäude in der Wohnzone Brienz/Brinzauls

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

Allfällige Restflächen (u.a. Differenz zur Parzellenfläche) werden nicht angerechnet. Die Gemeinde übernimmt dieses Land voraussichtlich 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 m².
- Als anrechenbarer Landwert wird in diesem Fall max. CHF 100.-/m² für Gewerbe- und Nebenbauten sowie CHF 10.-/m² für landwirtschaftliche Gebäude festgelegt.⁵

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

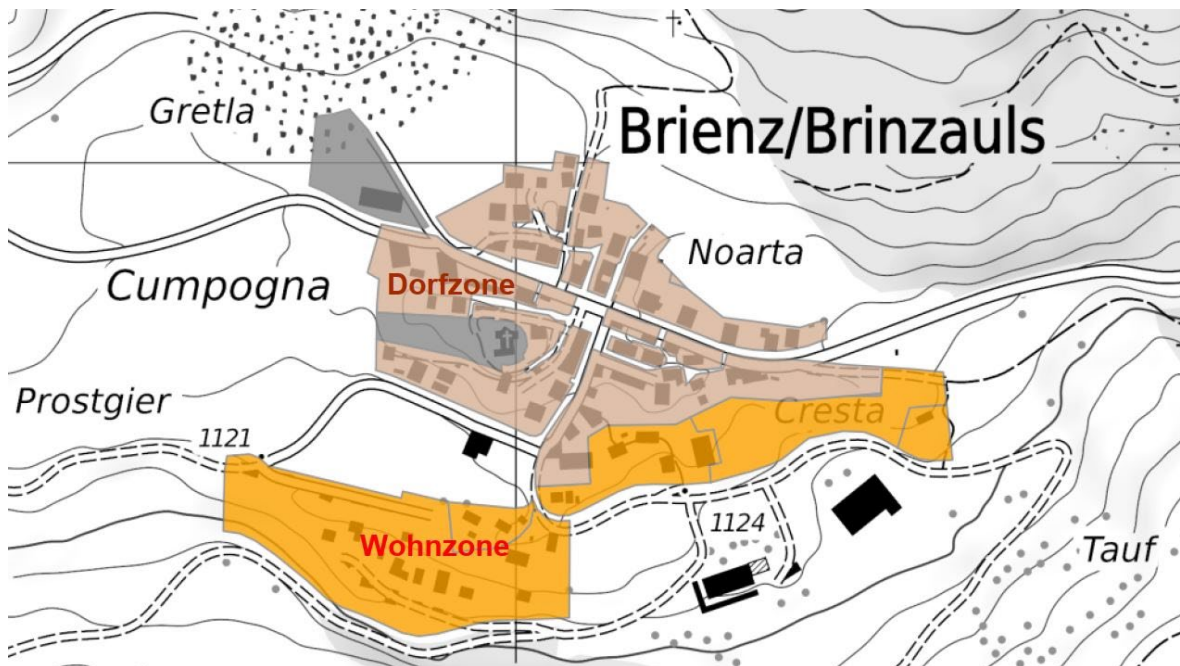


Abbildung 5: Brienz/Brinzauls mit der Dorfzone (braun) und der Wohnzone (orange)

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

⁵ Gutachten des Amtes für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden vom 15. Juli 2025

4) Rückbau 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.

- Für die Planung des Projekts werden die anrechenbaren Kosten für den Rückbau des bestehenden Gebäudes, den Rückbau der Erschliessung und für die Wiederinstandstellung des Terrains pauschal mit 15% des Neuwerts der Gebäude geschätzt. **In Einzelfällen mit relevanter Schadstoffbelastung können die Kosten für den Rückbau auch höher ausfallen.** Abgerechnet werden gemäss Waldgesetz schliesslich die effektiv angefallenen Kosten. Davon werden 90% über das präventive Umsiedlungsprojekt finanziert.
- Der Rückbau ist Sache des/der umsiedelnden Eigentümer/in.

Das Vorgehen für einen koordinierten Rückbau wird derzeit durch die Gemeinde und den Kanton abgeklärt.

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

Der Beitrag bzw. die Entschädigung bei einer präventiven Umsiedlung soll auf den Kosten basieren, die für die Umsiedlung tatsächlich anfallen. Wie hoch der ausgelöste Beitrag ist, hängt auch davon ab, wie hoch die Kosten für das Ersatzobjekt am neuen Standort sind.

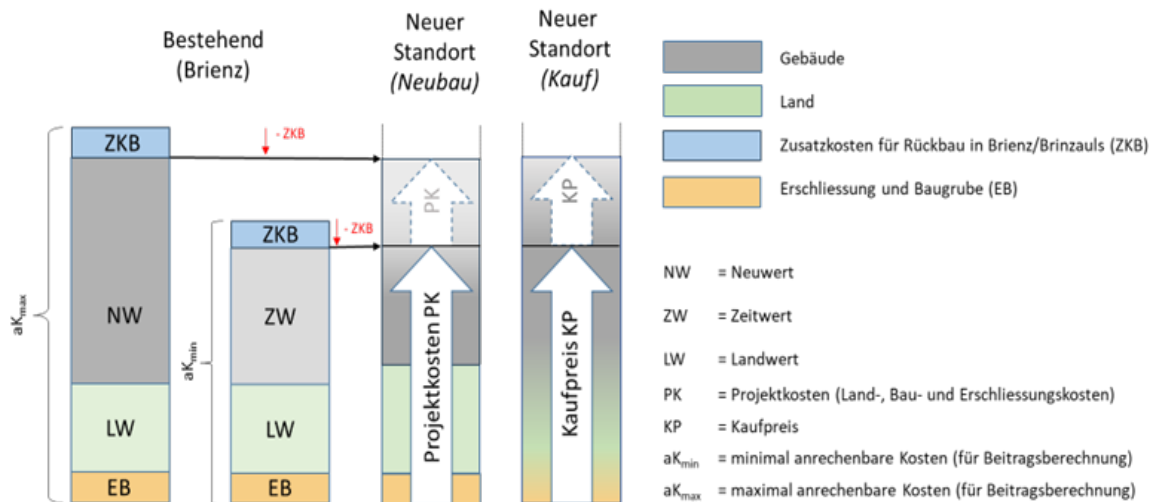


Abbildung 3 (neu): Anrechenbare Werte und Kosten für eine präventive Umsiedlung. Neu wird der Rückbau in Brienz/Brinzauls bei der Berechnung des ausgelösten Beitrags bzw. Entschädigung nicht mehr berücksichtigt. Er wird unabhängig von den Kosten für das Ersatzobjekt mit einem Beitrag von 90% unterstützt.

Die Kosten am neuen Standort betreffen:

- die Projektkosten für einen Neubau oder den Kaufpreis für ein bestehendes Objekt am neuen Standort (Ersatzobjekt)
 - 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?

Der **Rückbau** in Brienz/Brinzauls (ZKB) wird separat betrachtet. Er wird zu 90% über das präventive Umsiedlungsprojekt finanziert.

Wie hoch der ausgelöste Beitrag bzw. die Entschädigung ist, hängt davon ab, wie viel der Umsiedelnde am neuen Standort investiert.

- Investiert er den Zeitwert der in Brienz/Brinzauls aufgegebenen Liegenschaft oder weniger, erhält er 90% des Zeitwertes der aufgegebenen Liegenschaft als Beitrag (Minimalbeitrag).

- Investiert er mehr als den Zeitwert der Liegenschaft in Brienz/Brinzauls, aber weniger als den Neuwert der Liegenschaft in Brienz/Brinzauls, erhält er 90 % seiner Investition als Beitrag.
- Investiert er mehr als den Neuwert der Liegenschaft in Brienz/Brinzauls, erhält er 90% des Neuwerts der Liegenschaft in Brienz/Brinzauls als Beitrag (Maximalbeitrag).

Wie hoch sind die Beiträge und die Restkosten?

Die präventive Umsiedlung aus Brienz/Brinzauls wird nach Waldgesetz mit 90% der anrechenbaren Kosten unterstützt.

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

Beispiel zur Berechnung der Beiträge und der Restkosten

Die Tabelle 1 zeigt die Berechnung der Beiträge und der Restkosten an einem Beispiel. Für die Berechnung individueller Umsiedlungsvorhaben steht die Arbeitsgruppe Umsiedlung beratend zur Verfügung.

Das Beispiel beschreibt ein Gebäude in Brienz/Brinzauls mit einem Neuwert von 1.0 Mio. Franken und einem Zeitwert von 0.8 Mio. Franken. Daraus ergeben sich die anrechenbaren Kosten aK_{min} und aK_{max} (oberer Teil der Tabelle 1).

Das Beispiel geht davon aus, dass im Rahmen der Umsiedlungsvariante A (unterer Teil der Tabelle 1) am neuen Standort ein gleichwertiges Einfamilienhaus gekauft wird. Die anrechenbaren Kosten von Brienz für Gebäude, Erschliessung/Baugrube und Land ermöglichen die Finanzierung eines Ersatzobjekts zum Kaufpreis von 1.25 Mio. Franken. Dieser Kaufpreis löst bereits die maximalen Beiträge von 1,125 Mio. Franken aus (grüne Markierung). Es verbleiben am neuen Standort Restkosten für den Eigentümer von Fr. 0.125 Mio. Franken.

Der Rückbau in Brienz/Brinzauls wird separat betrachtet und ebenfalls zu 90% über das präventive Umsiedlungsprojekt finanziert, d.h. es verbleiben dort Restkosten von 10% (15'000 Franken). Insgesamt ergeben sich also Restkosten für den Eigentümer von 140'000 Franken (blaue Markierung).

In Tabelle 1 wird nur das Beispiel erläutert, in welchem die maximalen Beiträge ausgelöst werden. Für die Berechnung der minimalen Beiträge (und entsprechenden Restkosten)

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

ist an Stelle des Neuwerts des bestehenden Gebäudes in Brienz/Brinzauls der Zeitwert zu berücksichtigen.

Wird am neuen Standort mehr als der Neuwert der Liegenschaft in Brienz/Brinzauls investiert, sind die maximalen Beiträge begrenzt und die Restkosten steigen entsprechend an.

Wird am neuen Standort weniger als der Zeitwert der Liegenschaft in Brienz/Brinzauls investiert, sind die minimalen Beiträge in jedem Fall gesichert (wie bei Variante B).

Dazwischen werden die Beiträge in Abhängigkeit der Investitionssumme am neuen Standort berechnet.

Werte und Kosten in Brienz	[CHF]	aK _{max} Variante A	aK _{min} Variante A
Neuwert Gebäude	1'000'000	1'000'000	
Zeitwert Gebäude	800'000		800'000
Erschliessung & Baugrube	100'000	100'000	100'000
Rückbaukosten in Brienz	150'000	150'000	150'000
Anrechenbare Landkosten Brienz (Var. A)	150'000	150'000	150'000
Anrechenbare Kosten aK total		1'400'000	1'200'000

Variante A: Kauf eines Einfamilienhauses in GR (gleicher Wert wie in Brienz)	Effektive Kosten	Beiträge		Restkosten Umsiedler (10%)
		Bund/Kanton (90%)		
Kaufpreis Liegenschaft	1'250'000.00	1'125'000.00		125'000.00
Baugrube, Erschliessung (im Kaufpreis inbegriffen)	-	-		-
Landerwerb (im Kaufpreis inbegriffen)	-	-		-
Total Investition in Graubünden	1'250'000.00	1'125'000.00	Max. Beiträge Eigent.	125'000.00
Rückbau in Brienz	150'000.00	135'000.00		15'000.00
Total	1'400'000.00	1'260'000.00		140'000.00
	Max. Investition			Restkosten Eigentümer

Tabelle 1: Beispiel zur Berechnung der Restkosten bei Variante A, wenn die maximalen Beiträge ausgelöst werden.

Wann werden die Beiträge bzw. Entschädigungen bei Variante A ausbezahlt?

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

Ein Teil der Kosten kann anfallen, noch bevor die Beiträge des Bundes und des Kantons ausbezahlt werden. Die Gemeinde kann hierfür mit Überbrückungsfinanzierungen unterstützen.

Aufgrund der grossen Anzahl der bisher eingereichten Umsiedlungsgesuche sowie begrenzter finanzieller Mittel der Gemeinde Albula/Alvra ist für die Überbrückungsfinanzierung eine zeitliche Priorisierung zu Gunsten von Erstwohnsitzen erforderlich. Für die Umsiedlung von Zweitwohnsitzen stehen vorderhand keine Überbrückungsfinanzierungen zur Verfügung.

Variante B: Keine Ersatzbeschaffung

Bei der Variante B wird keine Ersatzbeschaffung vorgenommen: Der/die Eigentümer/in einer Liegenschaft in Brienz/Brinzauls baut oder kauft kein neues Gebäude und keine neue Wohnung an einem neuen Standort. Der/die Umsiedelnde lässt sich für aufgegebene Land und Gebäude in Brienz/Brinzauls auszahlen und mietet z.B. eine Wohnung an einem neuen Standort.

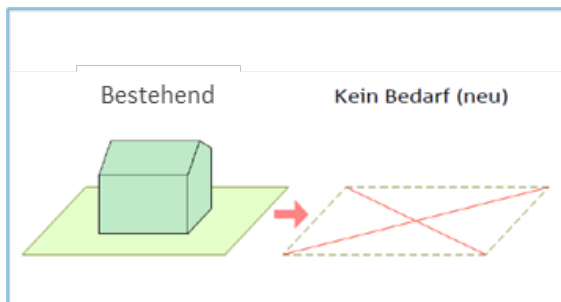


Abbildung 6: Umsiedlung ohne Ersatzbeschaffung

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 präventive Umsiedlungsprojekt nach Waldgesetzgebung 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 den Beiträgen für die bestehende Liegenschaft in Brienz/Brinzauls.

- Bei Variante B werden ausschliesslich die minimal anrechenbaren Kosten (aK_{\min}) angerechnet. (vgl. Abbildung 3)
- Der Umsiedelnde baut oder kauft kein neues Objekt. Der Beitrag bzw. die Entschädigung wird deshalb nicht von den Kosten am neuen Standort beeinflusst.
- 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 Objekts innerhalb einer der neu zu schaffenden Umsiedlungszonen der Gemeinde Albula/Alvra (vorgesehen sind die Standorte Vazerol West, Tiefencastel Cumpogna und Alvaneu Dorf Faderna).

Der Beitrag bzw. die Entschädigung für die aufgegebenen Liegenschaft in Brienz/Brinzauls und die Finanzierung eines Ersatzobjekts richten sich auch in der Variante C nach den generellen Grundsätzen, wie sie für Variante A bereits erläutert wurden.

Anders als bei Variante A, wird bei Variante C nicht das Land in Brienz/Brinzauls entschädigt, sondern der Erwerb von Land in der Umsiedlungszone mit Beiträgen unterstützt.

Ergänzend zu den an das Umsiedlungsprojekt anrechenbaren Landflächen können Umsiedelnde in den Umsiedlungszonen zusätzliche Flächen erwerben. Auf diese Zusatzflächen werden aber keine Beiträge bzw. Entschädigungen nach Waldgesetzgebung entrichtet.

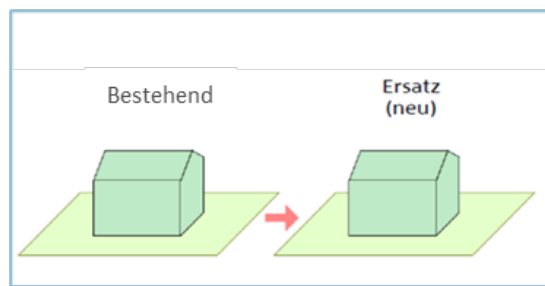


Abbildung 7: Präventive Umsiedlung mit Ersatzbeschaffung Haus

Raumplanerische Vorarbeiten

- Für die Variante C ist eine Teilrevision der Ortsplanung in Gang. Sie stellt spezielle Wohnzonen, sogenannte Umsiedlungszonen, für die 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 «Umsiedlungszonen» regelt, wird neu erstellt.
- Die Teilrevision Ortsplanung kann nach Beschluss der Gemeindeversammlung (voraussichtlich im 2. Quartal 2026) ca. Ende 2026 mit der Genehmigung durch die Regierung abgeschlossen werden (provisorischer Zeitplan, Stand Januar 2026).

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

Dieses Faktenblatt für die Beiträge bzw. Entschädigung bei einer präventiven Umsiedlung ist nicht Teil der raumplanerischen Vorarbeiten bzw. der Einzonung für die Variante C. Es ist deshalb auch nicht Teil der Mitwirkungsaufgabe zu diesem Nutzungsplanungsverfahren.

Erwerb und Veräusserung durch die Gemeinde

- Die Gemeinde Albula/Alvra beabsichtigt den Erwerb der Parzellen, die neu der Umsiedlungszone zugewiesen werden, sowie deren Veräusserung an die Umsiedelnden.
- **Umsiedelnde aus Brienz/Brinzauls können in der Umsiedlungszone so viel Bauland erwerben, wie sie zur Erstellung eines Ersatzobjekts benötigen.**

Wie unterscheidet sich Variante C und Variante A?

- Anders als bei Variante A, wird bei Variante C nicht das Land in Brienz/Brinzauls entschädigt, sondern der Erwerb von Land in der Umsiedlungszone mit Beiträgen unterstützt.
- **Die an das Umsiedlungsprojekt anrechenbare Fläche** entspricht jener Fläche, die unter Berücksichtigung der Ausnutzungsziffer der Umsiedlungszone benötigt wird, um ein Haus mit derselben Geschossfläche zu realisieren, wie in Brienz/Brinzauls aufgegeben wird.
- **Eigentümer/innen, die im Rahmen des Umsiedlungsprojekts aus Brienz/Brinzauls in eine Umsiedlungszone umsiedeln wollen, können dort so viel Bauland erwerben, wie sie zur Erstellung eines Ersatzobjekts benötigen. An das Umsiedlungsprojekt anrechenbar sind jedoch nur die anhand der in Brienz/Brinzauls aufgegebenen Liegenschaft berechneten Flächen. In der Umsiedlungszone können also auch grössere Flächen erworben werden, als in Brienz/Brinzauls aufgegeben werden. Dafür werden aber keine Beiträge bzw. Entschädigungen nach Waldgesetzgebung entrichtet.**
- Für den Erwerb von Bauland an den kommunalen Umsiedlungsstandorten sind folgende Landwerte für erschlossenes Bauland festgelegt: ⁷
 - Vazerol West: 320 CHF/m²
 - Tiefencastel Cumpogna: 240 CHF/m²
 - Alvaneu Faderna: 240 CHF/m²
- Für den Erwerb von Bauland in der Umsiedlungszone werden über das präventive Umsiedlungsprojekt Beiträge von 90% entrichtet.
- 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 3.0 / Stand 09. Februar 2026 / Projektleitung und Arbeitsgruppe Umsiedlung

⁷ Gutachten des Amts für Immobilienbewertung des Kantons Graubünden vom 12. August 2025