



Rutschung Brienz/Brinzauls

Umsiedlungs- und Subventionsgrundsätze

Amt für Wald und Naturgefahren
Naturgefahren & Schutzbauten
Christian Nagy
Ringstrasse 10
CH-7001 Chur

Februar 2026
V3.0

Telefon +41 81 257 38 74
www.wald-naturgefahren.gr.ch

Zuständig Christian Nagy

Inhalt

1	Ausgangslage	2
2	Zweck und Ziel	2
3	Einleitende Bemerkungen	3
4	Grundlagen	3
5	Subventionierungsstandards nach Waldgesetzgebung	4
6	Umsiedlungsszenarien	5
7	Umsiedlungsfälle	5
8	Umsiedlungsvarianten	6
9	Erläuterungen zu den anrechenbaren Projektkosten	8
10	Auslösung von Beiträgen	9
11	Umsiedlungsstandorte	9
12	Umgang mit Zweitwohnsitzen	10
13	Umgang mit STWEG	10
14	Anmeldung zur präventiven Umsiedlung	10
15	Rückzug der Anmeldung	10
16	Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn	11
17	Zweistufiges Genehmigungsverfahren nach kantonalem Waldgesetz	11
18	Schlussbemerkungen	12

1 Ausgangslage

Brienzen/Brinzauls ist seit Jahren von einer hochaktiven Grossrutschung betroffen. Nach einer ersten Evakuierung im Juni/Juli 2023 infolge des Absturzes des Kompartiments *Insel* hat sich die Gefährdungslage aufgrund der Entwicklung der *Schutthalde oben* verschärft. Dies führte im November 2024 zu einer erneuten, sicherheitsbedingten Evakuierung von Brienzen/Brinzauls. Für einen dauerhaften Aufenthalt im Dorf wurden die Risiken als nicht akzeptabel eingestuft.

Trotz aktuell rückläufiger Bewegungsraten infolge des im Bau befindlichen Entwässerungstollens und einer Beruhigung der Gefährdungslage, welche im Januar 2026 zu einer Aufhebung der Evakuierung geführt hat, bestehen weiterhin Unsicherheiten, insbesondere in Bezug auf die Entwicklung der Kompartimente Plateau und Caltgeras der Rutschung Berg. Weitere Evakuierungen sind mit heutigem Kenntnisstand zwar wenig wahrscheinlich, können aber nicht ausgeschlossen werden.

Die von der Gemeinde Albula/Alvra angeordneten Evakuierungen von Brienzen/Brinzauls stellen für alle involvierten Instanzen – insbesondere aber für die betroffene Bevölkerung von Brienzen/Brinzauls – einschneidende Ereignisse dar. Aufgrund der latenten Risikosituation soll den betroffenen Personen die Möglichkeit gegeben werden, präventiv aus Brienzen/Brinzauls wegzuziehen.

2 Zweck und Ziel

Zu diesem Zweck erarbeitet die Gemeinde Albula/Alvra ein Umsiedlungsprojekt. Durch die Verlegung gefährdeter Bauten und Anlagen an sichere Orte wird eine dauerhafte Risikoreduktion in Brienzen/Brinzauls erreicht. Diese Risikoreduktion umfasst sowohl Sachrisiken als auch Personenrisiken (kollektive Risiken). An die anrechenbaren Kosten werden über die Waldgesetzgebung Beiträge bzw. Entschädigungen entrichtet. Bund und Kanton sind bereit, sowohl das Projekt «Entwässerungstollen» als auch das Projekt «Präventive Umsiedlung» parallel umzusetzen, sofern die Massnahmenwirksamkeit nachgewiesen werden kann.

Die präventive Umsiedlung von Brienzen/Brinzauls ist ein komplexes und vielschichtiges Vorhaben. Nicht alle Subventionstatbestände resp. -bedingungen sind bereits vorgängig geklärt. Im Rahmen der Bedarfsabklärung und Projekterarbeitung stellen sich verschiedene Fragen, für welche laufend Lösungen entwickelt werden müssen.

Für eine effiziente Projektabwicklung ist es unabdingbar, dass die Subventionsbehörden (Bund und Kanton), die Lösungsvorschläge zeitnah diskutieren und die Grundsätze für eine Subventionierung der Verlegung gefährdeter Bauten an sichere Standorte nach Waldgesetzgebung fortlaufend definieren. Zudem sind diese Grundsätze auch laufend mit den Bedingungen der Schadensfinanzierung der Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden (GVG) abzustimmen.

Das vorliegende Dokument ist als dynamisches Papier konzipiert, welches jeweils mit den aktuellen Entscheiden ergänzt wird. Es dient der Gemeinde Albula/Alvra als zentrale Grundlage für die Projektierung des präventiven Umsiedlungsprojekts Brienzen/Brinzauls. Wie die Subventionsgrundsätze im Rahmen des Umsiedlungsprojekts Brienzen/Brinzauls umgesetzt resp. angewendet werden, ist in den Erläuterungen zur präventiven Umsiedlung festgehalten (aktuell Version 3.0 vom 9. Februar 2026).

3 Einleitende Bemerkungen

Die Gemeinde Albula/Alvra tritt als Projektträgerin für das Umsiedlungsprojekt auf. Die individuellen Umsiedlungsvorhaben werden unter der Bauherrschaft der jeweiligen Umsiedelnden umgesetzt.

Der Kanton Graubünden hat an die anrechenbaren Projektkosten einen Gesamtbeitrag (Bund und Kanton) von 90 Prozent in Aussicht gestellt. Der Kanton zahlt die gesamten Beiträge an die Gemeinde Albula/Alvra aus. Die Gemeinde Albula/Alvra nimmt die Auszahlung der Beiträge an die Bauherrschaften vor. Von der präventiven Umsiedlung profitieren in erster Linie die betroffenen Parteien, welche am Projekt 'Präventive Umsiedlung' teilnehmen. Die Restkosten in der Höhe von 10 Prozent verbleiben bei den umsiedelnden Eigentümerschaften.

Allfällige Entschädigungen durch die GVG für Gebäudeschäden werden mit dem Umsiedlungsprojekt abgestimmt resp. von den anrechenbaren Projektkosten abgezogen. Damit wird einerseits eine Gleichbehandlung aller Betroffenen sichergestellt, andererseits wird das Subsidiaritätsprinzip gewährleistet.

4 Grundlagen

4.1 Rechtsgrundlagen

Bund

- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG; SR 921.0)
Art. 19 "Schutz vor Naturereignissen"
- Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV; SR 921.01)
Art. 17 "Sicherung von Gefahrengebieten"
→ Abs. 1 lit. b: ... Verlegung gefährdeter Bauten und Anlagen an sichere Orte
- Bundesgesetz über Finanzhilfen und Abgeltungen (Subventionsgesetz, SuG; SR 616.1)

Kanton

- Kantonales Waldgesetz (KWaG; BR 920.100)
Art. 31 "Integrales Risikomanagement bei Naturgefahren"
- Verordnung zum Integralen Risikomanagement bei Naturgefahren (IRMV; BR 920.150)
- Gesetz über die Gebäudeversicherung im Kanton Graubünden (GebVG; BR 830.100)
- Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz (VOzGebVG; BR 830.110)

4.2 Weitere Grundlagen

- Handbuch Programmvereinbarungen im Umweltbereich 2025 – 2028, Kapitel 6, S. 160 betreffend "Anrechenbare Kosten"

Präventive Verlegung von Bauten und Anlagen (zum Beispiel Erschliessungsinfrastruktur)

Der von einem unabhängigen Experten (Schätzungskommission) ermittelte Neuwert einer Baute bzw. einer Anlage. Konkret werden am bisherigen Standort der Neuwert der Baute oder Anlage, die Kosten für den Abbruch und für den Rückbau (inkl. Erschliessung und Wiederherstellung des Terrains) abgegolten. Am neuen Standort wird der Erwerb des für die Ersatzbaute notwendigen Baulands an vergleichbarer Lage in der Region, die Baugrube, Erschliessungskosten und die Planung des Neubaus abgegolten. Der Restwert des bisherigen Grundstückes und eine allfällige Restnutzung werden von den Gesamtkosten abgezogen. Allfällige Versicherungsleistungen infolge Gebäudeschäden sind von der Entschädigung abzuziehen.
Der Erwerb des für die zu ersetzende Baute oder Anlage erforderlichen Landes an vergleichbarer Lage in der Region ist in dem Masse anrechenbar, als dass es zur Zweckerfüllung notwendig ist. Massgebend sind die dabei geltenden baurechtlichen Bestimmungen. Bei Neueinzonungen ist die Mehrwertabschöpfung nicht anrechenbar.
Bei Nutzungsaufgabe ist nicht der Neuwert, sondern der von einem unabhängigen Experten (Schätzungskommission) ermittelte Zeitwert der Anlage massgebend.

- Botschaft der Regierung an den Grossen Rat, Heft Nr. 7/2025-2026, Verpflichtungskredit Projekt Teilumsiedlung Brienz/Brinzauls

Teil B Standards und Grundsätze

5 Subventionierungsstandards nach Waldgesetzgebung

- Eine Umsiedlung soll Betroffenen grundsätzlich ermöglichen, aus Brienz/Brinzauls wegzuziehen und eine Ersatzbeschaffung zu tätigen, welche mit dem bisherigen Standort vergleichbar ist (Wohnfläche, Ausbaustandard etc.).
- Die im Rahmen der präventiven Umsiedlung geleisteten Beiträge bzw. Entschädigungen dürfen zu keiner Bereicherung führen.
- Versicherungsleistungen (insbesondere Entschädigungen der Gebäudeversicherung) werden grundsätzlich von den anrechenbaren Kosten abgezogen (keine Doppelsubventionierung bzw. -entschädigung).
- Es wird die Situation des Eigentümers betrachtet, d.h. Mieter sind nicht subventionsberechtigt.
- Beiträge nach Waldgesetzgebung werden nur an die definierten anrechenbaren Projektkosten entrichtet.
- Als Ersatzbeschaffung gelten der Neubau sowie der Erwerb eines bestehenden Objekts innerhalb des Kantons Graubünden. Beide Fälle sind unabhängig von der künftigen Wohnform (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung etc.), wobei die Anzahl der Wohneinheiten am neuen Standort durch die bestehende Situation in Brienz/Brinzauls begrenzt ist.
- Die verlegten Objekte sind nach erfolgter Umsiedlung zurückzubauen und die Parzellen von der Gemeinde Albula/Alvra ins Eigentum zu übernehmen und in ein Nichtbaugelände auszunutzen (Wiederbesiedlung ausschliessen).
- Die Beiträge nach Waldgesetz werden erst dann ausbezahlt, wenn die zu verlegenden Bauten rückgebaut sind.
- Nicht überbaute Baulandparzellen, nicht an das Umsiedlungsprojekt anrechenbare Restflächen sowie Parzellen in der Landwirtschaftszone werden nicht entschädigt.

6 Umsiedlungsszenarien

6.1 Gesamtumsiedlung

Für eine Gesamtumsiedlung von Brienz/Brinzauls wäre ein dauerhaftes, behördlich verfügbares Nutzungsverbot erforderlich. Eine begründete Gesamtumsiedlung kann im Rahmen eines Projekts nach Waldgesetzgebung als Verlegung von Bauten und Anlagen mit Beiträgen ebenfalls nach Waldgesetzgebung subventioniert werden, sofern diese als ideale Massnahme resp. Massnahmenkombination kostenwirksam umgesetzt werden kann.

6.2 Teilumsiedlung

Die Gefährdung durch die für Brienz/Brinzauls relevanten Prozessarten ist im ganzen Dorf vergleichbar. Vom Prozess 'permanente Rutschung' ist das gesamte Dorf gleichermassen betroffen. Für die potenziellen Sturzprozesse erlauben die bestehenden Unsicherheiten in der Beurteilung der Prozessart und der Reichweite keine verlässliche, dauerhafte Differenzierung der Gefährdung innerhalb des Dorfes. Somit fehlt für eine behördlich verfügbare Teilumsiedlung von einzelnen Gebäuden (Verlegung von Bauten und Anlagen gestützt auf die Waldgesetzgebung) eine fachliche Beurteilungsgrösse.



6.3 Präventive, freiwillige Umsiedlung

Auch unter Berücksichtigung der zur Umsetzung beschlossenen Massnahmenkombination (Überwachungssystem und Entwässerungstollen) verbleibt für dauerhaft in Brienz/Brinzauls wohnhafte Personen eine Risikosituation, welche nicht gänzlich den allgemein anerkannten Zielwerten für individuelle Todesfallrisiken im institutionellen Verantwortungsbereich genügt. Die präventive Umsiedlung ist deshalb eine notwendige Ergänzung zu den technischen und organisatorischen Schutzmassnahmen und rechtlich über die Waldgesetzgebung begründbar. Sie ermöglicht Betroffenen, das Risikogebiet dauerhaft zu verlassen.

7 Umsiedlungsfälle

7.1 Präventive Umsiedlung



Bei einer präventiven Umsiedlung werden Bauten und Anlagen an sichere Standorte verlegt, bevor ein schadbringendes Ereignis eintritt. Eine präventive Umsiedlung kann ausschliesslich über die Risikosituation begründet werden. Die anfallenden, anrechenbaren Projektkosten können über ein Projekt nach Waldgesetzgebung subventioniert werden, sofern die Wirksamkeit nachgewiesen werden kann.

Umsiedlungsfall	Beschreibung	Finanzierung
1 Präventive Umsiedlung aufgrund der Risikosituation	<ul style="list-style-type: none">• Verbleib im Dorf ist für Teile der Betroffenen aufgrund der Risikosituation nicht mehr akzeptierbar• Gebäude werden abgebrochen	 Gebäude  Landerwerb Erschliessung } Waldgesetz und Waldverordnung (SR 921.01)

7.2 Umsiedlung nach Totalschaden

Aufgrund der hohen Rutschungsaktivität der letzten Jahre ist zu erwarten, dass einzelne oder mehrere Gebäude in Brienz/Brinzauls so stark beschädigt sind, dass das Schadensbild eine

zweckbestimmte Nutzung nicht mehr ermöglicht oder die Sicherheit nicht mehr gewährleistet ist ("physischer" Totalschaden). Diese Fälle werden von der GVG als Totalschaden anerkannt, womit die Schäden an den Gebäuden grundsätzlich durch Versicherungsleistungen gedeckt sind

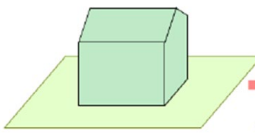
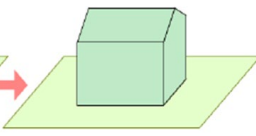
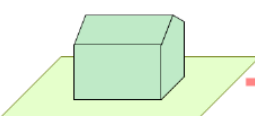
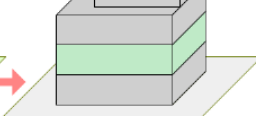
Umsiedlungsfall	Beschreibung	Finanzierung
2 Totalschaden oder dauerhaftes Nutzungsverbot	<ul style="list-style-type: none"> Ein einzelnes Gebäude, Teile oder das ganze Dorf sind nicht mehr nutzbar (Totalschaden oder dauerhaftes Nutzungsverbot) Gebäude werden abgebrochen 	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;">  Gebäude </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;">  Landerwerb Erschliessung </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> Gebäude- versicherung </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> Waldgesetz und Waldverordnung (SR 921.01) </div> </div>

Im Falle eines Totalschadens geht der aus Sicht der Waldgesetzgebung grundsätzlich erforderliche präventive Charakter einer Umsiedlung teilweise bis gänzlich verloren. Aufgrund der langanhaltenden Gefährdungslage sowie der seit 2019 durchgeführten Abklärungen für eine allfällige Umsiedlung von Brienz/Brinzauls werden die Rahmenbedingungen trotzdem als erfüllt betrachtet, um die im Zuge einer Umsiedlung zusätzlich anfallenden Projektkosten über ein Projekt nach Waldgesetz zu subventionieren. Es handelt sich hier primär um Entschädigungen für Baulandparzellen sowie für Erschliessung und Baugrube am bestehenden Standort in Brienz/Brinzauls.

8 Umsiedlungsvarianten

Für die Umsetzung der jeweiligen Umsiedlungsvorhaben sind verschiedene Umsiedlungsvarianten möglich, welche sich an den Bedürfnissen der Betroffenen orientieren. Umsiedelnde sollen an einem neuen, sicheren Standort ein vergleichbares Objekt erstellen oder erwerben können. Sofern keine Ersatzbeschaffung getätigt wird, kann bei einem dauerhaften Wegzug eine finanzielle Abgeltung geleistet werden.

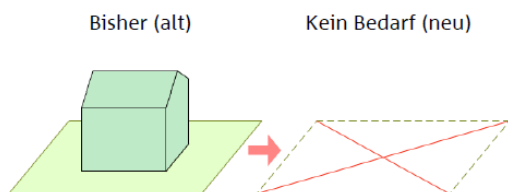
8.1 Variante A: Ersatzbeschaffung in rechtskräftiger Bauzone im Kanton Graubünden

Umsiedlungsvariante	Anrechenbare Kosten
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Bisher (alt)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Ersatz (neu)</p>  </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> - Wert des bestehenden Gebäudes in Brienz/Brinzauls: maximal Neuwert, minimal Zeitwert¹ - Wert der Erschliessung und der Baugrube des bestehenden Gebäudes in Brienz/Brinzauls - Anrechenbarer Landwert des Grundstücks in Brienz/Brinzauls - Kosten für den Rückbau des bestehenden Gebäudes, der Erschliessung und der Wiederinstandstellung des Terrains
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Bisher (alt)</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Wohneigentum (neu)</p>  </div> </div>	

¹ Wenn sich der Zeitwert eines Gebäudes um mehr als die Hälfte des Neuwerts vermindert hat, wird in Anlehnung an das Gesetz über die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden nur der Zeitwert angerechnet. Die Werte beziehen sich auf die heute bestehenden amtlichen Bewertungen und werden der Bauteuerung angepasst

8.2 Variante B: Ohne Ersatzbeschaffung

Umsiedlungsvariante

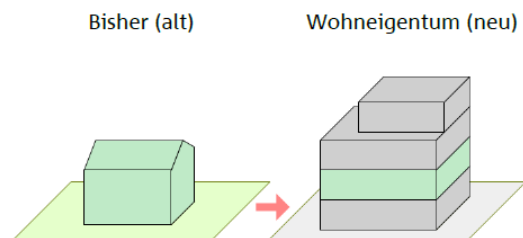
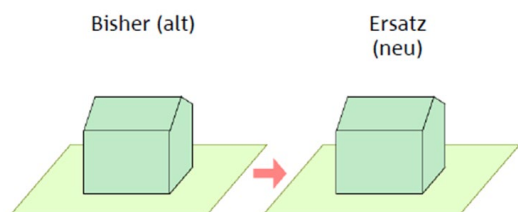


Anrechenbare Kosten

- Wert des bestehenden Gebäudes in Brienz/Brinzauls: Zeitwert²
- Wert der Erschliessung und der Baugrube des bestehenden Gebäudes in Brienz/Brinzauls
- Anrechenbarer Landwert des Grundstücks in Brienz/Brinzauls
- Kosten für den Rückbau des bestehenden Gebäudes, der Erschliessung und der Wiederinstandstellung des Terrains

8.3 Variante C: Ersatzbeschaffung in einer Ersatzbauzone der Gemeinde Albula/Alvra

Umsiedlungsvariante



Anrechenbare Kosten

- Wert des bestehenden Gebäudes in Brienz/Brinzauls: maximal Neuwert, minimal Zeitwert³
- Wert der Erschliessung und der Baugrube des bestehenden Gebäudes in Brienz/Brinzauls
- Anrechenbarer Landwert des neuen Grundstücks in der Ersatzbauzone
- Kosten für den Rückbau des bestehenden Gebäudes, der Erschliessung und der Wiederinstandstellung des Terrains

² Die Werte beziehen sich auf die heute bestehenden amtlichen Bewertungen und werden der Bauteuerung angepasst

³ Wenn sich der Zeitwert eines Gebäudes um mehr als die Hälfte des Neuwerts vermindert hat, wird in Anlehnung an das Gesetz über die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden nur der Zeitwert angerechnet. Die Werte beziehen sich auf die heute bestehenden amtlichen Bewertungen und werden der Bauteuerung angepasst

9 Erläuterungen zu den anrechenbaren Projektkosten

9.1 Gebäude

Wert des aufgegebenen Gebäudes, gestützt auf eine unabhängige Schätzung. Bei einer Wiederbeschaffung kann der Neuwert angerechnet werden, bei dauerhafter Nutzungsaufgabe ohne Ersatzbeschaffung ist der Zeitwert massgebend.

Im Kanton Graubünden ist das Amt für Immobilienbewertung (AIB) zuständig für die Bewertung der Gebäude. Diese Bewertungen fliessen in den Datensatz der GVG ein, welche auf dieser Basis die Versicherungssummen bestimmt.

Die im Datensatz der GVG berücksichtigten Bewertungen des AIB genügen den Anforderungen einer unabhängigen Schätzung. Somit steht mit diesem Datensatz eine geeignete Grundlage zur Verfügung, um die an ein Umsiedlungsprojekt anrechenbaren Kosten zu ermitteln.

9.2 Erschliessung und Baugrube

Die dem GVG-Datensatz zu Grunde liegenden Gebäudebewertungen (Neuwert, Zeitwert) beinhalten keine Angaben für die Erschliessungen und Baugruben. Um den Wert der seinerzeit erstellten Erschliessung und Baugrube an die Projektkosten zu beziffern, kann eine Pauschale von 10 Prozent vom Neuwert der Gebäude berücksichtigt werden.

Es ist darauf zu achten, dass unabhängig von der gewählten Umsiedlungsvariante eine Gleichbehandlung sämtlicher Umsiedelnden gewährleistet wird.

9.3 Landwert

Der Fokus bei der Verlegung von Bauten an sichere Orte liegt auf der Ermöglichung eines vergleichbaren Ersatzes (Kauf eines bestehenden Objekts oder Neubau).

Angerechnet wird deshalb nur der effektiv bebaute Flächenanteil. Parzellen und Parzellenteile in Brienz/Brinzauls ohne Bauten oder Anlagen werden nicht abgegolten. In Analogie dazu besteht im Falle vorhandener Bauten oder Anlagen kein Anspruch auf ein gleich grosses Grundstück oder den Ersatz, resp. die Abgeltung von noch unüberbauten Restflächen bei grossen Parzellen. Bei sehr kleinen Parzellen können – in Abhängigkeit der bestehenden baugesetzlichen Bestimmungen – die anrechenbaren Flächen grösser sein als die Parzellengrösse am alten Standort tatsächlich ist.

Zur Herleitung der anrechenbaren Landfläche soll, wo möglich, auf die bestehenden baugesetzlichen Bestimmungen abgestützt werden.

Für den Landwert massgebend ist der regional übliche Landwert in vergleichbarer Lage ohne Abzug infolge der aktuellen Gefährdung (Gefahrenzone 1). Die in Brienz/Brinzauls seit Jahren bekannte Gefährdungssituation (Anmerkungen im Grundbuch zur Zugehörigkeit von Grundstücken zu einem Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen) kann bei der Festlegung des Landwerts berücksichtigt werden.

9.4 Rückbau

Der Rückbau der verlegten Bauten und Anlagen in Kombination mit einer Auzonung der betroffenen Parzellen wird als die am besten geeignete Massnahme beurteilt, um eine dauerhafte Risikoreduktion in Brienz/Brinzauls sicherzustellen. Die Rückbaukosten sind an das Projekt anrechenbar. Die Höhe des Beitrags wird anhand der effektiv angefallenen Kosten bestimmt.

10 Auslösung von Beiträgen

Die anrechenbaren Projektkosten werden im Grundsatz an den aufgegebenen Liegenschaften in Brienz/Brinzauls bemessen. Die Höhe des ausgelösten Beitrags ist primär abhängig von der Umsiedlungsvariante, ferner aber auch von der Höhe der Investitionssumme am neuen, sicheren Standort.

- Umsiedlungsvariante B: massgebend ist nur der Zeitwert der aufgegebenen Liegenschaft. Der Beitrag berechnet sich somit aus dem Zeitwert des Gebäudes, einer Pauschale für die Erschliessung und Baugrube, dem anrechenbaren Landwert sowie den effektiven Kosten für den Rückbau.
- Umsiedlungsvarianten A und C: massgebend ist minimal der Zeitwert, maximal der Neuwert der Liegenschaft. Wie hoch der ausgelöste Beitrag ist, hängt von der Investitionssumme am neuen Standort ab.
 - o Investitionssumme < Zeitwert aufgegebenen Liegenschaft:
Der Beitrag berechnet sich aus Zeitwert des Gebäudes, dem Wert für die Erschliessung und Baugrube, dem anrechenbaren Landwert sowie den Kosten für den Rückbau.
 - o Zeitwert aufgegebenen Liegenschaft < Investitionssumme < Neuwert aufgegebenen Liegenschaft:
Der Beitrag berechnet sich aus der Investitionssumme
 - o Investitionssumme > Neuwert aufgegebenen Liegenschaft:
Der Beitrag berechnet sich aus Neuwert des Gebäudes, dem Wert für die Erschliessung und Baugrube, dem anrechenbaren Landwert sowie den Kosten für den Rückbau.

11 Umsiedlungsstandorte

Bei der Verlegung gefährdeter Bauten und Anlagen ist für die Beantragung von Beiträgen nach Waldgesetzgebung nachzuweisen, dass der neue Standort als hinreichend sicher bezeichnet werden kann.

Für die präventive Umsiedlung von Brienz/Brinzauls sind hierfür die folgenden Kriterien massgebend:

- Der Umsiedlungsstandort liegt ausserhalb der Restgefährdung, die von der Prozessquelle ausgeht, welche die Umsiedlung begründet.
- Die individuellen Todesfallrisiken am Umsiedlungsstandort müssen im Minimum in Bezug auf diejenige Prozessquelle, welche eine Umsiedlung begründet, den allgemein anerkannten Zielwerten genügen. Werden organisatorische Massnahmen in die Risikoabschätzung miteinbezogen, müssen die individuellen Risiken deutlich unter den anerkannten Zielwerten liegen.

Als geeignete Umsiedlungsstandorte können die Folgenden genannt werden:

- Rechtskräftige Bauzonen innerhalb des Kantons Graubünden
- Kommunale Ersatzbauzonen Tiefencastel (Cumpogna), Alvaneu (Faderna), und Vazerol West. Über die Festlegung und Genehmigung dieser Ersatzbauzonen wird in einem separaten und unabhängigen Verfahren entschieden.

12 Umgang mit Zweitwohnsitzen

Alle Eigentümerschaften von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Wohneinheiten in Brienz/Brinzauls sind unabhängig vom Wohnsitz berechtigt, sich an einem Umsiedlungsprojekt nach Waldgesetz zu beteiligen.

Eine bedarfsweise Priorisierung zu Gunsten von Erstwohnsitzen ist möglich.

13 Umgang mit STWEG

Bei Gebäuden mit mehreren Eigentumswohnungen beziehungsweise Stockwerkeigentumswohnungen sind Wohnungs- oder Stockwerkeigentümer nur dann berechtigt, sich an einem Umsiedlungsprojekt nach Waldgesetz zu beteiligen, wenn sich sämtliche Wohnungseigentümer des Gebäudes gemeinsam zu diesem Schritt entschliessen. Gleiches gilt für den Rückzug aus einer präventiven Umsiedlung.

Teil C Angaben zum Verfahren

14 Anmeldung zur präventiven Umsiedlung

Betroffene, welche sich für das Umsiedlungsprojekt anmelden möchten, müssen ein Gesuchformular einreichen. Damit das Projekt sach- und zeitgerecht weiterbearbeitet werden kann, hat die Gemeinde ein Anmeldefenster bzw. eine verbindliche Anmeldefrist vorzusehen und zu kommunizieren.⁴

Die Anmeldung zum präventiven Umsiedlungsprojekt ist verbindlich. Sie schafft eine verlässliche Projektierungsgrundlage.

Aus der Anmeldung zur präventiven Umsiedlung allein ergeben sich aber keine Verpflichtungen zur Umsetzung der Umsiedlung 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 schriftlich bestätigt ist, sind Angemeldete zur dauerhaften Aufgabe ihrer Liegenschaft in Brienz/Brinzauls (einschliesslich Rückbau) und zur Umsiedlung verpflichtet. Bis dahin bleibt ein Abbruch des Verfahrens für beide Seiten möglich.

15 Rückzug der Anmeldung

Ein Rückzug der Anmeldung zur präventiven Umsiedlung ist möglich, bis das jeweilige Umsiedlungsvorhaben im Einzelfall verbindlich definiert und schriftlich bestätigt ist. Eine erneute Anmeldung ist nach Ablauf der offiziellen Anmeldefenster nicht mehr möglich. Der Rückzug hat in schriftlicher Form und rechtsgültig unterzeichnet zu erfolgen.

⁴ Das Anmeldefenster lief bis zum 30. September 2025. In Absprache mit dem Kanton hat die Gemeinde eine Nachfrist von 30 Tagen vom 6. Februar bis zum 9. März 2026 angesetzt und dies als letzten Termin für eine mögliche Anmeldung kommuniziert.

16 Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn

Erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Projektgenehmigung und zugehörigem Finanzbeschluss kann der Kanton Graubünden Beiträge nach Waldgesetzgebung ausbezahlen. Arbeiten, die sich später nicht mehr oder nur mit sehr hohen Kosten rückgängig machen lassen (z. B. ein Bau oder grössere Anschaffungen), dürfen grundsätzlich erst erfolgen, wenn diese Bedingungen erfüllt sind (Art. 26 Abs. 1 SuG), ansonsten erfolgt eine grundsätzliche Verwirkung des Anspruchs auf Abgeltung (Art. 26 Abs. 3 SuG).

Mittels Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn (Art. 26 Abs. 2 SuG) kann die zuständige Behörde die grundsätzliche Verwirkung des Anspruchs auf Abgeltung ausser Kraft setzen, wenn es mit schwerwiegenden Nachteilen verbunden wäre, das Ergebnis der Prüfung der Gesuchunterlagen abzuwarten.

Die Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn gibt keinen Anspruch auf die Abgeltung, d.h. das Risiko verbleibt vollumfänglich beim Gesuchsteller.

17 Zweistufiges Genehmigungsverfahren nach kantonalem Waldgesetz

Das Projekt «präventive Umsiedlung Brienz/Brinzauls» ist ein walddrechtliches Projekt, welches nach den Bestimmungen von Art. 15 ff. KWaG durch die Regierung zu genehmigen ist. Mit dem Projektgenehmigungsentscheid fällt die Regierung auch den Entscheid über den Kantonsbeitrag.

Das Projekt weist verschiedene Besonderheiten auf:

- Die Gemeinde Albula/Alvra tritt als Projektträgerin auf. Das Projekt wird jedoch in einzelnen Umsiedlungsvorhaben durch die jeweiligen Eigentümerschaften umgesetzt. Sie treten für die jeweiligen Umsiedlungsvorhaben als Bauherrschaften auf. Aufgrund der Freiwilligkeit der präventiven Umsiedlung entscheidet nicht die Gemeinde Albula/Alvra über die Umsetzung der einzelnen Umsiedlungsvorhaben.
- Die individuellen Umsiedlungsvorhaben werden unter der Bauherrschaft der jeweiligen Umsiedelnden umgesetzt. Mit den fristgerechten Anmeldungen kann der Rahmen des Projektumfangs bestimmt werden. Aufgrund der besonderen Ausgestaltung des Projekts sowie dessen freiwilliger Natur und der Abhängigkeit von verschiedenen weiteren Projektschritten bleibt es den Angemeldeten vorbehalten, ihr Gesuch zurückzuziehen, was eine Reduktion des Projektumfangs zur Folge hätte, oder die Umsiedlungsvariante zu wechseln, was eine Anpassung der Projektkosten bewirken kann.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Projekts sowie der Vorgaben des KWaG ist ein zweistufiges Genehmigungsverfahren vorgesehen:

- Mit einer **Rahmengenemigung (1)** werden das Umsiedlungsprojekt und die Umsiedlungsgrundsätze genehmigt und – im Rahmen des bestehenden Verpflichtungskredits – die Subventionszusicherung getätigt.
- Auf Gesuch der jeweiligen Eigentümerschaft erlässt die Regierung in der Folge für jedes einzelne Umsiedlungsvorhaben eine **Detailgenehmigung (2)**. Zu diesem Zeitpunkt steht fest, welche Umsiedlungsvariante die Eigentümerschaft wählt, und die Beiträge bzw. Entschädigungen an die Eigentümer werden gestützt auf die Rahmengenemigung festgesetzt.
- Die Umsetzung der einzelnen Umsiedlungsvorhaben bedarf einerseits einer Rückbaubewilligung des bestehenden Gebäudes in Brienz/Brinzauls sowie, je nach

Umsiedlungsvariante, einer Baubewilligung für die Ersatzbaute am neuen Standort. Aufgrund der Besonderheit des Projekts kann der waldrechtlichen Genehmigung entgegen Art. 15 Abs. 2 KWaG nicht die Bedeutung einer Baubewilligung zukommen. Die erforderlichen Baubewilligungen (Rückbau, Ersatzneubau) für die jeweiligen Umsiedlungsvorhaben werden in den ordentlichen kommunalen Baubewilligungsverfahren der Standortgemeinde beurteilt. Die Behörden stellen eine angemessene Koordination der Verfahren sicher.

18 Schlussbemerkungen

Weitere Details können in den Erläuterungen ausgeführt werden oder sind im Einzelfall zu klären.