



Amt für Immobilienbewertung  
Uffizi per la valitaziun d'immobiglias  
Ufficio per le valutazioni immobiliari

# GUTACHTEN FÜR DIE ENTSCHÄDIGUNG VON BAULAND

<b>Objekt</b>	Brienz/Brinzauls Baulandentschädigung pro Quadratmeter für eine präventive oder potenzielle Totalumsied- lung gemäss Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG).
<b>Auftraggeberin</b>	Gemeinde / Cumeegn Albula/Alvra Vea Baselgia 6 7450 Tiefencastel
<b>Experten</b>	Andri Schlegel Gebietsleiter / Amtsleiter-Stv. Immobilienbewerter mit eidg. FA Hartbertstrasse 10 7001 Chur  Marco Balzer Gebietsleiter Immobilienbewerter mit eidg. FA Feldstrasse 4 7430 Thusis

# Auftrag

<b>Auftrag</b>	Festlegung des durchschnittlichen Entschädigungsbetrages pro Quadratmeter für bebautes Bauland in der Fraktion Brienz/Brinzauls im Zuge der Umsiedlung gemäss den Bestimmungen des Waldgesetz (WaG) sowie des geltenden Gemeinde- bzw. Baugesetzes von Brienz/Brinzauls, ohne Berücksichtigung der roten Gefahrenzone.
<b>Entschädigungszeitraum</b>	Projektbezogen für die gesamte Umsiedlungsdauer
<b>Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Auftrag vom 3. Juni 2025</li><li>- Baugesetz Brienz/Brinzauls</li><li>- Geoportal der kantonalen Verwaltung (GIS)</li><li>- Erläuterungen zu den Varianten A, B, und C einer präventive Umsiedlung aus Brienz/Brinzauls vom 13.06.2025</li><li>- Angaben vom 9. Juli 2025</li></ul>

## Bewertung

### Vorgaben der Auftraggeberin für die Entschädigung

Für die Entschädigung an die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer nach dem WaG im Rahmen der Umsiedlung der Fraktion Brienz/Brinzauls ist die Gemeinde Albula/Alvra gemeinsam mit der Arbeitsgruppe Umsiedlung auf die Festlegung eines durchschnittlichen Entschädigungsbetrags pro Quadratmeter angewiesen.

Zur Ermittlung dieses Betrages sollen die Landwerte der ganzen Gemeinde Albula/Alvra mit den Fraktionen Alvaneu, Alvaschein, Brienz/Brinzauls, Mon, Stierva, Surava und Tiefencastel herangezogen werden.

Spätestens seit 2008 ist für alle Grundstücke in Brienz/Brinzauls im Grundbuch eine Anmerkung betreffend Zugehörigkeit zu einem Gebiet mit dauernden Bodenverschiebungen eingetragen. Diese seit Jahren bekannte Gefährdungssituation in Brienz/Brinzauls ist bei der Festlegung des Entschädigungsbetrages angemessen zu berücksichtigen, die rote Gefahrenzone hingegen nicht.

### Hinweis zur Waldgesetzgebung:

Die Waldgesetzgebung ist primär auf den Schutz von Personen und erheblichen Sachwerten ausgerichtet und nicht auf einen uneingeschränkten Schutz des Eigentums.

Die Gemeinde Albula/Alvra ersucht das AIB um die Festlegung eines durchschnittlichen Entschädigungsbetrages pro Quadratmeter, der für die gesamte Dauer der Umsiedlung gilt und die rote Gefahrenzone nicht berücksichtigt.

Es ist ein einheitlicher Entschädigungsbetrag pro Quadratmeter für die mit Wohnbauten bebauten Grundstücksflächen festzulegen, unabhängig von den unterschiedlichen Bauzonen (Dorfzone, Wohnzone 1, Wohnzone 2).

Darüber hinaus ist jeweils ein Entschädigungsbetrag pro Quadratmeter für Grundstücksflächen festzulegen, die mit Gewerbe- und Nebenbauten bzw. mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut sind, ebenfalls unabhängig der jeweiligen Bauzone (Dorfzone, Wohnzone 1, Wohnzone 2).

Das Gutachten soll ausserdem spezifische Rahmenbedingungen und Grundsätze eines Umsiedlungsprojekts nach den Vorgaben der Waldgesetzgebung berücksichtigen:

Der durchschnittliche Entschädigungsbetrag für Wohngebäude dient als Grundlage für die Berechnung der Landwertentschädigung gemäss Variante A und Variante B (vgl. Erläuterungen zu den Varianten A, B und C einer präventiven Umsiedlung aus Brienz/Brinzauls, Stand: 13. Juni 2025). Dieser Entschädigungsbetrag entspricht einem durchschnittlichen Baulandpreis in der Gemeinde Albula/Alvra, jedoch mit der Berücksichtigung der seit Jahren bekannten Gefährdungssituation in Brienz/Brinzauls, bevor Brienz/Brinzauls in die rote Gefahrenzone eingezont wurde.

Für die Berechnung der anrechenbaren Landfläche wird nicht die tatsächliche Parzellengrösse in Brienz/Brinzauls herangezogen. Stattdessen wird ein **Flächenanspruch in m<sup>2</sup>** berechnet:

- Der Flächenanspruch für Wohngebäude in der Dorfzone entspricht der Gebäudegrundfläche zuzüglich einer Umschwungsfläche, welche einmal den grossen Grenzabstand von 6 Metern sowie dreimal den kleinen Grenzabstand von 4 Metern umfasst. Aus diesem Grund kann der Flächenanspruch für die Entschädigungsberechnung bei sehr kleinen Grundstücken grösser und bei grösseren Grundstücken kleiner ausfallen.
- Der Flächenanspruch für Wohngebäude in der Wohnzone wird anhand der anrechenbaren Geschossfläche und der jeweiligen Ausnützungsziffer AZ (W1: AZ=0.30, W2: AZ=0.25) berechnet. Allfällige Restflächen der effektiv vorhandenen Grundstücke werden nicht als Teil des Umsiedlungsprojekts entschädigt.
- Der Flächenanspruch für Gewerbe-, Neben- sowie landwirtschaftliche Bauten entspricht der Gebäudegrundfläche zuzüglich einer Umschwungsfläche, die einmal den grossen Grenzabstand von 6 Metern sowie dreimal den kleinen Grenzabstand von 4 Metern umfasst.

## Entschädigungsbetrag

Der Entschädigungsbetrag entspricht nicht dem bei vergleichbaren, unbebauten Grundstücken durch Freihandverkauf erzielten Kaufpreis. Der im Gutachten ausgewiesene Entschädigungsbetrag stellt lediglich einen Durchschnittswert für mit Wohnbauten bebautes Bauland in der Gemeinde Albula/Alvra dar.

Der im Gutachten ausgewiesene Entschädigungsbetrag ist ausgelegt für altrechtliche Wohnbauten gemäss Art. 11 ZWG. Altrechtliche Wohnbauten dürfen – vorbehaltlich bestehender und künftiger Nutzungsbeschränkungen des kantonalen oder kommunalen Rechts - in der Art der Wohnnutzung frei genutzt werden. Gemäss Art. 11 ZWG dürfen diese Wohnbauten zum jetzigen Zeitpunkt ohne Auferlegung der Nutzungseinschränkungen nach Artikel 7 Abs. 1 ZWG erneuert, umgebaut sowie abgebrochen und neu errichtet werden. Dabei darf die Hauptnutzfläche um maximal 30 Prozent erweitert werden, sofern diese Erweiterung nicht bereits zwischenzeitlich bezogen wurde.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entschädigungspraxis wird der durchschnittliche Entschädigungsbetrag für mit Wohnbauten bebaute Grundstücksflächen wie folgt festgelegt:

**CHF 270 pro Quadratmeter.**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entschädigungspraxis wird der durchschnittliche Entschädigungsbetrag für mit Gewerbe- und Nebenbauten bebaute Grundstücksflächen wie folgt festgelegt:

**CHF 100 pro Quadratmeter.**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entschädigungspraxis wird der durchschnittliche Entschädigungsbetrag für mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaute Grundstücksflächen wie folgt festgelegt:

**CHF 10 pro Quadratmeter.**

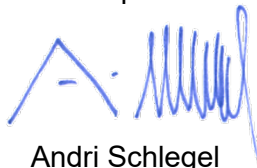
### **Ergebnis**

Dieses Bewertungsgutachten basiert auf die aufgeführten Rahmenbedingungen, sowie dem Gesetz über die amtlichen Immobilienbewertungen (IBG, BR 850.100).

Dieses Gutachten ist unter Berücksichtigung der den Experten zur Verfügung stehenden Unterlagen und der ihnen bekannten Gegebenheiten erstellt worden. Im Weiteren bestätigen die Experten, dass sie zu keiner Partei eine nähere Beziehung (persönlich oder geschäftlich) haben.

Chur, 15. Juli 2025

Der Experte



Andri Schlegel

Der Experte



Marco Balzer