



# GUTACHTEN FÜR DIE ENTSCHÄDIGUNG VON BAULAND

## Objekt

Umsiedlungszone **Vazerol West**  
Umsiedlungszone **Tiefencastel Cumpogna**  
Umsiedlungszone **Alvaneu Dorf Faderna**

Baulandentschädigung pro Quadratmeter für eine präventive oder potenzielle Totalumsiedlung gemäss Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG).

## Auftraggeberin

Gemeinde / Cumeegn  
Albula/Alvra  
Vea Baselgia 6  
7450 Tiefencastel

## Experten

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 die drei geplanten Umsiedlungszonen im Zuge der Umsiedlung gemäss den Bestimmungen des Waldgesetz (WaG) sowie des geltenden Gemeinde- bzw. des noch nicht genehmigten Baugesetzes «Umsiedlung Brienz/Brinzauls».
<b>Entschädigungszeitraum</b>	Projektbezogen für die gesamte Umsiedlungsdauer
<b>Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Auftrag vom 30. Juli 2025</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>- Baugesetz Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» 2. Mitwirkungsaufgabe I Stand 15.04.2025</li><li>- Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:1 500 Plandatum: 16. April 2025<ul style="list-style-type: none"><li>-Umsiedlung Brienz/Brinzauls – Standort Vazerol West</li><li>-Umsiedlung Brienz/Brinzauls – Standort Tiefencastel, Cumpogna</li><li>-Umsiedlung Brienz/Brinzauls – Standort Alvaneu Dorf, Faderna</li></ul></li></ul>

## Bewertung

### Vorgaben der Auftraggeberin für die Entschädigung

Damit die Gemeinde nach der rechtskräftigen Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung die entsprechenden Grundstücke erwerben und an die Umsiedelnden veräussern kann, 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.

### 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, unter der Annahme, dass die Umsiedlungszonen in Rechtskraft treten.

Es ist je ein Entschädigungsbetrag pro Quadratmeter für die Umsiedlungszonen Vazerol West, Tiefencastel Cumpogna und Alvaneu Faderna festzulegen.

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

Dazu gelten folgende Bestimmungen. Welche sicherstellen sollten:

- dass das neu eingezonte Land den Umsiedelnden zugutekommt.
- dass die Umsiedelnden am neuen Standort – unter Beachtung der dort geltenden Ausnützungsziffern und Grenzabstände – gleich viel Geschossfläche erstellen können, wie sie in Brienz/Brinzauls aufgeben.
- dass die Umsiedelnden dort nicht mehr Land beanspruchen können, als sie für die Umsiedlung ihrer in Brienz/Brinzauls bestehenden Geschossflächen tatsächlich benötigen.

### **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.

Die im Gutachten ausgewiesenen Entschädigungsbeträge berücksichtigen auch die Tatsache, dass das in Aussicht gestellte Bauland sowie die festgelegten Beträge ausschliesslich für die Umsiedelnden gemäss dem noch nicht rechtskräftigen Baugesetz Albula/ Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» ausgelegt sind. Somit gelten diese Entschädigungsbeträge nicht für den Zeitraum, nachdem die Umsiedlung abgeschlossen sein wird.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entschädigungspraxis wird der Entschädigungsbetrag für den Erwerb von Bauland in der geplanten Umsiedlungszone **Vazerol West** wie folgt festgelegt:

**CHF 320 pro Quadratmeter.**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entschädigungspraxis wird der Entschädigungsbetrag für den Erwerb von Bauland in der geplanten Umsiedlungszone **Tiefencastel Cumpogna** wie folgt festgelegt:

**CHF 240 pro Quadratmeter.**

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entschädigungspraxis wird der Entschädigungsbetrag für den Erwerb von Bauland in der geplanten Umsiedlungszone **Alvaneu Dorf Faderna** wie folgt festgelegt:

**CHF 240 pro Quadratmeter.**

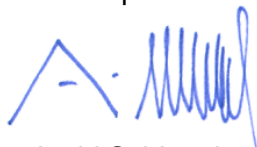
## Ergebnis

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, 12. August 2025

Der Experte



Andri Schlegel

Der Experte



Marco Balzer