



Version 1.1, Stand Juli 2026

Merkblatt für den Gebäuderückbau in Zusammenhang mit der Umsiedlung von Brienz/Brinzauls

Umsiedlungswillige von Brienz/Brinzauls, welche sich für die Verlegung ihrer Liegenschaft entschieden haben, benötigen für den Gebäuderückbau eine Baubewilligung im ordentlichen Verfahren der kommunalen Baubehörde. Diese ist gestützt auf Art. 86 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erforderlich. In der Gemeinde Albula/Alvra ist der Gemeindevorstand für die Erteilung der Baubewilligung verantwortlich. Zuständig für das Verfahren und die Auftragserteilungen sind die einzelne Bauherrschaften bzw. bei Stockwerkeigentümergeinschaften die ganze Gemeinschaft, vertreten durch die Verwaltung.

Das **Baugesuchsformular** ist auf der Website der Gemeinde Albula/Alvra unter folgender Adresse aufgeschaltet: <https://www.albula-alvra.ch/baugesuchsformulargemeinde>. Beim Dokumentenname "Baugesuchsformular" kann der Download vorgenommen werden. Es besteht auch die Möglichkeit, das Baugesuch digital über www.eBau.gr.ch einzureichen. Der Link zum eBau ist ebenfalls auf der Website der Gemeinde Albula/Alvra aufgeschaltet.

Informationen zum Grundstück sind einsehbar unter www.geogr.ch, [GeoViewer](#) und [Fachansicht](#) (blaues Dreieck unten rechts). Unter der Rubrik "Suchen" ist Brienz/Brinzauls einzugeben und dann die zugehörige Parzellennummer.

Informationen zum Leitungskataster sind einsehbar unter der Website der Gemeinde <https://www.albula-alvra.ch/dienstleistungen/100444>. In der linken Spalte können sodann die entsprechenden Infrastrukturanlagen verifiziert werden.

Für Gebäude die vor 1990 erstellt worden sind, ist gestützt auf Art. 16 der Abfallverordnung VVEA des Bundes vor Abbruch eine **Gebäudeschadstoffuntersuchung** (GSU) erforderlich. Die Bauherrschaft muss der für die Baubewilligung zuständigen Behörde im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Entsorgung machen. Es wird deshalb empfohlen, dass diese Arbeit durch ein Architektur- oder Bauleitungsbüro mit Erfahrung im Umbau/Sanieren organisiert und koordiniert wird, da die gesetzeskonforme Entsorgung von Bauabfällen Sache der Bauherrschaft ist. Geeignete Büros können, sofern keine Büros bekannt sind, unter der Adresse <https://www.architektvergleich.ch> gefunden werden.

Zu beachten ist der **Zeitaufwand** für das Einholen von Offerten für die GSU, die Auftragsvergabe, die Begehung vor Ort im Gebäude, das Erstellen der Ausmassliste inkl. Pläne und das Erstellen der Untersuchung. Bis zur Gebäuderückbaubewilligung durch die Gemeinde ist mit einem Zeitaufwand zwischen vier und acht Monaten zu rechnen, je nach Komplexität des Objektes und je nach Verfügbarkeit der Fachleute.

Für das Einholen der Offerte zum Gebäuderückbau muss der bauseitige Gebäudeschadstoffbericht dem Unternehmen zur Verfügung stehen sowie das eEBA-Verfahren (*elektronische Entsorgungserklärung für Bauabfälle*) eingeleitet sein.

Für die Zufahrten nach Brienz/Brinzauls bestehen folgende Beschränkungen des zulässigen Höchstgewichtes:

- aus Richtung Alvaneu über die Holzbrücke 18 Tonnen
- aus Richtung Vazerol ebenfalls 18 Tonnen (32 Tonnen bis Rutschkante)

Eine Ausnahmegenehmigung für 32 Tonnen ab Vazerol bis ins Dorf kann bei der Gemeinde beantragt werden.

Weitere Angaben zur Zufahrt nach Brienz/Brinzauls erteilt Martin Müller (Leiter der Technischen Betriebe der Gemeinde). Er ist erreichbar unter martin.mueller@albula-alvra.ch.

Sofern möglich ist aus Zeit- und Kostengründen eine örtliche Koordination vor Ort mit benachbarten Gebäuden zu prüfen. Dies ist Sache der jeweiligen Bauherrschaft.

Die Auftragserteilung an ein geeignetes Büro wie auch für die Gebäudeschadstoffuntersuchung und den Gebäuderückbau sind Sache der Grundeigentümerschaften. Die damit verbundenen Kosten sind Bestandteil der Entschädigungen nach erfolgtem Rückbau.

Da das Dorf eine sehr lange Geschichte hat, sind neue Gebäude nach dem Dorfbrand von 1874 möglicherweise auf Fundamenten von ehemaligen Bauten entstanden. Um die bauhistorische Untersuchung zu ermöglichen, ist im Hinblick auf den vorgesehenen Gebäuderückbau frühzeitig mit dem Archäologischen Dienst und der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen.

Mit dem Baugesuch sind folgende Unterlagen und Angaben einzureichen:

- Im Baugesuch sind nebst der Bauherrschaft alle Grundeigentümer/innen mit der aktuellen Adresse aufzuführen. Sämtliche Grundeigentümer/innen haben das Baugesuch zu unterschreiben und ihre Einverständniserklärung zum Baugesuch abzugeben.
- Es ist ein Situationsplan der Liegenschaft einzureichen, bei dem ersichtlich ist, welche Bauten und Anlagen zurückgebaut werden (Gebäude, Nebenbauten, Stützmauern, Vorplätze, Zufahren, etc.). Sämtliche Abbrüche sind im Plan gelb zu kennzeichnen.
- In einem Werkleitungsplan sind die privat zurückzubauenden Werkleitungen (Wasser, Abwasser, Meteor, etc.) als Abbruch (gelbe Farbe) einzuzeichnen.
- Die Schadstoffanalyse bildet Bestandteil der elektronischen Entsorgungserklärung für Bauabfälle (eEBA), welche dem Baugesuch beizulegen ist. Weitere Angaben sind unter [eEBA](#) zu finden.
- Im Baugesuch ist anzugeben, wie der Bauplatz nach dem Rückbau hinterlassen wird (Einsaat, Begrünung, etc.). Vorbehalten bleibt die Absprache mit der Gemeinde zur Neugestaltung des Grundstückes und des Dorfbildes.
- Werden Gebäude abgebrochen, bei denen die bestehende Hauptnutzfläche im Sinne des Zweitwohnungsgesetzes (Zweitwohnung) in der Gemeinde Albula/Alvra transferiert werden soll, sind vor dem Abbruch vermasste Grundrisspläne im Massstab 1:100 aller Geschosse, inkl. einer Hauptnutzflächenberechnung nach Norm SIA 416, zu erstellen. Die Grundrisspläne sowie die Berechnungen sind dem Abbruchgesuch beizulegen.

Stand: 07.07.2026