



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Umsiedlung Brienz/Brinzauls

Gemeindeversammlung

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Albula/Alvra, CH-7450 Tiefencastel

Kontaktperson

Daniel Albertin, Gemeindepräsident

Bearbeitung

Stauffer & Studach AG
Alexanderstrasse 38, CH-7000 Chur
www.stauffer-studach.ch

Dominik Rüegg, Projektleitung
+41 81 258 34 78
d.rueegg@stauffer-studach.ch

Erstellung

Ab Mai 2023

Bearbeitungsstand

Januar 2026

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Rutschung Brienz/Brinzauls	4
1.2	Aktuelle Situation	4
1.3	Einordnung und Zweck der Umsiedlungsplanung	5
1.4	Ziele und Inhalte der vorliegenden Planung	6
2	Organisation und Verfahren	6
2.1	Kommission Siedlung bzw. Arbeitsgruppe Umsiedlung	6
2.2	Organisation des Planungsträgers	6
2.3	Ablauf / Termine	6
2.4	Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO	7
2.5	Erste Mitwirkung der Bevölkerung	7
2.6	Zweite Vorprüfung betreffend Standort «Vazerol West»	8
2.7	Zweite Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.8	Dritte Mitwirkung der Bevölkerung	9
2.9	Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG	9
2.10	Beschwerdeaufgabe	9
3	Umfang der Umsiedlung	10
3.1	Wohnungsstruktur	10
3.2	Gebäudestruktur und Bruttogeschossfläche	10
4	Erkenntnisse aus der Standortevaluation 2021/2022	11
4.1	Erlass und Verlängerung einer Planungszone	11
4.2	Studie raumplanerischer Handlungsbedarf / Standortevaluation	11
4.3	Vorabklärungen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE CH)	11
5	Erforderliche Planungsinstrumente und Planungsprozess	12
5.1	Übersicht	12
5.2	Studien und Standortevaluation	12
5.3	Kantonaler Richtplan	13
5.4	Bezug zur Gesamtrevision	14
5.5	Bestehende Bauzonenreserven	14
6	Umsetzungskonzept	15
6.1	Leitüberlegungen und Grundsätze zum Umsiedlungskonzept	15
6.2	Abwicklung der Umsiedlung	16
6.3	Umsiedlungsszenarien	16
6.4	Definition von «Umsiedelnde»	16
6.5	Umsiedlungsverordnung	17
7	Umsiedlungsstandorte	17
7.1	Standortevaluation	17
7.2	Standorte Alvaneu Dorf und Tiefencastel	18
7.3	Verzicht auf den Standort Vazerol West	21
7.4	Potenzial an den Umsiedlungsstandorten (gerundet):	22
8	Umsetzung in den Planungsmitteln	22
8.1	Teilrevision Zonenplan	22
8.2	Teilrevision Genereller Gestaltungsplan	23
8.3	Teilrevision Genereller Erschliessungsplan	23

8.4	Teilrevision Baugesetz	23
9	Landumlegung Faderna	24
9.1	Ziel und Inhalt der Landumlegung	24
9.2	Verfahren	24

1 Einleitung

1.1 Rutschung Brienz/Brinzauls

Das Dorf Brienz/Brinzauls liegt auf einer Sonnenterrasse an der Verbindungsstrasse von Lenzerheide nach Davos auf einer Höhe von rund 1150 Metern. Das Dorf zählt heute 84 ständige Einwohner, während der Hauptsaison kommen rund 200 Feriengäste bzw. Zweitwohnungsbesitzende hinzu. Brienz/Brinzauls ist seit jeher von Rutschungen betroffen und in Bewegung. Die gesamte Terrasse rutscht vermutlich seit der letzten Eiszeit talwärts. In den vergangenen 100 Jahren bewegte sich Brienz/Brinzauls jeweils wenige Zentimeter pro Jahr. In den letzten Jahren hatte sich die Rutschung aber stark beschleunigt. Seit 140 Jahren bewegen sich auch die Bergflanken oberhalb des Dorfes. Im Jahr 1877 begann nordöstlich des Dorfes eine Felsmasse von rund 13 Millionen Kubikmetern talwärts zu rutschen.



Abb. Luftbild Brienz/Brinzauls (mit Umsiedlungsperimeter)

1.2 Aktuelle Situation

Das Dorf wird derzeit sowohl durch die Rutschung Dorf als auch durch Bergsturzergebnisse bedroht. Um die Rutschung Dorf zu verlangsamen, wurde 2022 mit dem Bau eines Drainagestollens unterhalb des Dorfes begonnen. Ziel ist, durch das Ableiten des Wassers eine starke Verminderung der Rutschung zu erreichen und damit Schäden an Bauten zu minimieren. Nach derzeitigen, vorläufigen Erkenntnissen zeigt sich eine positive Wirkung des Stollens – die Rutschung konnte markant beruhigt werden. Genauere Erkenntnisse werden sich mit fortschreitendem Ausbau ergeben.

Im Mai 2023 musste das Dorf Brienz/Brinzauls aufgrund der starken Bewegungen am Berg (Teilbereich «Insel») erstmals evakuiert werden. Am 15. Juni 2023 rutschten rund 1.2 Millionen Kubikmeter Gestein als Schuttstrom den Hang hinunter und stoppten in geringer Entfernung zum Dorf. Im November 2024 musste das Dorf infolge der Gefahrensituation erneut evakuiert werden. Die Evakuierung konnte erst im Januar 2026 aufgehoben werden.



Abb. Aufnahme von Brienz/Brinzauls mit Schuttablagerung im Hintergrund (Juni 2023).

1.3 Einordnung und Zweck der Umsiedlungsplanung

Die Verlegung gefährdeter Bauten und Anlagen an sichere Orte ist eine Massnahme zum Schutz vor Naturgefahren im Sinne der Waldgesetzgebung (Art. 19 Waldgesetz und Art. 17 Waldverordnung). Gestützt auf die Waldgesetzgebung können solche Massnahmen im Rahmen eines entsprechenden Projektes durch Bund und Kanton subventioniert werden. Für die Umsiedlung in Brienz befindet sich ein solches forstliches Projekt bzw. der damit verbundene Bruttokredit an der Gemeindeversammlung Albula/Alvra vom 9. Juli 2026 genehmigt. Das Projekt befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren (Stand August 2026). Federführend beim forstlichen Projekt ist das kantonale Amt für Wald und Naturgefahren. Mit diesem Projekt erhalten Betroffene in Brienz finanzielle Beiträge für eine Ersatzbeschaffung (z.B. Kauf einer Wohnung oder Neubau Wohnhaus) oder eine finanzielle Abgeltung (z.B. bei Umzug in eine Mietwohnung). Sofern es sich um Totalschäden an Bauten handelt, ist zusätzlich die Gebäudeversicherung relevant. Die Betroffenen sind frei, wo sie eine neue Wohnung erwerben, z.B. innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra oder in einer anderen Gemeinde im Kanton Graubünden. Die Teilnahme am forstlichen Projekt ist freiwillig. Umsiedlungswillige mussten sich anmelden, um am Projekt teilzunehmen.

Ergänzend zum forstlichen Projekt hat die Gemeinde beschlossen, spezielle «Umsiedlungszonen» zu schaffen. Damit steht den Umsiedelnden nebst der Möglichkeit zum Kauf eines bestehenden Wohnhauses oder Baulandes, auch die Option eines Neubaus in einer Umsiedlungszone offen. Nach intensiven Standortabklärungen verbleiben 2 mögliche Umsiedlungszonen, nämlich in Tiefencastel (Cumpogna) und in Alvaneu Dorf (Faderna). Die Schaffung dieser speziellen Wohnzonen für die Umsiedlung bilden Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Sie bilden damit ein ergänzendes Angebot der Gemeinde, d.h. zusätzlich zu den finanziellen Beiträgen über das forstliche Projekt.

1.4 Ziele und Inhalte der vorliegenden Planung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst die rein planerischen Aspekte des Umsiedlungskonzeptes. Insbesondere bildet die Finanzierung nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung. Diese Aspekte werden im Rahmen des Projektes nach Waldgesetz bearbeitet.

2 Organisation und Verfahren

2.1 Kommission Siedlung bzw. Arbeitsgruppe Umsiedlung

Zur Klärung und Aufarbeitung der planerischen, rechtlichen und finanziellen Aspekte einer allfälligen Umsiedlung, hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den kantonalen Behörden im Jahr 2019 beschlossen, eine Kommission einzusetzen (Kommission Siedlung). Die Kommission wurde im Frühling 2025 durch eine neu eingesetzte Arbeitsgruppe Umsiedlung ersetzt, welche im Auftrag der Gemeinde und in Zusammenarbeit mit den involvierten Behörden die Umsetzung der Umsiedlungsplanung begleitet.

2.2 Organisation des Planungsträgers

Die Gemeinde beauftragte das Planungsbüro Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur mit der Revision der Ortsplanung. Für die juristische Beratung wurde die Kanzlei Caviezel Partner, Chur beigezogen. Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Gemeindebehörde.

2.3 Ablauf / Termine

Grundlagen- und Analysephase	2020 - 2023
Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Mai - Juli 2023
Kantonale Vorprüfung	Juli - September 2023
Bereinigung nach Vorprüfung	bis Ende 2023
Orientierung Bevölkerung	20. November 2024
Mitwirkungsaufgabe	ab 22. November 2024
2. Vorprüfung	Dez. 24 - Feb. 2025
2. Mitwirkungsaufgabe (inkl. Vazerol West)	9. Mai - 10. Juli 2025
3. Mitwirkungsaufgabe	Februar/März 2026
Gemeindeversammlung	August 2026

2.4 Kantonale Vorprüfung nach Art. 12 KRVO

Die vorliegende Revision wurde dem Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 29. September 2023 äusserte sich das ARE zur vorliegenden Teilrevision. Das ARE stellt fest, dass die vorliegende Revisionsvorlage unter Berücksichtigung der Ergänzung des kantonalen Richtplanes mit dem Kapitel 5.3.3 «Umsiedlung Brienz» richtplankonform ist. Zudem kann die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung beurteilt werden. Im Einzelnen ergeben sich aus der Vorprüfung folgende, weiteren Einzelanpassungen:

Antrag / Bemerkung Kanton	Entscheid Gemeinde
Baugesetz: Die Formulierungen im Baugesetz sind zu präzisieren (Begriffsbestimmungen)	Die Anpassungen wurden gemäss Empfehlung der Vorprüfung vorgenommen.
Mehrwertabgabe: Bis zur Genehmigungsvorlage sind die erforderlichen Abklärungen zur Mehrwertabgabe vorzunehmen.	Die entsprechenden Unterlagen liegen bis zur Genehmigung vor.
Ortsbildschutz (I): Der Planungsbericht ist mit einer Interessenabwägung bezüglich Ortsbildschutz beim Standort Alvaneu zu ergänzen.	Der Planungs- und Mitwirkungsbericht wurde entsprechend ergänzt.
Ortsbildschutz (II): Es wird empfohlen, das Quartier Cumpogna unter Beizug von verschiedenen Fachpersonen (Städtebau, Architektur, Verkehr etc.) weiterzuentwickeln. Es sind das ISOS und der UNESCO-Perimeter zu berücksichtigen.	Gestützt auf die vorgesehene Gesamtkonzeptpflicht wird im Folgeverfahren die genaue Umsetzung festzulegen sein. In der vorliegenden Teilrevision werden keine weitergehenden Massnahmen vorgesehen.
Fruchtfolgeflächen: Bis zum Genehmigungsverfahren, ist die Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen zu klären und aufzuzeigen.	Die entsprechenden Unterlagen liegen bis zur Genehmigung vor.

2.5 Erste Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mitwirkungsaufgabe dient der Orientierung der Betroffenen und Interessierten über die vorgesehenen Änderungen und Ergänzungen. Damit wird ein Teil der in Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) verlangten Information der Bevölkerung und ihrer Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Teilrevision der Ortsplanung erfüllt. Während der Mitwirkungsaufgabe können Betroffene und Interessierte schriftlich Wünsche und Anträge an den Gemeindevorstand richten.

Die erste Mitwirkungsaufgabe der Nutzungsplanung erfolgte koordiniert mit der öffentlichen Auflage der Anpassung des Kantonalen Richtplanes bezüglich der Ergänzung des Kapitels «Umsiedlung Brienz/Brinzauls» vom 22.11.2024 bis 23.12.2024. Gegenstand dieser ersten Mitwirkung waren die Umsiedlungsstandorte Cumpogna in Tiefencastel sowie Faderna in Alvaneu Dorf und die zugehörigen baugesetzlichen Bestimmungen. Während der Auflagefrist sind 8 Stellungnahmen zur Ortsplanung eingegangen. Die Stellungnahmen betrafen dabei konkrete Fragen und Anträge zu den Umsiedlungsstandorten (Dauer der Nutzungspflicht, Ersatzabgabe etc.), zum Verfahrensablauf sowie zur Verfügbarkeit von Baustandorten. Der Gemeindevorstand hat die Stellungnahmen geprüft und den Antragstellenden eine schriftliche Rückmeldung gegeben.

2.6 Zweite Vorprüfung betreffend Standort «Vazerol West»

Aufgrund der neu beurteilten Gefahrensituation wurde der Standort «Vazerol West» als Umsiedlungsstandort in die Planungsarbeiten aufgenommen. Dieser Standort war im Rahmen des ersten Vorprüfungsverfahrens der Nutzungsplanung noch nicht enthalten. Für die nutzungsplanerischen Festlegungen dieses Standortes erfolgte daher eine 2. Vorprüfung durch den Kanton. Mit Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2025 äussert sich der Kanton insgesamt positiv zum vorgesehenen Standort. Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Hinweise und Bemerkungen werden für den weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

2.7 Zweite Mitwirkung der Bevölkerung

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens haben sich insbesondere im Baugesetz Anpassungen ergeben. Weiter wurde nach der ersten Mitwirkungsaufgabe auch der Standort Vazerol West nutzungsplanerisch aufbereitet. Der Gemeindevorstand hat daher beschlossen, eine 2. Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Diese umfasste die 3 Umsiedlungsstandorte (Tiefencastel, Alvaneu Dorf und Vazerol) sowie das Baugesetz. Weiter liegt auch der Entwurf der Umsiedlungsverordnung vor, welche informativ auch aufliegt. Die 2. Mitwirkung erfolgte im Zeitraum vom 9. Mai – 10. Juli 2025. Während der 2. Mitwirkungsaufgabe sind 16 Stellungnahmen eingegangen.

Hauptthema der zweiten Mitwirkung bildeten die Umsiedlungsmodalitäten und insbesondere die Nutzungspflicht in den kommunalen Umsiedlungszonen. Weiter sind mehrere Verständnisfragen zu verschiedenen baugesetzlichen Bestimmungen eingegangen.

Anpassungen nach der 2. Mitwirkungsaufgabe

Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung hat der Gemeindevorstand eine Überarbeitung der baugesetzlichen Bestimmungen vorgenommen. Dies mit dem Ziel einer Vereinfachung und Klärung der Vorschriften in den Umsiedlungszonen. Dabei wurden unter anderem auch die Vorschriften für die Mehrwertabgabe und den

Zonenzweck sowie insbesondere auch die Bestimmungen der Nutzungspflicht angepasst. Die Nutzungsbeschränkungen wurden durch folgende Regelungen ersetzt::

- Die Nutzungspflicht an den Umsiedlungsstandorten wird auf 10 Jahre ab Bauvollendung beschränkt (gemäss 2. Mitwirkung waren 20 Jahre vorgesehen)
- Auf die Möglichkeit zur Leistung einer Ersatzabgabe wird gänzlich verzichtet, zumal die Nutzungspflicht auf 10 Jahre reduziert wurde.
- Ausnahmen von der Nutzungspflicht infolge besonderer Umstände und fehlender Nachfrage wurden ergänzt.

Diese Anpassungen entsprechen einer deutlichen Reduktion der Nutzungsaufgaben an den Umsiedlungsstandorten. Die 10-jährige Nutzungspflicht erachtet die Gemeinde als notwendig, damit die speziell geschaffenen Wohnzonen auch effektiv für betroffene Brienzerinnen und Brienzer gesichert werden kann und zur Verfügung stehen. Mit der Möglichkeit zur Sistierung der Nutzungspflicht werden auch veränderte Lebensumstände wie Wohnsitzwechsel, Zivilstandsänderung etc. angemessen berücksichtigt und Leerstände vermieden.

2.8 Dritte Mitwirkung der Bevölkerung

Aufgrund der Überarbeitung der Vorlage nach der 2. Mitwirkung hat der Gemeindevorstand beschlossen, eine dritte Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Dies auch in Koordination mit dem separat und parallel laufenden Umsiedlungsprojekt nach Waldgesetz. Anlässlich der 3. Mitwirkung sind rund 9 Stellungnahmen eingegangen. Diese betrafen grösstenteils Fragen und Anträge zum Standort Vazerol West sowie auch zur Finanzierung. Da der Standort Vazerol West zurückgestellt wird (vgl. nachstehend) wird auf eine detaillierte Erläuterung der Mitwirkungen verzichtet. Die Aspekte der Finanzierung bilden nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung. Den Mitwirkenden wurde eine schriftliche Antwort gestellt.

2.9 Beschlussfassung gemäss Art. 48 KRG

2.10 Beschwerdeauflage

3 Umfang der Umsiedlung

3.1 Wohnungsstruktur

Stand Juli 2020 bestehen in Brienz Dorf 142 Wohneinheiten. Bei 37 davon handelt es sich um Erstwohnungen, was rund einem Viertel der Wohneinheiten in Brienz entspricht (26 %).

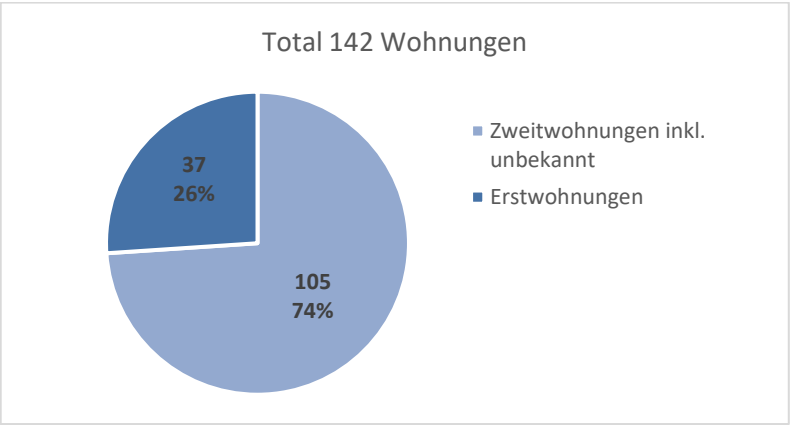


Abb. Wohnungsstruktur Brienz Dorf (Stand Juli 2020).

3.2 Gebäudestruktur und Bruttogeschossfläche

Die Anzahl Wohneinheiten verteilt sich etwa zu je einem Drittel auf Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, in Doppel-einfamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen in Brienz Dorf verteilen sich wie folgt:

	Anzahl in Brienz/Brinzauls	Bruttogeschossfläche
Erstwohnungen	37	Rund 6'000 m ²
Zweitwohnungen	105	Rund 11'500 m ²

Im Rahmen des parallel zur vorliegenden Ortsplanung laufenden Umsiedlungsprojektes nach Waldgesetz haben sich rund 40 Eigentümerschaften für eine präventive Umsiedlung angemeldet (Stand Ende 2025). Dies entspricht rund 45 Gebäuden mit etwa 95 Wohnungen. Für die präventive Umsiedlung haben sich sowohl Erst- als auch Zweitwohnende angemeldet. Vorläufig ist somit von einem dementsprechenden Umfang der Umsiedlung auszugehen. Im weiteren Verlaufe des Projektes und in Abhängigkeit der Entwicklung der Situation kann sich dieser Umfang ändern.

4 Erkenntnisse aus der Standortevaluation 2021/2022

4.1 Erlass und Verlängerung einer Planungszone

Aufgrund der Gefährdungssituation hat die Gemeinde Albula/Alvra für den gesamten Schadensperimeter eine Planungszone gemäss Art. 21 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erlassen. Die Planungszone umfasst den gesamten Schadensperimeter infolge Rutschung, Bergsturz sowie Druckwellen und weiteren Folgeprozessen. Im April 2023 wurde die Planungszone um 2 Jahre verlängert, da die Untersuchungen zur Gefährdung und die Planung noch einige Zeit in Anspruch nehmen werden. Am 3. September 2024 hat der Gemeindevorstand beschlossen, die Abgrenzung der rechtskräftigen Planungszone gemäss Empfehlung der Gefahrenkommission 2 anzupassen bzw. zu reduzieren. Der Standort Vazerol West konnte somit neu wieder als Umsiedlungsstandort bearbeitet werden.

4.2 Studie raumplanerischer Handlungsbedarf / Standortevaluation

Im Jahr 2020 wurde ein erstes Umsiedlungskonzept erstellt, mit dem Ziel, geeignete Alternativstandorte für die innerhalb des Schadensperimeters liegenden Bauten der Gemeinde Albula/Alvra zu finden.

Dazu wurden nach raumplanerischen Kriterien Standortevaluationen vorgenommen und eine Umfrage mit den potenziellen Betroffenen durchgeführt. Aufgrund der damaligen Umfrage ist davon auszugehen, dass rund ein Drittel der Betroffenen eine Ersatzlösung (Erst- oder Zweitwohnung) ausserhalb der Gemeinde Albula/Alvra bevorzugt. Ein Grossteil derjenigen, die ihren Wohn- und Feriensitz in der Gemeinde Albula/Alvra behalten möchten, würden eine Umsiedlung bevorzugen. Aufgrund des damaligen Kenntnisstandes zur Gefährdung kam der Standort Vazerol West für eine Umsiedlung zwar noch in Frage, wurde jedoch vom Grossteil der Befragten bevorzugt. Aufgrund der Anpassung der Planungszone (19. Januar 2021) konnte dieser Standort nicht mehr bearbeitet werden.

4.3 Vorabklärungen mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE CH)

Am 29. Oktober 2021 fand eine Besprechung inkl. eine Begehung des Schadensperimeters mit Vertretern des Kantons und der Bundesstellen in Brienz/Brinzauls statt. Teilnehmende waren die Gemeinde, betroffene kantonale Fachstellen, Fachpersonen aus dem Bereich Geologie, das Bundesamt für Umwelt (BAFU) sowie das Bundesamt für Raumentwicklung Schweiz ARE.

Aufgrund der Begehung und der nachfolgenden Fragenbeantwortung können folgende Erkenntnisse in Bezug auf das Umsiedlungskonzept festgehalten werden:

- Bedarf und Notwendigkeit einer Umsiedlungsplanung werden anerkannt.

- Aufgrund der ausserordentlichen Situation kann die Schaffung einer «Umsiedlungszone» akzeptiert werden, sofern hierfür im Kantonalen Richtplan eine Grundlage geschaffen wird.
- Bei einer gesamthaften Umsiedlung des Dorfes muss der Ersatzstandort nicht zwingend an eine bestehende Siedlung angegliedert sein.

5 Erforderliche Planungsinstrumente und Planungsprozess

5.1 Übersicht

Zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für eine Umsiedlung in eine eigens dafür geschaffene «Umsiedlungszone» ist eine Ergänzung des kantonalen Richtplanes, die Anpassung der Ortsplanung (Nutzungsplanung) der Gemeinde sowie je nach Standort ein Folgeverfahren erforderlich. Für die konkreten Bauten ist schliesslich ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

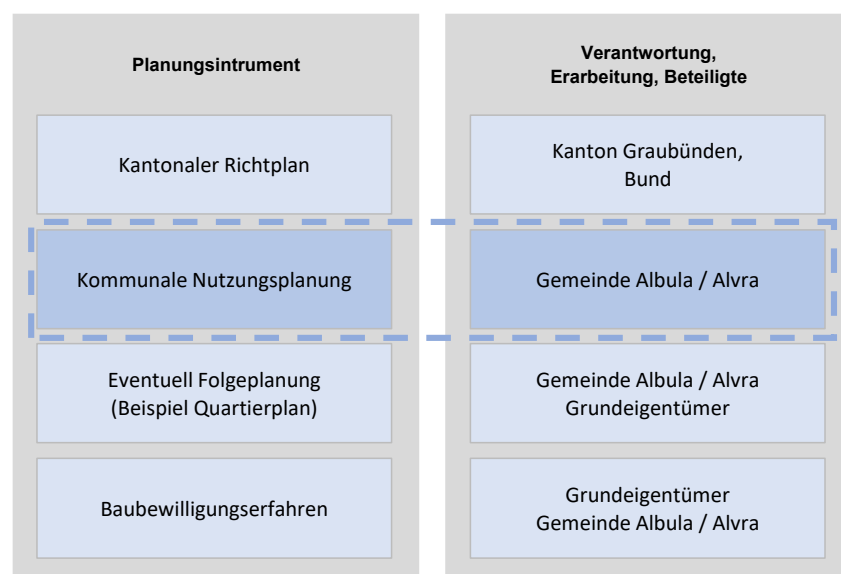


Abb. Übersicht Planungsinstrumente und Beteiligte.

Trotz der ausserordentlichen Situation sind diese Planungsschritte erforderlich, damit die Rechtmässigkeit der Umsiedlungsmassnahmen gewährleistet bleibt. Eine Umsiedlung in eine bestehende Liegenschaft (z.B. bestehendes Wohnhaus oder Erwerb einer bestehenden Bauzone) ist gestützt auf das forstliche Projekt unabhängig der vorliegenden Nutzungsplanung möglich.

5.2 Studien und Standortevaluation

Als Grundlage für die raumplanerische Umsetzung im Kantonalen Richtplan sowie in der Nutzungsplanung wurde in einem ersten Schritt eine Studie zum raumplanerischen Handlungsbedarf mit einer ersten Standortevaluation durchgeführt (2020 – 2021). Auf Basis der Ergebnisse dieser Studie sollten die erforderlichen Massnahmen und der Handlungsbedarf auf Stufe Raumplanung eruiert werden. Es ging

hauptsächlich darum, den Umfang einer allfälligen Umsiedlung zu ermitteln und anschliessend geeignete Umsiedlungsstandorte zu prüfen. Vier der neun geprüften Standorte wurden als potenzielle Umsiedlungsstandorte eingestuft. Anfangs bis Mitte 2022 wurde eine zusätzliche Studie in Form eines Zwischenberichts ausgearbeitet. Sie baut auf der vorangegangenen Studie auf und geht vertieft auf drei damaligen potenziellen Umsiedlungsstandorte (Compogna, Faderna und Dasper igl Muloin) ein. Bei der Standortevaluation geht es hauptsächlich auch darum, aufgrund von Bebauungsstudien festzustellen, welche Standorte sich für eine gesamthafte Umsiedlung und welche sich auch zusätzlich für eine teilweise Umsiedlung eignen. Anschliessend wurde in Grundzügen das weitere Vorgehen und die Umsetzung in den Planungsmitteln beschrieben.

5.3 Kantonaler Richtplan

Die Ergänzung des Kantonalen Richtplanes (Kap. 5.3.3, Umsiedlung Brienz) liegt bereits vor. Dieser umfasst im Wesentlichen die Festlegung der potenziellen Umsiedlungsstandorte sowie damit zusammenhängende Ziele, Leitsätze und Handlungsanweisungen. Die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplanes wurde vom Bundesrat am 13. Oktober 2025 genehmigt.

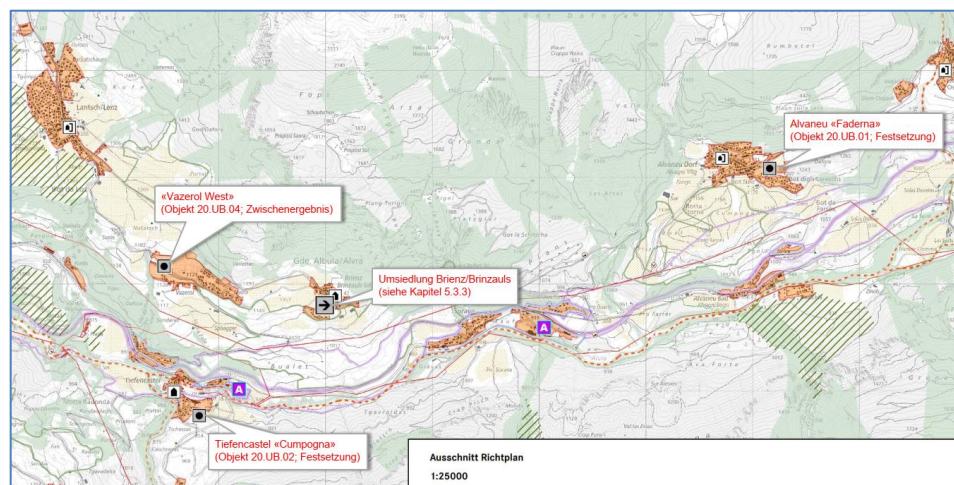


Abb. Ausschnitt Richtplankarte mit potenziellen Umsiedlungsstandorten.

Im Richtplantext werden unter dem Ziel der Bereitstellung von geeigneten Standorten für eine mögliche Umsiedlung folgende Leitsätze dazu formuliert:

- Standorte für eine Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra sichern
 - Gesamtplanung auf die verschiedenen Szenarien ausrichten
 - Ausserordentliche Situation und öffentliches Interesse berücksichtigen
- In folgenden Bereichen ist eine Abweichung von den planerischen Vorgaben des kantonalen Richtplans möglich:
- keine regionale Abstimmung;
 - Einzonungen erfolgen losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung;

- Von Mindestanforderungen betr. ÖV-Erschliessung kann abgewichen werden;
- baulichen Mindestdichte orientiert sich in erster Linie am Charakter der Landschaft des jeweiligen Umsiedlungsstandortes;
- Die im potenziellen Schadensperimeter befindenden Nutzungsreserven werden der Bauzonenkapazität der Gemeinde Albula/Alvra nicht angerechnet.
- Aufgrund des öffentlichen Interesses können für die Umsiedlung Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Die Anforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1bis RPV sind erfüllt.
- Hohe Qualität und angemessene Dichte der neuen Wohnsiedlung umsetzen
- Status altrechtlicher Wohnungen behalten

5.4 Bezug zur Gesamtrevision

Gestützt auf die Festlegungen der revidierten Bundesgesetzgebung über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG 1), der revidierten kantonalen Raumplanungsgesetzgebung (KRG) sowie des kantonalen Richtplans Siedlung hat die Gemeinde Albula/Alvra eine Gesamtrevision ihrer Ortsplanung durchgeführt (Stand Genehmigungsverfahren beim Kanton). Gemäss Übersicht Überbauungsstand und Nutzungsreserven (UEB-NR) verfügt die Gemeinde über zu grosse Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Gemäss übergeordnetem Recht sind die WMZ im erforderlichen Mass zu reduzieren. Die Reduktion der WMZ bildet Bestandteil der laufenden Ortsplanungsrevision. Nebst Auszonungen sind die bestehenden Bauzonenreserven zu mobilisieren. Gestützt auf Art. 15/15a RPG und das revidierte kantonale Raumplanungsgesetz (KRG) werden Mobilisierungsmassnahmen (Überbauungsfristen) festgelegt.

Wie im kantonalen Richtplan vorgesehen, werden die vorliegend geplanten Ein- und Umzonungen losgelöst von der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. Schon aufgrund der hohen Dringlichkeit infolge der Gefahrensituation sowie dem grossen öffentlichen Interesse an der Umsiedlung ist diese Teilrevision erforderlich. Da bei einer zwingenden Umsiedlung davon ausgegangen werden kann, dass die gesamte Ortschaft Brienz/Brinzauls oder grössere Teile betroffen sind, ist es aus Sicht der Gemeinde angemessen, Umsiedlungsstandorte zur Verfügung zu stellen, welche auch mehrere Umzusiedelnde zusammen nutzen können.

5.5 Bestehende Bauzonenreserven

Die bestehende Bauzone der Gemeinde Albula/Alvra weist rund 15 ha nicht überbaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf. Diese Reserven verteilen sich dispers über das gesamte Siedlungsgebiet in Form von Einzelparzellen oder kleineren, zusammenhängenden Gebieten. Rein rechnerisch genügen diese Kapazitätsreserven, um die Bevölkerung von Brienz/Brinzauls aufzunehmen. Diese rechnerische

Betrachtung greift jedoch zu kurz, insbesondere aus folgenden Gründen und Überlegungen:

- Mit den «Umsiedlungszonen» wird die Absicht verfolgt, neue Wohnstandorte für die Einwohner von Brienz/Brinzauls zu schaffen. Dies bedingt, dass der Ersatzstandort zumindest für einen grösseren Teil der betroffenen Bevölkerung Wohnraum bieten kann. Somit ist eine zusammenhängende, geeignete Bauzonenfläche erforderlich. Dispers verteilte Einzelparzellen eignen sich dafür nicht.
- Die Verfügbarkeit der vorhandenen Bauzonenreserven sind nicht sichergestellt. Zwar sind gestützt auf den kantonalen Richtplan Siedlung Massnahmen zur Baulandmobilisierung vorgesehen, diese greifen jedoch erst in einigen Jahren, nach Ablauf der Überbauungsfristen. Diese Fristen sind für die Umsiedlung von Brienz/Brinzauls zu lange.
- Im Falle einer Unbewohnbarkeit des Dorfes Brienz/Brinzauls wird die heutige Bauzonenfläche im Dorf im Umfang von rund 7 ha nicht mehr nutzbar. Diese Flächen würden mit anderen Worten aus der Bauzone entlassen. Die Schaffung des Ersatzstandortes ist daher als Kompensation dieses nicht mehr nutzbaren Baulandes anzusehen. In der Summe erfolgt sogar eine Reduktion der Bauzone, da beispielsweise Ställe innerhalb der Bauzone nicht ersetzt werden.
- Die Ein- und Umzonungen der «Umsiedlungszone» sind ausschliesslich für die umzusiedelnden Einwohner von Brienz/Brinzauls bestimmt. Die Festlegung dieser Bauzone fällt daher nicht in die reguläre Bauzonenbilanz und hat damit auch keine Auswirkungen auf das Erfordernis und den Umfang der vorzunehmenden Bauzonenreduktionen im Rahmen von RPG1.

6 Umsetzungskonzept

6.1 Leitüberlegungen und Grundsätze zum Umsiedlungskonzept

Die finanziellen Aspekte einer Umsiedlung werden im Rahmen des forstlichen Projektes abgehandelt (vgl. Kap. 1.3). Ergänzend dazu werden durch die Gemeinde spezielle Umsiedlungszonen (Wohnzon Umsiedlung Brienz, WZUB) an den Standorten Tiefencastel und Alvaneu geschaffen. Diese ermöglichen eine Umsiedlung von mehreren Betroffenen an denselben Standort. Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit dieser Standorte durch geeignete Massnahmen wie Kaufrechtsverträge. In der Nutzungsplanung werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für diese Umsiedlungszonen geschaffen. Dazu werden Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan ergänzt und angepasst. In einem separaten Erlass werden die baugesetzlichen Bestimmungen festgelegt. Da die Gemeinde Albula/Alvra noch nicht über ein zusammengeführtes Baugesetz verfügt, werden die Bestimmungen als separater Erlass formuliert.

6.2 Abwicklung der Umsiedlung

Die Umsiedlung erfolgt konzeptionell durch die Zuteilung von Bauparzellen in den Ersatzwohnzonen an interessierte Umsiedelnde, welche in der Folge selbst verantwortlich sind, die ihnen zugeteilte Bauparzelle innert Frist zu überbauen. Die Zuteilung einer Bauparzelle in einer Ersatzwohnzone zu Eigentum erfolgt letztlich über den erfolgreichen Abschluss eines Kaufvertrages mit der Gemeinde.

6.3 Umsiedlungsszenarien

Bei der Umsiedlung wird zwischen einer „präventiven Umsiedlung“ und einer „ereignisfallbezogenen Umsiedlung“ differenziert:

- Präventive Umsiedlung: Umsiedlung wegen der Risikosituation, das heisst: Der Eigentümer oder die Eigentümerin möchten angesichts der gegebenen Umstände die Siedlung Brienz/Brinzauls oder die Wohnung für immer verlassen.
- Ereignisfallbezogene Umsiedlung: Umsiedlung wegen eines Ereignisfalls, also wegen eines Totalschadens an den Gebäuden oder eines behördlich angeordneten Benutzungsverbots.

6.4 Definition von «Umsiedelnde»

«Umsiedelnde» sind Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls sowie Personen, die am 12. Mai 2023 dauernd oder zeitweise eine Wohnung in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls bewohnt haben und die Nutzung oder das Grundeigentum wegen der Risikosituation definitiv aufgeben wollen oder infolge eines Ereignisfalles definitiv aufgeben müssen (vgl. Baugesetz).

Umsiedelnde sind nicht «gezwungen», von einer durch die Gemeinde proaktiv ausgeschiedenen Umsiedlungszone Gebrauch zu machen. Vielmehr können sie eine neue Wohnung oder ein Wohnhaus nach eigenem Ermessen auch in einer beliebigen anderen Bauzone innerhalb oder ausserhalb der Gemeinde Albula/Alvra bauen, erwerben oder mieten. Dies hat jedoch je nach Standortwahl (innerhalb oder ausserhalb des Kantons Graubünden) oder je nach Entscheid mit oder ohne Ersatzbeschaffung Auswirkungen bezüglich der Entschädigung, und zwar sowohl im Szenario einer präventiven Umsiedlung als auch im Szenario einer ereignisfallbezogenen Umsiedlung. Diese finanziellen Aspekte bilden jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Nutzungsplanung.

Erwerb durch die Gemeinde zwecks Sicherstellung der Verfügbarkeit

Die Umsiedlungsstandorte müssen im Zeitpunkt einer präventiven oder ereignisfallbezogenen Umsiedlung unmittelbar für eine Überbauung zur Verfügung stehen. Um diese Verfügbarkeit zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde die erforderlichen Flächen an den potenziellen Umsiedlungsstandorten durch Kauf bzw. Kaufrecht

sicherzustellen. Eine gesetzliche Sicherstellung der Verfügbarkeit, beispielsweise mittels Überbauungsfristen gem. KRG erweist sich in diesem Fall als ungeeignet, da die damit verbundenen Fristen oder späteren Rechtsmittelverfahren nicht mit der erforderlichen Kurzfristigkeit der Umsiedlung vereinbar sind.

Nutzungspflicht

Die Umsiedlungszonen sind Umsiedelnden vorbehalten. Die Nutzungspflicht durch Umsiedelnde beträgt 10 Jahre ab Bauvollendung. Die 10-jährige Nutzungspflicht erachtet die Gemeinde als notwendig, damit die speziell geschaffenen Wohnzonen auch effektiv für betroffene Brienzerinnen und Brienzer gesichert werden kann und zur Verfügung stehen. Mit der Möglichkeit zur Sistierung der Nutzungspflicht werden auch veränderte Lebensumstände wie Wohnsitzwechsel, Zivilstandsänderung etc. angemessen berücksichtigt und Leerstände vermieden.

6.5 Umsiedlungsverordnung

Weitergehende Bestimmungen, wie die Details betreffend Nutzung von Bauplätzen an den Umsiedlungsstandorten oder die Priorisierung werden in einer separat erlassenen Umsiedlungsverordnung durch den Gemeindevorstand festgelegt. Sie enthält in Ergänzung zum Umsiedlungsgesetz Grundsätze und Handlungsvorgaben. Der Entwurf der Umsiedlungsverordnung liegt vor und kann eingesehen werden.

7 Umsiedlungsstandorte

7.1 Standortevaluation

Gestützt auf die durchgeführte Standortevaluation 2020/2021 bestehen mehrere potenzielle Umsiedlungsstandorte. Basierend auf den bisherigen Erkenntnissen wurden die potenziellen Umsiedlungsstandorte genauer betrachtet. Neben den raumplanerischen Voraussetzungen und Kriterien bilden auch die Eigentumsverhältnisse bzw. die Verfügbarkeit der potenziellen Umsiedlungsstandorte eine zentrale Rolle. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit kann die Verfügbarkeit des erforderlichen Landes nicht auf dem gesetzlichen Weg bzw. Verfügungsweg erzwungen werden. Die entsprechenden Enteignungsverfahren und allfälligen Beschwerdeverfahren würden den zur Verfügung stehenden Zeitrahmen für die Umsiedlung bei weitem sprengen. Die Gemeinde ist daher darauf angewiesen, dass die Umsiedlungsstandorte durch die jeweiligen Grundeigentümer freiwillig im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung und zu den abgemachten Konditionen zur Verfügung stellen. Aufgrund der raumplanerischen Standortevaluation und der bisherigen Abklärungen zur Verfügbarkeit verbleiben nachfolgende potenziellen Umsiedlungsstandorte.

7.2 Standorte Alvaneu Dorf und Tiefencastel

Die Standorte Alvaneu Dorf, Faderna und Tiefencastel, Cumpogna sind Umsiedlungsstandorte mit Quartiercharakter, da sich an die bestehenden Ortschaften bzw. das bestehende Siedlungsgebiet angliedern.

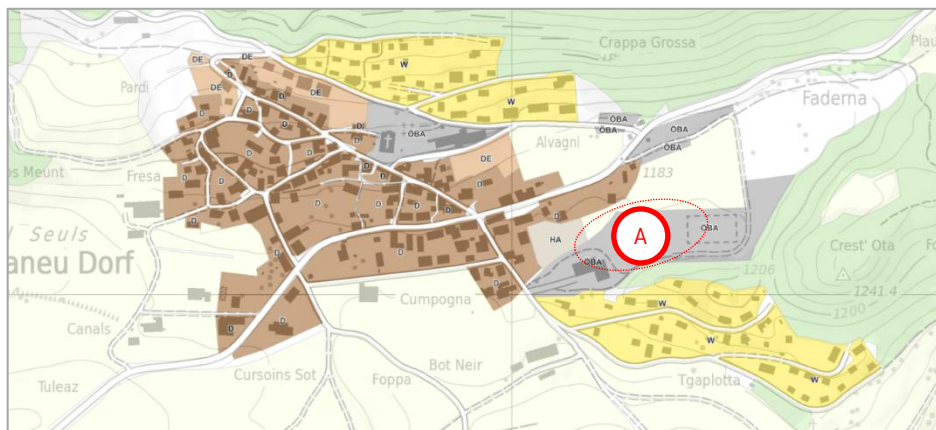


Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Umsiedlungsstandort Faderna, Alvaneu Dorf (A) (geogr.ch)

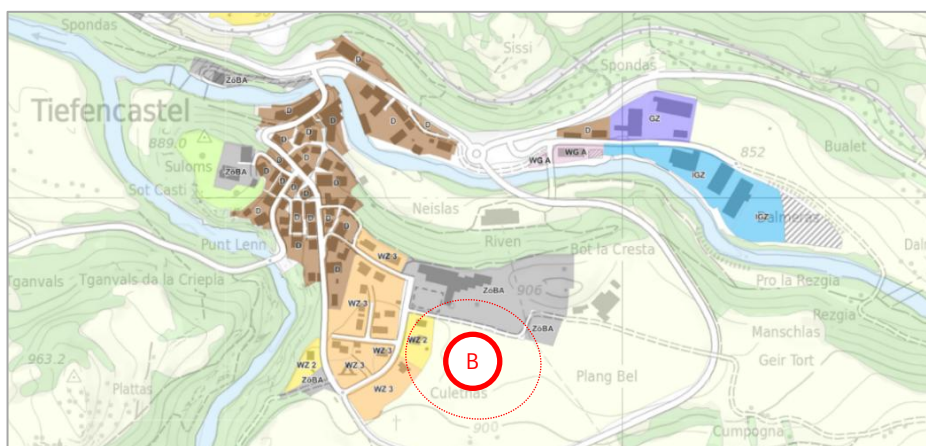


Abb. Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Umsiedlungsstandort Cumpogna, Tiefencastel (B) (geogr.ch)

7.2.1 Ortsbildschutz – Interessenabwägung

Die Dörfer Alvaneu und Tiefencastel verfügen über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das ISOS ist ein Bundesinventar nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) und ist bei Planungen der Gemeinden zu berücksichtigen. Nach Art. 3 des kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetzes Graubünden sind wertvolle Ortsbilder sowie deren Umgebung grundsätzlich zu schonen. Wo das öffentliche Interesse ihrer Erhaltung überwiegt, sind sie so soweit als möglich zu erhalten. Gestützt auf Art. 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) gelangt die Gemeinde zu folgender Interessenabwägung bezüglich dem Standort Alvaneu Dorf (Faderna).

Vorhandene Interessen

Erhaltungsinteresse gemäss ISOS: Der Ortsteil «Faderna» in Alvaneu Dorf liegt gemäss ISOS im Ortsbildteil 8 «Wieshang». Bedeutung hat dieser Ortsbildteil vor allem als unüberbauter Vorder- und Hintergrund der Altbebauung von Süden und Osten her (Erhaltungsziel A). Weitere besondere Räumliche oder Architekturhistorische Qualitäten sind gemäss ISOS nicht vorhanden.

Nutzungsinteresse infolge Gefahrensituation Brienz/Brinzauls: Gestützt auf die Standortevaluation handelt es sich bei Faderna um einen der wenigen Standorte, welcher sich als «Umsiedlungsstandort» für die Bevölkerung vom Dorf Brienz/Brinzauls eignet. Artikel 19 des eidg. Waldgesetzes bzw. Artikel 17 der eidg. Waldverordnung sieht explizit die «Verlegung gefährdeter Bauten und Anlagen an sichere Orte» als Massnahme zur Sicherung von Gefahrengebieten vor. Die Beanspruchung des Standortes Faderna steht in direktem Zusammenhang mit dieser Massnahme gemäss Waldgesetz und -verordnung und dient dem Schutz von Menschen vor Naturereignissen.

Bewertung und Abwägung der Interessen

Das Gebiet Faderna ist gemäss rechtskräftiger Ortsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und damit bereits Bestandteil der Bauzone (und des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan). Unmittelbar angrenzend an die vorgesehene Wohnzone befindet sich das Alters- und Pflegeheim Envia. Weiter nördlich entstanden in den letzten Jahren innerhalb der Dorfzone Neubauten, östlich befindet sich der bestehende Sportplatz. Die vorgesehene Wohnzone ist daher bereits im Ausgangszustand von Bauten und Anlagen umgeben. Weiter befindet sich in demselben Gebiet auch die rechtskräftige «Zone für Heimstätten und Alterswohnungen», welche für die Erstellung entsprechender Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft des Alters- und Pflegeheimes vorgesehen ist (Synergienutzungen).

Aufgrund dieser bereits vorhandenen Bauten und Anlagen und den absehbaren künftigen Nutzungen kann aus Sicht der Gemeinde eine ortsbildverträgliche Bebauung der vorgesehenen Wohnzone «Umsiedlung Brienz» umgesetzt werden. Durch geeignete Gestaltung kann die Beeinträchtigung des Ortsbildes geringgehalten werden. Zur Sicherstellung einer hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität ist im Baugesetz und Zonenplan die Pflicht zur Erstellung eines ortsbaulichen Gesamtkonzeptes festgelegt. In der Summe gelangt die Gemeinde zum Schluss, dass das öffentliche Interesse an der Umsiedlung der Bewohner des Dorfes Brienz/Brinzauls die Bebauung des Standortes «Faderna» rechtfertigt. Die Ziele des ISOS werden unter Berücksichtigung der flankierenden Massnahmen (Gesamtkonzeptpflicht) lediglich geringfügig beeinträchtigt.

Standort Tiefencastel

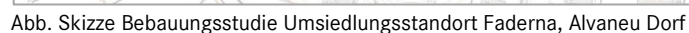
Das Gebiet «Cumpogna» in Tiefencastel tangiert das ISOS lediglich geringfügig. Es liegt angrenzend an das Gebiet 5 «Wohnquartier», welches als sensibler Bereich im ISOS verzeichnet ist. Dem Bereich wird ein gewisser Stellenwert aufgrund der nordwestlich angrenzenden Altbebauung eingeräumt. Der vorgesehene Standort «Cumpogna» liegt auf der dem Dorfkern abgewandten Seite der bestehenden Siedlung. Aufgrund der Lage kann davon ausgegangen werden, dass die vorgesehene Wohnzone keine Beeinträchtigung des Ortsbildes von Tiefencastel zur Folge hat. Der grösste Teil der vorgesehenen Wohnzone liegt ausserhalb des im ISOS erfassten Ortsbildperimeters.

7.2.2 Bebauungsstudien

Zur Festlegung der Ausmasse der für eine Umsiedlung notwendigen Bauzonenflächen wurden bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2020 Bebauungsstudien erstellt. Aufgrund der zwischenzeitlichen Konkretisierung der Umsiedlungsplanung wurden die Bebauungs- und Erschliessungskonzepte für die in Frage kommenden Standorte vertieft. Die Konzepte bilden Grundlage für die nutzungsplanerischen Festlegungen.

Bebauungsstudien Teilumsiedlung Faderna und Cumpogna

Bei den beiden Umsiedlungsstandorten in Alvaneu Dorf und Tiefencastel handelt es sich um eher kleine Flächen, welche separat betrachtet eine knappe bis genügende Kapazität für die Umsiedlung aufweisen. Zur Aufnahme eines Grossteils der Umsiedelnden wäre voraussichtlich die Nutzung beider Standorte notwendig. Da sie jedoch an bestehende Siedlungen angegliedert sind, ist die Nutzung aus raumplanerischer Sicht auch dann zweckmässig, wenn nur ein Teil der Betroffenen an diese Standorte umsiedelt. Demnach sind eine Etappierung und eine Entwicklungsrichtung für diese Standorte vorgesehen, um ungewollte Situationen an den Siedlungsrändern zu vermeiden. Die gemäss kantonalem Richtplan zu gewährleistende Option einer Teilumsiedlung und einer sinnvollen Etappierung der Bebauung kann an diesen Standorten gewährleistet werden. Am Umsiedlungsstandort Faderna in Alvaneu Dorf ist die Realisierung von ca. 3 Mehrfamilienhäusern mit je 3 bis 4 Wohnungen möglich.



Hand-drawn site plan of a residential development. The plan shows a central green area (park) surrounded by orange-colored rectangular buildings. Blue-colored rectangular buildings are arranged along the perimeter. The plan includes labels for "Bot. la Cruz", "Culetnas", and "Camino". Handwritten notes indicate areas of 2800 m² and 3040 m² with associated AE values of 0.82 and 0.5 respectively. The plan also shows various lot numbers and a scale bar.

Abb. Skizze Bebauungsstudie Umsiedlungsstandort Cumpogna, Tiefencastel

Der Zweck der vorgesehenen Umsiedlungszonen kann nur erfüllt werden, wenn die Gemeinde auch tatsächlich über das entsprechende Bauland verfügen kann. Die Bauparzellen innerhalb der Umsiedlungszonen sind von der Gemeinde gestützt auf die Umsiedlungsverordnung und nach Massgabe der im waldrechtlichen Projekt formulierten Konditionen den freiwillig Umsiedelnden zuzuweisen.

Im Rahmen der Planungsarbeiten und der Mitwirkungsaufgabe war auch der Standort Vazerol West als mögliche Umsiedlungszone vorgesehen. Aufgrund der zwischenzeitlich abgeschlossenen Abklärungen hat sich gezeigt, dass die

Verfügbarkeit des Standortes Vazerol West wegen der dort bestehenden Baulandansprüche Privater nicht rechtzeitig sichergestellt werden kann. Insbesondere konnte nicht mit allen Baulandanspruchsberechtigten eine Abtretung der Baulandansprüche an die Gemeinde vereinbart werden. Der Gemeindevorstand hat daher beschlossen, den Standort Vazerol West zurückzustellen und der Gemeindeversammlung vom 25. August 2026 dieses Gebiet nicht zur Einzonung in eine Umsiedlungszone zu unterbreiten. Gegenstand der dem Stimmvolk unterbreiteten Vorlage bilden die Standorte Alvaneu Dorf und Tiefencastel, die sämtliche Voraussetzungen, insbesondere die Verfügbarkeit, rechtzeitig erfüllen.

7.4 Potenzial an den Umsiedlungsstandorten (gerundet):

Standort	Grundfläche Umsiedlungsstandort (gesamt)	Grundfläche Umsiedlungsstandort (nach Bereichen)	Ausnützungsziffer	Anrechenbare Geschossfläche (nach Bereichen)	Anrechenbare Geschossfläche (gesamt)	Einwohnerpotenzial (65 m ² Wohnfläche pro Einwohner)
Tiefencastel, Cumpogna	9'500 m ²	6'100 m ²	0.6	3'600 m ²	6'300 m ²	97 EW
		3'400 m ²	0.8	2'700 m ²		
Alvaneu Dorf, Faderna	3'200 m ²	1'400 m ²	0.6	840 m ²	2'280 m ²	35 EW
		1'800 m ²	0.8	1440 m ²		

Die Berechnung der Einwohnerpotenziale zeigt auf, dass zumindest ein erheblicher Teil der Bevölkerung an den Umsiedlungsstandorten aufgefangen werden kann.

8 Umsetzung in den Planungsmitteln

8.1 Teilrevision Zonenplan

Im Zonenplan werden für die Umsiedlungsstandorte die notwendigen Bauzonen ein- bzw. umgezont. Dabei handelt es sich um Wohnzonen, deren Nutzung explizit nur den Umzusiedelnden vorbehalten ist. An den Standorten Faderna und Cumpogna wird eine Wohnzone Umsiedlung Brienz (WZUB) vorgesehen.

Wohnzone Umsiedlung Brienz:

- Alvaneu Dorf, Faderna 3140 m² (Umzonung)
- Tiefencastel, Cumpogna 9550 m² (Einzonung)

8.2 Teilrevision Genereller Gestaltungsplan

Für die Umsiedlungsstandorte werden Bereiche mit zugewiesener Ausnützungsziffer ausgetrennt. Mittels Baulinien werden in Faderna und Cumpogna die bebaubaren Bereiche festgelegt. Aufgrund der Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan kann auf ein Folgeverfahren (Areal- oder Quartierplan) verzichtet werden.

8.3 Teilrevision Genereller Erschliessungsplan

Im Generellen Erschliessungsplan wird für die Umsiedlungsstandorte die Erschliessung sichergestellt. Dafür werden Erschliessungsstrassen im GEP festgelegt.

8.4 Teilrevision Baugesetz

In den baugesetzlichen Bestimmungen werden sämtliche für eine Umsiedlung notwendigen Bestimmungen festgelegt.

Nutzung und Zweck

Die Nutzung der Wohnzonen Umsiedlung Brienzen ist den von einer Umsiedlung betroffenen Erst- und Zweitwohnenden vorbehalten.

Gestaltung und Erschliessung

Die Gestaltung und Erschliessung richtet sich nach dem Generellen Gestaltungsplan bzw. nach dem Generellen Erschliessungsplan. In den Bestimmungen werden die maximale Ausnützung und die maximalen Höhen festgelegt.

Mehrwertabgabe

Für die geplanten Einzonungen wird ein Mehrwertabgabesatz von 20 % des Mehrwerts erhoben, da es sich um ein besonderes öffentliches Interesse handelt. Die konkreten Mehrwerte werden bis zur Genehmigungsvorlage anhand der Angaben des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) ausgewiesen.

Status altrechtliche Wohnungen

Der Status altrechtliche Wohnungen kann nur im Falle einer Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Albula/Alvra beibehalten werden.

Umsiedlungsverordnung

Die Festlegungen zu Verkauf und Nutzung der Parzellen an einem der Umsiedlungsstandorte bildet nicht Bestandteil der Nutzungsplanrevision. Dafür wurde eine separate Umsiedlungsverordnung erarbeitet, welche durch den Gemeindevorsand erlassen wird.

9 Landumlegung Faderna

9.1 Ziel und Inhalt der Landumlegung

Im Zusammenhang mit der Umzonung der Wohnzone in Faderna erfolgt gleichzeitig eine Landumlegung im Nutzungsplanverfahren. Ziel der Landumlegung ist die Zuweisung der vorgesehenen Wohnzone ins Eigentum der Gemeinde. Zu diesem Zweck werden die Parzellen Nr. 214 (private Grundeigentümer) und Nr. 886 (Eigentum Gemeinde) neu angeordnet. Durch den flächengleichen Abtausch ist die Verfügbarkeit der vorgesehenen Wohnzone sichergestellt.

9.2 Verfahren

Das Landumlegungsverfahren wird mit der Nutzungsplanung verbunden (Art. 65 Abs. 2 KRG). Die Absicht zur Einleitung der Landumlegung wurde parallel zur ersten Mitwirkungsaufgabe der Nutzungsplanung publiziert. Die öffentliche Auflage der Landumlegung mit altem Bestand, Neuzuteilung etc. erfolgte im Juni/Juli 2026.

Chur, August 2026, Stauffer & Studach Raumentwicklung, dr