



Kanton Graubünden
Gemeinde Albula/Alvra

Baugesetz Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»

Von der Gemeindeversammlung angenommen am: 25. August 2026

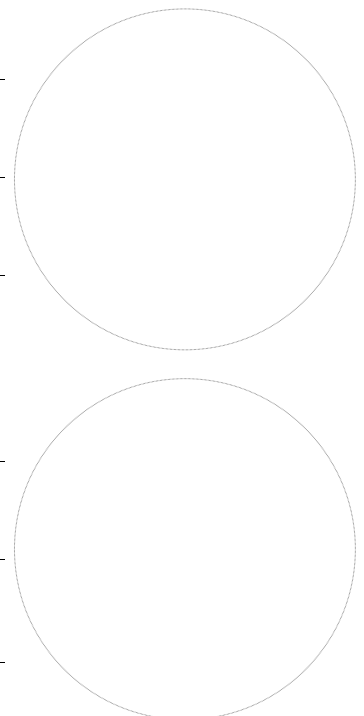
Der Gemeindepräsident:

Die Leiterin Verwaltung:

Von der Regierung genehmigt am:

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:



Inhalt

I	Allgemeines		3
	Zweck	Art. 1	3
	Verhältnis zum Baugesetz	Art. 2	3
	Begriffe	Art. 3	3
	Mehrwertabgabe	Art. 4	3
	Bauverpflichtung	Art. 5	4
	Messweisen	Art. 6	4
II	Zonenvorschriften		4
	Zonenzweck	Art. 7	4
	Nutzungsbeschränkung	Art. 8	5
	Sistierung von der Nutzungspflicht	Art. 9	5
	Gestaltung und Erschliessung	Art. 10	5
	Gestaltungsqualität und angemessene Dichte	Art. 11	6
III	Altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG		7
	Status altrechtliche Wohnungen in Sinne des ZWG	Art. 12	7
IV	Schlussbestimmungen		7
	Missachtung der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde	Art. 13	7
	Vollzug	Art. 14	7
	Inkrafttreten	Art. 15	7

I Allgemeines

Zweck

Art. 1

- 1 Der vorliegende Erlass bezweckt, zusammen mit den dazugehörigen Festlegungen im Zonenplan, Generellen Gestaltungsplan und Generellen Erschliessungsplan, die Voraussetzungen für die Nutzung der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) zu schaffen.
- 2 Es besteht weder ein Anspruch noch eine Pflicht der Umsiedelnden, in die Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) umzusiedeln oder dort Land zu erwerben.

Verhältnis zum Baugesetz

Art. 2

- 1 Der vorliegende Erlass bildet Bestandteil des Baugesetzes der Gemeinde Albula/Alvra.
- 2 Sofern und soweit im vorliegenden Erlass Regelungen fehlen, finden ergänzend die übrigen Bestimmungen des Baugesetzes Anwendung.

Begriffe

Art. 3

- 1 «Umsiedelnde» sind
 - a) Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einer Wohnung oder eines Gebäudes in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls; sowie
 - b) Personen, die am 12. Mai 2023 eine Wohnung in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls bewohnt habenund die Nutzung und oder das Grundeigentum wegen der Risikosituation definitiv aufgeben wollen oder infolge eines Ereignisfalles definitiv aufgeben müssen.
- 2 Für die verschiedenen Arten von Wohnnutzungen gelten grundsätzlich die Begriffsbestimmungen des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (ZWG).

Mehrwertabgabe

Art. 4

- 1 Die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Umsiedlung von Brienz/Brinzauls gelten als von besonderem öffentlichen Interesse.
- 2 Bei Einzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, beträgt der Mehrwertabgabesatz in Anwendung von Art. 19I Abs. 3 KRG 20 Prozent des Mehrwertes. Der Vollzug der Mehrwertabgabe erfolgt nach den Vorschriften von Art. 19i ff. KRG.

- 3 Bei Um- oder Aufzonungen für Nutzungen, für die ein besonderes öffentliches Interesse besteht, werden keine Mehrwertabgaben erhoben.

Bauverpflichtung

Art. 5

- 1 Grundstücke, die der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) zugewiesen werden, sind innert einer Frist von acht Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen.
- 2 Die Umsiedelnden haben die Bauparzelle innert zwei Jahren seit dem Datum des Eigentumsübergangs beziehungsweise des Abschlusses der Erschliessung zu überbauen. Der Gemeindevorstand kann die Frist aus triftigen Gründen um maximal ein Jahr verlängern. Wird diese Frist nicht eingehalten, steht der Gemeinde ein Rückkaufsrecht zum vereinbarten Wert, subsidiär ein Kaufrecht zum Verkehrswert zu.
- 3 Für die Erfüllung der Bauverpflichtung gilt Artikel 19c Absätze 3 und 4 KRG.

Messweisen

Art. 6

- 1 Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten, soweit das Baugesetz der Gemeinde Albula/Alvra nicht in zulässiger Weise davon abweicht, die in den Anhängen zur IVHB und den zugehörigen Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen.

II Zonenvorschriften

Zonenzweck

Art. 7

- 1 Die Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) dient der Nutzung durch Umsiedelnde, die die Nutzung oder ihr Eigentum in der Dorf- oder Wohnzone von Brienz/Brinzauls angesichts der gegebenen Umstände dauerhaft aufgeben.
- 2 Die Zone ist für Wohnnutzungen bestimmt. Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe sind zulässig, sofern sie aufgrund ihrer optischen Erscheinung, ihres Charakters und ihrer Auswirkungen auf Raum, Umwelt, Erschliessung und Befindlichkeit in ein Wohnquartier passen. Gastwirtschafts- und Hotelbetriebe können bewilligt werden, soweit dadurch ausreichend Flächen für die Wohnnutzung durch Umsiedelnde verbleiben.

Nutzungsbeschränkung

Art. 8

- 1 In den Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) dürfen Wohnungen nur bewilligt werden, wenn sie während der ersten 10 Jahren ab Bauvollendung durch Umsiedelnde genutzt werden.
- 2 Die Baubehörde ordnet in der Baubewilligung mittels Nutzungsaufgabe die Nutzungsbeschränkung nach Absatz 1 an.
- 3 Unmittelbar nach Rechtskraft der Baubewilligung weist die Baubehörde das Grundbuch an, die Nutzungsbeschränkung zum betreffenden Grundstück im Grundbuch anzumerken. Nach Ablauf von 10 Jahren wird die Anmerkung von Amtes wegen gelöscht.

Sistierung von der Nutzungspflicht

Art. 9

- 1 Die Baubehörde sistiert auf Gesuch der Eigentümerin oder des Eigentümers eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 8 Abs. 1 während einer bestimmten Dauer, wenn
 - a) die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann; oder
 - b) die Eigentümerin oder der Eigentümer nachweist, die Wohnung öffentlich ausgeschrieben und erfolglos nach Umsiedelnden gesucht zu haben, die die Wohnung gegen angemessenes Entgelt rechtmässig nutzen.

Gestaltung und Erschliessung

Art. 10

- 1 Bauten und Anlagen innerhalb der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) sind nach einem ortsbaulichen Gesamtkonzept zu realisieren.
- 2 Innerhalb der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) richtet sich die Bebauung und Erschliessung nach den Vorgaben des Generellen Gestaltungsplanes und des Generellen Erschliessungsplanes sowie nach den folgenden Vorschriften zum GGP:
 - a) Die Hauptbauten sind innerhalb der durch Baulinien definierten Baubereiche zu erstellen. Es gelten darüber hinaus folgende Regelbaumasse:

	Max. Ausnüt- zungsziffer	Max. Fassaden- höhe (traufseitig)	Grenz- abstand
Bereich AZ 0.6	0.60	8.0 m	2.5 m
Bereich AZ 0.8	0.80	10.0 m	2.5 m
Bereich AZ 0.6/0.8	0.80	10.0 m	2.5 m

Wo Baulinien fehlen, gelten ausschliesslich die Regelbaumasse.

- b) Die Höhe der Firstlinie darf die Fassadenhöhe um maximal 3.50 m überschreiten. Für die Messweise der Fassadenhöhe gilt das Baugesetz.
- c) Ausserhalb der Baubereiche sind unterirdische Bauten, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sowie Klein- und Anbauten bis maximal 35 m² Grundfläche und 3.50 m Gesamthöhe zulässig.
- d) Die Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) wird in einem Gesamtkonzept in Etappierungsbereiche und Bereiche für unterschiedlich grosse Wohnhäuser gemäss lit. a unterteilt.

3 Im Übrigen gilt das Baugesetz der Gemeinde Albula/Alvra.

Gestaltungsqualität und angemessene Dichte

Art. 11

- 1 Die Gemeinde sorgt für eine gute Gestaltungsqualität in der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB) unter Berücksichtigung der Umgebung und der Landschaft.
- 2 Zu diesem Zweck muss vorgängig der Erteilung von Baubewilligungen ein ortsbauliches Gesamtkonzept vorliegen, welches Aspekte der Bebauung, Erschliessung und Materialisierung sowie Bedürfnisse nach einer angemessenen Wohnqualität berücksichtigt.
- 3 Als qualitätssichernde Massnahme ist ein durch Fachleute in Fragen der Baugestaltung erarbeitetes oder beurteiltes Gesamtkonzept erforderlich.
- 4 Bezüglich Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses gelten die entsprechenden Bestimmungen des Baugesetzes.

III Altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG

Status altrechtliche Wohnungen in Sinne des ZWG

Art. 12

- 1 Wohnungen, die von Umzusiedelnden nach Art. 3 Abs. 1 lit. a als Ersatz für eine in der Dorf- oder Wohnzone Brienz/Brinzauls bestehende altrechtliche Wohnung im Sinne von Art. 10 ZWG im Gemeindegebiet Albula/Alvra erstellt werden, gelten im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche weiterhin als altrechtlich im Sinne von Art. 10 f. ZWG.

IV Schlussbestimmungen

Missachtung der Pflicht zur Nutzung durch Umsiedelnde

Art. 13

- 1 Bei Missachtung der Pflicht zur Nutzung einer Wohnung durch Umsiedelnde finden die Vorschriften über die Verantwortlichkeit, Wiederherstellung und Strafe nach Art. 93 – 95 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) Anwendung.
- 2 Bei Missbräuchen und unerwünschten Entwicklungen kann der Gemeindevorstand Grundbuchsperranordnungen sowie weitere geeignete Massnahmen ergreifen.

Vollzug

Art. 14

- 1 Der Gemeindevorstand vollzieht dieses Gesetz.
- 2 Der Gemeindevorstand entscheidet über den Erwerb, die Zuteilung und den Verkauf von Landflächen in der Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls (WZUB).
- 3 Die Grundsätze und Handlungsvorgaben für die Durchführung der Umsiedlung, insbesondere auch die Priorisierung und die Zuteilung von Landflächen, werden in einer vom Gemeindevorstand zu erlassenden Umsiedlungsverordnung geregelt.

Inkrafttreten

Art. 15

- 1 Das vorliegende Gesetz tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und mit der Genehmigung durch die Regierung in Kraft.

