Gemeinde / Cumegn
Albula/Alvra

info@albula-alvra.ch
www.albula-alvra.ch

Veia Baselgia 6
7450 Tiefencastel

Tel. 081 681 12 44

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25. August 2026

Anwesend:	42 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Entschuldigt:	Diverse Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Gäste:	Traktandum 4 - Dr. Corina Caluori, Caviezel Partner AG - Dominik Rüegg, Stauffer & Studach Raumentwicklung - Roland Tremp, Vorsitzender Arbeitsgruppe Umsiedlung Traktandum 6 - Christoph Dürst, Caprez Ingenieure
Ort:	Schulanlage Cumpogna, Tiefencastel
Zeit:	20.00 Uhr bis 22.15 Uhr

Traktanden:

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Juli 2026
4. Albula/Alvra: Umsiedlung Brienz/Brinzauls – Teilrevision der Ortsplanung
   a) Präsentation und Beratung
   – Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Alvaneu Dorf, Faderna
   – Genereller Erschliessungsplan 1:1500 Alvaneu Dorf, Faderna
   – Landumlegung Standort Alvaneu Dorf, Faderna (Bestandesplan 1:1000, Neuzuteilungsplan 1:1000, Landumlegungsvorschriften)
   – Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Tiefencastel, Cumpogna
   – Genereller Erschliessungsplan 1:1500 Tiefencastel, Cumpogna
   – Baugesetz Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»

b) Genehmigung Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne, Landumlegung Standort Alvaneu Dorf, Faderna (Bestandesplan 1:1000, Neuzuteilungsplan 1:1000, Landumlegungsvor-schriften) und Baugesetz Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»

5. Jahresrechnung 2025
   a) Präsentation und Beratung
   b) Revisorenbericht der Geschäftsprüfungskommission
   c) Genehmigung Jahresrechnung 2025
6. ARA Albula: Ausbau ARA Alvaneu
   a) Präsentation und Beratung
   b) Genehmigung Bruttokredit CHF 3'690'000.00 (inkl. MWST)
7. Varia

1. Begrüssung

Der Gemeindepräsident Daniel Albertin begrüsst die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sowie die Gäste zur heutigen Gemeindeversammlung der Gemeinde Albula/Alvra in der Schulanlage Cumpogna in Tiefencastel.

Die Traktandenliste wurde im Vorfeld publiziert bzw. versandt und ist somit rechtsgültig. Die Abstimmungsunterlagen, bestehend aus der Einladung, der Botschaft des Gemeindevorstandes und der Jahresrechnung 2025 wurden rechtzeitig zugestellt und konnten zudem auf der Gemeindekanzlei bezogen sowie auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden. Ergänzend wurden weitere Unterlagen zur Gemeindeversammlung auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet und den Stimmberechtigten zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

2. Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler werden Andreas Liesch, Stierva und Erwin Arnold, Tiefencastel vorgeschlagen. Beide werden als Stimmenzähler gewählt. Es sind 42 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger anwesend.

3. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Juli 2026

Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Juli 2026 wurde, gemäss Art. 27 der Gemeindeverfassung, vom 17. Juli 2026 bis 17. August 2026 den Stimmberechtigten zur Einsichtnahme in der Gemeindekanzlei aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Das Protokoll wird somit als genehmigt erklärt und vom Gemeindepräsidenten und der Protokollführerin unterzeichnet.

4. Albula/Alvra: Umsiedlung Brienz/Brinzauls – Teilrevision der Ortsplanung

a) Präsentation und Beratung

– Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Alvaneu Dorf, Faderna
– Genereller Erschliessungsplan 1:1500 Alvaneu Dorf, Faderna
– Landumlegung Standort Alvaneu Dorf, Faderna (Bestandesplan 1:1000, Neuzuteilungsplan 1:1000, Landumlegungsvorschriften)
– Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Tiefencastel, Cumpogna
– Genereller Erschliessungsplan 1:1500 Tiefencastel, Cumpogna
– Baugesetz Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»

Dominik Rüegg, Stauffer & Studach Raumplanung stellt die Teilrevision der Ortsplanung eingehend vor.

1. Gegenstand der Vorlage

Aufgrund der latenten Risikosituation in Brienz/Brinzauls soll den betroffenen Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern ermöglicht werden, Nutzung und Grundeigentum im Dorf dauerhaft aufzugeben und an einen anderen Ort in der Gemeinde Albula/Alvra zu verlegen. Um dies zu ermöglichen, hat der Gemeindevorstand beschlossen, besondere Umsiedlungszonen (Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls, WZUB) an geeigneten und verfügbaren Standorten innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen.

Auch wenn Vazerol nicht mehr in die Ortsplanung gehört (sistiert), wird das Umsiedlungsprojekt umgesetzt (Variante C). Es gelten weiterhin die Standorte in Alvaneu und Tiefencastel. 8 Standorte abgeklärt, verblieben sind zwei Standorte in Alvaneu und Tiefencastel. Die raumplanierischen Aspekte darf man nicht in zusammenhang bringen mit dem Umsiedlungsprojekt. Variante A und B sowie C gelten weiterhin. Die Gemeinde steht hinter dem Projekt.

Diese raumplanerische Massnahme erfolgt in Ergänzung zum waldrechtlichen Projekt «präventive Umsiedlung Brienz/Brinzauls», für welches die Gemeindeversammlung Albula/Alvra am 9. Juli 2026 einen entsprechenden Bruttokredit genehmigt hat. Die Gemeinde Albula/Alvra tritt als Gesamtprojektträgerin auf und beantragt für das präventive Umsiedlungsprojekt die Projektgenehmigung durch den Kanton sowie die Beiträge bzw. Entschädigungen. Insgesamt liegen 42 Gesuche für eine präventive Umsiedlung vor. Die Umsetzung der Umsiedlung erfolgt individuell durch die Eigentümerschaften und wird durch die Gemeinde Albula/Alvra begleitet. Es sind drei Umsiedlungsvarianten vorgesehen:

- Variante A: Ersatzbeschaffung in bestehender Bauzone im Kanton Graubünden
- Variante B: Umsiedlung ohne Ersatzbeschaffung (finanzielle Abgeltung)
- Variante C: Ersatzbeschaffung in Ersatzbauzonen in der Gemeinde Albula/Alvra

Das Umsiedlungsprojekt erfolgt gestützt auf die waldrechtlichen Bestimmungen und kann unabhängig von der vorliegenden Vorlage umgesetzt werden. Die Varianten A und B bedingen keine Anpassung der Ortsplanung. Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung ist lediglich die Ausscheidung von Ersatzbauzonen bzw. Umsiedlungszonen in der Gemeinde Albula/Alvra. Damit steht den Umsiedlungswilligen eine zusätzliche Option (Variante C) für die Umsiedlung offen.

Bisheriger Verfahrensablauf

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wurde durch die kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Insgesamt wurden drei Mitwirkungsauflagen durchgeführt, an welchen Betroffene und Interessierte die Möglichkeit hatten, Vorschläge und Einwendungen einzureichen. Aus den Mitwirkungsverfahren sind verschiedene Anpassungen in die Vorlage eingeflossen. Bisheriger Verfahrensablauf:

Erarbeitung Entwurf Pläne und Gesetz	Mai 2023 – Juli 2023
Kantonale Vorprüfung	Juli – September 2023
Orientierung Bevölkerung	November 2024
1. Mitwirkungsauflage	November / Dezember 2024
2. Vorprüfung (inkl. Vazerol West)	Dezember 2024 – Februar 2025
2. Mitwirkungsauflage (inkl. Vazerol West)	Mai – Juli 2025
3. Mitwirkungsauflage	Februar/März 2026

2. Umsetzungskonzept

Leitüberlegungen und Grundsätze zum Umsiedlungskonzept

Die finanziellen Aspekte der freiwilligen Umsiedlung bilden Gegenstand des waldrechtlichen Projektes, welches in der Kompetenz des Kantons liegt und der auf Gesuch der Gemeinde über das Projekt und die Beiträge entscheidet. Ergänzend dazu hat die Gemeinde beschlossen, besondere Umsiedlungszonen (Wohnzone Umsiedlung Brienz, WZUB) an geeigneten und verfügbaren Standorten innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen. Diese ermöglichen eine freiwillige Umsiedlung von Betroffenen innerhalb der Gemeinde. Die Gemeinde sichert die Verfügbarkeit und bestimmungsgemässe Nutzung dieser Standorte durch geeignete Massnahmen wie Kaufrechtsverträge. In der Nutzungsplanung werden die planungs- und baurechtli-

chen Voraussetzungen für diese Umsiedlungszonen geschaffen. Dazu werden Zonenplan, Genereller Gestaltungsplan und Genereller Erschliessungsplan ergänzt und angepasst. In einem separaten Erlass werden die baugesetzlichen Bestimmungen sowie die zulässige und entsprechend ihrem Zweck eingeschränkte Nutzung festgelegt. Da die Gemeinde Albula/Alvra noch nicht über ein rechtskräftiges, zusammengeführtes Baugesetz verfügt, werden die Bestimmungen als separater Erlass formuliert; materiell sind sie aber Bestandteil der Baugesetzgebung und sind auch im selben Verfahren zu erlassen.

Abwicklung der Umsiedlung in den Umsiedlungszonen
Eine freiwillige Umsiedlung in die Umsiedlungszone erfolgt durch die Zuteilung von Bauparzellen in den Umsiedlungszonen an Gesuchstellende, welche in der Folge die ihnen zugeteilte Bauparzelle innert Frist zu überbauen und die bestimmungsgemässe Nutzung durch Umsiedelnde sicherzustellen haben. Die Zuteilung einer Bauparzelle in einer Umsiedlungszone zu Eigentum erfolgt durch die Gemeinde über den erfolgreichen Abschluss eines Kaufvertrages.

Weitergehende Bestimmungen, wie der konkrete Ablauf und das Verfahren für die Zuteilung von Bauparzellen in den Umsiedlungszonen werden in einer separat erlassenen Umsiedlungsverordnung durch den Gemeindevorstand festgelegt. Sie enthält in Ergänzung zum Umsiedlungsgesetz Grundsätze und Handlungsvorgaben für den Gemeindevorstand. Der Entwurf der Umsiedlungsverordnung lag zuhanden der Mitwirkungsauflage vor und konnte eingesehen werden.

Definition von «Umsiedelnde»
Die Umsiedlungszone ist den Umsiedelnden vorbehalten; die einzuzonenden Flächen werden mit einer gesetzlichen Nutzungsbeschränkung belegt (vgl. Nutzungspflicht). «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.

Die Ortsplanungsvorlage ist abgestimmt auf die Vorgaben gemäss waldrechtlichem Umsiedlungsprojekt. Die Möglichkeit zur Landzuteilung in einer Umsiedlungszone besteht aber grundsätzlich unabhängig davon, ob jemand am waldrechtlichen Projekt teilnimmt oder nicht. Umsiedelnde sind andererseits auch nicht «gezwungen»,

von einer durch die Gemeinde proaktiv ausgeschiedenen Umsiedlungszone Gebrauch zu machen. Vielmehr können sie – sofern sie Brienz/Brinzauls verlassen müssen oder wollen – 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. Auch diese Varianten werden über das waldrechtliche Projekt unterstützt (Varianten A und B).

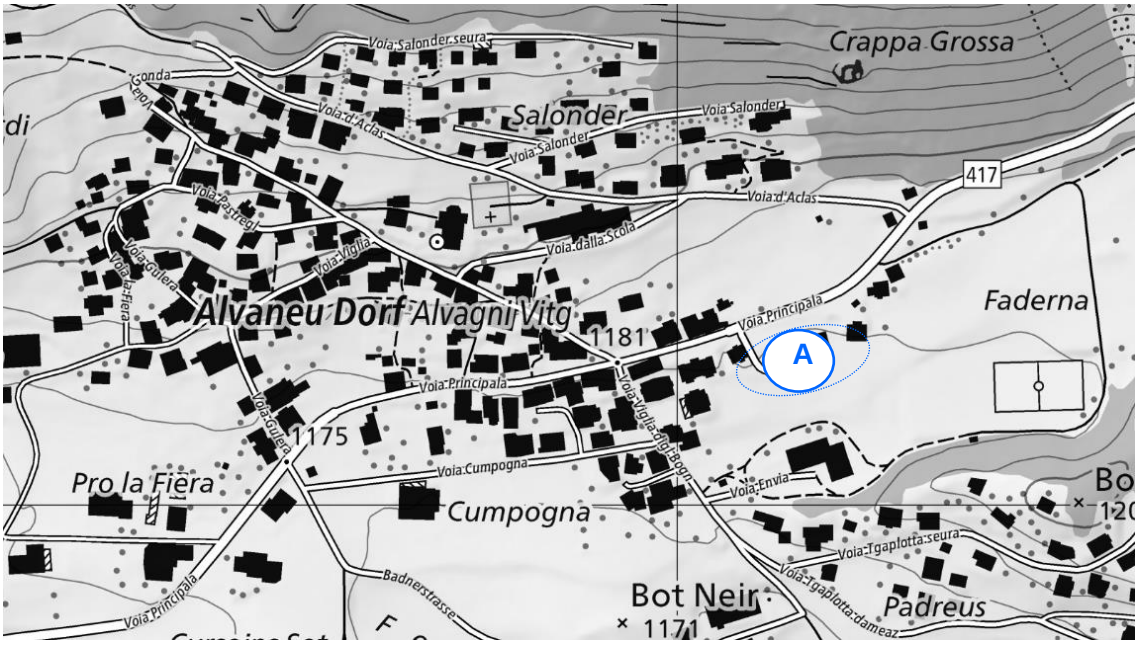
Nutzungspflicht

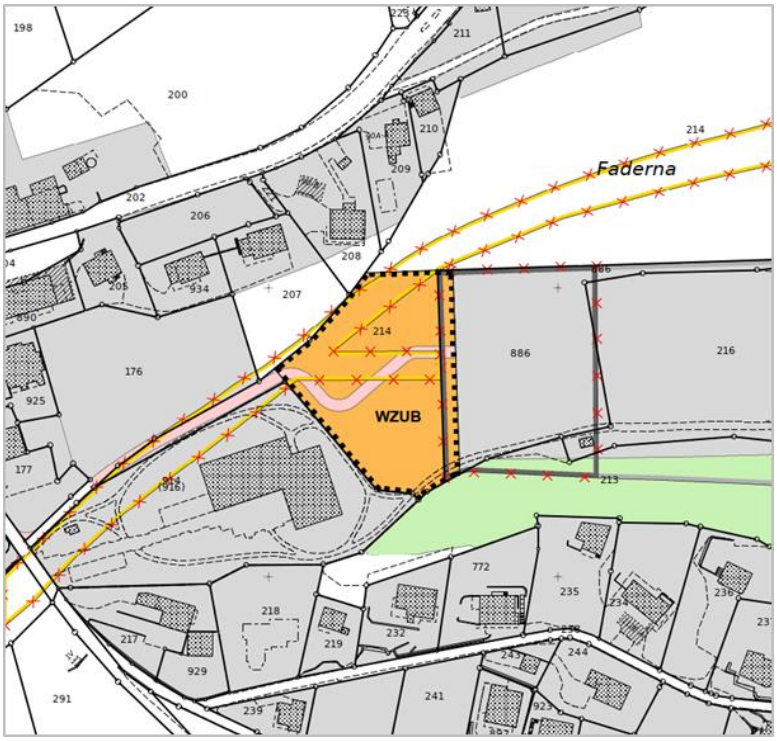
Die Umsiedlungszonen sind Umsiedelnden vorbehalten. In der Umsiedlungszone gilt eine gesetzliche Nutzungsbeschränkung während der ersten 10 Jahre ab Bauvollendung. Während dieser Dauer darf eine Liegenschaft ausschliesslich durch «Umsiedelnde» im Sinne des Gesetzes genutzt werden. Die 10-jährige Nutzungspflicht erachtet die Gemeinde als notwendig, damit die speziell geschaffenen Wohnzonen auch effektiv für betroffene Brienzerinnen und Brienzer gesichert werden und zur Verfügung stehen können. Mit der Möglichkeit zur vorübergehenden Sistierung der Nutzungspflicht wird – entsprechend anderen Gesetzen – eine Härtefallregelung vorgesehen, womit veränderte Lebensumstände wie Wohnsitzwechsel, Zivilstandsänderung etc. angemessen berücksichtigt werden können.

3. Umsiedlungsstandorte

Gestützt auf die 2020/2021 durchgeführte Standortevaluation bestehen mehrere potenzielle Umsiedlungsstandorte in der Gemeinde Albula/Alvra. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurden die potenziellen Umsiedlungsstandorte genauer betrachtet. Nebst den raumplanerischen Voraussetzungen und Kriterien bilden auch die Eigentumsverhältnisse bzw. die Verfügbarkeit der potenziellen Umsiedlungsstandorte eine zentrale Rolle. Nur wenn die Gemeinde über die Umsiedlungszone verfügen kann, ist eine zweckentsprechende Nutzung gewährleistet. Aufgrund der durchgeführten Abklärungen ergeben sich folgende Umsiedlungsstandorte, welche der Stimmbevölkerung zur Einzonung vorgeschlagen werden:

A) Gebiet Faderna, Alvaneu Dorf

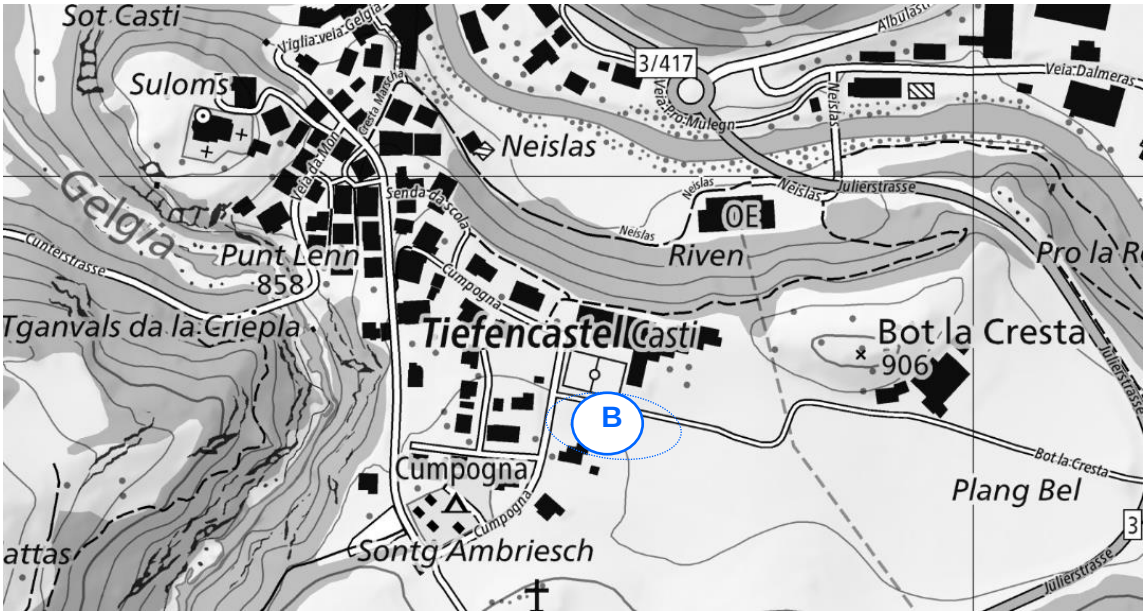


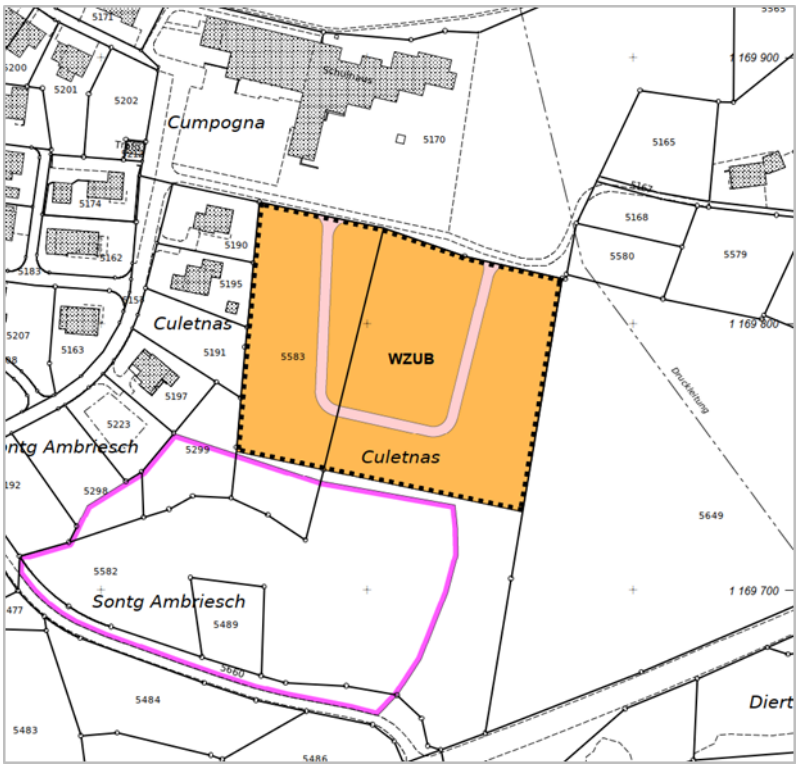


Bauzone

WZUB	Wohnzone Umsiedlung Brienz

B) Gebiet Cumpogna, Tiefencastel





Bauzone

WZUB	Wohnzone Umsiedlung Brienz

Verzicht auf Standort Vazerol West

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 Mitwirkungsauflage 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 dieses Gebiet der heutigen Gemeindeversammlung nicht zur Einzonung in eine Umsiedlungszone zu unterbreiten. Gegenstand der dem Stimmvolk nun unterbreiteten Vorlage bilden die Standorte Alvaneu Dorf, Faderna und Tiefencastel, Cumpogna die sämtliche Voraussetzungen, insbesondere die Verfügbarkeit, rechtzeitig erfüllen.

Landsicherung im Gebiet Cumpogna, Tiefencastel

Die einzuzonenden Grundstücke im Gebiet Cumpogna sind durch Kaufrechtsverträge sichergestellt. Die Landerwerbskosten gemäss den Kaufoptionen belaufen sich auf insgesamt rund CHF 600’000 und können vom Gemeindevorstand in eigener Kompetenz ausgeübt werden (Art. 38 Ziff. 7 i.V.m. Art. 32 Ziff. 7 Gemeindeverfassung Albula/Alvra).

Landumlegung im Gebiet Faderna, Alvaneu Dorf

Im Zusammenhang mit der Schaffung einer Umsiedlungszone in Faderna, Alvaneu Dorf 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.

Ausübung der Kaufrechte und der Landumlegung erfolgt erst im Zeitpunkt eines effektiven Bedarfs.

Planungsmittel

Die Umsiedlungszonen werden im Zonenplan als spezielle Wohnzonen «Wohnzone Umsiedlung Brienz/Brinzauls» ausgeschieden. Für die Umsiedlungsstandorte werden Bereiche mit zugewiesener Ausnützungsziffer ausgeschieden. Mittels Baulinien werden in Faderna und Cumpogna die bebaubaren Bereiche festgelegt. Die Erschliessung richtet sich nach dem Generellen Erschliessungsplan. Die Vorschriften der Zone werden im Baugesetz festgelegt. Nicht Gegenstand der Vorlage bildet die Umsiedlungsverordnung. Diese wird durch den Gemeindevorstand erlassen.

Dominik Rüegg, Stauffer & Studach Raumentwicklung und Daniel Albertin nehmen zu Fragen aus der Gemeindeversammlung eingehend Stellung.

b) Genehmigung Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne, Generelle Erschliessungspläne, Landumlegung Standort Alvaneu Dorf, Faderna (Bestandesplan 1:1000, Neuzuteilungsplan 1:1000, Landumlegungsvorschriften) und Baugesetz Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»

Der Gemeindevorstand beantragt, der Schaffung von Umsiedlungszonen an den Standorten Alvaneu Dorf, Faderna und Tiefencastel, Cumpogna und damit folgenden Planungsmitteln zuzustimmen:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Standort Alvaneu Dorf, Faderna
- Genereller Erschliessungsplan 1:1500 Standort Alvaneu Dorf, Faderna
- Landumlegung Standort Alvaneu Dorf, Faderna (Bestandesplan 1:1000, Neuzuteilungsplan 1:1000, Landumlegungsvorschriften)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1500 Standort Tiefencastel, Cumpogna
- Genereller Erschliessungsplan 1:1500 Standort Tiefencastel, Cumpogna
- Baugesetz Albula/Alvra «Umsiedlung Brienz/Brinzauls»

Die Stimmberechtigten stimmen diesem Antrag mit 40 Ja-Stimmen, gegenüber 0 Nein-Stimmen, bei 2 Enthaltungen, zu.

5. Jahresrechnung 2025

a) Präsentation und Beratung

Eine Kurzfassung der Jahresrechnung 2025 wurde den Stimmberechtigten zusammen mit der Einladung zugestellt. Die ausführliche Jahresrechnung 2025 konnte auf der Homepage der Gemeinde eingesehen oder auf der Gemeindekanzlei in Tiefencastel bezogen werden. Die wesentlichen Positionen, welche zum vorliegenden

Ergebnis geführt haben, werden vom Vorsitzenden detailliert vorgestellt und ausführlich erläutert.

Die Erfolgsrechnung 2025 schliesst mit einem unerwarteten Ertragsüberschuss von CHF 353'668.35 ab. Der Jahresabschluss weist sowohl Mehreinnahmen wie auch Minderausgaben gegenüber dem Budget 2025 aus. Insgesamt liegt das Ergebnis über den Erwartungen und übertrifft das Budget (CHF -724'300.00) sowie den Vorjahreswert (CHF -393'812.46). Die Gesamteinnahmen von CHF 19'797'877.06 sind erfreulicherweise um CHF 1'214'177.06 höher ausgefallen als budgetiert. Der Gesamtaufwand beläuft sich auf CHF 19'444'208.71.

Beim Gesamtaufwand sind Abschreibungen des Verwaltungsvermögens in Höhe von CHF 1'664'729.18 verbucht. Darin enthalten sind CHF 661'329.18 ausserordentliche Abschreibungen für die Projekte im Zusammenhang mit der Rutschung Brienz/Brinzauls.

Nachfolgende Informationen dienen zur Erläuterung der wesentlichen Abweichungen einzelner Positionen gegenüber dem Budget.

Finanzierungsausweis

	2021 CHF	2022 CHF	2023 CHF	2024 CHF	2025 CHF
Ergebnis laufende Rechnung	**876'814**	**3'815'906**	**-297'020**	**-393'812**	**353'668**
Abschr. Verwaltungsvermögen ordentlich	1'000'800	1'039'900	962'700	988'700	1'003'400
Abschr. Verwaltungsvermögen ausserordentl.	913'603	1'400'393	241'422	134'934	661'329
Einlagen in Spezialfinanzierungen, Fonds	44'793	255'200	77'831	327'999	358'397
Entnahmen aus Spezialfinanzierungen, Fonds	-391'357	-238'821	-320'427	-404'910	-501'437
Cash-Flow (Selbstfinanzierung)	**2'444'653**	**6'272'578**	**664'506**	**652'911**	**1'875'357**
Investitionen netto	**-321'196**	**-1'490'078**	**-283'428**	**-3'717'582**	**-743'409**
Finanzierungssaldo *)	**2'123'457**	**4'782'500**	**381'078**	**-3'064'671**	**1'131'949**

*) + Abnahme Verschuldung und Aufbau flüssige Mittel / - Zunahme Verschuldung bzw. Abbau flüssige Mittel

Die Zeile «Cash-Flow» zeigt die Ertragskraft der Gemeinde, d.h. den Betrag welcher für die Eigenfinanzierung für Investitionen oder für den Schuldenabbau zur Verfügung steht.

Abweichungen zum Budget 2025

	Aufwand Abweichung CHF	Ertrag Abweichung CHF	Abweichung Netto CHF
0 Allgemeine Verwaltung	390'900	73'400	317'500
1 Öffentliche Ordnung/Sicherheit, Verteidigung	302'800	36'900	265'900
2 Bildung	24'800	35'600	-10'800
3 Kultur, Sport und Freizeit, Kirche	-54'100	-8'000	-46'100
4 Gesundheit	102'300	22'200	80'100
5 Soziale Sicherheit	-5'900	56'800	-62'700
6 Verkehr	-233'300	253'600	-486'900
7 Umweltschutz und Raumordnung	122'900	152'600	-29'700
8 Volkswirtschaft	-413'000	-130'700	-282'300
9 Finanzen und Steuern	-101'100	721'700	-822'800
Gesamttotal	**136'300**	**1'214'100**	**-1'077'800**

Die Investitionsrechnung 2025 schliesst bei Ausgaben von CHF 13'089'230.90 und Einnahmen von CHF 12'345'822.30 mit Nettoinvestitionen von CHF 743'408.60 ab. Davon fallen auf die Projekte «Rutschung Brienz/Brinzauls» netto CHF -259'652.94 (Ausgaben CHF 8'856'674.11 / Einnahmen CHF 9'116'327.05). Zudem speziell zu erwähnen gilt noch das abzuschliessende Projekt «Sanierung Alp Ozur Tiefencastel» mit Restkosten per 31.12.2025 von CHF 200'972.90. Hier sind an die Gemeinde Albula/Alvra Beiträge im Umfang von CHF 700'755.00 durch die Schweizer Patenschaft für Berggemeinden geflossen. Für diese grosszügige Unterstützung gebührt der Schweizer Patenschaft für Berggemeinden ein grosser und aufrichtiger Dank. Ebenfalls ist der Patengemeinde Thalwil für die Projektunterstützung im Jahre 2024 von CHF 100'000.00 ein herzliches Dankeschön auszusprechen.

Die Selbstfinanzierung (Cashflow) fällt mit CHF 1'875'357.23 sehr positiv aus. Da sich einzelne Projekte verzögerten, welche im Investitionsbudget vorgesehen waren, ergibt sich ein hoher Selbstfinanzierungsgrad von 252.26%. Der damit erzielte Überschuss in der Selbstfinanzierung hilft, die vorgesehenen Investitionen weiterhin möglichst aus eigenen Mitteln finanzieren zu können.

Die Bilanz per 31. Dezember 2025 weist ein Verwaltungsvermögen von CHF 11'494'214.27 aus. Das Nettovermögen beträgt CHF 15'759'808.44 (Finanzvermögen CHF 25'370'339.63 abzüglich Fremdkapital CHF 9'610'531.19). Das Eigenkapital per 31.12.2025 weist einen Bestand von Total CHF 27'254'022.71 aus (inkl. Ver-

pflichtungen gegenüber Spezialfinanzierungen CHF 6'838'861.15 und Fonds CHF 540'749.42).

Bilanzstruktur

	2021 CHF	2022 CHF	2023 CHF	2024 CHF	2025 CHF
Finanzvermögen	22'314'734	24'090'933	25'159'459	21'143'759	25'370'340
Verwaltungsvermögen	10'580'503	9'889'859	9'187'600	12'047'440	11'494'214
Total Aktiven	**32'895'237**	**33'980'792**	**34'347'059**	**33'191'199**	**36'864'554**
Fremdkapital	9'862'628	6'843'742	7'513'437	6'537'179	9'610'531
Eigenkapital inkl. Verpfl. Spezialfinanzierungen, Fonds	23'032'610	27'137'050	26'833'622	26'654'020	27'254'023
Total Passiven	**32'895'238**	**33'980'792**	**34'347'059**	**33'191'199**	**36'864'554**
Nettovermögen *(Finanzvermögen - Fremdkapital)*	**12'452'106**	**17'247'191**	**17'646'022**	**14'606'580**	**15'759'808**

Während der Präsentation der Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Albula/Alvra nehmen der Vorsitzende und die Co-Leiterin Finanzwesen ausführlich zu Fragen aus der Bevölkerung Stellung.

Ein Stimmberechtigter erkundigt sich nach den Einnahmen im Bereich Tourismus und weist darauf hin, dass derzeit noch kein Tourismusgesetz besteht. Dadurch würden der Gemeinde Einnahmen entgehen. Er regt an, die Ausarbeitung und Umsetzung eines entsprechenden Tourismusgesetzes möglichst zeitnah voranzutreiben.

b) Revisorenbericht der Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission hat die allgemeine Geschäftsprüfung durchgeführt. Die rechnerische Prüfung der Jahresrechnung 2025 ist durch die RRT AG Treuhand & Revision erfolgt. Der Bericht der Geschäftsprüfungskommission wird vom Vorsitzenden der GPK verlesen.

c) Genehmigung Jahresrechnung

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt, die Jahresrechnung 2025 der Gemeinde Albula/Alvra zu genehmigen und den Gemeindevorstand, die Gemeindeverwaltung und die Gemeindeorgane, unter Verdankung für die geleistete Arbeit, zu entlasten.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger stimmen diesem Antrag mit 35 Ja-Stimmen gegenüber 0 Nein-Stimmen bei 7 Enthaltungen zu.

6. ARA Albula: Ausbau ARA Alvaneu

a) Präsentation und Beratung

Der Zweckverband ARA Albula und die Gemeinde Bergün/Filisur beabsichtigen, die veraltete Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Bergün aufzuheben und somit künftig das Abwasser der Fraktionen Bergün und Latsch in der ARA Alvaneu zu behandeln. Stand heute ist die ARA Alvaneu auf 2'800 Einwohnerwerte (EW) ausgelegt. Durch die zusätzliche Belastung aus Bergün und Latsch liegt die zukünftige Ausbaugrösse bei 4’600 Einwohnerwerte.
Für diese zusätzliche Abwassermenge ist die ARA Alvaneu in ihrem heutigen Zustand jedoch nicht ausgelegt. Die erhöhte hydraulische und stoffliche Belastung erfordert einen Ausbau der ARA, damit die Einleitbedingungen weiterhin zuverlässig eingehalten werden können.

Christoph Dürst, Caprez Ingenieure stellt das Projekt eingehend vor.

Projektbeschrieb

Für die Kapazitätserweiterung sind zwei grosse Umbaumassnahmen notwendig:

<u>Ausbau der biologischen Reinigung</u>

Um die Leistungsfähigkeit der biologischen Reinigung zu steigern, soll diese in ein Wirbelbett-Belebtschlamm-Hybrid-Verfahren umgerüstet werden. Bei diesem Verfahren werden freischwebende Kunststoffträger als Aufwuchsfläche für Mikroorganismen (Biofilm) eingesetzt.
Für dieses Verfahren muss die Oberfläche des bestehenden Nachklärbeckens um ca. 50% erweitert sowie die Ausrüstung im Becken ersetzt werden. Ebenfalls wird ein Ersatz der Ausrüstung im Biologiebecken benötigt.

<u>Ausbau der Schlammbehandlung</u>

Die bestehende ARA Alvaneu behandelt neben dem eigenen Schlamm auch Fremdschlamm der ARA Surava sowie der ARA Bergün. Die heutige Schlammbehandlung ist somit voll ausgelastet. Durch den geplanten Anschluss von Bergün und Latsch ist eine neue Schlammentwässerungsanlage erforderlich, welche nördlich des Regenbeckens erstell werden soll. Damit für den Anschluss genügend Faulraumvolumen geschaffen werden kann, muss ebenfalls der bestehende Stapelraum in einen Faulraum umgebaut werden.

Um den Betriebsablauf möglichst wenig zu beeinträchtigen, erfolgt die Realisierung des Projekts in mehreren Etappen. In einer ersten Etappe soll ab 2027 der Umbau

der Schlammbehandlung erfolgen. Die biologische Reinigung wird in einer zweiten Phase ausgebaut. Die Abwasserbehandlung während der Bauzeit muss mit Provisorien erfolgen.

Investitionskosten für den Ausbau der ARA Alvaneu

Position	Beschrieb	Betrag (CHF)
Vorbereitungsarbeiten	Abbrüche, Entsorgung, Provisorien	73'750.00
Gebäude	Baumeisterarbeiten, Beschichtungen, Metallbau	767'952.00
Betriebseinrichtungen	EMSRL-Technik	541'500.00
Umgebung	Kanalisation, Einfriedungen, Belagsarbeiten	72'864.00
Baunebenkosten	Bewilligungen, Versicherungen, Honorare	508'000.00
Maschinelle Ausrüstung	Beckenausrüstungen, Rohrleitungen	1'256'000.00
Unvorhergesehenes		189'935.00
Gesamt exkl. MwSt.		3'410'000.00
MwSt. 8.1%		280'000.00
Gesamt inkl. 8.1% MwSt.		**3'690'000.00**

Verteilschlüssel

Kosten Ausbau gemäss Bauprojekt		Betrag (CHF)
Gemeinde	Verteilschlüssel	3’690'000.00
Albula/Alvra	52.33%	1’930'977.00
Filisur	31.12%	1’148'328.00
Schmitten	16.55%	610'695.00

Die Nettokosten für die Gemeinde Albula/Alvra belaufen sich auf CHF 666'476.00 nach dem Einkauf von Bergün und Latsch (Kostenanteil CHF 1'930'977.00 abzüglich Anteil Einkauf Bergün und Latsch CHF 1'264'501.00).

Der Kredit enthält eine Preisstandklausel. Der Kredit erhöht oder vermindert sich im Ausmass der Indexveränderung.

Ein Stimmberechtigter erkundigt sich, ob die Möglichkeit besteht, Äste bzw. Grüngut mit dem anfallenden Schlamm zu mischen und das daraus entstehende Material anschliessend der Landwirtschaft für den Humusaufbau zur Verfügung zu stellen.

Christoph Dürst, Caprez Ingenieure erklärt, dass Klärschlamm nicht in der Landwirtschaft ausgebracht werden darf. Der anfallende Klärschlamm muss der Verbrennung zugeführt werden.

Ein Stimmberechtigter weist darauf hin, dass für die Umsetzung des Vorhabens die Zustimmung sämtlicher an der ARA beteiligten Gemeinden erforderlich ist.
Der Vorsitzende stimmt diesem Hinweis zu und wird diesen im Antrag ergänzen.

b) Genehmigung Bruttokredit CHF 3'690'000.00 (inkl. MWST)

Der Gemeindevorstand beantragt Ihnen die Genehmigung des Bruttokredits zu Lasten der Gemeinde(n) von CHF 3’690‘000.00 inkl. MWST 8.1% (Kostenstand August 2026) und eine Kostengenauigkeit Stufe Bauprojekt mit +/- 10%. Unter Vorbehalt der Genehmigung des Gesamtprojekts durch die Gemeinde Bergün Filisur sowie der Zustimmung sämtlicher an der ARA beteiligten Gemeinden.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger stimmen diesem Antrag einstimmig zu.

7. Varia

Ein Stimmberechtigter weist darauf hin, dass sich die Fassade des alten Feuerwehrlokals in Alvaneu Dorf in einem desolaten Zustand befindet und diese wieder Instand gesetzt werden sollte.

Ein weiterer Stimmberechtigter hält fest, dass die Kommunikation der Öffnungszeiten des Hallenbads in Tiefencastel aus seiner Sicht ungenügend ist. Weiter wird angeregt, die Duschanlagen im Hallenbad zu sanieren. Insbesondere wird auf die unzureichende Warmwasserversorgung hingewiesen.

Eine Stimmberechtigte weist darauf hin, dass Gemeindeversammlungen immer am gleichen Tag stattfinden sollten.

Der Gemeindevorstand nimmt sich der vorgebrachten Anliegen an und wird diese im Rahmen seiner Zuständigkeiten prüfen und die notwendigen Schritte veranlassen.

Daniel Albertin bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und ihr Interesse und schliesst um 22.15 Uhr die Gemeindeversammlung. Die Anwesenden sind anschliessend zu einem offerierten Apéro eingeladen.

Tiefencastel, 25. August 2026

Der Gemeindepräsident
Daniel Albertin

Die Protokollführerin
Julia Bonifazi