

Kanton Graubünden

Gemeinde Ruschein

REVISION DER ORTSPLANUNG  
R U S C H E I N

---

B E R I C H T

---

Ruschein, Oktober 1989

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

REVISION DER ORTSPLANUNG R U S C H E I NB E R I C H T1. INVENTARISATION1.1 Ueberbauungs- und Erschliessungs-  
stand am 1. 1. 1988

(sh. Beilage 1)

1.2 Bautätigkeit seit 19811.21 Wohnbautätigkeit

(sh. Beilage 2)

## Zusammenfassung:

| Jahr              | Anzahl gebaute Wohnungen |        |       |
|-------------------|--------------------------|--------|-------|
|                   | Ferien                   | Wohnen | Total |
| 1981              | 2                        | 4      | 6     |
| 1982              | 2                        | 1      | 3     |
| 1983              | 9                        | 3      | 12    |
| 1984              | 5                        | 3      | 8     |
| 1985              | 4                        | 2      | 6     |
| 1986              | 3                        | 3      | 6     |
| 1987              | --                       | 3      | 3     |
| 1988 Baubewillig. | --                       | 5      | 5     |
|                   | 25                       | 24     | 49    |

## 1.22 Oeffentliche Bautätigkeit

Gemeinde:   - Mehrzweckhalle mit Schutzraumanlage  
              - Reservoir 600 m3  
              - Ausbau Schiessstand

█:           Erweiterung Senderanlage

█:           Stollenbauten, Druckleitung, Wasserschloss

## 2. ENTWICKLUNGSZIELE

### 2.1 Einwohner -----

Im Gegensatz zu vielen andern Berggemeinden hat Ruschein eine stetig positive Bevölkerungsentwicklung aufzuweisen (sh. Beilage 3). Die Einwohnerzahl ist von 329 im Jahre 1977 auf heute 370 angestiegen. Die Altersstruktur hat sich ebenfalls stark verbessert. Viele junge Familien sind in Ruschein geblieben oder zugezogen.

Der Restbestand der Schule ist ungefährdet, weil pro Jahrgang mit Ladir zusammen im Durchschnitt mit ca. 10 Schülern zu rechnen ist.

Diese positive Entwicklung will die Gemeinde weiterhin anstreben und begünstigen.

### 2.2 Landwirtschaft -----

Durch die Gesamtmelioration - welche vor dem Abschluss steht - sind für die Landwirtschaft in Ruschein günstige Grundlagen geschaffen worden. Das landwirtschaftliche Gebiet ist voll erschlossen und auf den zusammengelegten Parzellen ist eine rationelle und leichtere Bewirtschaftung möglich.

Für Stallneubauten wurden geeignete Parzellen zugeteilt und eine spezielle, landwirtschaftliche Bauzone geschaffen. Eine Alpmelioration ist ebenfalls ausgeführt worden.

Dank dieser Massnahmen hat die Landwirtschaft in Ruschein gute Voraussetzungen für Ihren Weiterbestand. Die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Bodens ist auf weite Sicht sichergestellt, was für die Erhaltung der Kulturlandschaft von wesentlicher Bedeutung ist.

Trotz dieser günstigen Ausgangslage ist mit einer weiteren Schrumpfung des landwirtschaftlichen Bevölkerungsanteils zu rechnen, entsprechend dem allgemeinen Zwang zu Konzentration und Rationalisierung. Die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe beträgt heute noch: 15 Vollerwerbsbetriebe

4 Nebenerwerbsbetriebe

Der Anteil der landwirtschaftlichen Bevölkerung liegt bei 21.6%. Die Landwirtschaft ist nicht mehr, wie früher Haupterwerbszweig.

Trotzdem soll der bäuerliche Dorfcharakter erhalten bleiben. Die Landwirtschaft ist weiterhin zu unterstützen, durch Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur und Uebernahme des Unterhalts der Güterwege und Entwässerungen durch die Gemeinde und Festlegung der landwirtschaftlichen Nutzung in einer grossflächigen Landwirtschaftszone.

### 2.3 Tourismus

Die Tourismusregion Flims/Laax/Falera bietet bereits einigen Einwohnern von Ruschein temporär oder dauernd eine Arbeitsstelle. Auch die Feriengäste pendeln im Winter zwischen Ruschein und den Touristikzentren.

Angestrebt wird deshalb ein direkter Anschluss von Ruschein/Ladir an das Skisportgebiet Crap S. Gion/Vorab, vorerst mit einer Sesselliftanlage Muletg-Crest da Tiarms mit Buszubringer bis Muletg. Im Endausbau soll eine Transportanlage ab Bahnhof Ilanz mit Zwischenstation bei Ladir/Ruschein realisiert werden. Mit diesem Anschluss an den öffentlichen Verkehr könnte der private Anschlussverkehr zu den touristischen Transportanlagen wesentlich reduziert werden.

Dafür könnte die von den Bergbahnen Crap S. Gion zugesicherte Seilbahnverbindung zwischen Ladir und Falera entfallen. Für den Sommertourismus liegt Ruschein ca. in der Mitte des regionalen Wanderweges Senda Sursilvana. Die Voraussetzungen für eine Entwicklung in Fremdenverkehr sind gegeben. Gefördert werden soll primär der Bau von Hotels und Pensionen und damit das Arbeitsplatzangebot.

#### 2.4 Gewerbe, Arbeitsplätze

-----

Die Anzahl Arbeitsplätze im Gewerbe in der Gemeinde selbst ist heute mit ca. 20 gering. Das einzige Baugeschäft ist vor kurzem aufgelöst worden.

Die folgenden Betriebe sind vorhanden:

- 1 Schreinerei mit Sägerei
- 1 Schreinerei
- 2 Läden
- 2 Restaurants mit wenigen Gastbetten
- 1 Filiale eines Ingenieurbüros

Viele Erwerbstätige sind gezwungen Ihrer Arbeit in der Region und bis nach Domat/Ems und Chur nachzugehen.

Die Ansiedlung von Gewerbe mit geringen bis mässigen Immissionen und die Ausdehnung der bestehenden Betriebe ist deshalb zu fördern. Der dafür benötigte Boden soll in einer Gewerbezone zur Verfügung gestellt werden.

#### 2.5 Vereinstätigkeit

-----

Die vielen vorhandenen Vereine sind sehr aktiv, ihre Tätigkeit umfasst ein ganzes Spektrum von Sport bis Kultur.

Die Gemeinde will diese Tätigkeiten, welche wesentlich zum Dorfleben und zur Attraktivität des Wohnortes beitragen, weiterhin fördern mit der Zurverfügungstellung der notwendigen Lokale und Anlagen.

### 3. ENTWICKLUNGSBEDARF

#### 3.1 Wohnbauten

Auf Grund der heutigen Nachfrage ist anzunehmen, dass die Wohnbautätigkeit mindestens im Ausmasse der letzten Jahre weitergehen wird, wobei eine Verlagerung zu mehr ständig bewohnten Einfamilienhäusern und -wohnungen erfreulicherweise bereits festzustellen ist.

Weil in Ilanz kaum noch Bauland insbesondere für Einfamilienhäuser erhältlich ist, die Wohnlage in den Gemeinden in der Talsohle allgemein weniger attraktiv ist und in Laax und Falera die Bodenpreise unerschwinglich geworden sind, ist eine Bautätigkeit von 7-10 Wohnungen pro Jahr in den nächsten 15 Jahren zu prognostizieren. Der entsprechende Landbedarf beträgt: Wohnungen (Einfamilienhäuser): 105 - 150

Bruttogeschossfläche: 15'000 + 21'000 m<sup>2</sup>

Landbedarf:  $\frac{\text{BGF}}{\text{AZxAG}} = \frac{15.000 + 21000}{0.3 \times 0.75} = 66'000 + 93'300 \text{ m}^2$   
*0.3 x 0.75 = 0.225*  
*27'000 - 37'500 m<sup>2</sup> = 3-4 ha*

#### 3.2 Oeffentliche Bauten und Anlagen

Das bestehende Schulhaus ist seit langem renovationsbedürftig. Weil sich der heutige und zukünftige Bedarf nicht in den bestehenden Bau unterbringen lässt und eine Erweiterung aus Platz- und Gestaltungsgründen nicht möglich ist, sollte eher ein Neubau realisiert werden können.

Der Raum- und Anlagenbedarf umfasst:

- 3 Klassenzimmer, 1 Handarbeitsraum, 1 Werkraum
- 1 Kindergarten
- Aula mit fester Bühne und Foyer, Garderoben und Toiletten
- Gemeindkanzleiraum, Sitzungssaal für Gemeindevorstand, Büro für Gemeindepräsident
- Büros für öffentliche Krankenkasse und Raiffeisenkasse
- Schutzraumanlage
- Pausenplatz
- Kinderspielplatz

Ausserdem ist in diesem Jahr ein Gemeindewerkhof mit Einstellgarage und Reparaturwerkstatt für Gemeindefahrzeuge sowie ein Feuerwehrlokal erstellt worden.

Weil in der eng überbauten Dorfkernzone die Erstellung von Einstellgaragen kaum möglich ist, ist auch die Erstellung von Garagen und Parkplätzen vorgesehen, welche an Private vermietet oder verkauft werden können.

### 3.3 Gewerbebauten

Damit das Arbeitsplatzangebot vergrössert werden kann, ist der Bau von Gastgewerbebauten (Hotels und Pensionen) zu begünstigen. Ebenso die Ansiedlung von anderem Gewerbe mit geringen bis mässigen Immissionen. Die dafür geeigneten Bauzonen werden zur Verfügung gestellt. Für Gastgewerbebauten sind ca. 0.5 ha für die nächsten 15 Jahren zu reservieren.

## 4. REVIDIERTER ZONENPLAN

### 4.1 Bauzonen

Die Bauzonen wurden um ca. 2 ha reduziert, teils an der Peripherie, teils im Innern zur Erreichung einer besseren Siedlungsgestaltung. Die dreigeschossige Wohnzone wurde in eine zweigeschossige Wohn- und Gastgewerbezone abgezont, in welcher die Erstellung von Gastgewerbebauten gefördert werden soll. Damit genügend Land an geeigneter Stelle für ein neues Schulhaus zur Verfügung steht, wurde die Parzelle Nr. 184 (ca. 1200 m<sup>2</sup>) von der Dorfzone in die Zone für öffentliche Bauten umgeteilt.

./.

Die Nachfrage nach diesen Bauplätzen steigt und der Boden in den steilen, felsigen Hängen ist für die Landwirtschaft praktisch wertlos.

- Das private Bauland ist bereits mindestens teilweise erschlossen, deshalb ist bei Auszonungen mit Entschädigungsforderungen zu rechnen.
- In den Gebieten Crusch/Clis und Sur Curtgins sind bereits Quartierplanungen ausgeführt worden, im Gebiet Sut Catieni/Sut Capre ist ein Erschliessungsprojekt vorhanden.

#### 4.2 Schutzzonen im Siedlungsbereich

Zum Schutz des Ortsbildes und für eine bessere Siedlungsgestaltung sind Freihaltezonen in Sut Baselgia, Crusch und Crap Cavallè/Sur Curtgins ausgeschieden worden.

Ausserdem sind in Crusch im Osten des Dorfes und in Tuegna markante Kuppen in die Landschaftsschutzzone einbezogen worden. Damit werden die Steilhänge und die Umgebung der Kirche von jeglicher Ueberbauung freigehalten.

#### 4.3 Landwirtschaftszonen

Praktisch das ganze landwirtschaftlich genutzte Heim- und Maiensässgebiet ist in die Landwirtschaftszone einbezogen worden. Für die Erstellung von landwirtschaftlichen Bauten ist nach wie vor ein Bedarf vorhanden, von Landwirten, welche keine Möglichkeit haben auf eigenem Land in Dorfnähe zu bauen. Die für solche Fälle reservierte landwirtschaftliche Bauzone in Panazola wurde deshalb beibehalten. Eigentümerin des Bodens ist die Kirchgemeinde.

#### 4.4 Zonen ausserhalb des Siedlungsgebietes

-----

Für Aushubmaterial und Bauschutt ist eine Deponiezone in Mulin ca. 700 m östlich des Dorfes vorgesehen.

Mit einer Grund- und Quellwasserschutzzone werden die für die Wasserversorgung relevanten Quellen und Grundwasservorkommen geschützt. Die kleinen Quellen in Dorfnähe sind mit dem Stollenbau der Kraftwerke versiegt.

Die Skisportzone wurde den neuen Verhältnissen angepasst. Ebenso musste eine teilweise Verlagerung der Landschaftsschutzzonen vorgenommen werden, einerseits weil in den Maiensässen eine Ueberlagerung der Landwirtschaftszone mit einer Landschaftsschutzzone nicht notwendig ist, andererseits weil die Landschaftsschutzzone im grösseren Rahmen des Richtplanes Vorab übergreifend auf die angrenzenden Gemeindegebiete festgelegt werden soll. Die Riedflächen in Prau Grass sind als Naturschutzzone ausgeschieden worden.

#### 5. GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN

Der vorhandene Generelle Strassenplan wurde angepasst und mit den bestehenden und für die volle Erschliessung noch notwendigen Wasser- und Abwasseranlagen zu einem Generellen Erschliessungsplan ergänzt.

#### 6. GESTALTUNG, GESTALTUNGSRICHTPLAN

Die Gebiete, für welche zwingend eine Quartierplanung durchzuführen ist, wurden im Zonenplan und im Baugesetz festgehalten.

Als Richtschnur für die Ausarbeitung der Quartiererschliessungs- und - Gestaltungspläne soll der Gestaltungsrichtplan dienen. Die freizuhaltenden Flächen sind bereits im Zonenplan als Freihaltezonen ausgeschieden. Besondere Beachtung wurde der zentralisierten Garagierung und Parkierung geschenkt, weil in den steilen Gebieten Zufahrten zu jedem Einzelhaus zu störenden Terrainveränderungen führen.

#### 7. LAERMIMMISSIONEN, SCHIESSSTAND

Der heutige Standort und die Schiessfrequenz des Schiessstandes führen zu übermässigen Lärmimmissionen in der nordöstlichen Dorfzone bis annähernd zur Ortsmitte und in der bereits teilweise überbauten Wohnzone 1 in Pleun Martin (sh. Deckpause zum Zonenplan). Ausserdem ist im Bereich des Schiessstandes ein Schulhausneubau geplant.

Eine Reduktion der Immissionen und Inkonvenienzen unter die Grenzwerte ist an diesem Standort kaum zu erreichen und mit sehr hohen Kosten verbunden. Deshalb ist eine Verlegung der Schliessanlage geplant. Die Abklärungen für einen neuen Standort am Westende des Plaun da Buora sind zur Zeit im Gange.

#### 8. BAUGESETZ

Das Baugesetz wurde total überarbeitet und den neuen übergeordneten Bestimmungen und Anforderungen angepasst. Durch die Erfahrungen aus der bisherigen Anwendung konnten Mängel und Unklarheiten ausgemerzt werden.

7154 Ruschein, Oktober 1989

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

