



Quartierplan S. Clau

Bericht

Quartierplanbestimmungen

Flächenberechnung AB

Flächenberechnung NZ

Verteiler der Planungs-, Vermessungs und
Vermarktungskosten

Verteiler der Erschliessungskosten

Güterzettel

Grundbuchliche Behandlung

AUFLAGEDOKUMENT	
Publikation im Amtsblatt vom <u>25.8.05</u>	
Auflage vom <u>26.8.05</u> bis <u>24.9.05</u>	
in <u>Rueun</u>	
Datum:	Präsident: <u>J. Schmid</u>
<u>26. AUG. 2005</u>	Aktuar: <u>LOTZ</u>

KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE RUEUN



QUARTIERPLAN UND LANDUMLEGUNG S. CLAU

BERICHT

AUGUST 2005

1 Veranlassung

Im Zuge der Güterzusammenlegung von Rueun muss das landwirtschaftliche Gebiet S. Clau/Nungland erschlossen werden. Gemäss generellem Projekt der Gesamtmelioration erfolgt die Erschliessung über das Baugebiet in S. Clau.

Weil das Baugebiet aus der Güterzusammenlegung ausgeschlossen ist und die Kosten der Strasse im Baugebiet nicht zu 100% subventionsberechtigt sind, musste über die von der Strasse betroffenen Parzellen ein Quartierplanverfahren eingeleitet werden.

Mit der Ausarbeitung des Quartierplanes wurde das gleiche Ingenieurbüro Marugg + Bruni AG beauftragt, wie für die Gesamtmelioration, damit die notwendige Koordination optimal möglich ist.

2 Ziel der Quartierplanung und Landumlegung

Mit der Quartierplanung soll das für die Strasse notwendige Land bereitgestellt werden in Kombination/Abstimmung mit den Bedürfnissen für die landwirtschaftliche Erschliessung. Die Erschliessung mit den Werkleitungen soll auf die neue Strasse und Parzellierung abgestimmt werden. Die Parzellen sollen an die neue Strasse angepasst und die Parzellenform soweit möglich vereinfacht werden.

3 Landumlegung

Die Landumlegung erfolgte in Kombination mit der landwirtschaftlichen Güterzusammenlegung.

Gemäss Art. 71, Abs. 3 des Baugesetzes ist der für die Erschliessungsstrasse notwendige Boden unentgeltlich von den einbezogenen Parzellen in Abzug zu bringen.

Der notwendige Abzug von den **Baulandflächen** im Bezugsgebiet beträgt 0.25%. Im Meliorationsverfahren wurde der allgemeine Abzug für landwirtschaftliches Land auf 4% festgelegt. Dieser Abzug wird für **landwirtschaftliches Land** der beigezogenen Parzellen im Quartierplan übernommen.

Der Anspruch im Bauland beträgt demnach 99.75% der alten Fläche.

Der Anspruch im landwirtschaftlichen Land beträgt 96% der Fläche und der Bonitierungspunkte des alten Bestandes.

In der Flächenberechnung im Anhang sind die Details ersichtlich.

Für den Geldausgleich der Mehr-/Minderzuteilungen werden die gleichen Ansätze wie in der Melioration verwendet:

Bauland: 80.—Fr. / m².

Landwirtschaftliches Land: Bonitierungspunkte x 6

4 Erschliessung

4.1 Strasse

Die neue Quartierstrasse verläuft gemäss der vorgegebenen Linienführung des generellen Projektes der Gesamtmelioration. Sie dient zusammen mit der angrenzenden Fortsetzung im landwirtschaftlichen Gebiet auch der Erschliessung dieses Landes. Sie wird deshalb in Kombination mit der Melioration gebaut. Der Kostenanteil, welcher als Baulandinteressenz nicht landwirtschaftlich subventionsberechtigt ist, muss noch mit den zuständigen Stellen bei Kanton und Bund definitiv festgelegt werden.

4.2 Schmutzwasser- und Meteorwasserableitungen

Das Schmutzwasser kann in die bestehenden Kanalisationsstränge eingeleitet werden. Damit die kleine Baulandparzelle Nr. 1400 überbaubar wird, ist eine Umlegung des bestehenden Kanals auf ca. 26 m Länge notwendig, sofern nicht eine Verschiebung der Bauzone nach Norden über eine Zonenplan-Teilrevision durchgeführt wird.

Für die Ableitung des Meteor- und Sickerwassers der Strasse und der Bauparzellen ist eine neue Ableitung zu erstellen. Entlang der Strasse wird sie als Sickerleitung ausgeführt, entlang der östlichen und südlichen Grenze von Parzelle Nr. 1401 als geschlossene Leitung in PP-Rohre DN 200 mm.

Für die Unterquerung der Kantonsstrasse kann der neue Strang durch das bestehende Rohr hindurchgezogen und anschliessend an die bestehende Ableitung DN 500 zum Vorderrhein angeschlossen werden.

4.3 Wasserversorgung

Ab der neuerstellten Verbindungsleitung Rueun – S. Clau werden eine Abzweigung in Gussrohren DN 100 von ca. 45 m Länge bis zur neuen Strasse sowie ein Hydrant erstellt. Die bestehenden und neuen Hauszuleitungen können an diese Hydrantenleitung angeschlossen werden.

4.4 Stromversorgung und Telefon

Die notwendigen Verteilanlagen, Kabelführungen und Verteilkasten resp. Schächte sind gemäss den gelieferten Angaben der Werke in den Quartierserschliessungsplan übernommen worden.

5 Quartierplanbestimmungen

Die für Quartierplanung, Landumlegung und Kostenverteiler massgebenden Bestimmungen wurden in 8 Artikeln festgelegt. Weil für die Gestaltung der Bauten in der Dorferweiterungszone bereits zahlreiche Vorschriften im Gemeindebaugesetz enthalten sind, wurde auf spezielle Gestaltungsbestimmungen verzichtet.

Chur, 22. August 2005

MARUGG + BRUNI AG
Dipl. Ingenieure ETH/SIA
Grabenstrasse 5
7000 Chur ☎ 081 252 24 78

