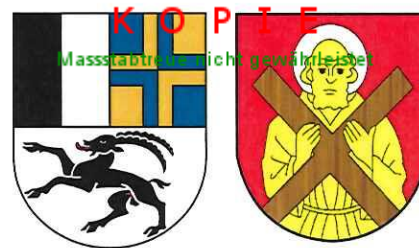


KANTON GRAUBÜNDEN
GEMEINDE RUEUN



QUARTIERPLAN UND LANDUMLEGUNG QUADRAS

BERICHT

AUGUST 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
2	Ziel der Quartierplanung und Landumlegung	3
3	Landumlegung	3
4	Erschliessung	4
4.1	Strasse	4
4.2	Schmutzwasser- und Meteorwasserableitungen	4
4.3	Wasserversorgung	4
4.4	Stromversorgung und Telefon	5
5	Quartierplanbestimmungen.....	5

1 Veranlassung

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

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 Strassen 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. Insbesondere wurden der landwirtschaftliche Teil der Parzelle 1123 vom Tobel auf die Ebene verlegt und der anderweitig vorhandene landwirtschaftliche Anteil von Eigentümer 41 in der Güterzusammenlegung angrenzend an die neue Parzelle 119 zugeteilt. 2 mal wurden je 2 alte Parzellen vereinigt, wobei beim Stall auf der alten Parzelle 119 unter den Eigentümern des alten Bestandes eine Vereinbarung getroffen wurde.

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 5.22%.

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 94.78% der alten Fläche. **K O P I E**
 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 wird ab Parzelle 1117 bis zum westlichen Rand des Beizugsgebietes bei Parzelle 1123 in der neuen Strasse und ab dort entlang dem Westrand der Bauzone und über die alte Parzelle 1026 zum bestehenden Kontrollschacht geführt.

Die Meteorwasserableitung, welche auch als Sickerleitung und Ableitung des Strassenwassers dient, wird ab Parzelle 1117 entlang dem oberen Strassenrand bis zum westlichen Rand des Beizugsgebietes in der Parzelle 1123 und ab dort parallel mit der Schmutzwasserleitung und als Verlängerung bis in den Ual da Sontg Antoni geführt. Diese Leitungen werden in Polypropylen-Rohren mit Durchmesser 200 mm erstellt. Für die noch nicht überbauten Parzellen werden die Anschlüsse bis ausserhalb des Strassenkörpers mit dem Strassenbau erstellt.

4.3 Wasserversorgung

Im Zuge der Dorfnetzsanierung werden einige Leitungen ersetzt und eine neu in der Strasse verlegt ca. bis zu Haus Nr. 139. Ab dort wird die Leitung in der Strasse bis zum Beginn der neuen Parzelle 1119 verlängert. Für die nicht überbauten Parzellen werden die Anschlüsse bis ausserhalb des Strassentrassées erstellt. Die neue Wasserleitung in

der Strasse wird in Guss mit Nennweite 100 mm ausgeführt. Für die Brandbekämpfung sind 2 Hydranten vorgesehen.

K O P I E
Massstabilität nicht gewährleistet

4.4 Stromversorgung und Telefon

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

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

