

KANTON GRAUBÜNDEN

K O P I E
GEMEINDE RUBIN

QUARTIERPLAN UND LANDUMLEGUNG

GRAVA DA SCHMUER SUT

B E R I C H T

mit Flächenverzeichnis

7000 CHUR, 28. NOVEMBER 1991
ergänzt MAI 1992

A. BRUNI, DIPL. ING. ETH/SIA

QUARTIERPLAN UND LANDUMLEGUNG

GRAVA DA SCHMUER SUT

B E R I C H T

1. VERANLASSUNG UND ZIEL DER QUARTIERPLANUNG

Die im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Rueun enthaltene Industrie- und Gewerbezone liegt in Grava da Schmuer Sut zwischen den RhB - Geleisen und der Kantonsstrasse.

Im Westen wird die Zone durch den Schmuer-Bach begrenzt. Die vorhandene, durch die Kraftwerke Ilanz AG erstellte Zufahrt zur Zementumschlagsanlage durchquert das Baugebiet diagonal auf einem Damm und ist deshalb bis auf die Einmündung in die Kantonsstrasse vom Ersteller wieder zu entfernen.

Die Zufahrt zur RhB - Station und zum Gebiet auf der rechten Seite des Vorderrheins ist mangelhaft, weil sie zu steil ist und an unübersichtlicher Stelle mit grossem Gefälle in die Hauptstrasse einmündet.

Die teilweise vorhandene Erschliessung mit Kanalisation, Wasserversorgungsleitungen und Hydranten ist zu ergänzen.

Die Interessenz für Bauparzellen für Gewerbebauten ist vorhanden. Bevor aber Land für Bauzwecke zur Verfügung gestellt werden kann, ist eine Quartierplanung und - Erschliessung auszuführen.

Ziel der Quartierplanung ist die planliche Festlegung einer zweckmässigen Erschliessung mit Strassen, Kanalisations- und Meteorwasserleitungen, Wasserleitungen mit Hydranten, Strom- und Telefonkabeln. Die Strassenführung und Parzellierung hat so zu erfolgen, dass alle Parzellen und der Bahnhof lastwagenbefahrbare Zufahrten erhalten und nach Form und Grösse gut überbaubare Parzellen entstehen.

Der grösste Teil des Bodens ist im Eigentum der Bürgergemeinde Rueun; ein kleinerer, weitgehend bereits überbauter Teil gehört Privaten.

2. ABLAUF DER PLANUNG

Am 14. Sept. 1990 wurde der Einleitungsbeschluss des Gemeindevorstandes publiziert und ein Plan mit der Abgrenzung des Quartierplangebietes aufgelegt. Auf Grund einer Einsprache der Rhätischen Bahn musste das ihr gehörende Areal auf Grund des Eisenbahngesetzes aus dem Beizugsgebiet entlassen werden. Trotzdem war die RhB daran interessiert, dass das Bahnhofareal im Erschliessungskonzept berücksichtigt wird.

Auf die übrigen Einsprachen wurden nicht eingetreten. Diese Entscheide hatten keine Rekurse an das kantonale Verwaltungsgericht zur Folge.

Sowohl die Gemeinde, als auch die RhB und die Betriebsfirma STAG, Maienfeld sind an einer Weiterführung des Zementumschlagplatzes interessiert, weil dadurch die personelle Besetzung des Bahnhofes Rueun erhalten bleibt.

3. PARZELLIERUNGSPLAN

Im Parzellierungsplan sind feste und variable Parzellengrenzen eingezeichnet. Die festen Parzellengrenzen (gegenüber Strassen, Privateigentümern, RhB und entlang dem Sammelkanal zur Kläranlage) sind definitive Grenzen.

Die variablen Grenzen (zwischen den Bauparzellen der Bürgergemeinde) sind als Parzellierungsvorschlag zu verstehen und können bei Bedarf verschoben werden. Die in der Beilage aufgeführten Flächen beziehen sich auf die im Plan eingezeichneten Parzellen.

Die Bereitstellung des Landes für die Quartierstrasse erfolgt nicht über einen allgemeinen Abzug. Die benötigte Fläche wird von der Gemeinde erworben. Ein von der Perimeterkommission noch festzulegender mässiger Kaufpreis für dieses Land wird mit den Baukosten im Perimeterverfahren verteilt.

4. QUARTIERERSCHLIESSUNGSPLAN

Im Quartiererschliessungsplan sind alle bestehenden und projektierten Erschliessungsanlagen eingezeichnet:

Verkehr:

Die bestehende Zufahrt auf einem aufgeschütteten Damm zum Zementsilo wird abgetragen.

Die Einmündung in die Kantonsstrasse bleibt bestehen.

Die neue Quartierstrasse wird zunächst in östlicher Richtung bis zum Stall Valaula nach zwei ca. 90 gradigen Kurven nach Westen durch die Mitte der Bauzone und am Schluss in südwestlicher Richtung zur Zementumschlaganlage geführt.

Die Zufahrt zur RhB zweigt westlich des Areals Cadalbert von der Quartierstrasse ab und sollte nicht nur bis zum Bahnhof, sondern bis zum Bahnübergang geführt und mit einem Belag befestigt werden. Die RhB sieht sich allerdings aus finanziellen Gründen veranlasst, diesen weiteren Ausbau zurückzustellen. Der Ausbau der Quartierstrassen ist mit einer Fahrbahnbreite von 5.0 m (+ Verbreiterung in den Kurven) mit ca. 70 cm Kieskoffer und Bitumen-Belag vorgesehen. Die bestehende Fusswegverbindung ob dem Bahnhof, zwischen den Parzellen Cadalbert und Schnoz wird beibehalten. Ein weitere kurze Verbindung ist am Ende der Zufahrt zur Parzelle L. Valaula AG bis zur Kantonsstrasse vorgesehen.

Wasserversorgung:

Mit einer Verbindungsleitung ϕ 100 mm von knapp 70 m Länge werden die beiden vorhandenen Wasserleitungen entlang dem nördlichen und südlichen Rand der Zone zu einem Ring verbunden. Mit kürzeren Anschlussleitungen werden drei neue Hydranten aufgestellt.

Kanalisation und Meteorwasserableitung

Ein Sammelkanal besteht am südlichen Rand der Zone, ein weiterer durchquert das Baugebiet im westlichen Teil. Zusätzlich ist in der Quartierstrasse ein Schmutzwasserkanal von ca. 75 m Länge zu erstellen.

Das Meteorwasser (Strassen-, Platz-, Sicker- und Dachwasser) wird separat gesammelt und in den Schmuere, resp. Rhein abgeleitet.

Im oberen Teil wird das Strassenwasser mit Einlaufschächten und vollwandigen Rohren abgeleitet, im unteren Teil längs der Quartierstrasse wird das Sicker- und Oberflächenwasser der Strasse und der Parzellen in einer kombinierten Sicker/Ab-
laufleitung gesammelt und kann über bestehend Sickerleitungen vom Strassenende bis in den Bach abgeleitet werden. Die Sickerleitung entlang dem nördlichen Rand des Bahnhofareals wird an die bestehende Ableitung in den Rhein angeschlossen.

Stromversorgung

Ein bestehendes Stromkabel der EWBO ist zu verlegen, weil es die Zone durchschneidet. Für die Erschliessung der einzelnen Parzellen sind eine Verteilkabine und Anschlusskabel vorgesehen.

Telefon

Für die Telefonanschlüsse zitieren wir das Schreiben der Fernmeldedirektion vom 23.10.1991:

Im Bereich der RhB-Station Rueun sind nur noch sehr wenige freie Telefonadern vorhanden. Um diese am Besten auszunützen und damit den Anschlussbegehren in einer nützlichen Frist entsprochen werden kann, müssen wir das Quartier vorerst mit Freileitungen bedienen. Der Standort der TT-Stange ist nur provisorisch eingezeichnet und kann je nach Art der Überbauung und des Geländes variieren.

Vor Baubeginn ist noch abzuklären, ob es sinnvoll wäre die Leerrohre für eine event. spätere Verkabelung zu verlegen. Für eine solche Verkabelung des Quartiers ist ein umfangreicher Kabelausbau vom TT-Verteiler in Rueun bis zur Station Rueun notwendig. Dieser kann auf Grund des Budgetplanes nicht im 1992 gebaut werden.

Wuhrbauten

Zu Sicherung der Industrie- und Gewerbezone und des Bahnareals vor Überflutung und Überfahrung mit Schlamm und Geröll bei Hochwasser, ist entlang dem Schmuerbach ein Blockwuhr zu erstellen.

5. KOSTENVERTEILER

Weil die Gemeinde selber Grundeigentümerin und Partei ist, empfehlen wir die Kostenverteilung durch eine unabhängige Perimeterkommission ausführen zu lassen. Dies umsomehr als Nutzniesser (RhB, STAG) ausserhalb des Quartierplangebietes in das Perimeterverfahren einbezogen werden müssen.

5.1 Planungs-/Vermessungskosten 1)

Die Planungskosten werden zu den Kosten für die Quartierstrasse geschlagenen und im Perimeterverfahren auf die Nutzniesser verteilt.

5.2 Quartierstrasse

Die Landerwerbs- und Erstellungskosten der Quartierstrasse werden im Perimeterverfahren auf die Nutzniesser verteilt.

5.3 Wasserversorgung, Kanalisation und Meteorwasserleitungen

Die Erstellungskosten werden im Perimeterverfahren auf die Nutzniesser verteilt. Für die Anschlussgebühren ist das Gebührenreglement der Gemeinde Rueun massgebend.

- 1) Gemäss Einsprachen-Entscheid des Gemeindevorstandes Rueun vom 27. Januar 1992

K O P I E

Massstabtreue nicht gewährleistet

6. PARZELLENVERZEICHNIS

Parzelle	Fläche alt	Fläche neu	Eigentümer
	m2	m2	
1406	1163	1163	
1407	422	422	
1410	717	717	
1411	588	588	
1412 Teil	785*	785*	
1413 Teil	29*	29*	
1415	Flächengleicher Abtausch		
1		367	
2		634	
3		1193	
4		1066	
5		1275	
6		1228	
7		754	
8		733	
Strasse/Zufahrten		1433	

* Teilfläche im Beizugsgebiet

Die Angaben über die neuen Flächen sind provisorische Werte.
Die definitiven Flächen werden nach Abschluss der Bauarbeiten
durch die Grundbuchvermessung ermittelt.

7000 Chur, 28. November 1991
ergänzt Mai 1992

A. Bruni, dipl. Ing. ETH/SIA

pp. W. Stockmann