

Definitive Fassung

Quartierplan Ober Ruvria

Planungs- und Mitwirkungsbericht nach Art. 47 RPV

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Blumenthal
Advokatur

Stoffelhaus |
Obergass 1
7414 Fürstenu
T 081 655 19 90

483-01.12
25. Januar 2024



Beschluss Gemeinderat

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Blumenthal
Advokatur

483-01-12
25. Januar 2024

Planinformationen

Kontrolliert: ME

Gezeichnet: Kö/aw

Grösse: 30/63

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Geoshop GR, 09.01.2023

Plotfile: P:\483_Thesis\01_Beratung\12_Quartierplan Ober Ruvria\thu_pruefung_anstosslaengen_plotfile.dwg

Planinhalte

Massgebende Parzellen

Parzellenmitte entlang Strasseachse
(massgebend für Anstosslänge)

Anstosslänge entlang blauer Achse
(gemessen entlang blauer Strassenachse bis zur Einfahrt in die
Heinzerbergstrasse)

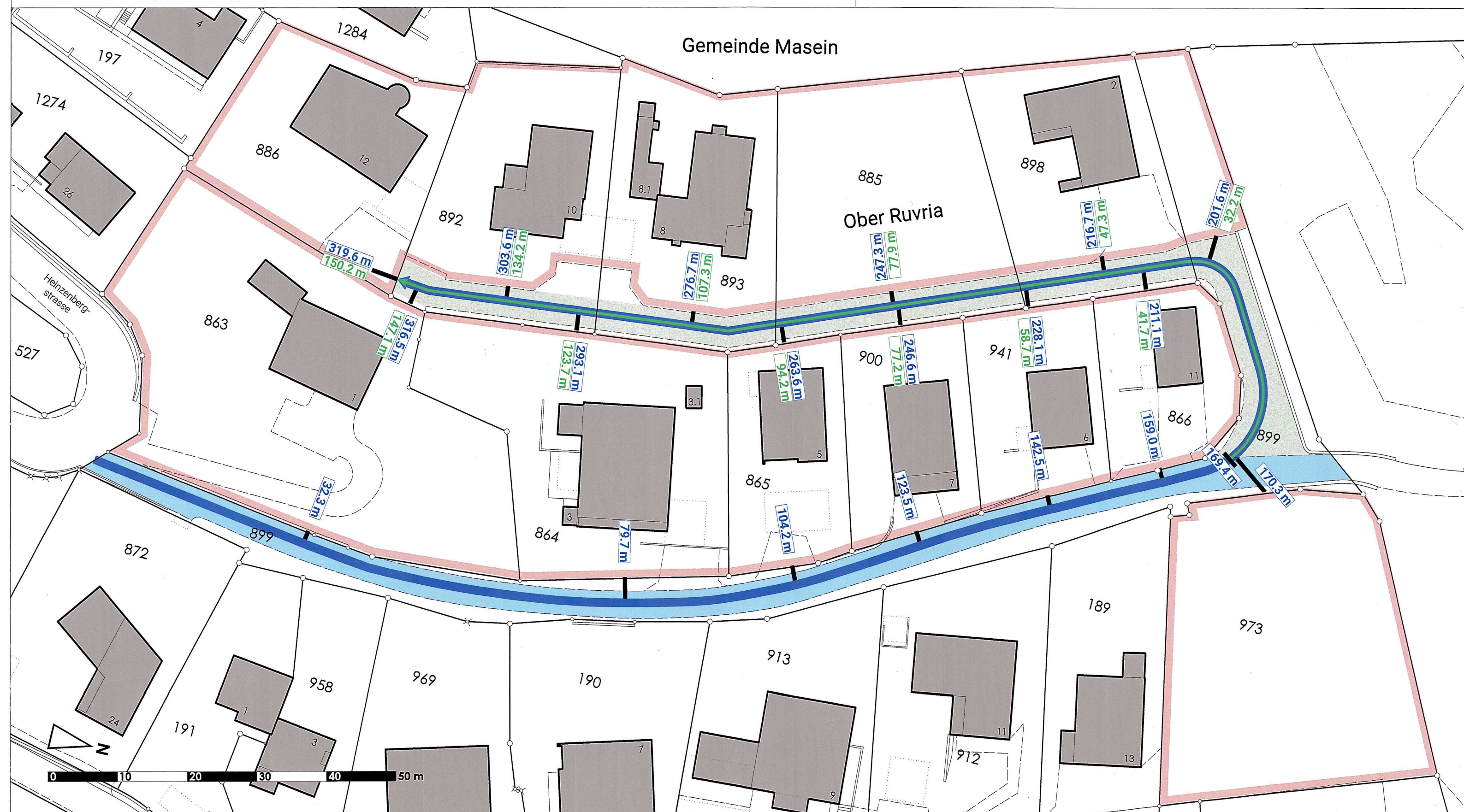
Anstosslänge entlang grüner Achse
(gemessen entlang grüner Strassenachse, nur oberer Abschnitt)

Abgrenzung oberer Strassenabschnitt

Abgrenzung unterer Strassenabschnitt

Gebäude

Parzellengrenze



Quartierplan Ober Ruvria

Bestandesplan

Mst. 1:500

Beschluss Gemeinderat

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

**Blumenthal
Advokatur**

483-01-12
25. Januar 2024

Planinformationen

Kontrolliert: ME

Gezeichnet: K6/aw

Grösse: 30/63

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Geoshop GR, 09.01.2023

Plotfile: P:\483_Thusis\01_Beratung\12_Quartierplan Ober Ruvria\thu_bestandesplan_plotfile.dwg

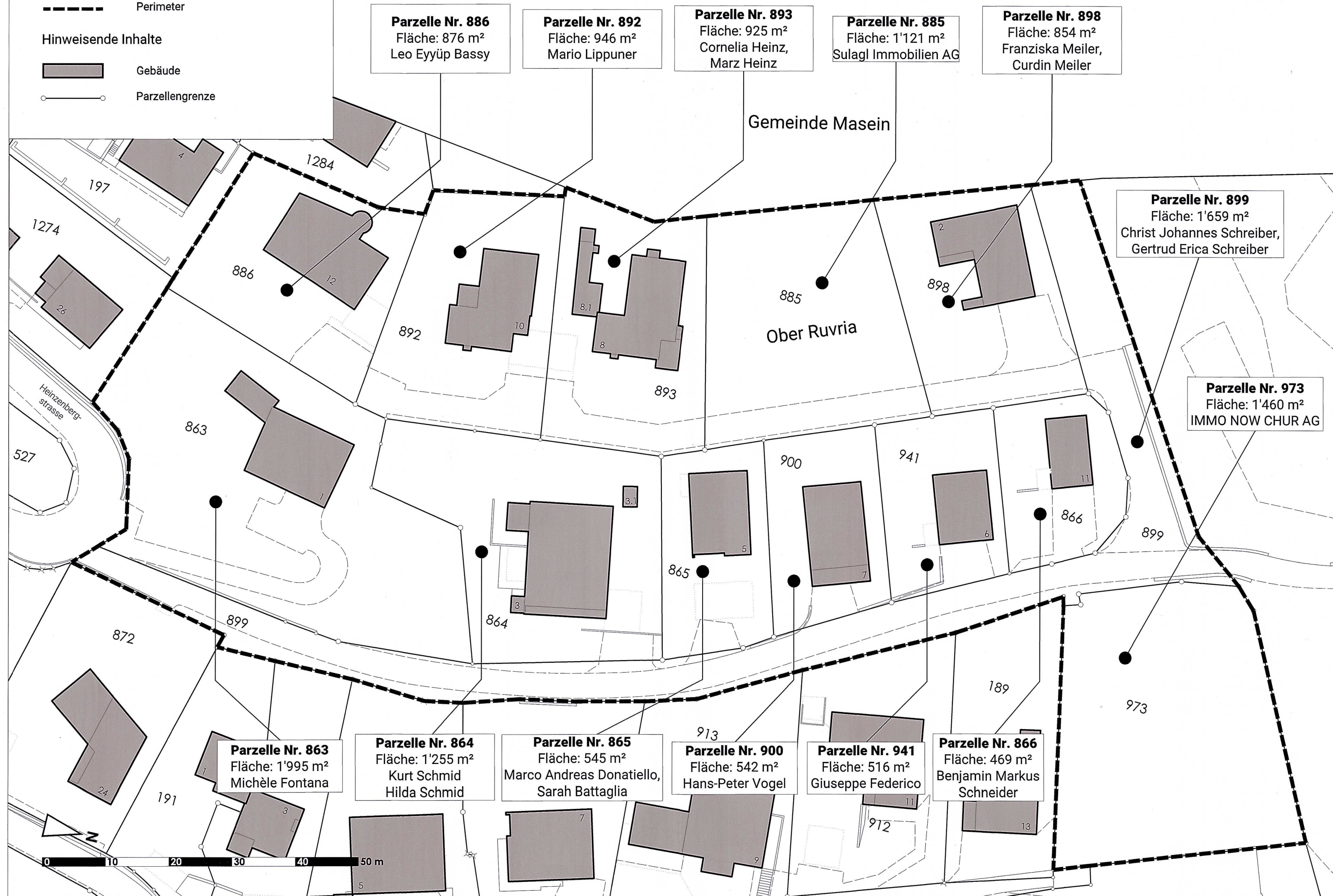
Festlegungen

----- Perimeter

Hinweisende Inhalte

■ Gebäude

○ Parzellengrenze





Quartierplan Ober Ruvria

Bestandesplan Quartierplanperimeter

Mst. 1:500

Beschluss Gemeinderat

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

**Blumenthal
Advokatur**

483-01-12
25. Januar 2024

Planinformationen

Kontrolliert: ME

Gezeichnet: Kö/aw

Grösse: 30/63

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Geoshop GR, 09.01.2023

Plotfile: P:\483_Thusis\01_Beratung\12_Quartierplan Ober Ruvria\thu_bestandesplan_quartierplanperimeter_plotfile.dwg

Festlegungen

----- Perimeter

Hinweisende Inhalte

■ Gebäude

○ Parzellengrenze





Quartierplan Ober Ruvria

Erschliessungsplan

Mst. 1:500

Beschluss Gemeinderat

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Blumenthal
Advokatur

483-01-12
25. Januar 2024

Planinformationen

Kontrolliert: ME

Gezeichnet: Kö/aw

Grösse: 30/63

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Geoshop GR, 09.01.2023

Plotfile: P:\483_Thuis\01_Beratung\12_Quartierplan Ober Ruvria\thu_erschliessungsplan_plotfile.dwg

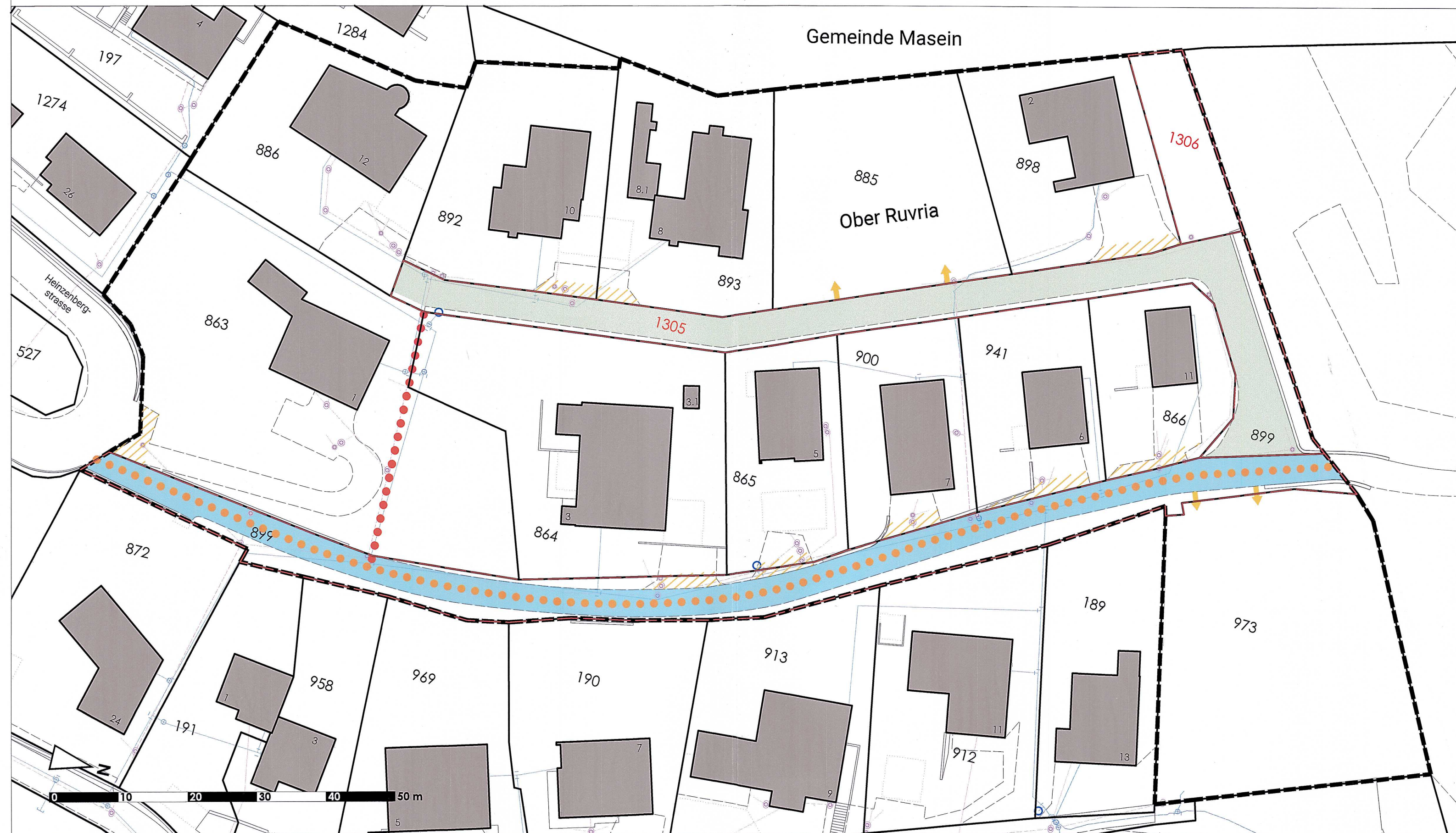
Festlegungen

- Perimeter Quartierplan
- Öffentlicher Fussweg (Art. 7 Quartierplanvorschriften)
- Privater Fussweg (Art. 8 Quartierplanvorschriften)
- Quartierstrasse oberer Strassenabschnitt (Art. 5/6 Quartierplanvorschriften)

- Quartierstrasse unterer Strassenabschnitt (Art. 5/6 Quartierplanvorschriften)
- Einfahrten Parzellen bestehend (Art. 6 Quartierplanvorschriften)
- Einfahrten Parzellen zukünftig, Lage nicht definiert (Art. 6 Quartierplanvorschriften)

Hinweisende Inhalte

- Gebäude
- Neue Parzellengrenze/-nummer
- Parzellengrenze
- Abwasserleitung
- Frischwasserleitung



Quartierplanung Ober Ruvria

Gemeinde Thusis

Bericht und Behandlung des Grundbuches

Dieser Bericht regelt die Landumlegung und Grenzbereinigung sowie die Rechtstatbestände des Quartierplans "Ober Ruvria", welche mit dem Vollzug im Grundbuch behandelt werden müssen.

Alter Bestand

Die räumliche Darstellung des alten Bestandes geht aus dem Bestandesplan hervor.

Gemäss Grundbuch sind folgende Grundstücke und Eigentümer von der Quartierplanung "Ober Ruvria" betroffen:

Grundstück	Eigentümer	Fläche
863	Fontana Michèle, 11.09.1971	1'995 m2
864	Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke: -STW Thusis/50635 zu 40/100 Miteigentum (Schmid Kurt, 10.07.1953 und Schmid Hilda, 15.07.1948 -ME je zu 1/2-) -STW Thusis/50636 zu 60/100 Miteigentum (Schmid Kurt, 10.07.1953 und Schmid Hilda, 15.07.1948 -ME je zu 1/2-)	1'255 m2
865	-Donatiello Marco Andreas, 18.09.1989 -Battaglia Sarah, 26.06.1995 -Miteigentümer je zu 1/2-	545 m2
866	Schneider Benjamin Markus, 05.08.1960	469 m2
885	Sulagl Immobilien AG, St. Moritz (UID: CHE-477.889.196)	1'121 m2
886	Bassy Leo Eyyüp, 14.06.1990	876 m2
892	Lippuner Mario, 11.03.1975	946 m2
893	-Heinz Cornelia, 03.06.1939 -Heinz Marx, 25.07.1939 -Miteigentümer je zu 1/2-	925 m2
898	-Meiler Franziska, 25.02.1983 -Meiler Curdin, 15.07.1983 -Miteigentümer je zu 1/2-	854 m2
899	-Schreiber Christ Johannes, 21.05.1945 -Schreiber Gertrud Erica, 22.12.1954 -Gesamteigentümer inf. Gütergemeinschaft-	1'659 m2
900	Vogel Hans-Peter, 07.09.1968	542 m2
941	Federico Giuseppe, 02.02.1941	516 m2

973	IMMO NOW CHUR AG, Chur	1'460 m2
	Total	13'163 m2

Neuer Bestand

Die räumliche Darstellung sowie die provisorischen Flächen der aus der Landumlegung neugebildeten Grundstücke ergeben sich aus dem Neuzuteilungsplan sowie aus der Neuzuteilungstabelle.

Die von der Landumlegung der Quartierplanung "Ober Ruvria" betroffenen und die neu gebildeten Grundstücke werden den Eigentümern wie folgt zugewiesen:

Grundstück	Eigentümer	Fläche
863	Fontana Michèle, 11.09.1971	1'995 m2
864	Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke: -STW Thusis/50635 zu 40/100 Miteigentum (Schmid Kurt, 10.07.1953 und Schmid Hilda, 15.07.1948 -ME je zu 1/2-) -STW Thusis/50636 zu 60/100 Miteigentum (Schmid Kurt, 10.07.1953 und Schmid Hilda, 15.07.1948 -ME je zu 1/2-)	1'255 m2
865	-Donatiello Marco Andreas, 18.09.1989 -Battaglia Sarah, 26.06.1995 -Miteigentümer je zu 1/2-	545 m2
866	Schneider Benjamin Markus, 05.08.1960	469 m2
885	Sulagl Immobilien AG, St. Moritz (UID: CHE-477.889.196)	942 m2
886	Bassy Leo Eyyüp, 14.06.1990	876 m2
892	Lippuner Mario, 11.03.1975	796 m2
893	-Heinz Cornelia, 03.06.1939 -Heinz Marx, 25.07.1939 -Miteigentümer je zu 1/2-	793 m2
898	-Meiler Franziska, 25.02.1983 -Meiler Curdin, 15.07.1983 -Miteigentümer je zu 1/2-	726 m2
899	Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 863, 864, 865, 866, 900, 941, 973 und 1306 zu je 1/8 Miteigentum	1'122 m2
900	Vogel Hans-Peter, 07.09.1968	542 m2
941	Federico Giuseppe, 02.02.1941	516 m2
973	IMMO NOW CHUR AG, Chur	1'460 m2
1305	Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 885, 886, 892, 893, 898 und 1306 zu je 1/6 Miteigentum	892 m2
1306	-Schreiber Christ Johannes, 21.05.1945 -Schreiber Gertrud Erica, 22.12.1954 -Gesamteigentümer inf. Gütergemeinschaft-	234 m2
	Total	13'163 m2

Die definitiven Grenzverläufe und Flächenmasse sind vom Nachführungsgeometer in einer Messurkunde festzuhalten und spätestens bis zur Abgabe der Grundbuchanmeldung dem Grundbuchamt Thuis zusammen mit dem Quartierplan zum grundbuchlichen Vollzug einzureichen.

Die subjektiv-dingliche Verknüpfung der Miteigentumsanteile an den Grundstücken Nrn. 899 und 1305 mit den Hauptgrundstücken bewirkt, dass diese Anmerkungsgrundstücke ihre Selbständigkeit verlieren.

In Zukunft beinhaltet somit die Verfügung über das jeweilige Hauptgrundstück ebenfalls die Verfügung über das jeweilige Anmerkungsgrundstück. Eine selbständige Verfügung über das Anmerkungsgrundstück ist somit ausgeschlossen. Für das in Miteigentum aufgeteilte Anmerkungsgrundstück gilt ferner der Grundsatz auf Aufhebung des Miteigentums als ausgeschlossen. Da die Voraussetzung der Selbständigkeit fehlt, ist auch das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer in diesem Falle ausgeschlossen.

Anmerkungen / Bereinigung und Behandlung

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Ober Ruvria" sind auf den einzelnen Grundstücken folgende Anmerkungen eingetragen:

Anmerkungen auf Grundstück Nr. 863

Die auf Grundstück Nr. 863 bestehende Anmerkung bleibt unverändert angemerkt.

Anmerkungen auf Grundstück Nr. 864

Die auf Grundstück Nr. 864 bestehende Anmerkung bleibt unverändert angemerkt.

Anmerkungen auf Grundstück Nr. 885

Die auf Grundstück Nr. 885 bestehende Anmerkung bleibt unverändert angemerkt.

Neu ist aufgrund dieser Quartierplanung mit Landumlegung folgende Anmerkung vorzunehmen:

Das Quartierplanverfahren und die Bestimmungen daraus sind im Grundbuch auf den Grundstücken Nrn. 863, 864, 865, 866, 885, 886, 892, 893, 898, 899, 900, 941, 973, 1305 und 1306 wie folgt anzumerken:

Quartierplan "Ober Ruvria"

Vormerkungen / Bereinigung und Behandlung

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Ober Ruvria" sind auf den einzelnen Grundstücken folgende Vormerkungen eingeschrieben:

Vormerkungen auf Grundstück Nr. 886

Die auf Grundstück Nr. 886 bestehende Vormerkung bleibt unverändert eingetragen.

Dienstbarkeiten / Bereinigung und Behandlung

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Ober Ruvria" sind auf den einzelnen Grundstücken folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 863

- Last: Näherbaurecht (Stützmauer)
z.G. LIG Thusis/886
- Last: Fusswegrecht
z.G. LIG Thusis/892
z.G. LIG Thusis/885
z.G. LIG Thusis/893
z.G. LIG Thusis/886

Diese Dienstbarkeiten bleiben auf Grundstück Nr. 863 unverändert eingetragen.

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899

Diese Dienstbarkeit wird durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/885
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/892
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/898
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/893

Diese Dienstbarkeiten werden durch die nachbeschriebene Neubegründung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/886

Diese Dienstbarkeit bleibt auf Grundstück Nr. 863 unverändert eingetragen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 864

- Last: Fusswegrecht
z.G. LIG Thusis/885
z.G. LIG Thusis/886
z.G. LIG Thusis/892
z.G. LIG Thusis/893

Diese Dienstbarkeit bleibt auf Grundstück Nr. 864 unverändert eingetragen.

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899

Diese Dienstbarkeit wird durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/885
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/892
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/898
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/893

Diese Dienstbarkeiten werden durch die nachbeschriebene Neubegründung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 865

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899

Diese Dienstbarkeit wird durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/885
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/892
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/898
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/893

Diese Dienstbarkeiten werden durch die nachbeschriebene Neubegründung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 866

- Last: Abstandsvorschrift
z.G. LIG Thusis/899

Diese Dienstbarkeit wird durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

- Recht: Schutzraumrecht für 5 Personen
z.L. LIG Thusis/906

Diese Dienstbarkeit bleibt auf Grundstück Nr. 866 unverändert eingetragen.

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899

Diese Dienstbarkeit wird durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 885

- Recht: Fusswegrecht
z.L. LIG Thusis/863
- Recht: Fusswegrecht
z.L. LIG Thusis/864

Diese Dienstbarkeiten bleiben auf Grundstück Nr. 885 unverändert eingetragen.

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/898
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/892
z.G. LIG Thusis/886
z.G. LIG Thusis/893
z.G. LIG Thusis/898
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/893
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/892

Diese Dienstbarkeiten werden durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

- Last: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/865
z.G. LIG Thusis/900
z.G. LIG Thusis/863
z.G. LIG Thusis/864

Diese Dienstbarkeit wird durch die nachbeschriebene Neubegründung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 886

- Recht: Näherbaurecht (Stützmauer)
z.L. LIG Thusis/863
- Recht: Näherbaurecht für ein geschlossenes Treppenhaus
z.L. LIG Thusis/1284
- Recht: Fusswegrecht
z.L. LIG Thusis/863
- Recht: Fusswegrecht
z.L. LIG Thusis/864

Diese Dienstbarkeiten bleiben auf Grundstück Nr. 886 unverändert eingetragen.

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/898
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/885
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/893
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/892

Diese Dienstbarkeiten werden durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

- Last: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/863

Diese Dienstbarkeit bleibt auf Grundstück Nr. 886 unverändert eingetragen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 892

- Last: Baurecht für Teil einer Garage, Benützungsrecht des Vorplatzes und Durchgangsrecht zum Luftschutzkeller
z.G. LIG Thusis/893
- Recht und Last: Vereinbarung über die Benützung der Luftschutzkeller
LR LIG Thusis/893
- Recht: Fusswegrecht
z.L. LIG Thusis/863
- Recht: Fusswegrecht
z.L. LIG Thusis/864

Diese Dienstbarkeiten bleiben auf Grundstück Nr. 892 unverändert eingetragen.

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/898
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/885
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/893
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/886
z.G. LIG Thusis/893
z.G. LIG Thusis/898
z.G. LIG Thusis/885

Diese Dienstbarkeiten werden durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

- Last: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/863
z.G. LIG Thusis/864
z.G. LIG Thusis/900
z.G. LIG Thusis/865

Diese Dienstbarkeit wird durch die nachbeschriebene Neubegründung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

- Recht: Ausschliessliches Benützungsrecht an Teilfläche
z.L. LIG Thusis/1285
- Recht: Grenzabstandserweiterung
z.L. LIG Thusis/1285
- Recht: Grenzabstandserweiterung
z.L. LIG Masein/387
- Last: Lebenslängliches Nutzniessungsrecht
z.G. Lippuner Ernst, 23.02.1943
z.G. Lippuner Erika, 17.06.1941

Diese Dienstbarkeiten bleiben auf Grundstück Nr. 892 unverändert eingetragen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 893

- Recht: Baurecht für Teil einer Garage, Benützungsrecht des Vorplatzes und Durchgangsrecht zum Luftschutzkeller
z.L. LIG Thusis/892
- Recht und Last: Vereinbarung über die Benützung der Luftschutzkeller
LR LIG Thusis/892

- Recht: Fusswegrecht
z.L. LIG Thusis/863
- Recht: Fusswegrecht
z.L. LIG Thusis/864

Diese Dienstbarkeiten bleiben auf Grundstück Nr. 893 unverändert eingetragen.

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/898
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/885
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/885
z.G. LIG Thusis/886
z.G. LIG Thusis/892
z.G. LIG Thusis/898
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/892

Diese Dienstbarkeiten werden durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

- Last: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/865
z.G. LIG Thusis/900
z.G. LIG Thusis/864
z.G. LIG Thusis/863

Diese Dienstbarkeit wird durch die nachbeschriebene Neubegründung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 898

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/893
z.G. LIG Thusis/886
z.G. LIG Thusis/892
z.G. LIG Thusis/885
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/885
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/893
- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/892

Diese Dienstbarkeiten werden durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

- Last: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/863
z.G. LIG Thusis/864
z.G. LIG Thusis/900
z.G. LIG Thusis/865

Diese Dienstbarkeit wird durch die nachbeschriebene Neubegründung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 899

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Masein/203
z.G. LIG Thusis/195
z.G. LIG Cazis/163
z.G. LIG Masein/392

Diese Dienstbarkeit bleibt auf Grundstück Nr. 899 unverändert eingetragen.

- Recht: Abstandsvorschrift
z.L. LIG Thusis/866
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/863
z.G. LIG Thusis/886
z.G. LIG Thusis/892
z.G. LIG Thusis/864
z.G. LIG Thusis/866
z.G. LIG Thusis/885
z.G. LIG Thusis/941
z.G. LIG Thusis/865
z.G. LIG Thusis/898
z.G. LIG Thusis/900
z.G. LIG Thusis/893
- Last: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.G. LIG Thusis/973

Diese Dienstbarkeiten werden durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und sind im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 900

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899

Diese Dienstbarkeit wird durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/885
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/892
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/898
- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/893

Diese Dienstbarkeit wird durch die nachbeschriebene Neubegründung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 941

- Recht: Schutzraumrecht für 3 Personen
z.L. LIG Thusis/906

Diese Dienstbarkeit bleibt auf Grundstück Nr. 941 unverändert eingetragen.

- Recht: Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899

Diese Dienstbarkeit wird durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

Dienstbarkeiten auf Grundstück Nr. 973

- Recht und Last: Fuss- und Fahrwegrecht
LR LIG Thusis/180

Diese Dienstbarkeit bleibt auf Grundstück Nr. 973 unverändert eingetragen.

- Recht: Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
z.L. LIG Thusis/899

Diese Dienstbarkeit wird durch die Bestimmungen der Quartierplanung hinfällig und ist im Grundbuch zu löschen.

Neu werden im Quartierplanverfahren "Ober Ruvria" folgende Grunddienstbarkeiten begründet:

Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstück Nr. 1305 Thusis
zugunsten Grundstücke Nrn. 863, 864, 865, 866, 900 und 941 Thusis

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 1305 Thusis räumt hiermit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke Nrn. 863, 864, 865, 866, 900 und 941 Thusis das Recht ein, über die Erschliessungsstrasse unbeschränkt zu gehen und beschränkt als gelegentliche Zufahrt für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen zu fahren.

Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht

zulasten Grundstücke Nrn. 899, 1305 und 1306 Thusis
zugunsten Grundstück Nr. 351 Masein

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nrn. 899, 1305 und 1306 Thusis räumen hiermit dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Nr. 351 Masein das Recht ein, über die Erschliessungsstrasse auf den Grundstücken 899 und 1305 sowie über Grundstück 1306 zu landwirtschaftlichen Zwecken zu gehen und zu fahren.

Diese Grunddienstbarkeiten sind im Grundbuch entsprechend **einzutragen**, den bereits bestehenden dinglichen Rechten im Range nachgehend.

Grundlasten / Bereinigung und Behandlung

Vor der grundbuchlichen Behandlung des Quartierplanes "Ober Ruvria" sind auf den einzelnen Grundstücken keine Grundlasten eingetragen. Ebenso werden durch das Quartierplanverfahren keine solchen Rechtstatbestände neu begründet.

Grundpfandrechte / Bereinigung und Behandlung

Die auf den von der Quartierplanung betroffenen Grundstücken bestehenden Grundpfandrechte sind im Sinne von Art. 802 ZGB im bisherigen Rang auf die im Quartierplanverfahren (neuer Bestand) zugewiesenen Grundstücke von Amtes wegen zu übertragen.

Das Grundbuchamt Thusis wird dies den einzelnen Grundpfandgläubigern im Sinne von Art. 969 ZGB anzeigen.

Eröffnung von Grundstücken

Die aufgrund dieses Quartierplanverfahrens neu gebildeten Grundstücke sind im Grundbuch zu eröffnen.

Weitere Bestimmungen und Auflagen

1. Der Besitzesantritt an den Neuzuteilungsgrundstücken im Quartierplan "Ober Ruvria" erfolgt für die einzelnen Grundeigentümer am Tage der Inkraftsetzung des Quartierplanes.

2. Die folgenden Auflageakten

- Quartierplanvorschriften
- Bestandesplan
- Bestandesplan Quartierplanperimeter
- Neuzuteilungsplan
- Erschliessungsplan
- Überprüfung Anstosslängen
- Kostenverteiler
- Bestandestabelle
- Neuzuteilungstabelle

bilden integrierende Bestandteile zum vorliegenden grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes "Ober Ruvria". Dem Grundbuchamt ist beim grundbuchlichen Vollzug des Quartierplanes ein vollständiger Satz der rechtskräftigen Auflagedokumente einzureichen.

3. Nachdem das genehmigte Quartierplanverfahren in Rechtskraft erwachsen ist, meldet die Gemeinde Thusis die Landumlegung und die daraus resultierenden Rechtstatbestände mittels einer separaten Grundbuchanmeldung zum grundbuchlichen Vollzug an.

Thusis, 25.04.2023 / 30.08.2023 / 26.01.2024 gba

Anhang 4

QP Ober Ruvria: Neuzuteilungstabelle

Eigentümer	Nutzungszone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Alleineigentum: Michèle Fontana	W2	863	1'995	863	1'995	0	Näherbaurecht (Stützmauer) ID.1000/002412	L	z.G. LIG Thuis/886	unverändert übernommen
							Fusswegerecht ID.2014/000026	L	z.G. LIG Thuis/885 z.G. LIG Thuis/886 z.G. LIG Thuis/892 z.G. LIG Thuis/893	unverändert übernommen
							Fuss- und beschränktes Fahrwegerecht	R	z.L. LIG Thuis/1305	Neubegründung unbeschränktes Fusswegerecht und beschränktes Fahrwegerecht für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen
							Beschränktes Fuss- und Fahrwegerecht ID.2014/000033	R	z.L. LIG Thuis/886	unverändert übernommen
Eigentümer	Nutzungszone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
40/100 an Grundstück 864: Kurt und Hilda Schmid, Ober Ruvria 3, 7430 Thuis Miteigentümer SiWE Grundstück Nr. 50635) 60/100 an Grundstück 864: Kurt und Hilda Schmid, Ober Ruvria 3, 7430 Thuis Miteigentümer SiWE Grundstück Nr. 50636)	W2	864	1'255	864	1255	0	Fusswegerecht ID.2014/000026	L	z.G. LIG Thuis/885 z.G. LIG Thuis/886 z.G. LIG Thuis/892 z.G. LIG Thuis/893	unverändert übernommen
							Fuss- und beschränktes Fahrwegerecht	R	z.L. LIG Thuis/1305	Neubegründung unbeschränktes Fusswegerecht und beschränktes Fahrwegerecht für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen
Eigentümer	Nutzungszone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
1/2 Miteigentum: Marco Andreas Donatello, Ober Ruvria 5, 7430 Thuis 1/2 Miteigentum: Sarah Battaglia, Ober Ruvria 5, 7430 Thuis	W2	865	545	865	545	0	Fuss- und beschränktes Fahrwegerecht	R	z.L. LIG Thuis/1305	Neubegründung unbeschränktes Fusswegerecht und beschränktes Fahrwegerecht für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen
Eigentümer	Nutzungszone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Alleineigentum: Benjamin Markus Schneider, Ober Ruvria 11, 7430 Thuis	W2	866	469	866	469	0	Schutzraumrecht für 5 Personen ID.1000/001331	R	z.L. LIG Thuis/906	unverändert übernommen
							Fuss- und beschränktes Fahrwegerecht	R	z.L. LIG Thuis/1305	Neubegründung unbeschränktes Fusswegerecht und beschränktes Fahrwegerecht für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen
Eigentümer	Nutzungszone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Alleineigentum: Sulagi Immobilien AG, Quaderlestrasse 12, 7500 St. Moritz	W2	885	1'121	885	942	179	Fusswegerecht ID.2014/000026	R	z.L. LIG Thuis/863 z.L. LIG Thuis/864	unverändert übernommen
							Fuss- und Fahrwegerecht	R	z.L. LIG Thuis/899	Neubegründung gemäss QP-Bestimmungen: Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegerecht -> im Grundbuch mit Anmerkung "Quartierplan Ober Ruvria" eingetragen
Eigentümer	Nutzungszone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
1/2 Miteigentum: Leo Eyüp Bassy, Neudorfstrasse 68, 7430 Thuis 1/2 Miteigentum: Neeresh Rajasingham, Ziegelgut 13, 7206 Igis	W2	886	876	886	876	0	Näherbaurecht (Stützmauer) ID.1000/002412	R	z.L. LIG Thuis/863	unverändert übernommen
							Näherbaurecht für ein geschlossenes Treppenhaus, ID.1000/001609	R	z.L. LIG Thuis/1284	unverändert übernommen
							Fusswegerecht ID.2014/000026	R	z.L. LIG Thuis/863 z.L. LIG Thuis/864	unverändert übernommen
							Fuss- und Fahrwegerecht	R	z.L. LIG Thuis/899	Neubegründung gemäss QP-Bestimmungen: Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegerecht -> im Grundbuch mit Anmerkung "Quartierplan Ober Ruvria" eingetragen
							Beschränktes Fuss- und Fahrwegerecht ID.2014/000033	L	z.G. LIG Thuis/863	unverändert übernommen
Eigentümer	Nutzungszone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Alleineigentum: Mario Lippuner, Ober Ruvria 10, 7430 Thuis	W2	892	946	892	796	150	Baurecht für Teil einer Garage, Benützungsrecht des Vorplatzes zum Luftschutzkeller, ID.1000/002446	L	z.G. LIG Thuis/893	unverändert übernommen
							Vereinbarung über die Benützung der Luftschutzkeller, ID.1000/002447	LR	LR LIG Thuis/893	unverändert übernommen
							Fusswegerecht ID.2014/000026	R	z.L. LIG Thuis/863 z.L. LIG Thuis/864	unverändert übernommen
							Fuss- und Fahrwegerecht	R	z.L. LIG Thuis/899	Neubegründung gemäss QP-Bestimmungen: Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegerecht -> im Grundbuch mit Anmerkung "Quartierplan Ober Ruvria" eingetragen
							Ausschliessliches Benützungsrecht an Teilfläche ID.2022/0000225	R	z.L. LIG Thuis/1285	unverändert übernommen
							Grenzabstandsenerweiterung ID.2022/0000225	R	z.L. LIG Masein/387 z.L. LIG Thuis/1285	unverändert übernommen
							Lebenslängliches Nutzungsrecht	L	z.G. Lippuner Ernst, 23.02.1943 z.G. Lippuner Erika, 17.06.1941	unverändert zu übernehmen

Eigentümer	Nutzungs- zone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Miteigentum 1/2: Marx Heinz, Ober Ruvria 8, 7430 Thusis Miteigentum 1/2: Cornelia Heinz, Ober Ruvria 8, 7430 Thusis	W2	893	925	893	793	132	Baurecht für Teil einer Garage, Benützungrecht des Vorplatzes und Durchgangsrecht zum Luftschutzkeller ID.1000/002446 Vereinbarung über die Benützung der Luftschutzkeller, ID.1000/002447 Fusswegrecht ID.2014/000026 Fuss- und Fahrwegrecht	R LR R R	z.L. LIG Thusis/892 LR LIG Thusis/892 z.L. LIG Thusis/863 z.L. LIG Thusis/864 z.L. LIG Thusis/899	unverändert übernommen unverändert übernommen unverändert übernommen Neubegründung gemäss QP-Bestimmungen: Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht --> im Grundbuch mit Anmerkung "Quartierplan Ober Ruvria" eingetragen
Eigentümer	Nutzungs- zone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
1/2 Miteigentum: Franziska Meiler, Ober Ruvria 2, 7430 Thusis 1/2 Miteigentum: Curdin Meiler, Ober Ruvria 2, 7430 Thusis	W2	898	854	898	726	128	Fuss- und Fahrwegrecht	R	z.L. LIG Thusis/899	Neubegründung gemäss QP-Bestimmungen: Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht --> im Grundbuch mit Anmerkung "Quartierplan Ober Ruvria" eingetragen
Eigentümer	Nutzungs- zone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Subjektiv dinglich verknüpftes Miteigentum der Grundstücke Nrn. 863, 864, 865, 866, 900, 941, 973 und 1306	UG	899	1'659	899	1'122	537	Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/001608 Fuss- und Fahrwegrecht Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke	L L L	z.G. LIG Cazis/163 z.G. LIG Masein/203 z.G. LIG Masein/392 z.G. LIG Thusis/195 z.G. LIG Thusis/885 z.G. LIG Thusis/886 z.G. LIG Thusis/892 z.G. LIG Thusis/893 z.G. LIG Thusis/898 z.G. LIG Masein/351	unverändert übernommen Neubegründung gemäss QP-Bestimmungen: Unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht --> im Grundbuch mit Anmerkung "Quartierplan Ober Ruvria" eingetragen Neubegründung beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
Eigentümer	Nutzungs- zone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Alleineigentum: Peter Vogel, Ismaninger Strasse 115, DE-81675 München	W2	900	542	900	542	0	Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht	R	z.L. LIG Thusis/1305	Neubegründung unbeschränktes Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen
Eigentümer	Nutzungs- zone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Alleineigentum: Giuseppe Federico, Ober Ruvria 9, 7430 Thusis	W2	941	516	941	516	0	Schutzraumrecht für 3 Personen ID.1000/001330 Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht	R R	z.L. LIG Thusis/906 z.L. LIG Thusis/1305	unverändert übernommen Neubegründung unbeschränktes Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen
Eigentümer	Nutzungs- zone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Alleineigentum: IMMO NOW CHUR AG, Ringstrasse 38A, 7000 Chur	W2	973	1'460	973	1'460	0	Fuss- und Fahrwegrecht ID.1000/001588	LR	LR LIG Thusis/180	unverändert übernommen
Eigentümer	Nutzungs- zone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Gesamteigentümer zufolge Gütergemeinschaft: Christ Johannes Schreiber und Gertrud Erica Schreiber, Heinzenbergstr. 93, 7421 Summagrada	UG	-	-	1306	234	0	Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke	L	z.G. LIG Masein/351	Neubegründung beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht
Eigentümer	Nutzungs- zone	Parz. Nr. Altbestand	Parzellenfläche Altbestand	Parz. Nr. Neuzuteilung	Parzellenfläche Neuzuteilung	Landabtretung/ Landabzug	Dienstbarkeiten Neuzuteilung	Last/Recht	z.G. / z.L.	Bemerkungen zur Neuzuteilung
Subjektiv dinglich verknüpftes Miteigentum der Grundstücke Nrn. 886, 892, 893, 885, 898 und 1306	UG	892/893/885/ 898	-	1306	892	0	Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht	L	z.G. LIG Thusis/863 z.G. LIG Thusis/864 z.G. LIG Thusis/865 z.G. LIG Thusis/900 z.G. LIG Thusis/941 z.G. LIG Thusis/866	Neubegründung unbeschränktes Fusswegrecht und beschränktes Fahrwegrecht für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen
							Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Zwecke	L	z.G. LIG Masein/351	Neubegründung beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht

Gesamte Strasse		100%
Unterer Abschnitt (53%)		
Öffentlicher Anteil	3 %	
Privater Anteil	97 %	
Oberer Abschnitt (47%)		
Öffentlicher Anteil	0 %	
Privater Anteil	100 %	

Parzelle															Effektive Belastung am unteren Abschnitt mit Anteil Gemeinde
Eigentümer	Parz.-Nr.	Parz.-Fläche m2	Bauzone	Ausnutzungs- ziffer AZ	zulässige Bruttogehossfläche m2 (BGF)	Anstosslänge bis mitte Parzelle km'	Belastungswert Anstosslänge bis mitte Parzelle	Anstosslänge ab Parzellenmitte bis Ende Strasse km'	Belastungswert aus Anstosslänge Reststrasse *50%	Belastungswert üG Parzelle 10%	Gesamtbelastungswert	Effektive Belastung am unteren Abschnitt ohne Anteil Gemeinde %	Effektive Belastung am unteren Abschnitt mit Anteil Gemeinde %		
Kostenverteiler Sanierung unterer Abschnitt															
unterer Abschnitt	863	410	W2	0.5	205	0.0323	6.6	0.1371	14.1		20.7	3.1	3.0		
	864	1'255	W2	0.5	628	0.0797	50.0	0.0897	28.1		78.2	11.7	11.3		
	865	545	W2	0.5	273	0.1042	28.4	0.0652	8.9		37.3	5.6	5.4		
	866	469	W2	0.5	235	0.1590	37.3	0.0104	1.2		38.5	5.7	5.6		
	900	542	W2	0.5	271	0.1235	33.5	0.0459	6.2		39.7	5.9	5.7		
	941	516	W2	0.5	258	0.1425	36.8	0.0269	3.5		40.2	6.0	5.8		
reduzierte Belastung 50%	973	1'460	W2	0.5	730	0.1703	124.3	0.0000	0.0000		62.2	9.3	9.0		
	899	1'122	ÜG	0	0	0.0000	0.0	0.0000	0.0000		0.0	0.0	0.0		
Gemeinde Thusis	Wanderweg												3.0		
Anteil Anstösser oberer Abschnitt an unterem Abschnitt	885	942	W2	0.5	471	0.1694	79.8				79.8	11.9	11.5		
	886	876	W2	0.5	438	0.1694	74.2				74.2	11.1	10.7		
	892	796	W2	0.5	398	0.1694	67.4				67.4	10.1	9.8		
	893	793	W2	0.5	397	0.1694	67.2				67.2	10.0	9.7		
	898	726	W2	0.5	363	0.1694	61.5				61.5	9.2	8.9		
	1306	234	ÜG	0	0	0.1694	0.0			4.0	4.0	0.6	0.6		
	1305	892	ÜG	0	0	0.1694	0.0				0.0	0.0	0.0		
TOTAL		11'578			4'665						670.7	100.0	100		

nur 410m2, dafür zu 100%

Gesamte Strasse		100%
Unterer Abschnitt (53%)		
Öffentlicher Anteil	3 %	
Privater Anteil	97 %	
Oberer Abschnitt (47%)		
Öffentlicher Anteil	0 %	
Privater Anteil	100 %	

Parzelle																
Eigentümer	Parz.-Nr.	Parz.-Fläche m2	Bauzone	Ausnutzungs- ziffer AZ	zulässige Bruttogehossfläche (BGF) m2	Anstosslänge bis mitte Parzelle km	Belastungswert Anstosslänge bis mitte Parzelle	Anstosslänge ab Parzellenmitte bis Ende Strasse km	Belastungswert für beschränktes Fahwegrecht *25%	Belastungswert üG Parzelle 10%	Gesamtbelastungswert	Effektive Belastung für oberen Strassenabschnitt %	Effektive Belastung an Gesamtkosten über beide Strassenabschnitte (unten und oben) mit Anteil Gemeinde %			
Kostenverteiler Sanierung oberer Abschnitt																
Anteil Anstösser unterer Abschnitt an oberem Abschnitt (25 % Belastung)	863	1'995	W2	0.5	998	0.1471			36.7		36.7	12.6	7.5			
	864	1'255	W2	0.5	628	0.1237			19.4		19.4	6.7	9.1			
	865	545	W2	0.5	273	0.0942			6.4		6.4	2.2	3.9			
	866	469	W2	0.5	235	0.0417			2.4		2.4	0.8	3.3			
	900	542	W2	0.5	271	0.0772			5.2		5.2	1.8	3.9			
	941	516	W2	0.5	258	0.0587			3.8		3.8	1.3	3.7			
	973	1'460	W2	0.5	730	0.0000			0.0		0.0	0.0	4.8			
	899	1'122	ÜG	0	0	0.0000			0.0		0.0	0.0	0.0			
Gemeinde Thusis	Wanderweg												1.59			
Oberer Abschnitt	885	942	W2	0.5	471	0.0779	36.7				36.7	12.6	12.1			
	886	876	W2	0.5	438	0.1502	65.8				65.8	22.7	16.3			
	892	796	W2	0.5	398	0.1342	53.4				53.4	18.4	13.8			
	893	793	W2	0.5	397	0.1073	42.5				42.5	14.7	12.0			
	898	726	W2	0.5	363	0.0473	17.2				17.2	5.9	7.5			
reduzierte Belastung 10%	1306	234	ÜG	0	0	0.0322	0.0			0.8	0.8	0.3	0.1			
	1305	892	ÜG	0	0	0.1694	0.0				0.0	0.0	0.0			
TOTAL		13'163			5'458						290	100	100			

ganze Parzelle berücksichtigt

Quartierplan Ober Ruvria

Neuzuteilungsplan

Mst. 1:500

Beschluss Gemeinderat

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Blumenthal
Advokatur

483-01-12
25. Januar 2024

Planinformationen

Kontrolliert: ME

Gezeichnet: KÖ/aw

Grösse: 30/63

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, Geoshop GR, 09.01.2023

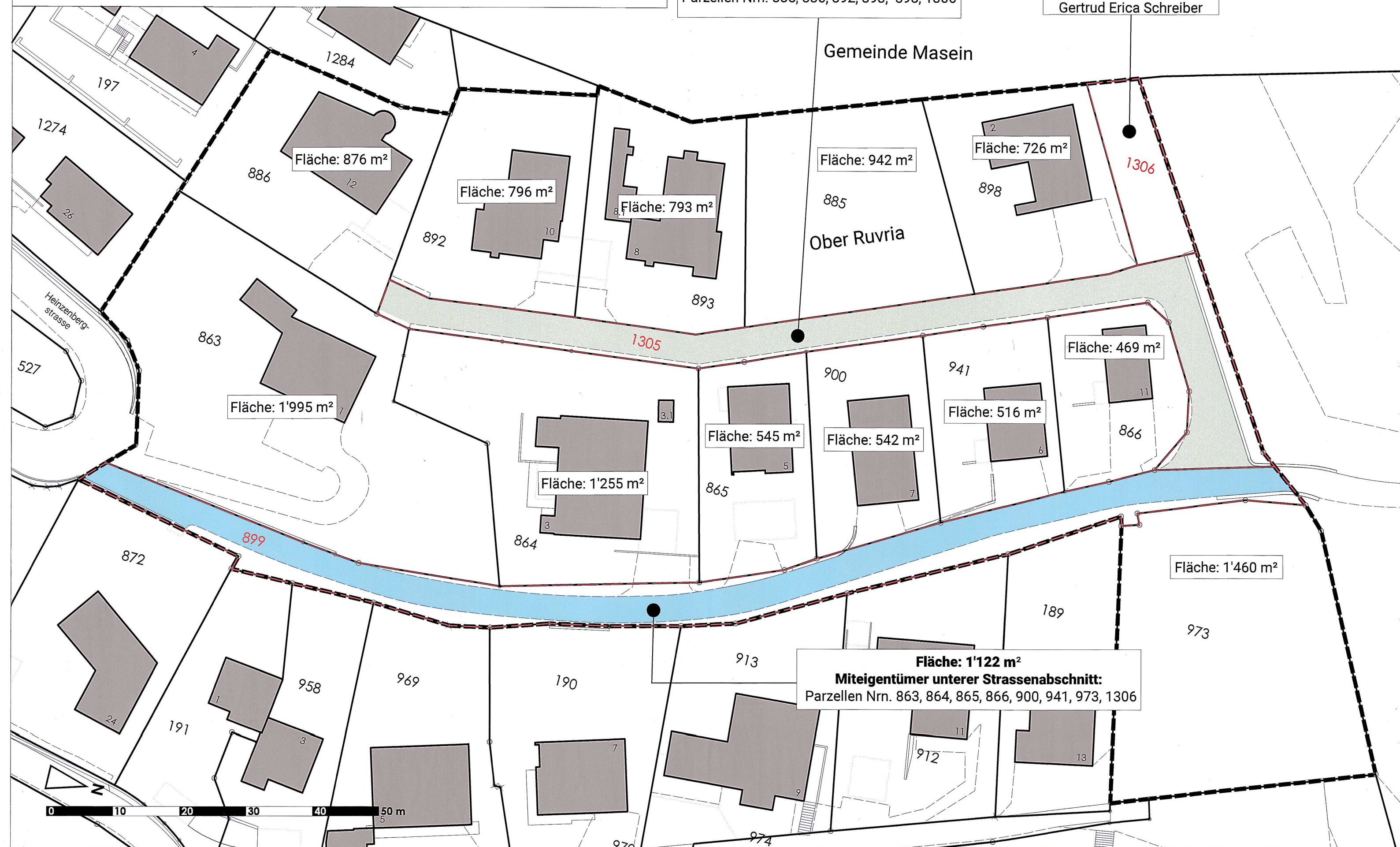
Plotfile: P:\483_Thusis\01_Beratung\12_Quartierplan Ober Ruvria\thu_neuzuteilungsplan_plotfile.dwg

Festlegungen gemäss Erschliessungsplan

- Perimeter
- Quartierstrasse oberer Abschnitt
- Quartierstrasse unterer Abschnitt

Hinweisende Inhalte

- Gebäude
- Parzellengrenze
- Neue Parzellengrenze/-nummer



Impressum

Auftrag	Gemeinde Thusis: Quartierplan Ober Ruvria	
Auftraggeber	Gemeinde Thusis Untere Gasse 1 7430 Thusis	
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	Blumenthal Advokatur Stoffelhaus Obergass 1 7414 Fürstenau T 081 655 19 90
Bearbeitung	Michael Ruffner, Moritz Eicher (R+K) Christina Blumenthal (Blumenthal Advokatur)	
Titelbild	Luftbild; Quelle: www.geogr.mapplus.ch	
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001	

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zweck	4
2. Verfahren und Organisation	6
2.1 Organisation	6
2.2 Ablauf der Planung	6
3. Grundlagen strassenseitige Erschliessung	7
3.1 Vorgaben KRG	7
3.2 Anforderungen Dimensionierung Strasse	7
3.3 Beurteilung Ober Ruvria	9
4. Quartierplan Ober Ruvria	12
4.1 Ziele und Zweck	12
4.2 Geltungsbereich	12
4.3 Bestandteile	12
4.4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten im Erschliessungsplan	13
4.4.1 Quartierstrasse oberer und unterer Abschnitt	13
4.4.2 Einfahrten Parzellen	14
4.4.3 Privater Fussweg	15
4.4.4 Werkleitungen	15
4.5 Landumlegung	15
4.6 Bereinigung der Rechte	16
4.7 Kostenverteiler	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan Gemeinde Thusis (Auszug www. geogr.mapplus.ch , Stand 8. Februar 2023)	4
Abb. 2: Ausschnitt VSS-Norm 40 045 (Projektierung, Grundlagen, Strassentyp: Erschliessungsstrassen), ergänzt durch R+K Ausgabe 2019 - 03)	8
Abb. 3: Begegnungsfall PW-Fahrrad bei 20 km/h, eigene Darstellung R+K nach VSS-Norm 40 201 (Geometrisches Normalprofil), Stand 1992	8
Abb. 4: Begegnungsfall PW-PW bei 20 km/h, eigene Darstellung R+K nach VSS-Norm 40 201 (Geometrisches Normalprofil), Stand 1992	9
Abb. 5: Bestehende Strassenbreite Ober Ruvria (eigene Messung R+K vom 8. Februar 2023)	9
Abb. 6: Quartiererschliessungsplan Ober Ruvria mit Landumlegung (eigene Darstellung)	13
Abb. 7: Auszug Neuzuteilungsplan, eigene Darstellung R+K	16

1. Anlass und Zweck

Bestehende Quartierstrasse
Ober Ruvria

Die Strasse «Ober Ruvria» erschliesst die Baulandparzellen Nrn. 863, 864, 865, 866, 973, 885, 886, 892, 893, 898, 900 und 941 in der Gemeinde Thusis ab der Heinzenbergstrasse. Die Liegenschaften sind der Wohnzone W2 zugeordnet und bis auf die beiden Parzellen Nrn. 973 und 885 bereits bebaut. Die Strasse Ober Ruvria selbst befindet sich auf dem ersten Abschnitt ab der Heinzenbergstrasse im Übrigen Gemeindegebiet (ÜG), ist abparzellierte (Parzellennummer 899) und befindet sich im Privateigentum. Ab Höhe der Parzelle Nr. 898 ist die Strasse der Wohnzone zugeordnet und nicht separat abparzelliert, sondern Bestandteil der einzelnen Baulandparzellen.

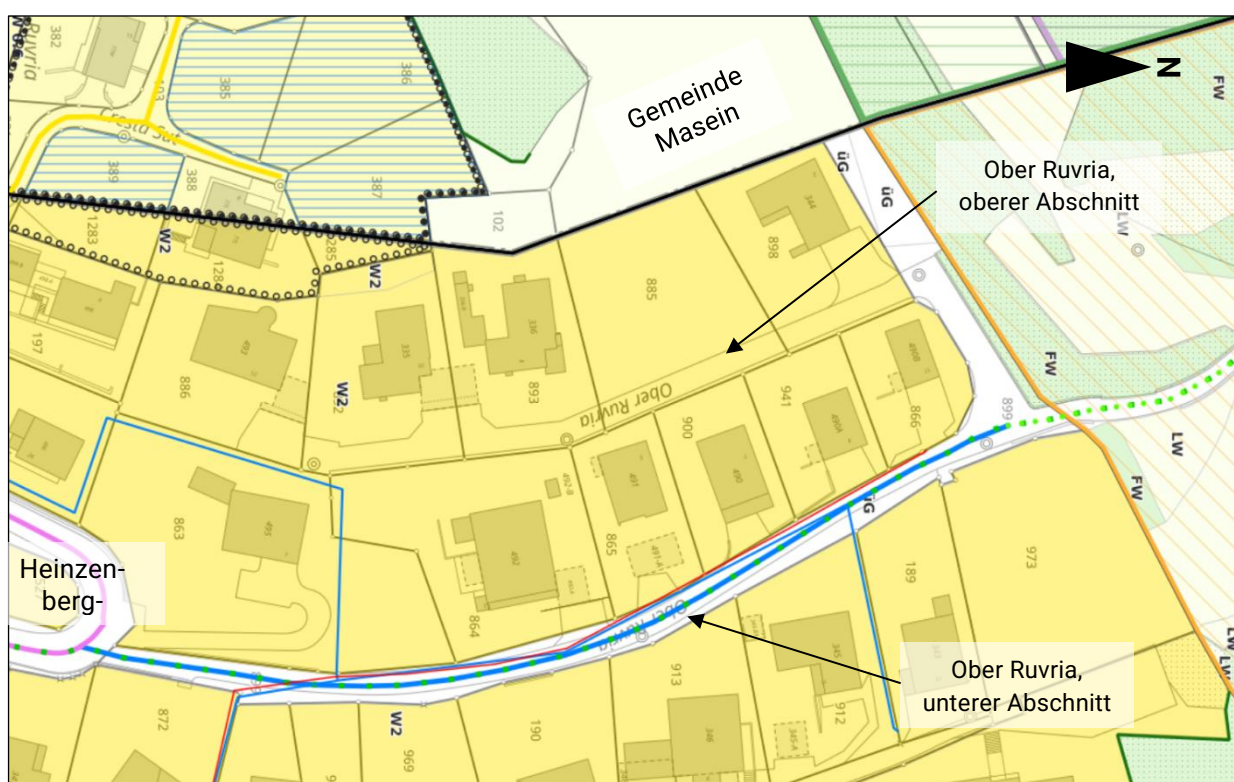


Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan Gemeinde Thusis (Auszug [www. geogr.mapplus.ch](http://www.geogr.mapplus.ch), Stand 8. Februar 2023)

Zonenplan

Festlegungen

Bauzonen

Wohnzone 2

Weitere Zonen

Übriges Gemeindegebiet

Genereller Erschliessungsplan

Festlegungen

bestehend

geplant

aufzuheben

— Feinerschliessung

● ● ● ● ● ○ ○ ○ ○ ○ ✕ ✕ ✕ ✕ ✕ Fussweg

■ ■ ■ Wanderweg

— - - - Wasserhauptleitung

Festlegungen Genereller Erschliessungsplan Im rechtskräftigen Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde Thusis ist die Strasse Ober Ruvria nur im unteren Abschnitt als Feinerschliessungsstrasse festgelegt. Ab der Kurve auf Höhe Parzelle Nr. 973 ist keine Festlegung vorhanden, womit die Benutzung des oberen Abschnitts nicht öffentlich-rechtlich gesichert ist. Hier bestehen hingegen verschiedenste privatrechtliche Regelungen (Dienstbarkeitsverträge)¹. Ebenfalls ist im Generellen Erschliessungsplan auf dem unteren Abschnitt ein öffentlicher Fussweg sowie ein Wanderweg festgelegt. Der Wanderweg ist auch Bestandteil des «Wanderlandes Schweiz Mobil»².

Zweck Quartierplan Aufgrund des mangelhaften Strassenzustandes sind Unterhaltsarbeiten und eine Erneuerung der Ober Ruvria notwendig. Die heutigen Eigentumsverhältnisse führen im Zusammenhang mit Unterhalt und Instandhaltung der Strasse Ober Ruvria zu Schwierigkeiten sowie offenen Kostenfragen zwischen den einzelnen Grundeigentümern. Im Weiteren ergeben sich dadurch Herausforderungen bezüglich Nutzungsrechte der bestehenden Verkehrsanlagen. Nachdem diverse Vermittlungsversuche durch die Gemeinde zwischen den Grundeigentümern gescheitert sind, wurde ein Quartierplanverfahren verbunden mit einem Landumlegungsverfahren auf Antrag diverser Grundeigentümer durch die Gemeinde eingeleitet. Mit dem vorliegenden Quartierplan Ober Ruvria verbunden mit einer Landumlegung soll die Erschliessung des Quartierplangebietes und die Verlegung der Erschliessungskosten geregelt werden.

Gestützt auf Art. 51 ff und Art. 65 ff des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 21 sowie Art. 29 ff der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) soll die vorliegende Quartierplanung Ober Ruvria verbunden mit einer Landumlegung durch den Gemeinderat von Thusis erlassen werden.

¹ Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge, siehe Bestandteile des Quartierplans in Kapitel 4.3.

² Stiftung SchweizMobil: www.map.schweizmobil.ch, abgerufen am 08. Februar 2023

2. Verfahren und Organisation

2.1 Organisation

Bürgergemeinde und politische Gemeinde Die inhaltliche Ausarbeitung und der Beschluss des vorliegenden öffentlichen Quartierplans und der Landumlegung erfolgen durch den Gemeinderat Thusis.

Technische und fachliche Begleitung Die technische und fachliche sowie rechtliche Begleitung erfolgen durch Blumenthal Advokatur Stoffelhaus / Obergass 1, 7414 Fürstenau sowie R+K, Büro für Raumplanung AG, Aeuli 3, 7304 Maienfeld.

2.2 Ablauf der Planung

Verfahren nach KRG/KRVO Die Quartierplanung wird in folgenden Verfahrensschritten gemäss der Raumplanungsgesetzgebung für den Kanton Graubünden (KRG/KRVO) durchgeführt:

Start Quartierplanung	20. Februar 2022	Bekanntgabe der Absicht zur Einleitung eines Quartierplanverfahrens verbunden mit einer Landumlegung (Art. 16 KRVO)
	7. April bis 7. Mai 2022	Öffentliche Auflage der Einleitung des Quartierplan- und Landumlegungsverfahrens Ober Ruvria
	23. Mai 2022	Einsprachebehandlung und definitive Einleitung des Quartierplanverfahrens verbunden mit einer Landumlegung (Art. 16 KRVO)
	Dezember 2022 bis Februar 2023	Entwurf Quartierplan (Art. 17 KRVO)
	20. Februar 2023	Verabschiedung Entwurf des Quartierplans durch den Gemeinderat zuhanden der formellen Prüfung durch das Grundbuchamt und der öffentlichen Auflage
	Februar 2023 bis März 2023	Unterbreitung Entwurf Quartierplan dem Grundbuchamt zur formellen Prüfung (Art. 17 KRVO)
	19. Mai 2023 bis 18. Juni 2023	Öffentliche Auflage (Art. 18 KRVO)
	14. September 2023 bis 14. Oktober 2024	Wiederholung der öffentlichen Auflage (Art. 18 KRVO)
Abschluss Quartierplanung	29. Januar 2024	Einsprachebehandlung (Art. 19 KRVO)
	29. Januar/19. Februar 2024	Erlass durch den Gemeindevorstand (Art. 19 KRVO)
Strassensanierung und Verfahren Kostenverteiler	nachfolgend	Ausführung Sanierungsarbeiten
	nachfolgend	Festlegung Kostenverteiler durch Gemeinderat
	nachfolgend	Öffentliche Auflage Entwurf des Kostenverteilers (Art. 20 KRVO)

nachfolgend	Einsprachebehandlung (Art. 20 KRVO)
nachfolgend	Erlass des definitiven Kostenverteilers durch Gemeinderat und Inkasso (Art. 20 KRVO)

3. Grundlagen strassenseitige Erschliessung

3.1 Vorgaben KRG

Ausgangslage Erschliessung

Gemäss Art. 52 Abs. 3 KRG hat der Quartiererschliessungsplan die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers zu enthalten. Er kann Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze sowie Anlagen für die Parkierung und die Quartierausstattung vorsehen.

Mit dem Quartierplan ist sicherzustellen, dass die Quartierstrasse Ober Ruvria die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung des Quartiers erfüllt.

3.2 Anforderungen Dimensionierung Strasse

VSS-Normen

Für die Beurteilung der hinreichenden Erschliessung werden die einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) beigezogen. Massgebend sind insbesondere die VSS-Norm 40 045 (Projektierung, Grundlagen, Strassentyp: Erschliessungsstrassen) und die VSS-Norm 40 201 (Geometrisches Normalprofil).

Da die Strasse Ober Ruvria nur eine quartierinterne Bedeutung hat, kann sie als «Erschliessungsstrasse» eingestuft werden. Gemäss der VSS-Norm 40 045 können die Erschliessungsstrassen in drei Unterkategorien eingeteilt werden.

Ein wichtiges Merkmal zur Einteilung sind die Anzahl der über die Strasse erschlossenen Parkplätze sowie die maximale Verkehrsbelastung. Für die Strasse Ober Ruvria kommen insbesondere die Kategorien Zufahrtsweg (bis 30 Wohneinheiten erschlossen) und Zufahrtsstrasse (mehr als 30 Wohneinheiten erschlossen) in Frage. Aus der Einteilung kann der massgebende Begegnungsfall abgeleitet werden.

ES-Typen	Quartierschliessungsstrasse	Zufahrtsstrasse	Zufahrtsweg
Genereller Ausbaugrad	durch Querschnittsgestaltung festzulegen [3]		
Anzahl Fahrstreifen	2	2 oder 1	1
Ausbaugrößen der Fahrstreifen	normal *	reduziert	reduziert
Öffentlicher Verkehr	nur ausnahmsweise, Bushaltestellen im Fahrbahnbereich	-	-
Parkieren	geregelt oder frei	je nach Gestaltung, i.a. frei	-
Gehwege	mindestens einseitig	einseitig, evtl. als Längstreifen oder als Mischverkehrsfläche	-
Anlagen für den leichten Zweiradverkehr	keine erforderlich		
Fahrbahnmarkierung [10]	ausnahmsweise Mittellinie	keine	-
Durchfahrtsmöglichkeiten	in der Regel durchgehend befahrbar	in der Regel nicht durchgehend befahrbar	nicht durchgehend befahrbar
Wendemöglichkeiten	Wendeplatz bei Sackgassen	Wendeplatz bei Sackgassen (auch unter Einbezug der Bankett-, Gehweg- und Vorplatzfläche möglich)	in der Regel kein Wendeplatz
Grundbegegnungsfall	Lastwagen/Personenwagen * bei stark reduzierter Geschwindigkeit	Personenwagen/Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit	Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit
Belastbarkeit (Massgebender stündlicher Verkehr im Querschnitt)	bis 150 Fz./h	100 Fz./h	50 Fz./h

> 30 Wohneinheiten

bis 30 Wohneinheiten

Abb. 2: Ausschnitt VSS-Norm 40 045 (Projektierung, Grundlagen, Strassentyp: Erschliessungsstrassen), ergänzt durch R+K Ausgabe 2019 - 03)

Anforderungen Zufahrtsweg

Gemäss der VSS-Norm 40 045 haben **Zufahrtswege** einen Fahrstreifen. In der Regel sind keine separaten Wendeanlagen zu erstellen und auf einen Gehweg kann verzichtet werden. Als massgebender Grundbegegnungsfall gilt «Personenwagen – Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit». Gemäss VSS-Norm 40 201 hat die Fahrbahn für den massgebenden Begegnungsfall eine lichte Breite von 3,4 m aufzuweisen.

Grundabmessungen Fahrrad	
Grundabmessung	= 0.60 m
Bewegungsspielraum	= 0.10 m
Sicherheitszuschlag	= 0.20 m

Grundabmessungen Personenwagen	
Grundabmessung	= 1.80 m
Bewegungsspielraum	= - m
Sicherheitszuschlag	= 0.20 m

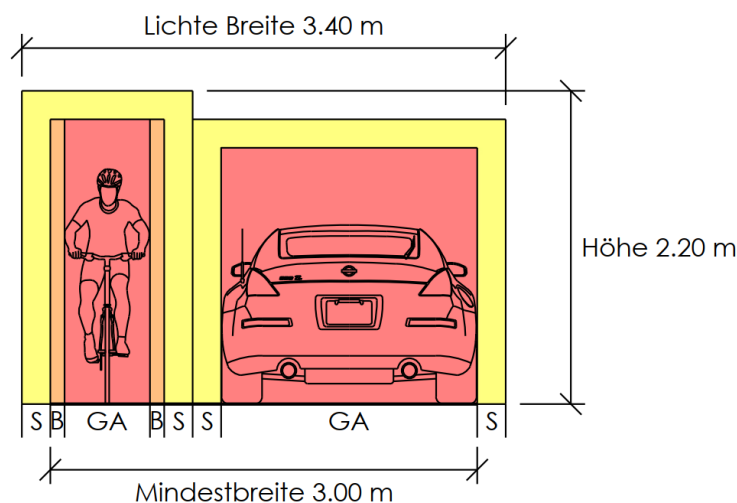


Abb. 3: Begegnungsfall PW-Fahrrad bei 20 km/h, eigene Darstellung R+K nach VSS-Norm 40 201 (Geometrisches Normalprofil), Stand 1992

Anforderungen
Zufahrtsstrasse

Gemäss der VSS-Norm 40 045 haben **Zufahrtsstrassen** einen bis zwei Fahrstreifen. Grundsätzlich sind Wendepunkte sowie ein einseitiger Fussweg (allenfalls als Längstreifen oder Mischverkehrsflächen) vorzusehen. Als massgebender Grundbegegnungsfall gilt «Personenwagen – Personenwagen bei stark reduzierter Geschwindigkeit». Gemäss VSS-Norm 40 201 hat die Fahrbahn für den massgebenden Begegnungsfall eine lichte Breite von 4,4 m aufzuweisen.

Grundabmessungen Personenwagen

Grundabmessung	= 1.80 m
Bewegungsspielraum	= - m
Sicherheitszuschlag	= 0.20 m

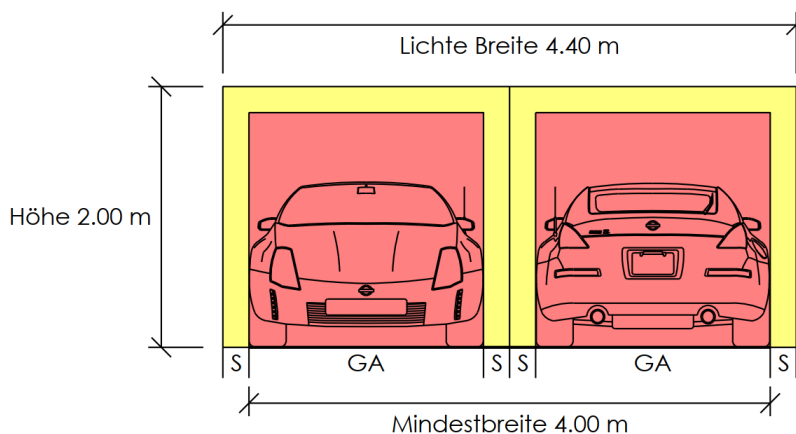


Abb. 4: Begegnungsfall PW-PW bei 20 km/h, eigene Darstellung R+K nach VSS-Norm 40 201 (Geometrisches Normalprofil), Stand 1992

3.3 Beurteilung Ober Ruvria

Heutige Strassenbreite

Ab der Parzelle Nr. 898 weist die Quartierstrasse Ober Ruvria im heutigen Zustand eine konstante lichte Breite von rund 4,0 m auf. Im Unteren Abschnitt variiert die Fahrbahnbreite und beträgt ca. zwischen 3,2 m und 4,0 m. Der Teilabschnitt mit der minimalen Strassenbreite von 3,2 m beschränkt sich auf einen Abschnitt von lediglich 20 bis 30 m Länge auf Höhe der Parzelle Nr. 863.

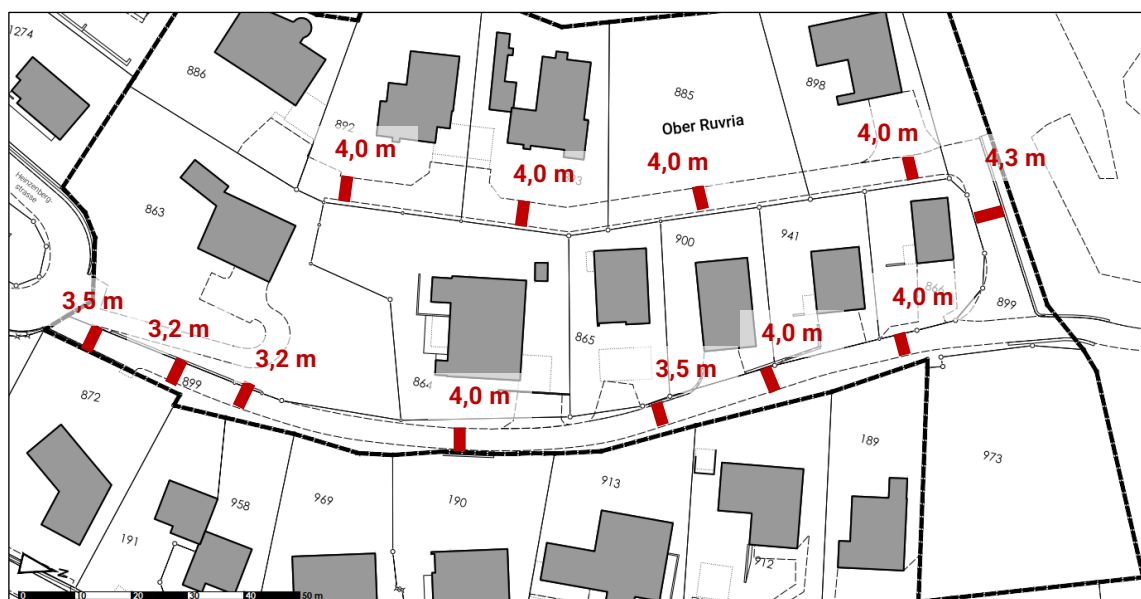


Abb. 5: Bestehende Strassenbreite Ober Ruvria (eigene Messung R+K vom 8. Februar 2023)

Beurteilung als Zufahrtsweg gemäss VSS-Norm	Beim Wohnquartier Ober Ruvria handelt es sich um eine bestehende, weitgehend bereits bebaute Siedlungsstruktur. Gemäss Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters des Bundes bestehen innerhalb des Quartierplanperimeters 13 Wohneinheiten (BFS, abgefragt via www. map.geo.admin.ch am 3.2.2023). Damit handelt es sich bei der Ober Ruvria gemäss VSS Norm 40 045 im heutigen Zustand um einen Zufahrtsweg.
Beurteilung und Ausbau als Zufahrtsstrasse nicht zweckmässig	Angesichts des baulichen Potenzials auf den beiden noch nicht bebauten Parzellen Nrn. 973 und 885 und der zunehmenden Siedlungsentwicklung nach Innen werden zukünftig weitere Wohneinheiten über die Strasse Ober Ruvria erschlossen werden. Um als Zufahrtsstrasse eingestuft zu werden, müssten allerdings über 30 Wohneinheiten und damit mehr als doppelt so viele Wohneinheiten erschlossen werden. Auch in Anbetracht einer Bebauung der noch nicht überbauten Parzellen Nrn. 973 und 885 sowie einer zukünftigen baulichen Weiterentwicklung der bestehenden Quartierstruktur, ist nicht anzunehmen, dass der (grobe) Grenzwert von 30 Wohneinheiten massgeblich überschritten wird. Aus diesem Grund wird die Strasse Ober Ruvria als Zufahrtsweg klassiert
Anforderungen an Fahrbahnbreite	In Anlehnung an die VSS-Norm 40 201 hat die Fahrbahn bei Zufahrtsstrassen eine lichte Breite von mindestens 3,4 m aufzuweisen. Bis auf die Engstelle bei Parzelle Nr. 863 wird die geforderte lichte Breite von 3,4 m bereits heute eingehalten. Im Rahmen der geplanten Erneuerungsarbeiten der Strasse (im Zuge des Quartierplanverfahrens) soll der heutige Querschnitt mindestens erhalten und in dem Abschnitt, in dem die lichte Breite von 3,4 m noch nicht gegeben ist, entsprechend verbreitert werden. Dadurch kann durchgehend der massgebende Begegnungsfall (Personenwagen-Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit) gewährleistet werden. Eine massgebliche Strassenverbreiterung im Sinne einer Zufahrtsstrasse (lichte Breite von 4,4 m) erscheint hingegen nicht zweckmässig. Dies insbesondere auch in Anbetracht der bestehenden, gewachsenen Quartierstruktur sowie der topographischen Verhältnisse.
Zusätzlicher Gehweg nicht verhältnismässig	Obschon der untere Strassenabschnitt als Fussweg und Wanderweg gemäss Generellem Erschliessungsplan der Gemeinde Thusis dient, erscheint die Erstellung eines baulich separierten Gehwegs als unverhältnismässig. Es ist anzunehmen, dass der Wanderweg vorwiegend im Sommer benutzt wird. Zudem besteht mit dem privaten Fusswegerecht zulasten des Grundstücks Nr. 863 und zugunsten der Grundstücke Nrn. 885, 886, 892 und 893 bereits eine separate Fusswegverbindung, welche für einen Teil des im Quartier erzeugten Fusswegverkehrs dient. Insgesamt ist deshalb von einem relativ geringem

Fussverkehrsaufkommen auf der Ober Ruvria auszugehen. In Übereinstimmung mit der VSS-Norm 40 045, welche für Zufahrtswege ebenfalls keine separaten Gehwege vorsieht, ist der Fussverkehr als Mischverkehr zu führen.

Ergänzende Nutzung	Im Hinblick auf eine zweckmässige Nutzung der Strasse sowie eine zukünftige Innenentwicklung und verkehrsmässige Mehrbelastung, sollen dennoch gewisse Anforderungen erfüllt werden. Um in Ausnahmefällen auch die punktuelle Kreuzung von zwei Personenwagen sicherzustellen, wird in den Quartierplanbestimmungen vorgesehen, dass die Einfahrten zu den einzelnen Grundstücken frei zu halten sind. Die Zufahrten sind dementsprechend zu gestalten und dürfen nicht mit Hindernissen, wie Zäunen, Abschränkungen, Pfosten und dergleichen versperrt werden. Im Quartierplan werden entsprechende Festlegungen vorgenommen.
Hauszufahrten	

4. Quartierplan Ober Ruvria

4.1 Ziele und Zweck

Ziele Mit dem vorliegenden Quartierplan Ober Ruvria sollen die Erschliessung des Quartierplangebietes, die Verlegung der Erschliessungskosten und die Zufahrtsberechtigungen geregelt werden.

4.2 Geltungsbereich

Quartierplanperimeter Der Quartierplan «Ober Ruvria» umfasst die gesamten Parzellen Nrn. 863, 864, 865, 866, 973, 885, 886, 892, 893, 898, 900, 941 sowie 899. Die genaue Abgrenzung des Quartierplanperimeters wird im Quartierplan «Ober Ruvria» verbindlich festgelegt.

4.3 Bestandteile

Verbindliche Bestandteile Der Quartierplan besteht aus den nachfolgenden verbindlichen Unterlagen:

- Quartierplanvorschriften mit Anhängen 1-6
- Quartierplanperimeter 1:500
- Erschliessungsplan 1:500
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500

Die verbindlichen Unterlagen werden vom Gemeinderat Thusis beschlossen. Der Quartierplan gilt für die Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbeschrieben allfälliger Handänderungen.

Ergänzend zu den verbindlichen Unterlagen bildet der vorliegende Erläuterungsbericht einen orientierenden, nicht verbindlichen Bestandteil der Quartierplanung Ober Ruvria.

4.4 Erläuterungen zu den Planungsinhalten im Erschliessungsplan

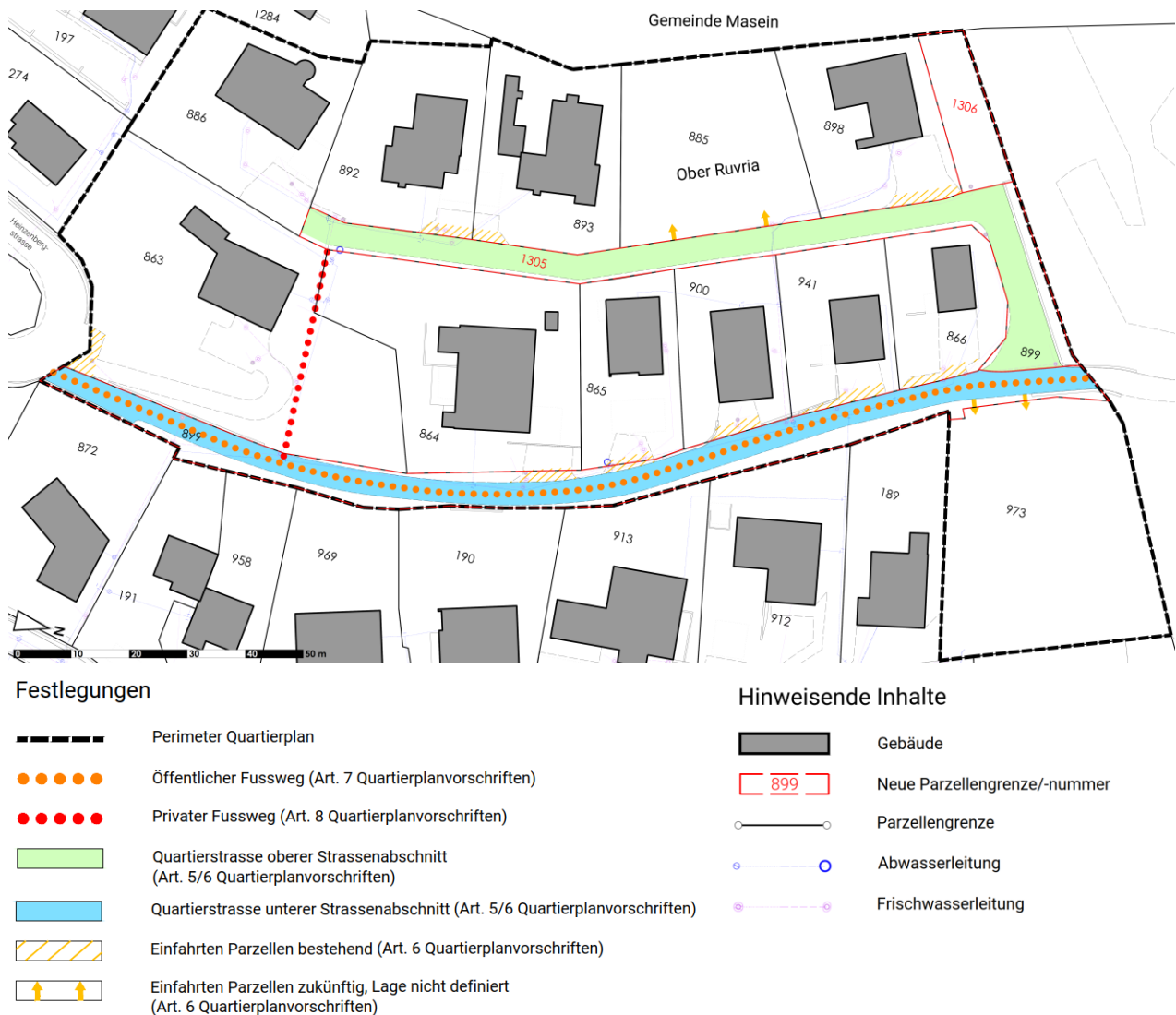


Abb. 6: Quartiererschliessungsplan Ober Ruvria mit Landumlegung (eigene Darstellung)

4.4.1 Quartierstrasse oberer und unterer Abschnitt

Bedeutung	Im Erschliessungsplan wird die «Quartierstrasse oberer Strassenabschnitt» und die «Quartierstrasse unterer Abschnitt» unterschieden. Die beiden Quartierstrassen erschliessen das Quartier für Fussgänger und Motorfahrzeuge. Auf den Quartierstrassen dürfen keine Fahrzeuge parkiert werden. Auf den Strassengrundstücken ausserhalb des im Erschliessungsplan grün und blau bezeichneten Strassenbereichs dürfen Fahrzeuge jeweiligen Grundeigentümer abgestellt werden (Art. 6 Quartierplanbestimmungen). Weiter sind mit der Festlegung der Strassenabschnitte verschiedene Nutzungsrechte verbunden (siehe Kapitel 4.6).
-----------	--

Unterhalt und Kosten Der ordentliche Unterhalt (inkl. Schneeräumung) der Quartierstrassen, des öffentlichen und des privaten Fusswegs sowie der Hauseinfahrten ist Sache der Grundeigentümer. Die Erneuerung der Quartierstrassen sowie des öffentlichen Fusswegs ist Sache der Gemeinde (Art. 9 Quartierplanbestimmungen). Die Anstösser im Quartierplanperimeter haben die Kosten zu tragen, welche für die Erneuerung und für den Unterhalt aufgewendet werden (Art. 10 Quartierplanbestimmungen).

Kostenverteiler Die Unterteilung der Quartierstrasse in einen oberen und unteren Abschnitt ist zudem massgebend für die Kostenverteilung (siehe Kostenverteiler). Für den gewöhnlichen Unterhalt der beiden Quartierstrassen besteht keine öffentliche Interessenz. Die Gemeinde beteiligt sich bei Erneuerungsarbeiten an den Kosten für den öffentlichen Fussweg mit einer öffentlichen Interessenz von 3% am unteren Abschnitt. Am oberen Abschnitt besteht keine öffentliche Interessenz.

4.4.2 Einfahrten Parzellen

Sicherung Wende- und Kreuzungsmöglichkeiten Gemäss VSS-Norm 40 201 sind für Zufahrtswege wie die Ober Ruvria in der Regel keine separaten Wendeanlagen zu erstellen (vgl. **Abb. 2**). Am Endpunkt der oberen Quartierstrasse wird deshalb kein Wendepplatz erstellt. Die Sicherstellung von Wendemöglichkeiten soll über die bestehenden Einfahrten zu den privaten Parzellen erfolgen. Die Einfahrten zu den einzelnen Parzellen sind so auszubilden, dass darauf Fahrzeuge gewendet und gekreuzt werden können. Diese Einfahrten sind ganzjährig offen zu halten, d.h. es dürfen darauf keine Absperrungen, Abschränkungen, Zäune, Pfosten und dergleichen angebracht werden. Sie dürfen für das Wenden und Kreuzen von Fahrzeugen von jedermann benützt werden (Art. 6 Quartierplanbestimmungen).

Aufgrund der Strassen- und Einfahrtdimensionierung sowie der Schleppkurven bei Ausweichmanövern, ist ein rund 2,0 m breiter Streifen der jeweiligen Hauszufahrten notwendig, damit zwei Personenwagen kreuzen können. Im Erschliessungsplan wird dieser Streifen auf den bestehenden Hauszufahrten ab der Strassengrenze (gelbe Markierung) festgelegt. In diesem Bereich dürfen keine Absperrungen, Abschränkungen, Zäune, Pfosten und dergleichen angebracht werden. Das Parkieren von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücken im Bereich der Einfahrten bleibt für die jeweiligen Grundeigentümer jedoch zulässig.

Künftige Einfahrten Die Lage und Ausdehnung der beiden zukünftigen Zufahrten auf den noch unbebauten Parzellen Nrn. 973 und 885 wird im Quartierplan nicht verbindlich festgelegt. Im Quartiererschliessungsplan wird dies mit Pfeilen angedeutet. Für diese beiden zukünftigen Hauseinfahrten gelten sinngemäss die gleichen Bestimmungen.

4.4.3 Privater Fussweg

Übernahme
Privates Fusswegrecht

Bereits heute besteht zulasten des Grundstücks Nr. 863 und zugunsten der Grundstücke Nrn. 885, 886, 892 und 893 ein privates Fusswegrecht. Dieses bleibt bestehen und wird in den Erschliessungsplan übernommen. Der Fussweg darf nur von den berechtigten Grundeigentümern benutzt werden und ist nicht öffentlich zugänglich. Es gelten die Bestimmungen des privaten Dienstbarkeitsvertrages (Art. 8 Quartierplanbestimmungen).

4.4.4 Werkleitungen

Durchleitungsrechte

Im Erschliessungsplan sind die bestehenden Werkleitungen hinweisend dargestellt. Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung dieser öffentlichen und privaten Versorgungsanlagen einschliesslich der Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden. Die dafür notwendigen Rechte und Lasten gelten auch ohne Grundbucheintrag als erteilt (Art. 18 Quartierplanbestimmungen).

Die Erstellung, Erneuerung und der Unterhalt der Versorgungsanlagen (Wasser- und Abwasser, Strom, Telekommunikation und dergleichen) richten sich nach der Erschliessungsgesetzgebung der Gemeinde Thusis sowie nach den Spezialerlassen des Bundes (Art. 12 Quartierplanbestimmungen).

4.5 Landumlegung

Neuzuteilung in der Übersicht

Im Rahmen der Quartierplanung Ober Ruvria erfolgt eine Landumlegung, um die Eigentumsverhältnisse an der oberen und unteren Quartierstrasse zu regeln. Der Neuzuteilungsplan (siehe nachfolgende Abbildung) und die zugehörige Neuzuteilungstabelle zeigen die Landumlegung. Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Mutation.

Strassengrundstück unterer Abschnitt Nr. 899

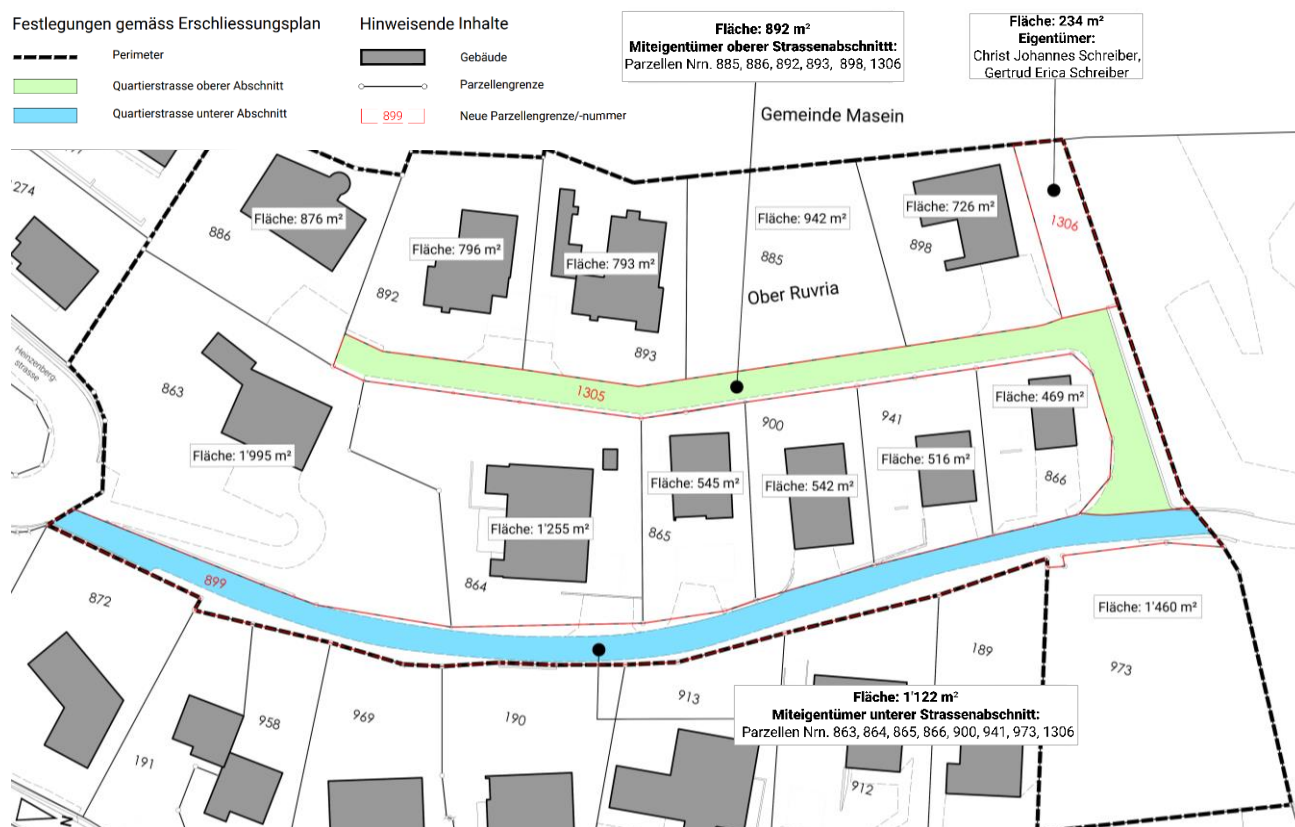
Das Strassengrundstück unterer Abschnitt, Grundstück Nr. 899, wird in das Miteigentum zu gleichen Teilen der Grundstücke 863, 864, 865, 866, 900, 941, 973 und 1306 (subjektiv dinglich verknüpft) zugewiesen und erfährt eine Grenzänderung.

Strassengrundstück obere Abschnitt

Das für die Erschliessung gemäss Erschliessungsplan benötigte Land für den oberen Abschnitt wird gemäss Art. 69 KRG von den in die Baulandumlegung einbezogenen Baulandflächen unentgeltlich in Abzug gebracht und als separates Strassengrundstück Nr. 1305 mit der Quartierstrasse oberer Abschnitt ausgeschieden. Das Strassengrundstück der Quartierstrasse oberer Abschnitt

wird in das Miteigentum zu gleichen Teilen der Grundstücke Nrn. 885, 886, 892, 893, 898 und 1306 (subjektiv dinglich verknüpft) zugewiesen.

Im Übrigen werden die Parzellenflächen den bisherigen Grundeigentümern zugewiesen. Aufgrund der Landumlegung resultieren keine Mehr- und Minderzuteilungen, da lediglich Land für die Regelung einer bereits bestehenden Erschliessungssituation benötigt wird. Es sind keine Ausgleichszahlungen geschuldet (vgl. Art. 15 Quartierplanbestimmungen), zumal die gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrechte heute bereits weitgehend bestehen. Die Eigentümer des oberen Abschnitts verbleiben ausserdem Eigentümer der Strassenparzelle, anstelle des Alleineigentums tritt das Miteigentum (subjektiv dinglich verknüpft). Die aufgrund der Umlegung künftig reduzierten Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden mit einem Nutzungstransfer erhalten (siehe Kap. 4.8).



4.6 Bereinigung der Rechte

Bereinigung und Übertragung

Die bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte werden bereinigt, gelöscht bzw. in den Neubestand übertragen (vgl. Art. 17 Quartierplanbestimmungen):

- Das untere Strassengrundstück kann als private Quartierstrasse von den Quartieranwohnern und von den dahinter liegenden Grundeigentümern befahren und von jedermann betreten werden.
- Die Miteigentümer des oberen Abschnitts dürfen das Strassengrundstück des oberen Abschnitts frei betreten und befahren.
- Die östlichen Anstösser des oberen Strassengrundstücks, namentlich Grundstücke Nrn. 863, 864, 865, 866, 900 und 941, erhalten ein beschränktes Fahrwegrecht für die gelegentliche Zufahrt für Transporte, Ablad, Gartenarbeiten und dergleichen sowie ein unbeschränktes Fusswegrecht am oberen Strassengrundstück.
- Grundstück Nr. 351 (Gemeinde Masein) erhält ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu landwirtschaftlichen Zwecken zulasten Grundstücke Nrn. 899, 1305 und 1306
- Das heute bestehende beschränkte Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 886 und zugunsten Grundstück Nr. 863 wird in den Neube stand übertragen.

4.7 Kostenverteiler

Im Kostenverteiler werden die Kosten der Erneuerung des oberen und des unteren Abschnitts der Quartierstrasse separat behandelt und berechnet.

Unterer Abschnitt

Für den Kostenverteiler unterer Abschnitt gilt was folgt:

- Die öffentliche Interessenz beträgt 3 %, die private Interessenz 97 %.
- Die Kostenbeteiligung errechnet sich auf Basis der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) der Parzellen, welche mit der Anstosslänge der Quartierstrasse (ab Strasseneinfahrt bis Parzellenmitte) multipliziert wird. Der Strassenabschnitt ab der Parzellenmitte bis zum Strassenende des unteren Abschnitts wird in einem reduzierten Umfang von 50 % berücksichtigt.
- Die beiden Grundstücke Nrn. 863 und 973 werden in einem reduzierten Umfang in die Berechnungen miteinbezogen, da beide Grundstücke über eine zweite Strasse erschlossen sind.
- Grundstück Nr. 1306 beteiligt sich in einem reduzierten Umfang des Belastungswertes von 10%, da es sich um ein Grundstück im übrigen Gemeindegebiet handelt (Basis bildet die Grundstücksfläche x Anstosslänge). Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass das Grundstück Nr. 1306 das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 351 in Masein erschliesst, welches derselben Eigentümerschaft gehört.
- Die Anstösser des oberen Strassenabschnitts beteiligen sich in der vollen Anstosslänge am unteren Strassenabschnitt.

Oberer Abschnitt

Für den Kostenverteiler oberer Abschnitt gilt was folgt:

- Die öffentliche Interessenz beträgt 0 %, die private Interessenz 100 %.
- Die Kostenbeteiligung errechnet sich auf Basis der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) der Parzellen, welche mit der Anstosslänge der Quartierstrasse (ab Abzweigung oberer Abschnitt bis Parzellenmitte) multipliziert wird.
- Die Anstösser des unteren Strassenabschnitts beteiligen sich in einem reduzierten Umfang von 25 % an den Kosten des oberen Abschnitts, nämlich in etwa im Umfang ihres unbeschränkten Fuss- und beschränkten Fahrwegrechts.
- Grundstück Nr. 1306 beteiligt sich in einem reduzierten Umfang des Belastungswertes von 10%, da es sich um ein Grundstück im übrigen Gemeindegebiet handelt (Basis bildet die Grundstücksfläche x Anstosslänge). Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass das Grundstück Nr. 1306 das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 351 in Masein erschliesst, welches derselben Eigentümerschaft gehört.

4.8 Nutzungstransfer oberer Abschnitt

Aufgrund der Abparzellierung einer separaten Strassenparzelle im oberen Abschnitt der Quartierstrasse reduzieren sich die Grundstücksflächen der Parzellen Nrn. 885, 892, 893 und 898 und damit die realisierbare Bruttogeschossfläche. Die Strassenparzelle verbleibt in der Wohnzone W2. Um die mögliche Ausnützung zu erhalten, wird ein optionaler Nutzungstransfer in den Quartierplanbestimmungen vorgesehen. Damit verlieren die Grundeigentümer aufgrund der Umlegung keinen Vermögenswert ihres Grundstücks.