

## Öffentliche Auflage

Gemeinde Thusis  
Quartierplanvorschriften  
Ober Ruvria

Vom Gemeinderat erlassen am 20. Februar 2023

Der Gemeindeammann

Curdin Capaul

Leiter Kanzlei

Duri Schwenninger

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |   |
|--|---|
| I. Allgemeines                                   | 1 |
| Art. 1 Quartierplangebiet                        | 1 |
| Art. 2 Zweck                                     | 1 |
| Art. 3 Bestandteile des Quartierplans            | 1 |
| Art. 4 Verbindlichkeit                           | 2 |
| II. Erschliessungsanlagen                        | 2 |
| Art. 5 Erschliessungsanlagen                     | 2 |
| Art. 6 Verkehr                                   | 2 |
| Art. 7 Öffentliche Fusswegrechte                 | 2 |
| Art. 8 Private Fusswegrechte                     | 2 |
| Art. 9 Unterhalt und Erneuerung                  | 2 |
| Art. 10 Finanzierung                             | 3 |
| Art. 11 Kostenverteiler und Interessenz          | 3 |
| Art. 12 Versorgungsanlagen/Werleitungen          | 3 |
| III. Landumlegung, Bereinigung der Rechte        | 3 |
| Art. 13 Landumlegung                             | 3 |
| Art. 14 Alter Bestand                            | 3 |
| Art. 15 Neuzuteilung                             | 3 |
| Art. 16 Landabtretung und Neuzuteilung im Detail | 4 |
| Art. 17 Bereinigung der Rechte                   | 4 |
| Art. 18 Durchleitungsrechte                      | 5 |
| IV. Schlussbestimmungen                          | 5 |
| Art. 19 Planungskosten                           | 5 |
| Art. 20 Verfahren                                | 5 |
| Art. 21 Anmerkung / Eintrag im Grundbuch         | 5 |
| Art. 22 Differenzbereinigung                     | 6 |
| Art. 23 Inkrafttreten                            | 6 |

# Quartierplan Ober Ruvria

## Quartierplanvorschriften

Gestützt auf Art. 51 ff des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) und Art. 21 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) erlässt der Gemeinderat von Thusis die Quartierplanung Ober Ruvria. Die Quartierplanung umfasst nebst den Plänen die nachfolgenden Vorschriften:

### I. Allgemeines

#### Art. 1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet umfasst die Parzellen Nrn. 863, 864, 865, 866, 885, 886, 892, 893, 898, 899, 900, 941 und 973 im Grundbuch Thusis.

Die genaue Abgrenzung des Quartierplangebietes ist aus dem Quartierplanperimeter ersichtlich.

Über die aktuellen Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt der Genehmigung des Quartierplans am xxx orientiert der Bestandesplan, die Bestandestabelle sowie die Grundbuchauszüge in Anhang 6.

#### Art. 2 Zweck

Der Quartierplan Ober Ruvria regelt die Erschliessung des Quartierplangebietes und die Verlegung der Erschliessungskosten.

#### Art. 3 Bestandteile des Quartierplans

Der Quartierplan Ober Ruvria besteht aus den folgenden verbindlichen Bestandteilen im Anhang zu den Quartierplanbestimmungen:

- a) Anhang 1: Kostenverteiler
- b) Anhang 2: Plan Anstosslängen
- c) Anhang 3: Bestandestabelle
- d) Anhang 4: Neuzuteilungstabelle
- e) Anhang 5: Bericht und Behandlung des Grundbuches
- f) Anhang 6: Grundbuchauszüge

Der Quartierplan Ober Ruvria besteht aus den folgenden verbindlichen, selbständigen Bestandteilen und Planinhalten:

Quartierplanperimeter 1:500

Erschliessungsplan 1:500

Bestandesplan 1:500

Neuzuteilungsplan 1:500

#### Art. 4 Verbindlichkeit

Der Quartierplan gilt für die Eigentümer aller im Quartierplangebiet gelegenen Grundstücke, unbesehen allfälliger Handänderungen.

## II. Erschliessungsanlagen

#### Art. 5 Erschliessungsanlagen

Die Erschliessung des Quartierplangebietes mit Verkehrsanlagen erfolgt nach dem Erschliessungsplan. Die Werkleitungen sind im Erschliessungsplan lediglich hinweisend dargestellt.

Die Lage und Ausdehnung der im Erschliessungsplan festgelegten Quartierstrassen und der öffentlichen Fusswege sind für die Quartierplanbeteiligten verbindlich.

#### Art. 6 Verkehr

Die Quartierstrassen erschliessen das Quartier für Fussgänger und Motorfahrzeuge. Sie sind in einen oberen und einen unteren Abschnitt unterteilt. Der Strassenbereich ist im Erschliessungsplan grün und blau gekennzeichnet.

Am Endpunkt der oberen Quartierstrasse wird kein Wendeplatz erstellt. Die im Erschliessungsplan gelb gekennzeichneten Einfahrten zu den einzelnen Parzellen sind so auszubilden, dass darauf Fahrzeuge gewendet werden können. Diese Einfahrten sind ganzjährig offen zu halten, was bedeutet, dass sie nicht mit Abschränkungen, Absperrungen, Zäunen, Pfosten und dergleichen versperrt werden dürfen. Die Einfahrten dürfen für das Wenden und Kreuzen von Fahrzeugen von jedermann benützt werden. Im Bereich der Einfahrten dürfen Fahrzeuge der jeweiligen Grundeigentümer abgestellt werden.

Auf den Quartierstrassen dürfen keine Fahrzeuge parkiert werden.

#### Art. 7 Öffentliche Fusswegrechte

Die öffentlichen Fusswegrechte gemäss Erschliessungsplan erschliessen das Quartier und das dahinterliegende Gebiet. Sie sind öffentlich und von jedermann benutzbar.

#### Art. 8 Private Fusswegrechte

Zulasten der Grundstücke Nrn. 863 und 864, zugunsten der Grundstücke Nrn. 885, 886, 892 und 893, besteht 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. 9 Unterhalt und Erneuerung

Der ordentliche Unterhalt (d.h. kleine Ausbesserungen der Strassen, Strassenreinigung, Schneeräumung und dergleichen) sämtlicher Verkehrsanlagen ist Sache der Grundeigentümer.

Die Erneuerung (d.h. Totalsanierung, Ersatz des Belages und des Unterbaus und dergleichen) der Verkehrsanlagen im Bereich der Strassengrundstücke der oberen und unteren Quartierstrasse gemäss Erschliessungsplan ist Sache der Gemeinde.

Die für den Unterhalt und die Erneuerung aufgewendeten Kosten werden gemäss Art. 11 verlegt.

#### Art. 10 Finanzierung

Die Anstösser im Quartierplanperimeter haben die für die Erneuerung und für den Unterhalt sämtlicher Verkehrsanlagen im Bereich der Strassengrundstücke aufgewendeten Kosten zu tragen.

#### Art. 11 Kostenverteiler und Interessenz

Für die Verteilung der Kosten der Erneuerung und des Unterhalts der Verkehrsanlagen im Bereich der Strassengrundstücke auf die Quartierplanbeteiligten gilt der Kostenverteiler gemäss Anhang 1. Für den Unterhalt und die Erneuerung der restlichen Verkehrsanlagen ausserhalb der Strassengrundstücke haben die jeweiligen Grundeigentümer aufzukommen, soweit keine besonderen Regelungen in separaten Dienstbarkeitsverträgen vorgesehen worden sind.

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.

#### Art. 12 Versorgungsanlagen/Werkleitungen

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.

### III. Landumlegung, Bereinigung der Rechte

#### Art. 13 Landumlegung

Die Landumlegung dient der Regelung der Eigentumsverhältnisse an den Strassengrundstücken.

Die Landumlegung erstreckt sich über die Grundstücke im Quartierplanperimeter.

#### Art. 14 Alter Bestand

Die in den Quartierplan einbezogenen Flächen sowie die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Bestandsplan, der Bestandestabelle (Anhang 3) und den Grundbuchauszügen (Anhang 6) ersichtlich.

Die Landumlegung erstreckt sich über die Grundstücke im Quartierplanperimeter.

Über die bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie die Vormerkungen und Anmerkungen orientieren die Grundbuchauszüge (Anhang 6).

#### Art. 15 Neuzuteilung

Die Landumlegung erfolgt nach dem Neuzuteilungsplan und der Neuzuteilungstabelle (Anhang 4).

Die Gemeinde lässt aufgrund des Neuzuteilungsplans und der Neuzuteilungstabelle die erforderlichen Mutationen für den Eintrag der neuen Grundstücke im Grundbuch erstellen. Für den grundbuchlichen Vollzug massgeblich sind der Bericht und die Behandlung des Grundbuches gemäss Anhang 5.

Bei den im Neuzuteilungsplan und in der Neuzuteilungstabelle angegebenen Flächen handelt es sich um Zirkamasse. Massgeblich sind die Masse der Mutation.

## Art. 16 Landabtretung und Neuzuteilung im Detail

Die in die Landumlegung einbezogenen Parzellen werden mit Ausnahme der für die Quartierstrassen benötigten Flächen gemäss Neuzuteilungsplan und Neuzuteilungstabelle den bisherigen Grundeigentümern zugewiesen.

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

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 mit der Quartierstrasse oberer Abschnitt ausgeschieden.

Das Strassengrundstück der Quartierstrasse oberer Abschnitt, Grundstück Nr. 1305, wird in das Miteigentum zu gleichen Teilen der Grundstücke Nrn. 885, 886, 892, 893, 898 und 1306 (subjektiv dinglich verknüpft) 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.

## Art. 17 Bereinigung der Rechte

Die bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte werden gemäss dem Anhang 5 bereinigt, gelöscht bzw. in den Neubestand übertragen. Massgeblich für den grundbuchlichen Vollzug ist einzig der Bericht und die Behandlung des Grundbuches.

Das untere Strassengrundstück kann als private Quartierstrasse von den Quartieranwohnern und von den dahinter liegenden Grundeigentümern der Grundstücke Nrn. 885, 886, 892, 893, 898 und 1306 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.

Das heute bestehende beschränkte Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 886 und zugunsten Grundstück Nr. 863 wird in den Neubestand übertragen.

Das heute bestehende Fusswegrecht zulasten der Grundstücke Nrn. 863 und 864 und zugunsten der Grundstücke Nrn. 885, 886, 892 und 893 wird in den Neubestand übertragen.

## Art. 18 Durchleitungsrechte

Die in den Quartierplan einbezogenen Grundeigentümer sind verpflichtet, die Durchleitung von öffentlichen und privaten Versorgungsanlagen einschliesslich der Hausanschlussleitungen samt zugehörigen Anlagen auf ihren Grundstücken ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

Die Linienführung der bestehenden Leitungen ist aus dem Leitungskataster der Gemeinde Thusis zu entnehmen. Die dafür notwendigen Rechte und Lasten gelten auch ohne Grundbucheintrag als erteilt.

## IV. Schlussbestimmungen

### Art. 19 Planungskosten

Die im Zusammenhang mit der Sanierung der Quartierstrassen Ober Ruvria angefallenen und anfallenden Planungs- und Verfahrenskosten, bestehend aus den eigenen Aufwendungen der Gemeinde sowie den Auslagen insbesondere für die planerische und juristische Beratung, Genehmigung und Anmerkung / Eintragung des Quartierplans im Grundbuch sowie der Kosten allfälliger Rechtsmittelverfahren gehen zu Lasten der Quartierplanbeteiligten.

Die Kosten werden gemäss Kostenverteiler verteilt. Fälligkeit und Bezug richten sich nach Art. 20 Abs. 6 KRVO i.V.m. 26 KRVO.

### Art. 20 Verfahren

Der Gemeinderat erlässt den Quartierplan zusammen mit dem Altbestand und der Neuzuteilung der Landumlegung gemäss den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes.

Nach Rechtskraft des Quartierplans führt die Gemeinde unter Berücksichtigung der Submissionsgesetzgebung die Erneuerungsarbeiten an den Quartierstrassen aus. Der Gemeinderat stellt Kostenvorschüsse bei den Quartierplanbeteiligten in Rechnung, welche in etwa den mutmasslich zu erwartenden Gesamtkosten der Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten entsprechen.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten erlässt der Gemeindevorstand den definitiven Kostenverteiler unter Berücksichtigung der effektiven Kostenanteile pro Quartierplanbeteiligtem und stellt die Anteile nach Rechtskraft des definitiven Kostenvertelers in Rechnung.

### Art. 21 Anmerkung / Eintrag im Grundbuch

Der Gemeinderat lässt den vorliegenden Quartierplan nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch der Gemeinde Thusis auf den Parzellen gemäss Neuzuteilungsplan anmerken.

Die im Quartierplan festgelegten Vorschriften und Erschliessungsanordnungen gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

Der Gemeinderat sorgt für die Anmeldung des Quartierplans zur Anmerkung / Eintragung beim Grundbuchamt Thusis. Gleichzeitig meldet er die sich aus der Landumlegung ergebenden Rechtsänderungen unter Vorlage der Messurkunde des Geometers und die Bereinigung der Dienstbarkeiten, Anmerkungen und Vormerkungen zur Eintragung im Grundbuch an. Der Gemeindeammann und der Leiter Kanzlei sind zur Abgabe der erforderlichen Anmeldungen und Unterzeichnung der Messurkunde des Geometers ermächtigt.

## Art. 22 Differenzbereinigung

Entstehen aus der Anwendung des Quartierplans Differenzen oder erweist sich dieser als unvollständig, so entscheidet der Gemeinderat darüber auf dem Verfügungsweg. Dabei ist die Gemeinde im Bedarfsfall berechtigt, auf Kosten der unterliegenden Partei Fachberater beizuziehen.

## Art. 23 Inkrafttreten

Der Quartierplan tritt mit dem Beschluss durch den Gemeinderat in Kraft.

Der Gemeinderat von Thusis hat den vorliegenden Quartierplan samt Landumlegung nach der öffentlichen Auflage vom .... bis .... mit Beschluss vom .... genehmigt.

Der Genehmigungsbeschluss wird allen Quartierplanbeteiligten sowie allfälligen Einsprechenden schriftlich eröffnet.

Gegen den Quartierplan kann innert 30 Tagen seit Mitteilung der Genehmigung beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerde geführt werden.

Gemeinderat Thusis

Gemeindeammann

Leiter Kanzlei