

Beschlussfassung (Wiedererwägung)

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
9. Dezember 2024



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 Fürstenu 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	17
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 abparzelliert (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.

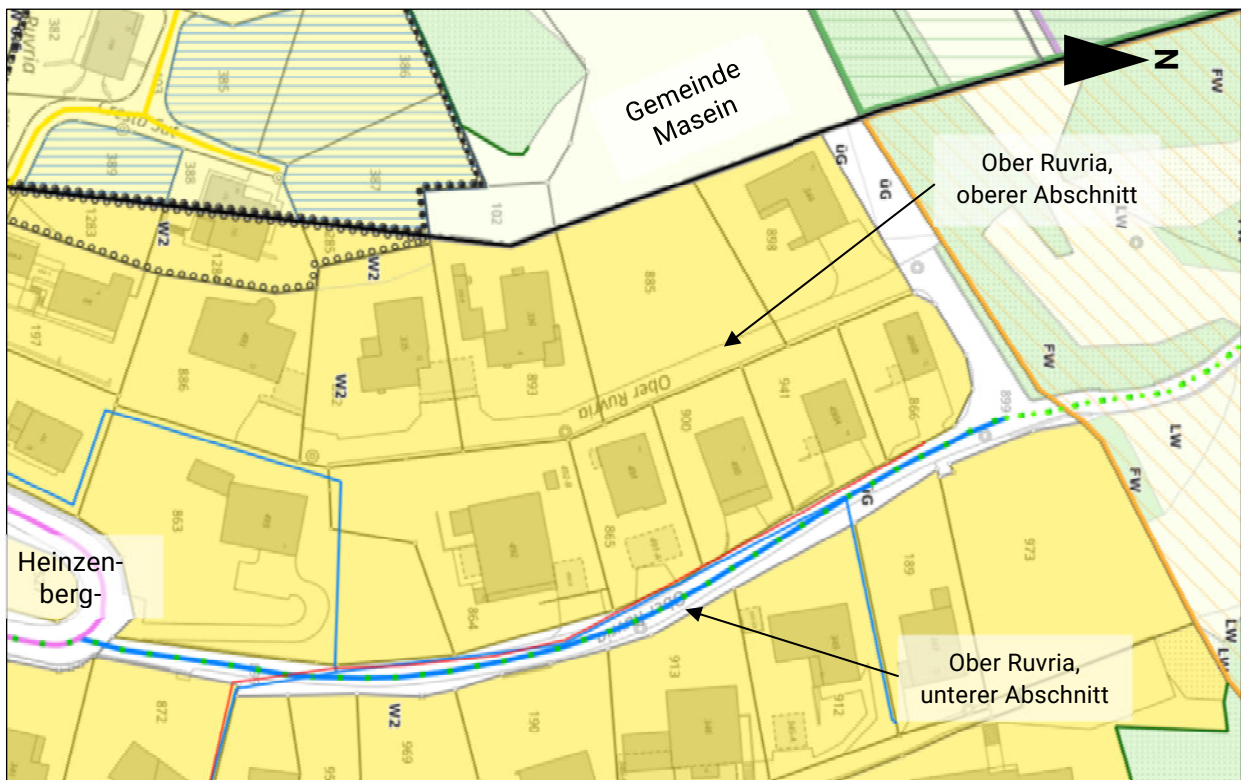



Abb. 1: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan und Genereller Erschliessungsplan Gemeinde Thusis (Auszug www. geogr.mapplus.ch, Stand 8. Februar 2023)


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 Thuisis.

Technische und fachliche Begleitung Die technische und fachliche sowie rechtliche Begleitung erfolgen durch Blumenthal Advokatur Stoffelhaus / Obergass 1, 7414 Fürstenu 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 Quarterplans 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)
Abschluss Quartierplanung	14. September 2023 bis 14. Oktober 2024	Wiederholung der öffentlichen Auflage (Art. 18 KRVO)
	29. Januar 2024	Einsprachebehandlung (Art. 19 KRVO)
	29. Januar/19. Februar 2024	Erlass durch den Gemeinderat (Art. 19 KRVO)
Strassensanierung und Verfahren Kostenverteiler	8. April 2024	Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht
	21. Oktober 2024	Widerruf QP und Landumlegung
	9. Dezember 2024	Wiedererwägungsweiser Erlass durch Gemeinderat (Art. 19 KRVO)

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 Längsstreifen 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.

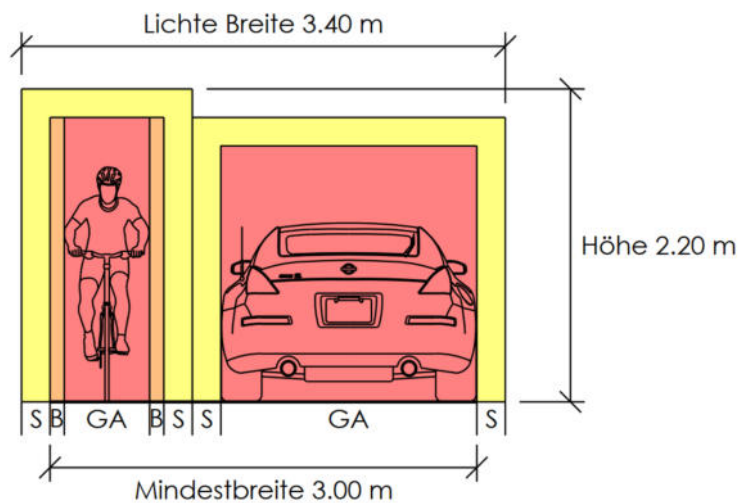
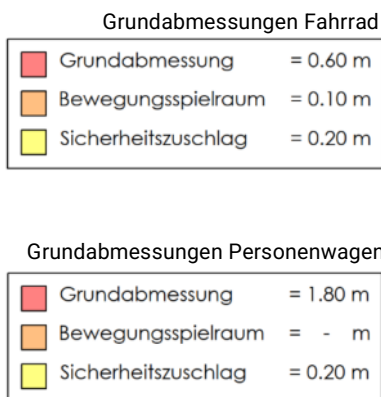


Abb. 3: Begegnungsfall PW-Fahrrad bei 20 km/h, eigene Darstellung R+K nach VSS-Norm 40 201 (Geometrisches Normalprofil), Stand 1992

Anforderungen
Zufahrtsstrasse

Gemäss der VSS-Norm 40 045 haben **Zufahrtsstrassen** einen bis zwei Fahrstreifen. Grundsätzlich sind Wendepflatze sowie ein einseitiger Fussweg (allenfalls als Langstreifen 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

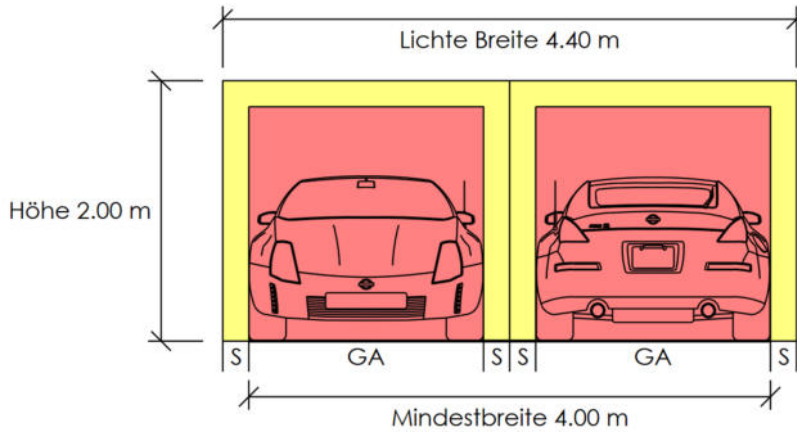


Abb. 4: Begegnungsfall PW-PW bei 20 km/h, eigene Darstellung R+K nach VSS-Norm 40 201 (Geometrisches Normalprofil), Stand 1992

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.

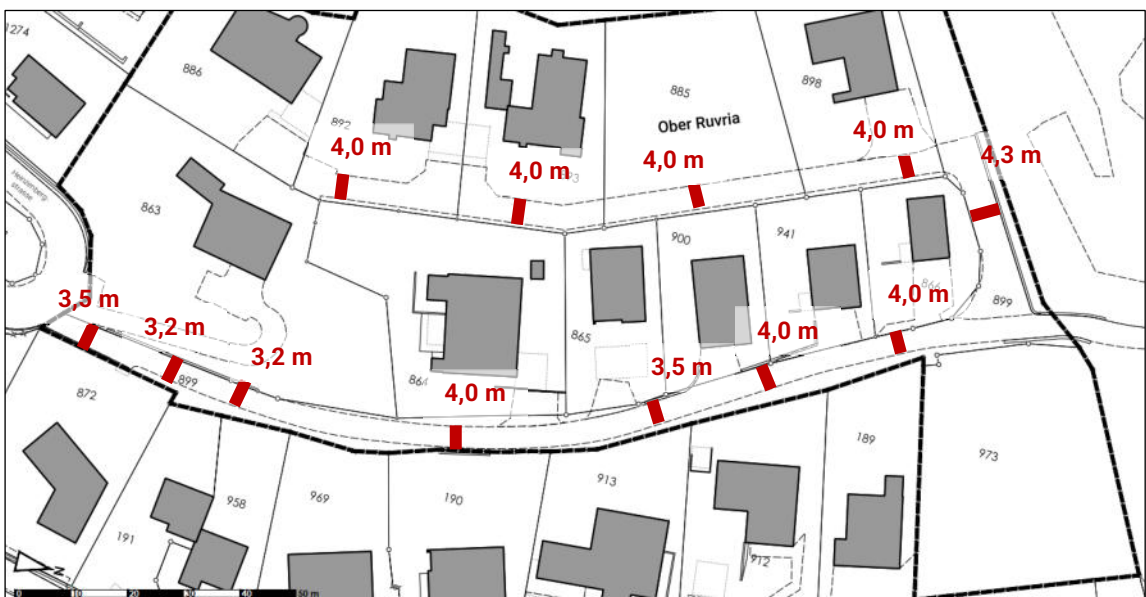


Abb. 5: Bestehende Strassenbreite Ober Ruvria (eigene Messung R+K vom 8. Februar 2023)

<p>Beurteilung als Zufahrtsweg gemäss VSS-Norm</p>	<p>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.</p>
<p>Beurteilung und Ausbau als Zufahrtsstrasse nicht zweckmässig</p>	<p>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</p>
<p>Anforderungen an Fahrbahnbreite</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Zusätzlicher Gehweg nicht verhältnismässig</p>	<p>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</p>

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
Hauszufahrten

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.

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 Zufahrtberechtigungen 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

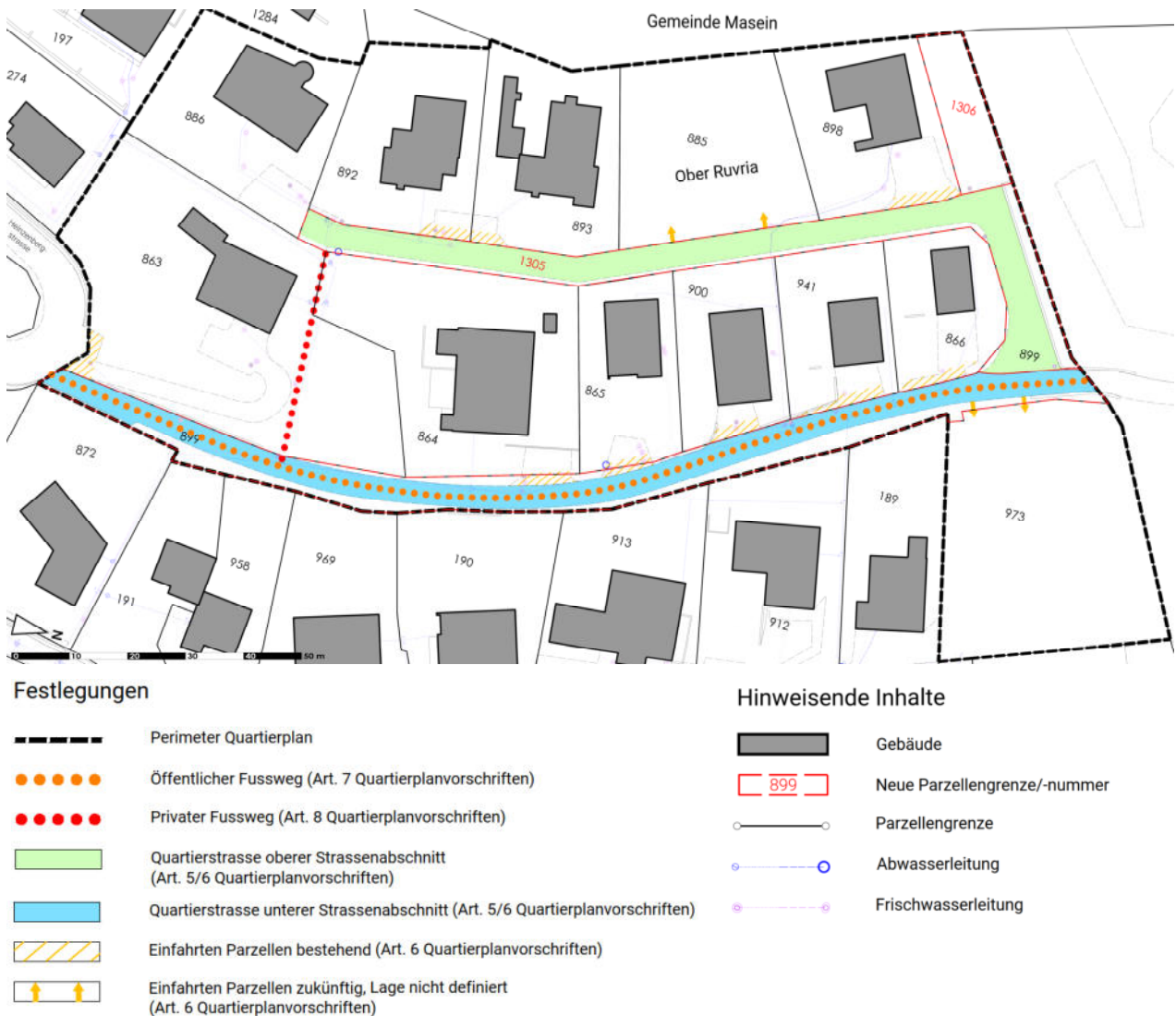


Abb. 6: Quartierserschliessungsplan Ober Ruvria mit Landumlegung (eigene Darstellung)

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 0).

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 im Eigentum gemäss Altbestand belassen, erfährt jedoch 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).

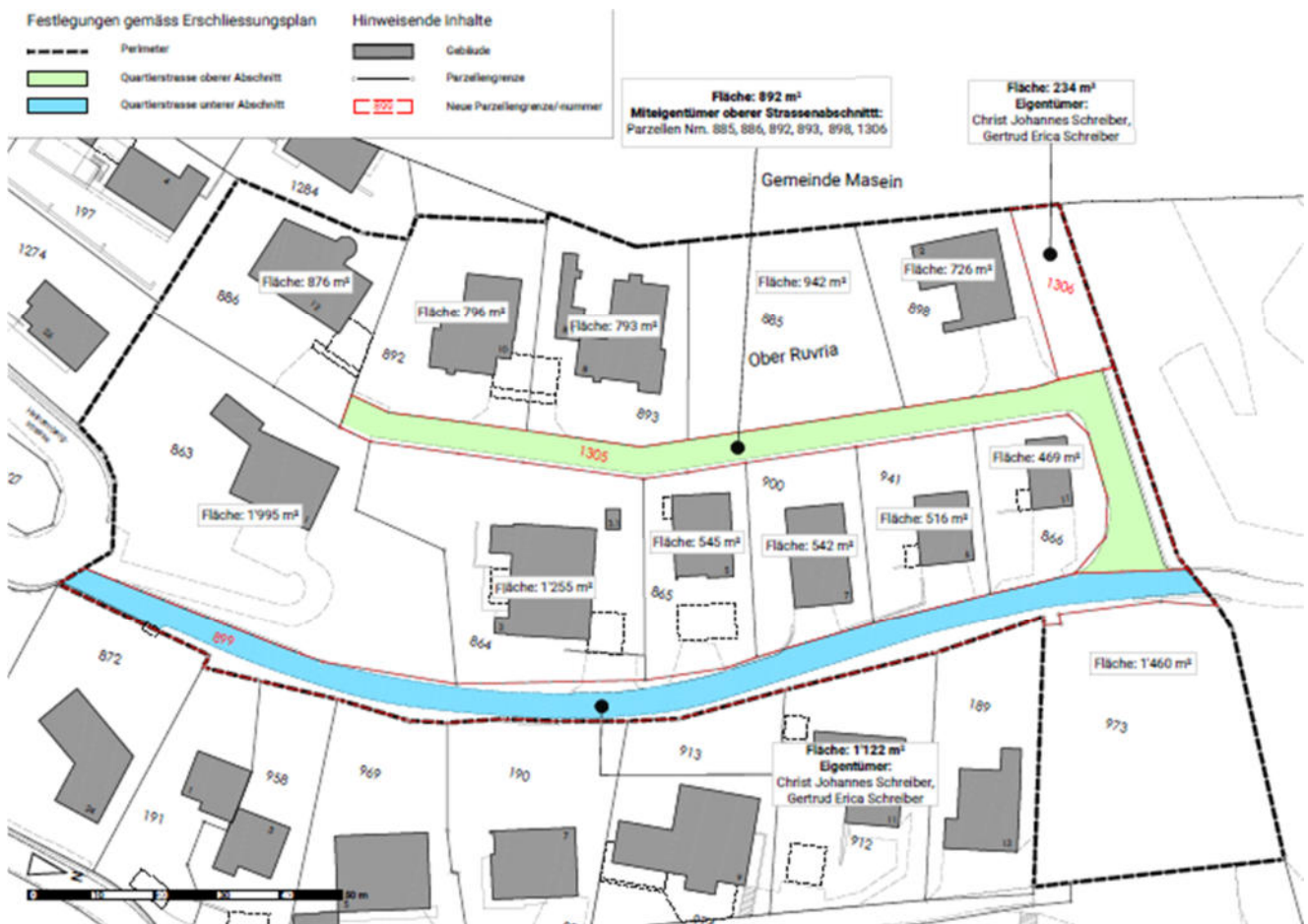


Abb. 7: Auszug Neuzuteilungsplan, eigene Darstellung R+K

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 befahren und von jedermann betreten werden. Sämtliche Anstösser im Perimeter, namentlich die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nrn. 862, 863, 864, 865, 866, 885, 886, 892, 893, 898, 900, 941, 973 und 1306 erhalten ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht am unteren Strassengrundstück Nr. 899.
- 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. Grundstück Nr. 1306 erhält ebenfalls ein beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu landwirtschaftlichen Zwecken zulasten Grundstück Nr. 1305.
- Das heute bestehende beschränkte Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Grundstück Nr. 886 und zugunsten Grundstück Nr. 863 wird in den Neubestand 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.