

Quartierplan Curtinatsch

10. Planungskurzbericht

Am **15. November 1986** wurden von der Gemeinde Ardez die Grundeigentümer im Gebiet Curtinatsch zu einer ersten Orientierungsversammlung eingeladen.

Anschliessend leitet der Gemeinderat das Quartierplanverfahren Curtinatsch mit Festsetzung des Landumlegungsperimeters mit Beschluss vom **3. Dezember 1986** und Publikation im Amtsbatt vom 12. Dezember 1986 ein.

Die eingegangenen Einsprachen konnten vom Gemeinderat alle erledigt werden.

Ziel des Quartierplanes war die Umsetzung der Nutzungskonzentration, die sich aus dem Zusammenwirken von Zonenplan und generellem Gestaltungsplan ergab. Zudem war ein Baugesuch auf Parzelle Nr. 951 hängig. Da die Parzelle Nr. 951 im Perimeter der durchzuführenden Nutzungskonzentration lag, hätte eine Baubewilligung erst nach rechtsgültigem Abschluss der Landumlegung und des Quartierplanes erteilt werden können.

Eine Prüfung der Situation zeigte, dass das Hauptgebäude in den westlichen Teil der Parzelle verschoben werden konnte, um später die Aufteilung der Parzelle und die Umlegung des nicht überbaubaren Parzellenteiles dennoch zu ermöglichen. Mit dem schriftlichen Einverständnis sämtlicher Quartierplangenosser und mit der Zusicherung des Eigentümers der Parzelle Nr. 951, sich auch fürderhin am Quartierplan mit Landumlegung Curtinatsch zu beteiligen, wie wenn sein Grundstück nicht überbaut wäre, konnte der Gemeinderat für das Bauvorhaben einer ortsansässigen Familie auf Parz. 951 die Baubewilligung erteilen.

Die eigentlichen Planungsarbeiten wurden erst am **15./16. Dezember 1988** aufgenommen. An diesem Datum wurde mit sämtlichen Grundeigentümern ausführliche Einzelgespräche über ihre Wünsche und Absichten bezüglich einer baulichen Nutzung ihres Grundstückes geführt.

Das aufgenommene Material wurde verarbeitet und am **20./21. April 1989** wurde mit den Grundeigentümern eine zweite Wunschäusserung durchgeführt.

Am 30. Mai 1989 wurden die erreichten Besprechungsergebnisse den Grundeigentümern schriftlich bestätigt.

Am **14. Juli 1989** wurde eine Orientierungsversammlung durchgeführt und den Grundeigentümern und dem Gemeinderat der 1. Entwurf des Quartierplanes mit Landumlegung vorgelegt.

In der anschliessenden Weiterbearbeitung musste geklärt werden, inwiefern Bauzonenansprüche gegen den Willen der Grundeigentümer über die Ftanerstrasse hinweg umgelegt werden können. Es musste versucht werden mit einem entschädigungslosen Verzicht auf Bauzonenansprüche der Grundeigentümer nördlich der Kantonsstrasse die im generellen

Gestaltungsplan festgelegte Nutzungskonzentration doch noch zu erreichen. In verschiedenen Besprechungen mit den Grundeigentümern wurde eine Lösung gefunden, die auch geeignet war, mögliche Immissionskonflikte zwischen den landwirtschaftlichen Betriebsstandorten [REDACTED] und der Bauentwicklung zum gegenseitigen Vorteil zu entschärfen

Zweites Hauptproblem war die Zuteilung des Landwirtschaftslandes. Die Eigentümer verlangten eine Landumlegung und Zuteilung nach landwirtschaftlichen Grundsätzen mit Bonitierung der Einzelparzellen. Dem Vorschlag einer vereinfachten Zuteilung mit einer Pachtlandregelung wurde nicht zugestimmt.

Am **24. März 1993** fand die 2. Orientierungsversammlung statt. Dabei waren hauptsächlich zwei Probleme zu lösen:

Zum einen musste die Baulandumlegung mit Erschliessung im östlichen Drittel des Bauzonenperimeters mit den Grundeigentümern in verschiedenen Varianten studiert werden.

Zum anderen waren einige Grundeigentümer nicht einverstanden, dass im Kostenverleger keine Kostenbestandteile über die Kantonsstrasse hinweg umgelegt wurden. Sie verlangten eine einheitliche Belastung der Bauzonen im gesamten Landumlegungsperimeter.

Da von Seiten der Grundeigentümer kein namhaftes Bauinteresse vorhanden war und auch der Gemeinderat mit der Erschliessung und Überbauung des Gebietes Chanvers befasst war, entschied der Gemeinderat mit dem Abschluss der Quartierplanung Curtinatsch einstweilen zuzuwarten.

Am **4. Dezember 1998** fand auf Wunsch des Gemeinderates die 3. Orientierungsversammlung statt. Im Ergebnis waren dabei noch folgende Arbeiten anschliessend durchzuführen:

- Klärung der Neuzuteilung und Erschliessung in Varianten mit den Eigentümern [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED];
 - Klärung der Landzuteilung zwischen den Eigentümern [REDACTED] und [REDACTED];
 - Erstellen des Kostenverteilers;
- sowie weitere technische Anpassungen und Überarbeitungen.

Diese Bereinigungsarbeiten wurden im Jahre 1999 mehrheitlich durchgeführt.

Der Abschluss im Jahre 2000 wurde wegen der offenen Fragen um die Einleitung der Ortsplanungsrevision nochmals verzögert.

Die vorliegenden vollständigen Planakten des Quartierplanes mit Landumlegung Curtinatsch werden mit Brief vom 5. Januar 2001 nun dem Gemeinderat Ardez zur Stellungnahme vorgelegt.

Die öffentliche Auflage ist vom 17. Mai 2005 bis zum 15. Juni 2005 erfolgt. Der grundbuchrechtliche Vollzug ist im Januar 2007 durch das Ingenieurbüro Kindschi, Scuol, mit der Mutation Nr. 285 vorbereitet worden. Der Gemeinderat Ardez hat den Quartierplan Curtinatsch am 6. Februar 2007 erlassen.