[…]

**Feststellungsverfügung**

**Ablauf der Frist für [den Baubeginn / die Bauvollendung]**

**und**

**Dahinfallen der befristeten Planungsmassnahmen (Art. 19h Abs. 3 KRG)**

1. Am […] haben die Stimmberechtigten der Gemeinde […] die [Ortsplanungsrevision] beschlossen.
2. Mit Beschluss Nr. […] vom […] hat die Regierung die Ortplanungsrevision genehmigt.
3. Der regierungsrätliche Genehmigungsbeschluss und damit die Ortplanungsrevision sind in Rechtskraft erwachsen.
4. Gemäss dieser rechtskräftigen [Ortsplanung] hat die Gemeinde gestützt auf Art. 19h Abs. 1 KRG die [Einzonung / Umzonung / Aufzonung] des Grundstücks Nr. […] zwecks Realisierung des [konkreten Projektes] an die Bedingung geknüpft, dass [mit den Bauarbeiten innert einer Frist von […][[1]](#footnote-1) seit Rechtskraft der Planung begonnen wird] und/oder [der Bau innert einer Frist von […][[2]](#footnote-2) vollendet wird].
5. Eventuell (falls eine Fristverlängerung nach Art. 19h Abs. 2 KRG gewährt wurde):

Mit Verfügung vom […] hat die Gemeinde die Überbauungsfrist wie folgt verlängert: „[*Die im Rahmen der Ortsplanung festgesetzte Frist für [den Baubeginn/ die Bauvollendung] wird verlängert; d.h. [mit den Bauarbeiten auf Grundstück Nr. […] ist innert einer Frist von […] seit Rechtskraft der Planung zu beginnen]. Und/Oder: Der Bau auf Grundstück Nr. […] ist innert einer Frist von […] zu vollenden.*]“

1. [Herr/Frau Grundeigentümer/in oder Herr/Frau Baurechtsnehmer/in] wurde am […] mit einem Entwurf der vorliegenden Verfügung bedient. Innert Frist reichte [er/sie] eine Stellungnahme ein, worin im Wesentlichen ausgeführt wurde, dass […].

#### **Erwägungen**

1. Nach Art. 19h Abs. 1 KRG kann die Gemeinde Einzonungen, Umzonungen oder Aufzonungen zwecks Realisierung konkreter Projekte an die Bedingung knüpfen, dass mit den Bauarbeiten innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer von ihr bestimmten angemessenen Frist vollendet wird.
2. Mit der am […] rechtskräftig gewordenen Ortsplanung ist Grundstück Nr. […] [von der Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen worden (Einzonung), umgezont/aufgezont worden]. Diese [Einzonung/Umzonung/Aufzonung] wurde an die Bedingung geknüpft, dass mit den Bauarbeiten innert einer Frist von […] seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer Frist von […] vollendet wird.
3. Eventuell (falls eine Fristverlängerung nach Art. 19h Abs. 2 KRG gewährt wurde):

Mit rechtskräftiger Verfügung vom […] hat die Gemeinde die Frist wie folgt verlängert: „[*Die im Rahmen der Ortsplanung festgesetzte Frist für [den Baubeginn/ die Bauvollendung] wird verlängert; d.h. [mit den Bauarbeiten auf Grundstück Nr. […] ist innert einer Frist von […] seit Rechtskraft der Planung zu beginnen]. Und/Oder: Der Bau auf Grundstück Nr. […] ist innert einer Frist von […] zu vollenden.*]“

1. Die Frist für den [Baubeginn/Bauvollendung] hat demnach mit der Rechtskraft der Planung, d.h. am […], zu laufen begonnen und [ist unter Berücksichtigung der Fristverlängerung] am […] abgelaufen. [Mit den Bauarbeiten auf Grundstück Nr. […] wurde somit nicht innert Frist begonnen. Oder: [Der Bau auf Grundstück Nr. […] wurde somit nicht fristgerecht gemäss dem bewilligten Bauprojekt vollendet.]

[Zu den diesbezüglichen Ausführungen in der Stellungnahme drängen sich folgende Bemerkungen auf:]

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird festgestellt, dass die Frist für den [Baubeginn/ Bauvollendung] [trotz Fristverlängerung] nicht eingehalten worden ist und dass folglich die Bedingung, welche mit der [Einzonung] verknüpft worden ist, nicht erfüllt wurde.

1. Wird die mit der Planung verknüpfte Bedingung, d.h. die Überbauungsfrist, wie im vorliegenden Fall nicht eingehalten, fallen mit der rechtskräftigen Feststellung der Nichterfüllung der Überbauungsfrist die befristeten Planungsmassnahmen sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen kraft Art. 19h Abs. 3 KRG von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Art. 19t und Art. 19u KRG.

Mit der rechtskräftigen Feststellung der Nichterfüllung der Überbauungsfrist fallen demnach die [Einzonung/Umzonung/Aufzonung] sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen mit Rechtskraft der vorliegenden Verfügung von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Art. 19t und Art. 19u KRG.

1. Es werden für die Erstellung der vorliegenden Verfügung folgende Gebühren erhoben [nach Massgabe des kommunalen Gebührenreglements].

#### **Feststellungsverfügung**

1. Die Frist für [den Baubeginn/ die Bauvollendung] wurde [auch unter Berücksichtigung der Fristverlängerung] nicht eingehalten; damit wurde die mit der am […] in Rechtskraft erwachsene Ortsplanung angeordnete Bedingung, wonach [mit den Bauarbeiten auf Grundstück Nr. … innert einer Frist von … seit Rechtskraft der Planung zu beginnen ist] oder [der Bau auf Grundstück Nr. … gemäss bewilligtem Bauprojekt innert einer Frist von … zu vollenden ist], nicht erfüllt.
2. Es werden [von der/vom Grundeigentümer/in / Baurechtsnehmer/in] für die Erstellung der vorliegenden Verfügung Gebühren von CHF […] erhoben.
3. Gegen die vorliegende Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden erhoben werden.
4. **Hinweis:**

Mit Rechtskraft dieser Feststellungsverfügung fallen die [Einzonung/ Umzonung/ Aufzonung] von Grundstück Nr. […] von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren dahin. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Art. 19t und Art. 19u KRG.[[3]](#footnote-3)

1. Mitteilung an:

* [Herr/Frau Grundeigentümer/in, (Einschreiben)]
* [Herr/Frau Baurechtsnehmer/in, (Einschreiben)]

Nach Rechtskraft der Feststellungsverfügung Mitteilung an:

* Amt für Raumentwicklung

Für die Gemeinde

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[Der/Die Gemeindepräsident/in] [Der/Die Gemeindeschreiber/in]

Mitteilung am: […]

Benutzungshinweis: Diese Verfügungsvorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Eine Verfügung muss immer im Hinblick auf den konkreten Einzelfall ausgestaltet werden. Diese Vorlage ersetzt nicht eine juristische Beratung. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch die Gemeinde in jedem Fall zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

Zu den Einwendungen und Ausführungen der betroffenen Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer ist zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs in jedem Einzelfall konkret Stellung zu nehmen.

1. Die Gemeinde bestimmt eine angemessene Frist im Rahmen der Ortsplanung (Art. 19h Abs. 1 KRG). [↑](#footnote-ref-1)
2. Die Gemeinde bestimmt eine angemessene Frist im Rahmen der Ortsplanung (Art. 19h Abs. 1 KRG). [↑](#footnote-ref-2)
3. Gegen diese Rechtsfolge kann kein Rechtsmittel erhoben werden. [↑](#footnote-ref-3)