Gemeinde […]

[Adresse]

[PLZ Ort]

 **Einschreiben**

[Grundeigentümer/in]

[Adresse]

[PLZ Ort]

[Ort, Datum]

**Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG – Fristablauf – Entlassung aus der Bauzone nach Art. 19e KRG**

**Gelegenheit zur Stellungnahme**

Sehr [geehrte/r Frau…/Herr…]

Im Rahmen der [Teil-]Revision der [Ortsplanung] hat die Gemeinde Ihr Grundstück Nr. […] neu einer Bauzone zugewiesen. Nach Art. 19c Abs. 1 KRG sind Grundstücke, die nach dem 1. April 2019 neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von [acht][[1]](#footnote-1) Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen. Massgebend für die Einhaltung der Frist der Bauverpflichtung ist der Baubeginn. Die Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn wegen Rechtsmittelverfahren oder sonstigen Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu verantworten hat (Art. 19c Abs. 4 KRG).

Die [Teil-]Revision der [Ortsplanung] ist am […] in Rechtskraft erwachsen. Demnach hätte mit der Überbauung des Grundstückes Nr. […] bis spätestens [Datum] begonnen werden müssen.

Die Gemeinde hat festgestellt, dass mit dem Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück Nr. […] bis heute noch nicht begonnen wurde. Nach heutigem Kenntnisstand[[2]](#footnote-2) der Gemeinde ist die Nachfrist daher voraussichtlich ebenfalls ungenutzt abgelaufen. Die Gemeinde beabsichtigt daher, eine Feststellungsverfügung mit etwa folgendem Inhalt zu erlassen:

„*Der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG, wonach Grundstücke, die nach dem 1. April 2019* *neu einer Bauzone zugewiesen werden, innert einer Frist von [acht] Jahren seit Rechtskraft der Einzonung zu überbauen sind, wurde nicht fristgemäss nachgekommen*.“

Nach Art. 19e Abs. 1 KRG kann der Gemeindevorstand bei nicht fristgerechter Erfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstückes aus der Bauzone verfügen, sofern dies planerisch gerechtfertigt ist. Die Entlassung erfolgt entschädigungslos. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungen gemäss Art. 19t und Art. 19u KRG (Art. 19e Abs. 2 KRG).

Gestützt auf Art. 19e Abs. 1 KRG beabsichtigt die Gemeinde wegen nicht fristgerechter Erfüllung der Bauverpflichtung die Entlassung des Grundstückes Nr. […] etwa wie folgt zu verfügen:

 „*Die Gemeinde entlässt gestützt auf Art. 19e Abs. 1 KRG das Grundstück Nr. […] wegen nicht fristgerechter Erfüllung der Bauverpflichtung gemäss Art. 19c Abs. 1 KRG aus der Bauzone*. *Das Grundstück wird neu der [Landwirtschaftszone] zugewiesen*“.

Sie erhalten hiermit Gelegenheit, hierzu innert 14 Tagen[[3]](#footnote-3) seit Zustellung desvorliegenden Schreibens eine **Stellungnahme** einzureichen.

Freundliche Grüsse

Gemeinde […]

…………………………………… ……………………………………

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

Benutzungshinweis: Diese Vorlage stellt eine Hilfestellung des Kantons dar. Die Formulierungen in dieser Vorlage sind lediglich als Formulierungsvorschläge zu verstehen. Durch die Gemeinde zu ergänzende oder zu präzisierende Textstellen werden mit den in eckigen Klammern gesetzten Platzhaltern […] kenntlich gemacht und sind grau hinterlegt.

1. Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern (Art. 19c Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-1)
2. Zu berücksichtigen ist, dass die Fristen stillstehen, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der Baupflichtige nicht zu verantworten hat (Art. 19c Abs. 4 KRG). [↑](#footnote-ref-2)
3. Die Frist kann aus hinreichenden Gründen erstreckt werden. [↑](#footnote-ref-3)