Gemeinde […]

[Adresse]

[PLZ Ort]

 **Einschreiben**

[Grundeigentümer/in]

[Adresse]

[PLZ Ort]

[Ort, Datum]

**Bauverpflichtung nach Art. 19c KRG – Fristablauf** **– Nachfristansetzung gemäss Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG[[1]](#footnote-1)**

**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][[2]](#footnote-2) 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 Grundstücks Nr. […] bis spätestens am [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[[3]](#footnote-3) der Gemeinde ist die Frist für die Überbauungspflicht daher voraussichtlich abgelaufen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher den Erlass einer Feststellungsverfügung mit etwa folgendem Inhalt:

„*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. 19d Abs. 2 KRG gewährt die Gemeinde eine Nachfrist von maximal zwei Jahren. Gestützt auf diese Bestimmung beabsichtigt die Gemeinde, Ihnen zwecks Erfüllung der Bauverpflichtung eine Nachfirst von [zwei][[4]](#footnote-4) Jahren zu gewähren und entsprechend eine Verfügung mit etwa folgendem Inhalt zu erlassen:

„*Um der Bauverpflichtung nach Art. 19c Abs. 1 KRG doch noch selber nachkommen zu können, gewährt Ihnen die Gemeinde gestützt auf Art. 19d Abs. 2 KRG eine Nachfrist von [zwei] Jahren.Mit der Überbauung des Grundstücks Nr. […] ist somit innert einer Frist von zwei Jahren seit Rechtskraft der vorliegenden Verfügung zu beginnen. Diese Frist steht still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögert, welche der oder die Baupflichtige nicht zu vertreten hat*.“

Sie erhalten hiermit die Gelegenheit, zu den Ausführungen in diesem Brief innert 14 Tagen[[5]](#footnote-5) seit Zustellung des vorliegenden 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. Nach Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG ist eine Nachfrist von maximal zwei Jahre zu gewähren. [↑](#footnote-ref-1)
2. Die Gemeinden können diese Frist im Rahmen der Grundordnung verkürzen oder bis auf maximal zehn Jahre verlängern (Art. 19c Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-2)
3. 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-3)
4. Nach Art. 19d Abs. 2 Ziff. 2 KRG darf die Nachfrist nicht länger als zwei Jahre dauern. [↑](#footnote-ref-4)
5. Die Frist für die Stellungnahme kann aus hinreichenden Gründen erstreckt werden. [↑](#footnote-ref-5)