Gemeinde […]

[Adresse]

[PLZ Ort]

 **Einschreiben**

[Grundeigentümer/in]

[Adresse]

[PLZ Ort]

[Ort, Datum]

**Befristete Planungsmassnahmen nach Art. 19h KRG – Ablauf der Frist für [den Baubeginn / die Bauvollendung]** **–** **[Fristverlängerung[[1]](#footnote-1)].**

**Gelegenheit zur Stellungnahme**

Sehr [geehrte/r Frau…/Herr…]

Im Rahmen der [Teil-]Revision der [Ortsplanung] hat die Gemeinde gestützt auf Art. 19h Abs. 1 KRG die [Einzonung / Umzonung / Aufzonung] des Grundstückes Nr. […] zwecks Realisierung des [konkreten Projektes] an die Bedingung geknüpft, dass mit den Bauarbeiten innert einer Frist von […][[2]](#footnote-2) seit Rechtskraft der Planung begonnen und der Bau innert einer Frist von […][[3]](#footnote-3) vollendet wird.

Die [Teil-]Revision der [Ortsplanung] ist am […] in Rechtskraft erwachsen. Demnach hätte mit den Bauarbeiten 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[[4]](#footnote-4) der Gemeinde ist die Frist für den Baubeginn daher voraussichtlich abgelaufen. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass sich der Baubeginn aus Gründen verzögert hätte, die Sie nicht zu verantworten haben[[5]](#footnote-5).

*Variante für Bauvollendung*:

Die [Teil-]Revision der [Ortsplanung] ist am […] in Rechtskraft erwachsen und damit auch die Bedingung, wonach der Bau auf Ihrem Grundstück Nr. […] innert einer Frist […] zu vollenden ist. Die Gemeinde hat festgestellt, dass das Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück Nr. […] noch nicht vollendet worden ist. Nach heutigem Kenntnisstand[[6]](#footnote-6) der Gemeinde ist die Frist für die Bauvollendung daher voraussichtlich abgelaufen. Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass sich die Bauvollendung aus Gründen verzögert hätte, die Sie nicht zu verantworten haben[[7]](#footnote-7).

Die Gemeinde beabsichtigt, Ihnen die Frist für [den Baubeginn / die Bauvollendung] zu verlängern[[8]](#footnote-8) und zu diesem Zweck eine Verfügung mit etwa folgendem Inhalt zu erlassen:

„*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*.]“

Diese Fristen stehen still, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögern, welche der oder die Baupflichtige nicht zu vertreten haben.

Bereits an dieser Stelle weisen wir Sie darauf hin, dass die [Einzonung / Umzonung / Aufzonung] sowie sämtliche damit verbundenen weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen von Gesetzes wegen entschädigungslos und ohne Nutzungsplanverfahren kraft Art. 19h Abs. 3 KRG dahinfallen, sofern auch diese Nachfrist nicht eingehalten wird.

Sie erhalten hiermit die Gelegenheit, hierzu innert 14 Tagen[[9]](#footnote-9) 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. Diese Vorlage ersetzt nicht die juristische Beratung. 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 Gemeinde *kann* die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. Das KRG vermittelt den Baupflichtigen mit dieser "Kann-Vorschrift" keinen Rechtsanspruch auf eine Fristverlängerung. [↑](#footnote-ref-1)
2. Die Gemeinde bestimmt eine angemessene Frist im Rahmen der Ortsplanung (Art. 19h Abs. 1 KRG). [↑](#footnote-ref-2)
3. Die Gemeinde bestimmt eine angemessene Frist im Rahmen der Ortsplanung (Art. 19h Abs. 1 KRG). [↑](#footnote-ref-3)
4. 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. 19h Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-4)
5. Zu denken ist hier beispielsweise an Baubewilligungs- oder Rechtsmittelverfahren etc. [↑](#footnote-ref-5)
6. 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. 19h Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-6)
7. Zu denken ist hier beispielsweise an Baubewilligungs- oder Rechtsmittelverfahren etc. [↑](#footnote-ref-7)
8. Die Gemeinde *kann* die Fristen im Einzelfall um maximal die Hälfte der ursprünglichen Fristen verlängern. [↑](#footnote-ref-8)
9. Die Frist für die Stellungnahme kann aus hinreichenden Gründen erstreckt werden. [↑](#footnote-ref-9)