Gemeinde […]

[Adresse]

[PLZ Ort]

**Einschreiben**

[Grundeigentümer/in]

[Adresse]

[PLZ Ort]

[Ort, Datum]

**Befristete Planungsmassnahmen nach Art. 19h KRG – Ablauf der verlängerten Frist für [den Baubeginn / die Bauvollendung]**

**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 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 und der Bau innert einer Frist von […][[2]](#footnote-2) vollendet wird.

Mit Verfügung vom […] hat die Gemeinde diese Frist gestützt auf Art. 19h Abs. 2 KRG 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.]“*

Die [Teil-]Revision der [Ortsplanung] ist am […] und die Verfügung betreffend Fristverlängerung am […] in Rechtskraft erwachsen. Demnach hätte mit den Bauarbeiten bis spätestens am [Datum] begonnen werden müssen. Die Gemeinde hat festgestellt, dass mit dem Bau auf Ihrem Grundstück Nr. […] bis heute noch nicht begonnen wurde. Nach heutigem Kenntnisstand[[3]](#footnote-3) 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[[4]](#footnote-4).

*Variante für Bauvollendung*:

Die [Teil-]Revision der [Ortsplanung] ist am […] und die Verfügung betreffend Fristverlängerung am […] in Rechtskraft erwachsen. Demnach wäre der Bau auf Ihrem Grundstück Nr. […] bis am […] zu vollenden gewesen. Die Gemeinde hat festgestellt, dass das Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück Nr. […] noch nicht vollendet ist. Nach heutigem Kenntnisstand[[5]](#footnote-5) der Gemeinde ist die Frist für die Bauvollendung auch unter Berücksichtigung der Fristverlängerung daher voraussichtlich abgelaufen. Der Gemeinde sind keine Gründe bekannt, welche den Baubeginn verzögert hätten und Sie nicht zu verantworten haben [[6]](#footnote-6).

Die Gemeinde beabsichtigt daher, eine Feststellungsverfügung mit etwa folgendem Inhalt zu erlassen:

*„Die Frist für [den Baubeginn/ die Bauvollendung] wurde nicht eingehalten; damit wurde die mit der am […] rechtskräftig gewordenen 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], auch unter Berücksichtigung der Fristverlängerung nicht erfüllt.“*

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, sollte rechtskräftig festgestellt werden, dass die Frist für [den Baubeginn / die Bauvollendung] abgelaufen ist.

Sie erhalten hiermit die Gelegenheit, hierzu und insbesondere zur in Aussicht gestellten Feststellungsverfügung innert 14 Tagen[[7]](#footnote-7) 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. 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. Zu berücksichtigen ist, dass die Fristen stillstehen, solange sich der Baubeginn oder die Bauvollendung aus Gründen verzögern, welche der Baupflichtige nicht zu verantworten hat (Art. 19h Abs. 2 KRG). [↑](#footnote-ref-3)
4. Zu denken ist hier beispielsweise an Baubewilligungs- oder Rechtsmittelverfahren etc. [↑](#footnote-ref-4)
5. 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-5)
6. Zu denken ist hier beispielsweise an Baubewilligungs- oder Rechtsmittelverfahren etc. [↑](#footnote-ref-6)
7. Die Frist für die Stellungnahme kann aus hinreichenden Gründen erstreckt werden. [↑](#footnote-ref-7)