



## Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Motion Morand Jacques / Fattebert David

2021-GC-168

### Änderung des RPBG: Sicherung der gesamten Kosten für die Umsetzung eines Detailbebauungsplans

#### I. Zusammenfassung der Motion

Zusammen mit achtzehn Mitunterzeichnenden fordern die Motionäre die Einführung einer gesetzlichen Grundlage, welche die finanzielle Übernahme der Umsetzung eines Detailbebauungsplans (DBP) durch die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sicherstellt, wenn die Umsetzung durch die Gemeinde erfolgt. In der Tat kann ein DBP den Bau von Elementen vorsehen, die nicht als Erschliessung im Sinne des Bundes- und Kantonsrechts gelten (dies ist zum Beispiel der Fall bei einem gemeinsamen Parkplatz, einem besonderen Baumbestand oder einem spezifischen Mobilitätsplan). Wenn eine Gemeinde die Studien zur Erstellung des DBP bezahlt oder später diese Einrichtungen baut, sieht sie die Aufteilung der Kosten auf die verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümer in einer Vereinbarung zur Umsetzung des DBP vor. Wenn aber eine Eigentümerin oder ein Eigentümer ausfällt (Konkurs einer juristischen Person, Tod einer natürlichen Person usw.), gibt es nach Einschätzung der Motionäre keine Garantie dafür, dass die neue Eigentümerschaft diese Kosten übernimmt. Sie fordern deshalb die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage, damit die Vereinbarung zur Umsetzung eines DBP im Grundbuch eingetragen werden kann und die Übernahme der Kosten für die Umsetzung des DBP durch ein gesetzliches Grundpfandrecht, das auf das Grundstück eingetragen wird, gesichert werden kann.

#### II. Antwort des Staatsrats

##### 1. Aktuelle Situation und Vorschlag

Eine Vereinbarung über die Erschliessung eines Grundstücks ist in der Beurteilung des Bundesgerichts als verwaltungsrechtlicher Vertrag zu qualifizieren. So muss geprüft werden, welche bestehenden Rechtsinstrumente es gibt, die es der öffentlichen Hand ermöglichen, die Kosten aus diesem Vertrag nicht tragen zu müssen, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Leistung nicht erbringen und das Grundstück an einen Dritten übergeht. Konkret muss ein Weg gefunden werden, die Leistung an das Grundstück und nicht an die Eigentümerschaft zu koppeln.

Auf der Grundlage der von den Motionären vorgelegten Elemente und einer ersten rechtlichen Analyse kommt der Staatsrat zum Schluss, dass es derzeit in der Tat keine gesetzliche Grundlage gibt, die eine Übernahme solcher Kosten garantiert. Da der DBP ein Planungsinstrument ist, das in naher Zukunft angesichts des Gebots der hochwertigen Verdichtung immer häufiger eingesetzt werden dürfte, scheint es angebracht, die öffentliche Hand vor einer möglichen Nichterfüllung der Eigentümerschaft bei der Ausarbeitung dieser DBP zu schützen. In diesem Zusammenhang gibt es zwei Instrumente, die in die Zuständigkeit des Kantons fallen und geeignet wären, die Übernahme dieser Kosten sicherzustellen:

- > Die öffentlich-rechtliche Grundlast (Art. 958 Ziff. 2 ZGB und 782 ZGB): Die Grundlast ist ein im Grundbuch eingetragenes Recht an Grundstücken, das die Eigentümerin oder den Eigentümer des belasteten Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet. Die Grundlast ist öffentlich-rechtlich, wenn ein Gemeinwesen (z. B. eine Gemeinde) von der Eigentümerschaft eine öffentlich-rechtliche Leistung (etwa einen verwaltungsrechtlichen Vertrag wie eine Vereinbarung zur Umsetzung des DBP) in Form von Geld, Naturalien oder Dienstleistungen verlangt.

In der Deutschschweiz wird das Instrument der Grundlast in einigen Kantonen für spezifische Fälle in der Raumplanung verwendet: Mehrwertabgabe, Ersatzvornahme, Landumlegungen etc.

Zu beachten ist, dass die Systematische Gesetzessammlung des Kantons Freiburg einzig im Gesetz vom 30. Mai 1990 über die Bodenverbesserungen (BVG; SGF 917.1) darauf verweist. Das Einführungsgesetz vom 10. Februar 2012 zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB; SGF 210.1) befasst sich nicht mit der öffentlich-rechtlichen Grundlast, was auf ein gewisses Desinteresse an diesem Instrument in unserem Kanton hindeutet.

- > Das gesetzliche Grundpfandrecht des kantonalen Rechts (Art. 836 ZGB und 73 EGZGB): Derzeit sieht Artikel 67 Abs. 4 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RPBG; SGF 710.1) vor, dass sich die Eigentümerschaft an den Planungs- und Genehmigungskosten beteiligen müssen. Diese Bestimmung ist in Verbindung mit Artikel 103 Abs. 5 RPBG zu lesen, der festlegt, dass die Bezahlung der Planungs- und Genehmigungskosten durch ein gesetzliches Grundpfandrecht (Art. 73 EGZGB) sichergestellt werden kann. Artikel 67 Abs. 4 RPBG beschränkt sich jedoch auf die Planungs- und Genehmigungskosten. Die Kosten für die Umsetzung fallen nicht darunter. Insofern die Motion auf die Sicherung aller Umsetzungskosten des DBP abzielt, geht sie über das geltende System hinaus.

Der Staatsrat stellt in diesem Zusammenhang fest, dass der Kanton Genf das Instrument des gesetzlichen Grundpfandrechts zum Zweck der Sicherstellung der Beteiligung der Eigentümerschaft für Immobilien, die Teil eines sogenannten *plan localisé de quartier* sind, verwendet (Art. 21 SR/GE L 1 40). Der Kanton Waadt hat ebenfalls eine gesetzliche Grundlage für die Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts, um die Übernahme der Kosten für die allgemeine Erschliessung und die Anschlüsse zu garantieren (Art. 55 f. cum 132 SR/VD 700.11). Diese beiden Kantone scheinen also ein System zu haben, das dem in der Motion vorgeschlagenen System ähnlich ist.

## 2. Schlussfolgerung

Der Staatsrat anerkennt, dass das von den Motionären angestrebte Ziel vor dem Hintergrund der Priorität, die der Verdichtung und der Qualität des bebauten Raums in der Raumplanung eingeräumt wird, sinnvoll ist, und stellt fest, dass es derzeit keine gesetzliche Grundlage gibt, die die Übernahme der gesamten Kosten für die Umsetzung des DBP sicherstellen könnte. Daher ist es gerechtfertigt, das Freiburger Recht durch eine Änderung des RPBG anzupassen.

Um das EGZGB nicht zu ändern und von einem bereits bekannten Instrument bzw. einer bereits bestehenden kantonalen Rechtsprechung zu profitieren, gibt der Staatsrat dem Instrument des kantonalen öffentlich-rechtlichen Grundpfandrechts den Vorzug. Kommt hinzu, dass dieses System in den Kantonen Genf und Waadt bereits angewendet wird.

Abschliessend beantragt der Staatsrat dem Grossen Rat, die Motion anzunehmen.

*24. Mai 2022*