

**Unsicherheiten in der Anwendung des
Ausführungsreglements zum neuen
kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz**

Anfrage

Vorliegende Anfrage an den Staatsrat möchte in Erfahrung bringen, was die Regierung zur Behebung der entstandenen Unsicherheiten bei Eigentümern, Bauherren, Architekten und Gemeinden in der Anwendung des Ausführungsreglements zum neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz zu unternehmen gedenkt.

1. Weshalb stimmen die Artikel 80 Abs. 1 des Reglements aufgeführten Geschossflächenziffern zwischen 0,5 und 1,7 für Wohnzonen mit offener Bauweise nicht mit den im Anhang des Gesetzes aufgeführten Referenzzahlen überein.
2. Aus welchem Grund zählen Tiefgaragen als Nebennutzflächen zur gesamten Geschossflächenziffer. Gerade hier wäre aus Gründen eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden eine Überprüfung des Sachverhalts wünschenswert. Referenzvergleiche ergeben nämlich ein Ergebnis, das bezüglich optimaler Nutzung nicht zufriedenstellend ausfällt. Die zurzeit empfohlene Vorgehensweise mittels Einreichen von Ausnahmegesuchen ist langfristig keine gangbare Lösung und führt zu Rechtsunsicherheiten in der praktischen Anwendung.
3. Weshalb wurde in Artikel 56 Abs. 1 der zweite Satz nicht ersatzlos gestrichen. Die Anwendung dieser Bestimmung verhindert auch hier einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. An- und Ausbauprojekte bei bestehenden Objekten sind praktisch nicht mehr oder nur sehr erschwert möglich.
4. Aus welchem Grund wird in Artikel 80 für Attikageschosse ein Zurückversetzen um 2,50 m verlangt. Auch hier entspricht diese Norm nicht dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit der zur Verfügung gestellten Fläche.

25. Juni 2010

Antwort des Staatsrats

Einleitend möchte der Staatsrat daran erinnern, dass der Grosse Rat im September 2008 den Beitritt des Kantons Freiburg zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschloss und im Dezember 2008 das neue Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG) verabschiedete.

1. Mit dem Beitritt des Kantons Freiburg zur IVHB hat dieser sich verpflichtet, die darin enthaltenen Baubegriffe zu übernehmen. Entsprechend war der Kanton gehalten, insbesondere die bisher geltende Ausnützungsziffer durch die Geschossflächenziffer (GFZ) zu ersetzen. Dies hat er mittels Artikel 119 Abs. 2 und 130 RPBG umgesetzt. Hinsichtlich der Einführung der GFZ in die Ortspläne (OP) wollte der Gesetzgeber, dass dieser neue Begriff direkt mit Inkrafttreten des neuen Rechts anwendbar wird, um zu verhindern, dass die Gemeinden während der Übergangsfrist verschiedene Begriffe verwenden. Aufgrund dessen musste die Umrechnungstabelle ausgearbeitet werden (ist im Anhang des neuen kantonalen Gesetzes enthalten), die die direkte Anwendung der

GFZ auf die geltende im Gemeindebaureglement (GBR) enthaltene Ausnützungsziffer (alter Begriff) erlaubt.

Dabei ist zu beachten, dass die Umrechnungstabelle eine legislatorische Massnahme des Übergangsrechts darstellt. In dieser Tabelle werden die in den GBR festgelegten Werte automatisch umgewandelt, wobei es selbstverständlich nicht möglich war, die bestehenden Überbauungen und Eigenheiten einer jeden einzelnen Gemeinde zu berücksichtigen. Zudem ist hervorzuheben, dass die Umwandlung linear erfolgt, um den Folgen der Einführung der Geschossflächenziffer für die Abwassergebühren, die auf der Grundlage der Gemeindereglemente über die Ableitung und Reinigung von Abwasser erhoben werden, Rechnung zu tragen (siehe Art. 178 Abs. 2 RPBG). Demnach ist klar, dass diese Werte im Rahmen der Anpassung der Ortsplanung an die neue Gesetzgebung nicht unbesehen übernommen werden dürfen. Wenn die Gemeinden die erforderlichen Anpassungen vornehmen, haben diese unter Mitwirkung ihres Ortsplaners die auf ihrem Gebiet bestehenden Überbauungen zu analysieren und die Geschossflächenziffern unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz der Verdichtung festzulegen.

Es gehört nicht zu den Aufgaben des Kantons, anstelle der Gemeinden und auf dem Weg des Übergangsrechts beziehungsweise mittels der Umwandlungstabelle eine Verdichtung vorzunehmen. Da die Gemeinde für die Planung des Gemeindegebiets zuständig ist (Art. 34 Abs. 1 RPBG), muss eine Verdichtung der Überbauung auf dem Weg eines von den zuständigen Behörden (Gemeinderat) geführten Planungsverfahrens vorgenommen werden (Art. 36 Abs. 1 RPBG). Ein solches Vorgehen steht ebenfalls mit dem Grundsatz der Gemeindeautonomie im Einklang. Dies ist der Grund, weshalb die Umwandlungswerte in der Tabelle für die nach den Ortsplanungen geltenden Ausnützungsziffern von 0,25 bis 0,35 unter dem Mindestwert von 0,5 (Art. 80 RPB) festgelegt wurden. Dieser Mindestwert, der im Sinne einer Verdichtung steht, muss von den Gemeinden im Rahmen der Anpassung ihrer Ortsplanung an die neue Gesetzgebung, die nach Artikel 175 Abs. 1 RPBG innert fünf Jahren durchzuführen ist, übernommen werden.

2. In der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB 8.2) wird festgelegt, dass sowohl Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen als auch Funktionsflächen zur Summe aller Geschossflächen gezählt werden (diese verschiedenen Flächenarten werden in SIA 416 definiert). Der Kanton Freiburg ist an diese Definition gebunden und kann mithin keine anderweitige Regelung vorsehen. Die Gemeinden sind nun gehalten, innert der vorgesehenen fünfjährigen Übergangsfrist ihre Ortsplanung anzupassen (Art. 175 Abs. 1 RPBG) und dem Umstand der Einrechnung der Tiefgaragen durch eine entsprechend erhöhte Geschossflächenziffer Rechnung zu tragen. Das von Grossrat Waeber hervorgehobene Problem ergibt sich aus dem Übergangsrecht und zwar für Gemeinden, welche ihre Ortsplanung noch nicht dem neuen kantonalen Recht angepasst haben. Es ist jedoch klar, dass der Weg der Abweichung keine dauerhafte Lösung darstellt für die Realisierung von Projekten, die die in der Umwandlungstabelle enthaltenen Geschossflächenziffern nicht respektieren. Trotzdem besteht dieses gesetzliche Instrument und kann für Abweichungen von Bestimmungen des RPBG und RPB oder den Plänen und ihren Vorschriften, soweit dies durch besondere Umstände gerechtfertigt ist und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden (Art. 148 Abs. 1 RPBG), in Betracht gezogen werden.
3. Dass die Wohnungen zusammengebauter Einzelwohnhäuser direkt und ebenerdig mit einem äusseren Raum im Alleingebrauch verbunden sein müssen, entspricht der Typologie der Reihenhäuser/Terrassenhäuser. Dies stellt ein wesentliches Kriterium für diese Art von Bauten dar und wurde aus der alten Gesetzgebung unverändert in die neue Gesetzgebung übernommen. Der Staatsrat kann nicht nachvollziehen, inwiefern

dieses Kriterium An- und Ausbauprojekte bei bestehenden Objekten erschweren oder gar verunmöglichen sollte und inwiefern dies eine Rechtsunsicherheit erzeugen könnte.

4. Es kann vorausgeschickt werden, dass die Attikageschosse nicht in Artikel 80 RPBR, sondern in Artikel 79 RPBR geregelt werden. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass es sich bei Attikageschossen per Definition um auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse handelt, bei welchen mindestens eine Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt werden muss (IVHB 6.4). Ansonsten handelt es sich bereits von der Typologie her nicht um ein sogenanntes Attikageschoss. In Artikel 79 RPBR wurde der Rücksprung auf mindestens 2,5 m festgelegt, da dies ungefähr einem Mass entspricht, mit dem eine räumlich angemessene Terrasse realisiert werden kann. Es ist hervorzuheben, dass diese Bestimmung weniger streng ist als die alte Gesetzgebung, wonach für Attikaaufbauten verlangt wurde, dass diese allseitig um mindestens denselben Abstand wie die Höhe von der Fassadenfront, ausgenommen die technischen Aufbauten, zurückversetzt wurden (Art. 32 aARRPBG). Im Übrigen ist es aber jeweils den Gemeinden überlassen, ob sie in einer bestimmten Zone eine Bauweise mit Attikageschossen vorsehen möchten. Eine diesbezügliche Verpflichtung wird gesetzlich nicht vorgesehen.

Freiburg, den 24. August 2010