Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss
—

Anfrage Fattebert David 2021-CE-183
Zweierlei Mass beim Denkmalschutz rund um das Schloss Petit-Vivy

I. Anfrage

Im Mai 2021 entschied das Bundesgericht über das Projekt einer Biogasanlage in Barberêche, die auf einem Bauernhof in der Nähe des Schlosses Petit-Vivy hätte gebaut werden sollen.

Diese Anlage wird trotz einer positiven Begutachtung des Kantons und seiner Dienststellen nicht realisiert, weil das Gericht nach einer Interessenabwägung in diesem Fall dem Schutz des Kulturgutes Vorrang vor der Produktion erneuerbarer Energie gegeben hat.

Unabhängig davon, was man vom Entscheid halten mag, bedeutet er das Ende des Projekts, zum grossen Unmut der Landwirte, die viel Energie und Geld in dieses Projekt investiert haben und mit dem sie einen Beitrag zur Erreichung der klima- und energiepolitischen Ziele, die die Schweiz umsetzen muss, hätten leisten können.

Die Gegner dieses Projekts waren die Eigentümer des Schlosses. Nun sind auf dem Grundstück des Schlosses aber mehrere Bauten und Anlagen ohne Bewilligung errichtet worden. Schlimmer noch: Das als Bootshaus genutzte Gebäude wurde trotz der damaligen Verweigerung der Baubewilligung gebaut und der 2002 vom Kantonsgericht angeordnete Rückbau ist trotz mehrerer Interventionen von Privatpersonen beim Oberamt des Seebezirks und der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion nie ausgeführt worden. Es wurde auch ein Dressurviereck mit imposanter Beleuchtung errichtet, illegal und ohne dass dagegen vorgegangen worden wäre. Wie es scheint, werden zudem gewisse Flächen ohne Bewilligung für Wohnzwecke genutzt; vielleicht gäbe es noch weitere Verstösse zu bemängeln. Als wäre dies nicht genug, landen gelegentlich Hubschrauber auf einem angrenzenden Feld, das nicht den Eigentümern des Schlosses gehört.

Ganz offensichtlich wird betreffend Denkmalschutz beim Schloss Petit-Vivy mit zwei Ellen gemessen!

Fragen:

1. Wie stellen sich der Staat und seine zuständigen Dienststellen zu dieser Situation?
2. Beabsichtigt der Staat, den vom Kantonsgericht verfügten Rückbau des Bootshauses durchzusetzen?
3. Wird der Staat endlich dafür sorgen, dass die ohne Bewilligung durchgeführten Arbeiten im Schloss Petit-Vivy der Rechtmässigkeit zugeführt werden?

26. Mai 2021

II. Antwort des Staatsrats

Einleitend betont der Staatsrat, dass es nach Artikel 165 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RPBG) in erster Linie in der Verantwortung der Gemeinde liegt, die Befolgung des Gesetzes, der Reglemente, der Pläne und der Bewilligungsbedingungen zu überwachen und bei widerrechtlichen Arbeiten die Oberamtsperson zu informieren. Laut Artikel 167 Abs. 1 RPBG ordnet die Oberamtsperson von Amtes wegen oder auf Gesuch hin deren vollständige oder teilweise Einstellung an, wenn die Eigentümerschaft Arbeiten ohne Bewilligung ausführt. Wenn eine nachträgliche Bewilligung von Bauten oder Anlagen, die ohne Bewilligung ausserhalb der Bauzone errichtet wurden, gemäss Befund der Oberamtsperson nicht möglich ist, kann die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) in Anwendung von Artikel 167 Abs. 3 und 4 RPBG nach Anhören der betroffenen Personen und Organe verfügen, dass Änderungen und Anpassungen vorgenommen werden, die Bauwerke ganz oder teilweise abgebrochen und das Gelände wieder hergestellt wird, wobei die Strafmassnahmen vorbehalten bleiben. Diese baupolizeiliche Zuständigkeit wurde der RUBD mit dem Inkrafttreten des RPBG am 1. Januar 2010 übertragen. Seit zehn Jahren hat die Direktion somit die Aufgabe, dafür zu sorgen, dass der verfassungsrechtliche Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet eingehalten wird, indem sie bei widerrechtlichen Bauten oder Anlagen, deren nachträgliche Bewilligung ausgeschlossen ist, sicherstellt, dass sie Gegenstand einer Wiederherstellungsverfügung sind; eine Duldung ist ausnahmsweise möglich, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die durchgeführten Arbeiten die öffentlichen Interessen nicht grundsätzlich beeinträchtigen.

Die Anfrage von Grossrat Fattebert fällt in das allgemeine Thema der Bauten und Anlagen, die widerrechtlich, meist ohne Bewilligung, ausserhalb der Bauzone errichtet wurden. Derzeit sind rund 130 Dossiers dieser Art bei der RUBD anhängig. Gewisse dieser Dossiers sind seit mehreren Jahren offen. Die Prüfung dieser Dossiers ist ein langwieriger Prozess, für den das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) und die anderen betroffenen Dienststellen beträchtliche Ressourcen aufwenden müssen. Auch muss sich die Verwaltung mit Situationen auseinandersetzen, die sich über die Zeit mit den unbefugten Handlungen und den Initiativen der Eigentümerschaft entwickeln. In vielen Fällen wurden die widerrechtlichen Arbeiten vor vielen Jahren von der früheren Eigentümerschaft ohne jegliche Prüfung durch die Gemeinde oder auf der Grundlage einer Bewilligung der Gemeinde, die in Ermangelung einer Sonderbewilligung der RUBD nicht gültig ist, durchgeführt. Es kommt häufig vor, dass die aktuellen Eigentümerinnen und Eigentümer, die Partei im Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind, nie über den illegalen Charakter der betreffenden Arbeiten informiert wurden. Daneben verweigern in vielen Fällen unredliche Eigentümerinnen und Eigentümer die Zusammenarbeit oder halten sich nicht an die Abrissanordnungen, die sich aus rechtskräftigen Verwaltungsverfügungen ergeben, sodass die RUBD gezwungen ist, Unternehmen mit der Durchführung der erforderlichen Arbeiten auf deren Kosten zu beauftragen, wobei das Risiko besteht, dass die Verantwortlichen der Ersatzvornahme (Art. 171 RPBG) nicht zahlungsfähig sind. Im Rahmen der Totalrevision des RPBG wurde der RUBD ein Vollzeitäquivalent für eine Juristin oder einen Juristen zur Bearbeitung dieser Dossiers zugewiesen – zusätzlich zur Bearbeitung der Dossiers, die nach dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren sowohl von den Gemeinden (Ortspläne, Detailbebauungspläne) als auch von Privatpersonen (Baubewilligungsgesuche) eingereicht werden und den Spielregeln folgen. Auch wenn die RUBD die ihr zur Kenntnis gebrachten Dossiers administrativ verfolgt und jedes Jahr zahlreiche Entscheide trifft, sind ihre Mittel angesichts der hohen Zahl von Fällen, in denen die Eigentümerschaft Arbeiten ohne Bewilligung oder in Verletzung der Bewilligungsbedingungen

durchgeführt haben, begrenzt. Darüber hinaus stellen die bei der RUBD hängigen Dossiers nur einen Teil der ohne Bewilligung und ausserhalb der Bauzone errichteten Bauten und Anlagen dar.

In Anbetracht der obigen Ausführungen stellt der Staatsrat fest, dass der Fall der illegalen Bauten auf den Grundstücken in der Nähe des Schlosses Petit-Vivy, über deren Wiederherstellung wird entschieden werden müssen, kein Einzelfall im Kanton ist, auch wenn es sich unbestrittenermassen um einen besonders heiklen Fall handelt, was den Kulturgüterschutz im betreffenden Sektor und die Notwendigkeit der Einhaltung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet betrifft.

Die fraglichen Bauten und Anlagen wurden zwischen 2000 und 2002 auf den Artikeln 46, 47, 49 und 525 des Grundbuchs (GB) der Gemeinde Courtepin, Sektor Barberêche, errichtet. Dazu gehören ein Bootshaus, ein Dressurviereck, eine Auslauffläche für Pferde, ein Sandviereck, ein Schotterplatz und Flächen, die vielleicht ohne entsprechende Bewilligung für Wohnzwecke genutzt werden. Gemäss dem geltenden Ortsplan sind die oben genannten Grundstücke der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Es liegt auf der Hand, dass solche Arbeiten nach Artikel 135 Abs. 1 RPBG der Baubewilligungspflicht unterliegen und dass sie zudem einer Sonderbewilligung der RUBD bedürfen. Da sich herausgestellt hat, dass es nicht möglich ist, diese Arbeiten nachträglich zu bewilligen, ergreifen die zuständigen Behörden die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

Vor diesem Hintergrund beantwortet der Staatsrat die gestellten Fragen unter Angabe der Vorgeschichte der betreffenden Dossiers wie folgt.

1. *Wie stellen sich der Staat und seine zuständigen Dienststellen zu dieser Situation?*

Die Bauten und Anlagen für Pferde auf den Artikeln 46, 47, 49 und 525 GB wurden ohne Bewilligung und somit widerrechtlich errichtet. Nachdem die RUBD am 30. Mai 2014 ein Dossier über die widerrechtlichen Arbeiten auf den oben genannten Grundstücken erhalten hatte, übermittelte sie es in Anwendung von Artikel 167 Abs. 1 RPBG an das Oberamt des Seebezirks. In der Folge nahm die RUBD an der vom Oberamtmann des Seebezirks (im Folgenden: Oberamtmann) organisierten Ortsbegehung vom 6. November 2014 teil, an deren Ende der Oberamtmann es für sinnvoll erachtete, der Eigentümerschaft die Möglichkeit zu bieten, die strittigen Anlagen der Rechtmässigkeit zuzuführen. In Anbetracht der öffentlichen Auflage im Amtsblatt Nr. 8 vom 20. Februar 2015 eines Dossiers zur Herstellung der Konformität, das einen Teil der Anlagen zum Gegenstand hatte, und aus Gründen der Verfahrensökonomie beschloss die RUBD gestützt auf Artikel 167 Abs. 4 RPBG, die Eröffnung eines Verfahrens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auszusetzen. Am 23. Dezember 2015 informierte der Bevollmächtigte der Eigentümerschaft der Artikel 46, 47, 49 und 525 GB die RUBD via BRPA über den Tod seines Mandanten und beantragte die Aussetzung des Verfahrens bis Ende März 2016, um die Nachfolge zu regeln. Am 1. Juni 2016 nahm die Erbgemeinschaft als neue Eigentümerin des Grundstücks, auf dem sich die widerrechtlichen Anlagen befinden, Stellung. Am 24. Oktober 2016 verweigerte die RUBD die Sonderbewilligung, da sie der Ansicht war, dass das Bewilligungsgesuch nicht den gesetzlichen Anforderungen für die hobbymässige Tierhaltung entsprach. Das Dossier wurde an das Oberamt weitergeleitet, das ersucht wurde, die Bewilligung zu verweigern und, sobald die Ablehnung des Gesuchs rechtskräftig ist, das Fehlen einer möglichen nachträglichen Bewilligung festzustellen und das Dossier der RUBD zurückzusenden, damit die weiteren Massnahmen gegen

die illegalen Bauten und Anlagen ergriffen werden können. Es sei darauf hingewiesen, dass der Nachlass inzwischen aufgelöst ist und die betreffenden Immobilien nun zwei verschiedenen Eigentümern gehören.

Bis heute hat Oberamt trotz wiederholter Anfragen der RUBD weder die Ablehnung des Gesuchs erlassen noch die Eigentümer der illegalen Bauten und Anlagen über die Verweigerung der Sonderbewilligung informiert. Als Stellungnahme zur parlamentarischen Anfrage teilte das Oberamt der RUBD mit Schreiben vom 14. Juni Folgendes mit: «Was das in der Anfrage erwähnten Sandviereck für Pferde betrifft, so wurde dieses ohne Bewilligung gebaut. Im Anschluss an eine vom Oberamt organisierte Ortsbegehung stellte die Eigentümerschaft einen Antrag auf nachträgliche Bewilligung der Anlagen (Dossier 15/4/0247). Die RUBD verweigerte die erforderliche Sonderbewilligung und überwies das Dossier an das Oberamt zur Ablehnung des Bewilligungsgesuchs. Wegen verschiedenen Personalwechseln beim Oberamt konnte das Dossier nicht sofort bearbeitet werden. Der Ablehnungsentscheid liegt nun vor, sodass er so schnell wie möglich mitgeteilt und das Dossier gemäss Artikel 167 Abs. 4 RPBG an die RUBD zur Einleitung des Wiederherstellungsverfahren weitergeleitet werden wird.»

Im selben Schreiben erklärte das Oberamt zudem, dass es keine Kenntnis von der Existenz angeblich nicht bewilligter Wohnflächen oder anderer Unregelmässigkeiten im Zusammenhang mit dem Schloss Petit-Vivy habe, da keine diesbezügliche Anzeige bei ihm eingereicht worden sei.

In Anbetracht der obigen Ausführungen und weil die Pferdeanlagen nicht nachträglich bewilligt werden können, wird die RUBD ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einleiten, sobald die Entscheide zur Ablehnung der Sonderbewilligung und der Baubewilligung rechtskräftig geworden sind. Im Rahmen dieses künftigen Verfahrens wird sie die neuen Eigentümer der Artikel 46, 47, 49 und 525 GB auffordern, Stellung zu einer allfälligen Erhöhung der Wohnflächen in den bestehenden Gebäuden zu nehmen. In der Zwischenzeit nimmt der Staatsrat die Stellungnahme des Oberamts zur Kenntnis und weist es an, die Ablehnung der Bewilligung zügig zu verfügen.

2. *Beabsichtigt der Staat, den vom Kantonsgericht verfügten Rückbau des Bootshauses durchzusetzen?*

In Bezug auf das Bootshaus, dessen Abrissverfügung vom Kantonsgericht am 27. Februar 2002 bestätigt wurde, wies das Oberamt in seinem Schreiben vom 14. Juni 2021 darauf hin, dass dieses Verfahren nicht in die Zuständigkeit des Oberamts, sondern in die der RUBD falle, weshalb es sich dazu nicht äussern könne.

Der Staatsrat erinnert in diesem Zusammenhang daran, dass die Zuständigkeit für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erst 2010, d. h. acht Jahre nach dem Urteil des Kantonsgerichts, dem Staatsrat übertragen wurde; zuvor lag sie bei den Oberämtern. Der RUBD war die Existenz des illegalen Bootshauses nicht bekannt. Dies änderte sich erst 2019 infolge einer Anzeige. Die RUBD hat Ende 2019 gestützt auf Artikel 167 Abs. 3 und 4 RPBG ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes eingeleitet, das sich auf die Frage der Vollstreckung des Beschlusses des Oberamts vom 10. September 2001 beschränkt und derzeit in Bearbeitung ist, wobei an dieser Stelle erneut auf die Arbeitslast, die sich aus den rund 130 Dossiers dieser Art ergibt, verwiesen sei.

3. *Wird der Staat endlich dafür sorgen, dass die ohne Bewilligung durchgeführten Arbeiten im Schloss Petit-Vivy der Rechtmässigkeit zugeführt werden?*

Im Rahmen des künftigen Verfahrens zur Wiederherstellung wird die RUBD in Kürze eine Ortsbegehung in Anwesenheit der betroffenen staatlichen Dienststellen, der Gemeinde Courtepin und der Eigentümerschaft der betroffenen Grundstücke durchführen. Sobald die RUBD alle relevanten Informationen hat und die Eigentümerschaft anhören konnte, wird sie über alle umstrittenen Elemente entscheiden. Insbesondere wird sie entscheiden, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden muss oder ob die verwirklichten Arbeiten ganz oder teilweise geduldet werden sollen. Falls die RUBD eine vollständige oder teilweise Wiederherstellung verlangt, wird sie den Empfängern der Verfügung eine angemessene Frist zur Durchführung der angeordneten Arbeiten einräumen. Weiter ist zu beachten, dass eine allfällige Verfügung der RUBD zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mit Beschwerde bei den Rechtsmittelinstanzen angefochten werden kann.

17. August 2021