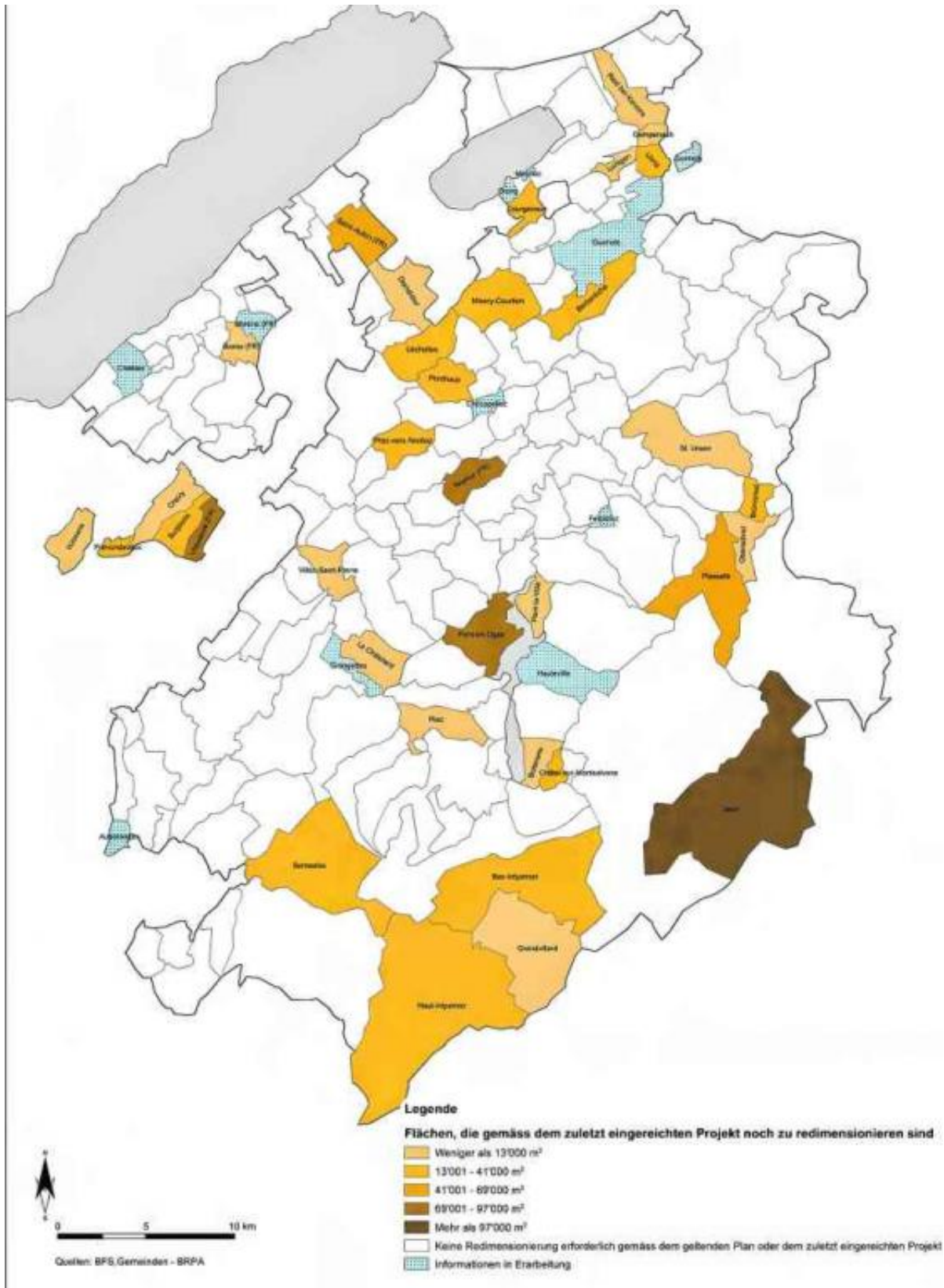


Landausgleich | 16.01.2016

«Zückerchen» ist nicht einfach zu haben



Jaun hat rund 97000 Quadratmeter Bauland zu viel und muss auszonieren. Andere Gemeinden möchten Bauland einzonen, können dies aber wegen des Moratoriums nicht. Für sie ist der Landausgleich, den der Bund bis 2019 erlaubt, eine Chance. Doch der Weg dahin kann lang sein.

Das neue Raumplanungsgesetz zwingt den Kanton Freiburg dazu, seine Bauzonen zu redimensionieren. Das Greyerzer Bergdorf Jaun hat unter allen Gemeinden am meisten eingezontes und unüberbautes Bauland – gemäss Kanton rund 97 000 Quadratmeter. Das lässt andere Gemeinden, die gerne neue Bauzonen schaffen möchten, dies wegen des Bauzonenmoratoriums aber nicht dürfen, aufhorchen. Denn genau bis zum Ende dieses Moratoriums, bis der Kanton seinen neuen Richtplan ausgearbeitet hat und dieser vom Bundesrat genehmigt worden ist, erlaubt der Bund einen sogenannten Landausgleich. Zont eine Gemeinde Land aus, kann eine andere die gleich grosse Fläche auf ihrem Gemeindegebiet einzonen. Der Prozess muss aber simultan geschehen und die öffentliche Planaufgabe durchlaufen. Die ersten zwei Gemeinden, die in diesem Prozess bis zur öffentlichen Auflage gekommen sind, sind Alterswil und Villeneuve. Die Sensler Gemeinde kann 10 500 Quadratmeter Bauland schaffen, während die Gemeinde im Broyebezirk genau die gleich grosse Fläche an eigenem Industrieland auszont.

Prozess blockiert

Elf Monate sind vergangen, seit der Alterswiler Ammann Hubert Schibli erstmals mit Villeneuve Kontakt aufgenommen hat. Auf die Gemeinde sei er eher zufällig gestossen, nachdem er bereits unzählige andere kontaktiert habe. Sie einigten sich darauf, dass Alterswil Villeneuve «einen vernünftigen Quadratmeterpreis» bezahlt, so Schibli. Wie hoch dieser genau ist, sagt er nicht. «Er liegt jedoch weit unter 50 Franken. Im angrenzenden Waadtland liegt er teilweise weit über 50 Franken», so Schibli. Alterswil war übergücklich, endlich eine Lösung für das geplante Wohnquartier Bergsicht II gefunden zu haben und legte die Pläne im Oktober öffentlich auf, gleichzeitig wie Villeneuve die Auszonung (die FN berichteten). Doch nun blockiert eine Einsprache der Freiburger Sektion des Verkehrs-Clubs der Schweiz (VCS) den Handel. Der VCS will gemäss Vorstandsmitglied Pius Odermatt, dass das Bundesamt für Raumplanung die Umzonung in Alterswil prüft, da das Land auf einer Fruchtfolgefläche liege.

Auch der Jauner Syndic Jean-Claude Schuwey hat bereits die Erfahrung gemacht, dass der Handel mit dem Bauland nicht so einfach abgewickelt werden kann. Er ist schon von vielen an einem Landtausch interessierten Gemeinden kontaktiert worden, ihm sind jedoch die Hände gebunden. Die Besitzverhältnisse sind die grösste Hürde. Denn kein einziger Quadratmeter des vielen eingezonten Baulandes ist in Gemeindebesitz, die Gemeinde müsste also erst eine Lösung mit den Grundbesitzern finden. «Wir sind daran, eine Liste aller betroffenen Eigentümer zu erstellen und werden nächstens mit ihnen zusammenkommen», so Jean-Claude Schuwey.

Greyerz geht eigene Wege

Schuwey begrüsst es, dass der Greyerzer Oberamtmann Patrice Borcard ein Planungsbüro damit beauftragt hat, innerhalb des Greyerzbezirks nach Möglichkeiten für den Landausgleich zu suchen. «Denn die Gemeinden, die Land suchen, sind auch bereit, etwas dafür zu bezahlen», so der Syndic. Im Fall von Jaun mit dem grossen Baulandüberschuss würde dies bei einem Quadratmeterpreis von 30 Franken – so viel sei anderen Gemeinden angeboten worden – bis zu drei Millionen Franken einbringen, sagt Schuwey und lacht. Oberamtmann Patrice Borcard erklärt, dass er dieses innerbezirkliche System schaffe, damit das Greyerzer Baulandpotenzial auch im Bezirk bleibe. «Denn wir brauchen es.» Die Greyerzer Gemeinden würden nächstens eine Vereinbarung unterschreiben, die den Austausch regelt.

Bis vor Bundesgericht

Die Amtsvorsteherin des Freiburger Bau- und Raumplanungsamtes, Giancarla Papi, ist sich bewusst, dass der sogenannte Baulandhandel viel Aufwand mit sich bringt. «Wenn nicht in beiden Gemeinden, die miteinander verhandeln, die Gemeinde selbst Eigentümerin des Landes ist, kann es schwierig werden», so Papi. Denn die Grundeigentümer müssten ihr Einverständnis geben–und hätten Rekursmöglichkeiten, was das Verfahren bis vor Bundesgericht hinauszögern kann. Ein weiterer Punkt, der nicht geregelt ist, ist die Entschädigung. So können die Gemeinden wie im Fall von Alterswil und Villeneuve untereinander eine finanzielle Vereinbarung treffen. Eine Änderung des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes, die Landentschädigungen regeln soll, ist geplant (siehe Kasten).

Aus der Sicht von Giancarla Papi ist der Landausgleich eine Chance, die sich den Gemeinden noch bis 2019 bietet. Sie sieht diesen Prozess jedoch auch ein bisschen als Zückerchen an, das der Bund den Kantonen mit dem Bauzonenmoratorium mitgeben wollte, das aber nicht so einfach zu bekommen ist. «Der Prozess ist zwar möglich, aber er verschlingt viel Zeit und Energie». Diese Energie müsse der Kanton in die Ausarbeitung des neuen kantonalen Richtplans investieren, und die Gemeinden in ihre Ortspläne.

Bauzonen: Freiburg hat 250 Hektaren zu viel

Insgesamt 250 Hektaren Bauland sind im Kanton Freiburg zurzeit zu viel eingezont. Damit liegt dieser im nationalen Vergleich auf Rang 18 von 26 Kantonen. Vor 2002 war Freiburg mit seinen grossen Flächen an unüberbauten Bauzonen gar Spitzenreiter und lag auf Rang 26. Mehr als die Hälfte der Gemeinden hätten ihre Arbeit im Rahmen der Ortsplanung schon gemacht und redimensioniert, sagt Giancarla Papi, Vorsteherin des Freiburger Bau- und Raumplanungsamtes. Andere wiederum sind noch daran, ihre Zonenpläne zu überarbeiten. Schaffen es die Gemeinden nicht, ihre überdimensionierte Bauzonenfläche bis 2019 zu verkleinern, müsse ihnen der Kanton eine exakte Frist dafür auferlegen. So sei die Vorgabe des Bundes, sagt Giancarla Papi. Die Zonen müssten also so oder so zurückgestuft werden.

Grosser Rat entscheidet

Eine geplante Änderung im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz sieht zudem vor, dass Landbesitzer, deren Land durch eine Umnutzung oder eine Einzonung an Wert gewinnt, eine sogenannte Mehrwertabgabe bezahlen (die FN berichteten). Das Geld fliesst in einen kantonalen Fonds. Ein Teil des Fonds sollen Gemeinden erhalten, die Landbesitzer entschädigen müssen, weil deren Land durch eine Auszonung an Wert verliert. Doch nicht jede Auszonung bedeute, dass der Besitzer Anrecht auf eine Entschädigung habe, betont Giancarla Papi. Das werde aus raumplanerischer Sicht von Fall zu Fall entschieden. Da das Gesetz noch nicht in Kraft ist – Papi hofft, dass der Grosse Rat im Februar den entsprechenden Gesetzesvorentwurf behandelt – dauere es noch mindestens zwei bis drei Jahre, bis eine Gemeinde Gewissheit habe, ob sie für einen bestimmten Fall Geld aus dem Fonds erhalte oder nicht. ak

Autor: Karin Aebischer