



## Antwort des Staatsrats auf einen parlamentarischen Vorstoss

Anfrage 2024-GC-229

### Les Terrasses d'Ogoz: Wie konnten diese Bauten entstehen?

---

Urheber:	Savary Daniel
Anzahl Mitunterzeichner/innen:	0
Einreichung:	23.09.2024
Begründung:	---
Überweisung an den Staatsrat:	23.09.2024
Antwort des Staatsrats:	07.01.2025

---

#### I. Anfrage

«Les Terrasses d'Ogoz» bilden eine isolierte Wohnsiedlung mit rund 20 Wohnungen, die auf 3 Gebäude verteilt sind; sie stehen mitten in der Landwirtschaftszone, in der wunderschönen Landschaft des Greyerzesees in der Gemeinde Pont-en-Ogoz. Dieser Bau fällt auf, da er an diesem Ort weitab von jedem Dorf unpassend erscheint. Er ist leider ein Schandfleck für die Sehenswürdigkeit der Insel Ogoz, die sich in unmittelbarer Nähe befindet. Schlimmer noch, die Umgebung ist bis heute nicht wiederhergestellt und bildet eine Narbe in der Landschaft (Anfrage 2024-GC-164).

Wie konnten diese Bauten entstehen?

Gemäss den Bedingungen der Baubewilligung vom 8. Mai 2013, 23-11/A/0714, heisst es, dass diese Bewilligung eine erste Baubewilligung vom 27. Mai 2003, Nr. 02 3 0216 03207, ersetzt, die mehrfach bis zum 31. Dezember 2013 verlängert wurde, d. h. über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren, in deren Verlauf das Freiburger Raumplanungsgesetz und das dazugehörige Ausführungsreglements totalrevidiert wurden.

In der Baubewilligung vom 8. Mai 2013 wird die negative Stellungnahme des BRPA vom 21. September 2012 nicht erwähnt. In dieser Stellungnahme hiess es im Wesentlichen, dass die geplanten Arbeiten innerhalb des Detailbebauungsplans (DBP) «Cité d'Ogoz» gelegen sind. Der betroffene Sektor unterlag daher den besonders präzisen und zwingenden Vorschriften dieses DBP. Das Projekt der Terrasses d'Ogoz entsprach jedoch in mehreren Punkten nicht dem DBP. Aus diesen Gründen gab das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) eine ablehnende Stellungnahme ab, erklärte jedoch, dass das eingereichte Projekt in «den groben Zügen dem Geist des DBP» entsprach, was tatsächlich, aber falsch ist.

In der Tat ist das neue Projekt als Änderung der ursprünglichen Baubewilligung von einer Art, die weit von dem entfernt ist, was im DBP «Cité d'Ogoz» gefordert wurde, nämlich Reihenhäuser mit kleinen Abmessungen und keine mehrstöckigen Gebäude. Weder die Erschliessung mit Fussgängerzonen noch die allgemeine Funktionsweise des vom DBP vorgesehenen Quartiers sind dem neuen Projekt auch nur im Geringsten ähnlich. Laut DBP wurde die vertikale Erschliessung des

Quartiers durch Standseilbahnen oder andere gleichwertige Transportmittel gewährleistet. Die Pläne für die Auflage des Gesuchs um Änderung der Baubewilligung zeigen zwar einen Ansatz für eine Standseilbahn, aber tatsächlich wurde diese nie gebaut, und nichts an der heute sichtbaren Ausführung deutet darauf hin, dass diese Standseilbahn in irgendeiner Weise geplant worden wäre. Der Promotor der Terrasses d'Ogoz macht übrigens kein Geheimnis aus seiner Absicht, die Standseilbahnen bei Baubeginn zu streichen, wie die Zeitung *La Liberté* am 3. Juli 2014 berichtete. Diese vertikale Erschliessung mit Standseilbahnen war aber der eigentliche Kern der Funktionsweise des DBP «Cité d'Ogoz», auf den sich die erste Baubewilligung vom 27. Mai 2003 stützte, die um 10 Jahre verlängert wurde, um schliesslich geändert und am 8. Mai 2013 erneut erteilt zu werden.

Ausserdem ist es erstaunlich, dass die Gemeinde Pont-en-Ogoz trotz der laufenden Revision ihres Ortsplans bis 2013 die Gültigkeit des DBP «Cité d'Ogoz» aus dem Jahr 1992 aufrechterhielt, eines DBP der nach den eigenen Aussagen des Promotors offensichtlich überholt war (*La Liberté* vom 3. Juli 2014). Die Baubewilligung für die heute sichtbaren Gebäude wurde trotz einer negativen Stellungnahme des BRPA auf der Grundlage dieses DBP, der in seinem Kern nicht eingehalten wurde und ganz offensichtlich hätte aufgehoben werden müssen, dennoch erteilt.

Ausserdem ist es erstaunlich, dass die drei Gebäude nach einer Typologie, die einer Zone mittlerer Dichte entspricht, entworfen wurden; die Gemeinde sah im Widerspruch zu den Grundprinzipien des Bundesgesetzes über die Raumplanung diese Art Zone an diesem Ort vor. Zum Zeitpunkt des Baus der drei Gebäude wurde diese zukünftige Zone mittlerer Dichte nicht legalisiert.

Schliesslich gibt es ein pikantes Detail zu den drei realisierten Gebäuden der Terrasses d'Ogoz: Das Kantonsgericht hält in seinem Entscheid vom 13. Mai 2020 fest, dass es relevant gewesen wäre, «sich die Frage zu stellen, ob es gerechtfertigt war, die bereits bebaute Parzelle 3074 in der Bauzone zu belassen».

Die Auszonung sämtlicher Grundstücke, die für die längerfristig geplanten 200 Wohnungen der Terrasses d'Ogoz bestimmt waren, wurde durch das Urteil des Bundesgerichts vom 18. Januar 2021 bestätigt.

Ich danke dem Staatsrat im Voraus für die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Ist es korrekt, dass eine Baubewilligung über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren, von 2003 bis 2013, mehrmals verlängert wurde, obwohl in dieser Zeit die kantonalen Rechtsgrundlagen für Raumplanung und Bau (RPBG und ARRPBG) grundlegend geändert wurden?
2. Ist es korrekt, dass 2013 eine Baubewilligung auf der Grundlage eines offensichtlich überholten DBP aus dem Jahr 1992, auf dessen Grundlagen keine Bauten ausgeführt wurden und der vor der Aufhebung stand, erteilt wird? Ist es korrekt, dass das Projekt von 2013 so weit vom DBP aus dem Jahr 1992 abweicht?
3. Ist es korrekt, dass eine Baubewilligung in einem Gebiet erteilt wird, über dessen Verbleib in der Bauzone intensiv verhandelt wurde und dessen Nutzung offensichtlich nicht dem Geist des Bundesrechts entsprach, das gerade überarbeitet wurde? Hätte man nicht bis zum rechtskräftigen Entscheid warten sollen?
4. Gab es nach den Regeln von Treu und Glauben nicht ein Versagen der verschiedenen Instanzen, damit diese Bauten errichtet werden konnten?
5. Hätte aufgrund der obigen Ausführungen die Baubewilligung für die Terrasses d'Ogoz erteilt werden dürfen? Wenn nicht, ist die Bewilligung von 2013 als vollkommen gültig zu betrachten?

6. Viele halten den Fall Terrasses d'Ogoz für einen Fehler. Die drei errichteten Gebäude verschandeln die Landschaft, ihre Umgebung ist zehn Jahre nach den Bauarbeiten immer noch nicht wiederinstandgestellt, und die 2003 und 2013 erteilten Baubewilligungen dienten als Rechtfertigung für den Verbleib aller Parzellen, auf denen die 200 Wohnungen entstehen sollten, die langfristig für die gesamte Wohnsiedlung «Les Terrasses d'Ogoz» vorgesehen waren, in der Bauzone. Die Gemeinde Pont-en-Ogoz hat die Revision ihrer OP noch immer nicht abgeschlossen und muss sich mit den Forderungen des Promotors auseinandersetzen, der Entschädigungen von mehreren Millionen als Ausgleich für die Auszonung seiner Grundstücke fordert. Die Verlängerung der Baubewilligung von 2003 und die Baubewilligung von 2013 scheinen die Ursache für diese verschiedenen Missgeschicke zu sein. Tragen die Gemeinde Pont-en-Ogoz, das Oberamt des Greyerzbezirks und der Staat Freiburg eine Verantwortung für diesen Zustand?

## II. Antwort des Staatsrats

Vorab ist festzuhalten, dass sich die Fragen von Grossrat Savary auf Entscheide des Oberamts (Erteilung der Baubewilligung, Verlängerung der Bewilligung) beziehen, die nach ordnungsgemässen Verfahren rechtskräftig ausgestellt wurden. Der Staatsrat stellt insbesondere klar, dass, die erteilte Bewilligung auf unbestimmte Zeit gültig bleibt, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Arbeiten zur Verwirklichung eines Projekts, für das eine Baubewilligung vorliegt, im Sinne von Art. 100 RPBR begonnen haben, so dass es für den Empfänger der Bewilligung keinen Grund mehr gibt, Verlängerungen dieser Bewilligung zu beantragen, um die Arbeiten abzuschliessen.

Der Staatsrat kann somit nicht auf rechtskräftige Entscheidungen zurückkommen, da er sonst eine neue Untersuchung der Fälle durchführen würde, was der gesetzliche Rahmen verbietet. Nun, da die vom gesetzlichen Rahmen und von der Rechtsordnung gesetzten Grenzen gesetzt sind, können die Fragen wie folgt beantwortet werden.

1. *Ist es korrekt, dass eine Baubewilligung über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren, von 2003 bis 2013, mehrmals verlängert wurde, obwohl in dieser Zeit die kantonalen Rechtsgrundlagen für Raumplanung und Bau (RPBG und ARRPBG) grundlegend geändert wurden?*

Das Projekt, für das 2002 ein Baubewilligungsgesuch gestellt worden war, wurde schliesslich nicht verwirklicht. Ausserdem gibt Artikel 177 Abs. 2 aRPBG der zuständigen Behörde die Möglichkeit, die Frist, innerhalb derer die Arbeiten begonnen werden müssen, zu verlängern.

2. *Ist es korrekt, dass 2013 eine Baubewilligung auf der Grundlage eines offensichtlich überholten DBP aus dem Jahr 1992, auf dessen Grundlagen keine Bauten ausgeführt wurden und der vor der Aufhebung stand, erteilt wird? Ist es korrekt, dass das Projekt von 2013 so weit vom DBP aus dem Jahr 1992 abweicht?*

2011 wurde ein Baubewilligungsgesuch für 42 Wohnungen in den Perimetern A und B gestellt, die auf drei Gebäude verteilt werden sollten, und für den Bau von erdüberdeckten Garagen. Das BRPA gab am 21. September 2012 eine ablehnende Stellungnahme ab, da das Projekt innerhalb des 1992 genehmigten und zum Zeitpunkt der Prüfung des Gesuchs gültigen Detailbebauungsplans (DBP) «Cité d'Ogoz» in der Gemeinde Pont-en-Ogoz, Sektor le Bry, vorgesehen war und nicht in allen Punkten dem genannten DBP entsprach. Als zuständige Entscheidbehörde, die nicht an die Stellungnahmen der im Rahmen des Verfahrens angehörten Ämter gebunden ist, erteilte der

Oberamtmann nach einer ausführlichen Interessenabwägung am 8. Mai 2013 dennoch die Baubewilligung.

3. *Ist es korrekt, dass eine Baubewilligung in einem Gebiet erteilt wird, über dessen Verbleib in der Bauzone intensiv verhandelt wurde und dessen Nutzung offensichtlich nicht dem Geist des Bundesrechts entsprach, das gerade überarbeitet wurde? Hätte man nicht bis zum rechtskräftigen Entscheid warten sollen?*

Artikel 92 Abs. 2 RPBG gibt der Oberamtsperson die Möglichkeit, das Baubewilligungsverfahren von Amts wegen oder auf Gesuch hin auszusetzen, wenn der Bau in einer Bauzone oder in einem Quartier errichtet werden soll, für die oder das die Gemeinde beabsichtigt, den bestehenden Plan zu ändern oder einen Detailbebauungsplan zu erstellen. Im vorliegenden Fall ging bei der Oberamtsperson offenbar kein solches Gesuch ein, und nach einer ausführlichen Prüfung des Falls befand das Oberamt, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung erfüllt waren.

4. *Gab es nach den Regeln von Treu und Glauben nicht ein Versagen der verschiedenen Instanzen, damit diese Bauten errichtet werden konnten?*

Wie bereits erwähnt, wurde die Baubewilligung nach einer ausführlichen Prüfung des Falls durch die zuständige Entscheidungsbehörde erteilt. Für den bisher realisierten Bau liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor, und er ist daher vollkommen legal.

5. *Hätte aufgrund der obigen Ausführungen die Baubewilligung für die Terrasses d'Ogoz erteilt werden dürfen? Wenn nicht, ist die Bewilligung von 2013 als vollkommen gültig zu betrachten?*

Es wird auf die Antwort auf die Frage Nr. 4 verwiesen.

6. *Viele halten den Fall Terrasses d'Ogoz für einen Fehler. Die drei errichteten Gebäude verschandeln die Landschaft, ihre Umgebung ist zehn Jahre nach den Bauarbeiten immer noch nicht wiederinstandgestellt, und die 2003 und 2013 erteilten Baubewilligungen dienen als Rechtfertigung für den Verbleib aller Parzellen, auf denen die 200 Wohnungen entstehen sollten, die langfristig für die gesamte Wohnsiedlung «Les Terrasses d'Ogoz» vorgesehen waren, in der Bauzone. Die Gemeinde Pont-en-Ogoz hat die Revision ihrer OP noch immer nicht abgeschlossen und muss sich mit den Forderungen des Promotors auseinandersetzen, der Entschädigungen von mehreren Millionen als Ausgleich für die Auszonung seiner Grundstücke fordert. Die Verlängerung der Baubewilligung von 2003 und die Baubewilligung von 2013 scheinen die Ursache für diese verschiedenen Missgeschicke zu sein. Tragen die Gemeinde Pont-en-Ogoz, das Oberamt des Greyerzbezirks und der Staat Freiburg eine Verantwortung für diesen Zustand?*

Der Staatsrat hat sich nicht zu einer Frage der Verantwortung der Gemeindebehörde und des Oberamts im Zusammenhang mit Entscheiden zu äussern, die im Rahmen von ordnungsgemässen Verfahren getroffen wurden und heute rechtskräftig sind.