

tion des réserves naturelles de la rive sud du lac de Neuchâtel.

Désormais, la DIAF, par le Service des forêts et de la faune, affectera une part significative des redevances perçues pour les chalets construits sur les parcelles propriété du canton se trouvant à l'intérieur des réserves naturelles, à des mesures de conservation durable des milieux naturels et du paysage de la rive sud, de la fonction de délaçement des forêts et de la protection de la faune. Ces montants seront principalement affectés à la protection de la faune et de la flore, à la surveillance, à l'entretien et la revalorisation de milieux naturels à l'intérieur des réserves naturelles (les traitements de lisières, le creusement d'étangs et les décapages de roselières sont les mesures qui présentent le meilleur rapport investissement/bénéfice pour la nature). Le solde pourra être affecté à la lutte contre l'érosion ou à des mesures d'intérêt public répondant aux buts de protection mais situées à l'extérieur des réserves naturelles.

La DIAF, par son Service des forêts et de la faune, restera gestionnaire des montants de location.

## 8. MISE EN ŒUVRE

Après discussion du présent rapport au Grand Conseil, le Conseil d'Etat arrêtera l'Ordonnance relative à l'établissement d'un contrat nature pour les chalets de vacances sur le domaine de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel (cf. annexe). Sur cette base, le présent concept pourra désormais être mis en œuvre.

Comme mentionné dans l'introduction, ce concept a fait l'objet d'une coordination avec le canton de Vaud. Des discussions ont également été menées avec les milieux intéressés (organisation de protection de la nature, représentants de propriétaires de chalets, communes).

La mise en œuvre du présent concept se fera sous la responsabilité de la DIAF. Le Service des forêts et de la faune est l'interlocuteur pour toutes les questions liées au contrat nature. Au besoin, il fera appel à la collaboration d'autres services. Les moyens financiers et en personnel supplémentaires nécessaires pour la phase de mise en place des contrats nature seront mis à sa disposition.

La réalisation du concept fera l'objet de contrôles au niveau individuel, mais également quant à l'efficacité du système en tant que tel.

En ce qui concerne le respect des conditions contractuelles, des contrôles réguliers seront organisés par les services de l'Etat. En cas de non respect des conditions, les sanctions peuvent aller jusqu'à la résiliation du contrat nature et la démolition du bâtiment aux frais du contrevenant.

Le système de contrat nature fera, en outre, l'objet d'un examen de son efficacité. Après 25 ans, le Conseil d'Etat tirera un bilan général en mettant en exergue les mesures et aménagements réalisés grâce au système proposé.

Les principales échéances de la mise en œuvre du présent concept sont les suivantes:

<b>Conseil d'Etat</b>	Adoption de l'ordonnance relative aux chalets de vacances sur le domaine public et privé de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel et le contrat nature	Après discussion du présent rapport au Grand Conseil
<b>DIAF</b>	Information aux propriétaires sur la nouvelle ordonnance du Conseil d'Etat et invitation à déposer une demande de conclusion de contrat nature Information aux communes et invitation à réaliser les études	Après acceptation du présent rapport
<b>SFF</b>	Conclusion contrat nature avec les propriétaires qui le demandent	7-12 2007
<b>Communes</b>	Détermination et établissement de PAD pour les secteurs en zone d'aménagements publics (ZAP et en zone d'habitation primaire au secondaire (ZHP/S)	1.7.08
<b>Propriétaires de chalets</b>	Démolition du bâtiment en cas de non-conclusion d'un contrat nature	31.12.08

Nous vous invitons à prendre acte de ce rapport et du projet d'ordonnance.

**Annexe:** projet d'ordonnance du ... relative à l'établissement d'un contrat nature pour les chalets de vacances sur le domaine de l'Etat au bord du lac de Neuchâtel

### **BERICHT Nr. 304** 12. Dezember 2006 **des Staatsrats an den Grossen Rat** **zum Postulat Nr. 260.01 Michel Losey/Charly Haenni über die Einführung von «contrats nature-Verträgen» zwischen Besitzern von Ferienhäusern am Südufer des Neuenburgersees und öffentlich-rechtlichen Körperschaften**

Um der Annahme durch den Grossen Rat des Postulats Michel Losey/Charly Haenni über die Einführung von «contrats nature-Verträgen» zwischen Besitzern von Ferienhäusern am Südufer des Neuenburgersees und öffentlich-rechtlichen Körperschaften Folge zu leisten, unterbreiten wir Ihnen den vorliegenden Bericht, der wie folgt gegliedert ist:

- 1. Einführung**
- 2. Zusammenfassung des Postulats**
- 3. Rückblick**
- 4. Die heutige Situation**
- 5. Rechtliche Lage**
- 6. Der schwierige Weg zu einer Lösung, bei der alle gewinnen**
- 7. Der Naturvertrag als Hauptelement der staatsrätlichen Lösung**
- 8. Umsetzung**

#### **1. EINFÜHRUNG**

Das Postulat ist 2001 eingereicht worden. Es gibt mehrere Gründe, weshalb relativ viel Zeit zwischen der Erheblicherklärung des Postulats und der Unterbreitung dieses Berichts verstrichen ist: Zum einen gaben die

damaligen Vorsteher der betroffenen Direktionen im Frühjahr 2002 einer Arbeitsgruppe den Auftrag, die Möglichkeit, einen Naturvertrag einzuführen, zu prüfen und entsprechende Vorschläge zu unterbreiten. Die Arbeitsgruppe, die vom Naturschutzvorsteher des Kantons Waadt präsidiert wurde, übergab ihren Bericht im Frühjahr 2003. Zum andern legte der Staatsrat Wert darauf, dass beide Kantone ihr Vorgehen untereinander abstimmen. Die dafür erforderlichen Diskussionen brauchten ihre Zeit. Und schliesslich galt es abzuklären, ob die Hauptbetroffenen (Naturschutzorganisationen, Ferienhausbesitzer, Gemeinden) die vom Staatsrat vorgeschlagene Lösung akzeptieren könnten.

Die hier vorgeschlagene Lösung wird von den Vereinigungen der Ferienhausbesitzer gutgeheissen. Für die Naturschutzorganisationen hingegen kann es sich lediglich um eine Übergangslösung handeln, sind sie doch gegen den endgültigen Verbleib der Ferienhäuser. Die Verwaltungskommission der Grande Carrière gab ein prinzipiell positives Gutachten ab, erinnerte aber auch daran, dass die Naturschutzorganisationen grundsätzlich gegen den Fortbestand der Ferienhäuser seien.

Mit der neuen Verordnung über die Ferienhäuser (siehe Beilage) wird der Staatsrat den Naturvertrag rasch in die Tat umsetzen können. Die Regierung des Kantons Waadt wird für die Ferienhäuser auf seinem Gebiet einen in dieselbe Richtung gehenden Beschluss fassen.

Gegenstand des Berichts und der Verordnung sind einzig Ferienhäuser, die auf staatlichen Grundstücken gebaut wurden. Bauten auf privaten oder kommunalen Grundstücken sowie Hütten von Fischern mit einem Berufsfischereipatent sind nicht betroffen.

## 2. ZUSAMMENFASSUNG DES POSTULATS

Mit dem am 21. Juni 2001 eingereichten und am folgenden Tag begründeten Postulat wurde beantragt, dass die Beibehaltung der Ferienhäuser am Südufer des Neuenburgersees durch einen Vertrag (einen so genannten «contrat nature») zwischen den Eigentümern der Ferienhäuser und dem Kanton gewährleistet werde. Diese Verträge sollen, so das Postulat, unter anderem Bestimmungen zum Schutz der Umwelt enthalten (etwa die Pflicht, sich an ein Abwasserreinigungssystem anzuschliessen, Massnahmen gegen die Erosion zu ergreifen und den Zugang zum Seeufer zu erleichtern), aber auch die Entrichtung diverser Gemeindesteuern vorschreiben. Im Gegenzug würde der Staat jedem Ferienhausbesitzer eine Konzession erteilen.

In seiner Antwort vom 20. November 2001 beantragte der Staatsrat, das Postulat erheblich zu erklären. Gleichzeitig machte er klar, dass sich ein solcher Vertrag nicht auf die Festlegung der rechtlichen Pflichten beschränken könne, sondern auch Leistungen zugunsten der Natur beinhalten müsse.

Am 1. Mai 2002 erklärte der Grosse Rat das Postulat mit 84 Ja- gegen 19 Nein-Stimmen und einer Enthaltung erheblich und überwies das Objekt dem Staatsrat zur weiteren Behandlung.

## 3. RÜCKBLICK

Als der Wasserstand der Jurarandseen im Rahmen der zweiten Juragewässerkorrektur abgesenkt wurde, fielen am Südufer des Neuenburgersees neue Flächen trocken.

Die Ferienhäuser, die Gegenstand dieses Berichts sind, wurden auf eben diesen Gebieten errichtet.

In den 50er-Jahren wurden Hütten auf den privaten, vom Amt für Wald, Wild und Fischerei (WaldA) verwalteten Grundstücken des Staats auf der Grundlage von auf Zusehen hin erteilten, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist widerrufbaren Bewilligungen gebaut.

Aus einfachen Strandhütten wurden zuerst Blockhütten. Später wurden gewisse dieser Bauten weiter ausgebaut. Angesichts dieser unkontrollierten Entwicklung, die für die natürliche Umgebung eine immer stärker werdende Gefahr bedeutete, musste der Staat handeln. Dies tat er:

- mit dem ersten Beschluss vom 27. Mai 1952, der dann durch den Beschluss vom 31. Dezember 1963 betreffend die Benützung von öffentlichen oder privaten Grundstücken des Staates zwecks Erstellung von Ferienhäusern ersetzt wurde, um die Bedingungen für eine Bewilligung festzulegen und die Höhe der geschuldeten Gebühren anzupassen;
- mit dem Beschluss vom 24. Juli 1959, durch den die Gebiete, in welchen solche Bewilligungen noch erteilt werden konnten, stark beschränkt wurden; 1962 wurde die letzte Baute auf Zusehen hin genehmigt;
- mit der Ausarbeitung und Genehmigung am 1. Juni 1982 des interkantonalen Richtplans des Südufers des Neuenburgersees und der Murtenseeufers;
- mit dem Beschluss vom 26. April 1983 zur Einführung von Massnahmen betreffend die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees.

In all diesen Dokumenten ist vorgesehen, die Mietverträge nicht zu erneuern und die Entfernung der Ferienhäuser nach Ablauf der bestehenden Bewilligungen zu verlangen.

Auch waren sie Gegenstand verschiedener Interventionen in der Legislative der beiden Kantone, so in den Jahren 1992 und 1995 (G. Loup) im Waadtländer Parlament und 1991 (Intervention Bise) und 1997 (Intervention Volery und Droz) im Freiburger Parlament. Dadurch wurden die verschiedenen Fristen zwar vereinheitlicht (Ablauf der Bewilligungen am 31. Dezember 2008), doch der Grundsatz des Abbruchs der Ferienhäuser blieb bestehen.

## 4. DIE HEUTIGE SITUATION

### 4.1 Unterschiedliche Status

Heute sind 163 Ferienhäuser, die in 4 verschiedenen Gemeinden auf Grundstücken des Staats Freiburg gebaut wurden, von den Beschlüssen von 1983 und 1984 betroffen.

Anders als im Kanton Waadt haben diese Ferienhäuser jedoch nicht alle denselben Status und deren Situationen können voneinander abweichen. Jede Ferienhauszone besitzt ihre eigenen Eigenschaften und Rahmenbedingungen. Laut interkantonalem Richtplan des Südufers des Neuenburgersees und der Murtenseeufers muss zwischen folgenden Ferienhäusern unterschieden werden:

- Ferienhäuser innerhalb der Naturschutzgebiete: Diese Bauten, 84 an der Zahl, können im Widerspruch zu gewissen Naturschutzziele stehen. Gemäss Beschluss vom 26. April 1983 hätten diese Ferienhäuser spätestens am 31. Dezember 1998 abgerissen werden sollen. Infolge der wiederholten parlamentarischen Vor-

stösse wurde die Frist auf den 31. Dezember 2008 erstreckt.

- Ferienhäuser innerhalb der Zonen für öffentliche Anlagen: 67 Ferienhäuser wurden in Zonen errichtet, die dem Richtplan gemäss für öffentliche Anlagen bestimmt sind. Laut kantonalem Nutzungsplan zur Schaffung der Naturschutzgebiete auf dem Südufer des Neuenburgersees (KNP) vom 6. März 2002 befinden sich 26 dieser Ferienhäuser innerhalb des Naturschutzgebietes von Cheyres. In der so genannten Freizeitzone in Font gelegen, werden sie aber wie die übrigen Ferienhäuser innerhalb der Zonen für öffentliche Anlagen behandelt. In diesem Fall war nicht der Naturschutz ausschlaggebend für den Entscheid, die Bewilligungen nicht zu erneuern, sondern die Verletzung der angestrebten Bodennutzung, ist es doch widersprüchlich, den Zugang zu Gebieten, die für die Öffentlichkeit bestimmt sind, einigen Privatpersonen vorzubehalten.

Die auf Zusehen hin erteilten Bewilligungen in diesen Gebieten laufen am 31. Dezember 2008 ab. Der Beschluss vom 26. April 1983 sieht jedoch vor, dass die Parteien fünf Jahre vor Ablauf der Bewilligungen prüfen, ob die Gründe und Umstände, die 1983 die Nicht-Erneuerung der Bewilligungen rechtfertigten, weiterhin gültig sind. Diese Überprüfung wurde noch nicht vorgenommen.

- Ferienhäuser innerhalb von Wohn- und Ferienhauszonen: 12 Ferienhäuser wurden innerhalb der Siedlungsgebiete (Wohn- und Ferienhauszonen) errichtet. Die Bewilligungen für diese Ferienhäuser können bei Ablauf der Frist (31. Dezember 2008) erneuert werden, sofern kein überwiegendes öffentliches Interesse dagegen steht.

#### 4.2 Die Situation nach Gemeinde

- Font zählt 16 Ferienhäuser innerhalb der Naturschutzgebiete. 39 sind in Zonen für öffentliche Anlagen, wovon sich zwei Drittel innerhalb und ein Drittel (an der Grenze zu Estavayer-le-Lac) ausserhalb der im kantonalen Nutzungsplan definierten Naturschutzgebiete befinden. Alle Bauten wurden an die nahe gelegene ARA angeschlossen.
- In Estavayer-le-Lac gibt es 34 Ferienhäuser (22 in Zonen für öffentliche Anlagen und 12 in Wohn- oder Ferienhauszonen). Alle diese Gebäude befinden sich ausserhalb der durch den KNP geschaffenen Naturschutzgebiete.
- In Forel wurde lediglich 1 Ferienhaus auf einem Grundstück des Staats errichtet. Es ist im Naturschutzgebiet gelegen und an keiner ARA angeschlossen.
- In Delley-Portalban befinden sich die 39 Ferienhäuser auf der Düne im Westen des Campingplatzes in einem Naturschutzgebiet. Alle sind sie an der ARA angeschlossen. Die 6 Ferienhäuser vor dem Campingplatz, ausserhalb des Naturschutzgebiets, befinden sich in einer Zone für öffentliche Anlagen. Die 28 Ferienhäuser, die sich im Osten des Hafens, auf der Düne in Richtung Chabrey befinden, liegen innerhalb des Naturschutzgebietes und sind nicht an die ARA angeschlossen. Es sei hier noch erwähnt, dass der Zugang zu den Ferienhäusern in der Waadtländer Gemeinde Chabrey über Delley erfolgt.

#### 4.3 Zusammenfassung

Die Situation auf Freiburger Boden kann wie folgt zusammengefasst werden:

	Naturschutzgebiete	Zonen für öffentliche Anlagen	Wohn- und Ferienhauszonen	Total
<b>Font</b>	16	39	–	<b>55</b>
<b>Estavayer-le-Lac</b>	–	22	12	<b>34</b>
<b>Forel</b>	1	–	–	<b>1</b>
<b>Delley-Portalban</b>	67	6	–	<b>73</b>
<b>Total</b>	<b>84</b>	<b>67</b>	<b>12</b>	<b>163</b>

#### 5. RECHTLICHE LAGE

Im Kanton Freiburg haben die Ferienseiteigentümer kein Baurecht. Sie haben lediglich die Bewilligung erhalten, ein Grundstück des Staats zu benutzen, um ein Ferienhaus zu errichten. Diese Bewilligungen wurden auf Zusehen hin erteilt und können unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist entzogen werden.

Im interkantonalen Richtplan ist die Entfernung der Ferienhäuser aus Gründen der Raumplanung (Trennung der Zonen und ihrer Nutzung, Schaffung von Zonen für öffentliche Anlagen) und aus Gründen des Naturschutzes (ökologischer Wert) vorgesehen. Dieser Richtplan hat den Status eines für die kantonalen Behörden verbindlichen Teilrichtplans. Änderungen sind Sache der beiden Kantonsregierungen.

Das Südufer des Neuenburgersees ist eines der bedeutendsten Gebiete für den Naturschutz in unserem Land. Es wird im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung, im Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, im Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung, im Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von internationaler und nationaler Bedeutung und im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung geführt.

Mit dem kantonalen Nutzungsplan zur Schaffung der Naturschutzgebiete auf dem Südufer des Neuenburgersees (KNP) vom 6. März 2002 setzt der Kanton Freiburg die verschiedenen Bundesinventare um. Das Los der Ferienhäuser wird aber nicht im KPN festgelegt, sondern soll gemäss eben diesem Nutzungsplan in einer Spezialgesetzgebung geregelt werden.

Laut Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) wird durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). In den Ausführungsverordnungen zum NHG hat der Bundesrat die Ziele und die anzuwendenden Massnahmen für die verschiedenen Objekte festgelegt, die in den entsprechenden Bundesinventaren aufgeführt sind. Die Kantone haben die Aufgabe, diese Grundsätze umzusetzen und für einen sachgerechten und wirksamen Vollzug von Verfassungs- und Gesetzesauftrag zu sorgen (Art. 26 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz NHV sowie Art. 5 der Moorlandschafts-, der Auen- und der Flachmoorverordnung).

Zu den Schutzziele gehören insbesondere:

- die Erhaltung und Förderung der Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Voraussetzungen;
- die Erhaltung der geomorphologischen Eigenart;
- der Schutz der Landschaft vor Veränderungen, welche die Schönheit beeinträchtigen;
- der Schutz der Pflanzen- und Tierarten;

(siehe Art. 4 der Moorlandschafts-, der Auen- und der Flachmoorverordnung).

Innerhalb der geschützten Gebiete müssen die Kantone unter anderem sicherstellen, dass:

- Bauten und Anlagen den Schutzziele nicht widersprechen;
- der Unterhalt und die Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen das Schutzziel nicht zusätzlich beeinträchtigen;
- die touristische und die Erholungsnutzung mit dem Schutzziel in Einklang stehen;

(siehe Art. 5 der Moorlandschafts-, der Auen- und der Flachmoorverordnung).

Die Kantone sorgen dafür, dass bestehende Beeinträchtigungen bei jeder sich bietenden Gelegenheit soweit als möglich beseitigt werden (siehe Art. 8 der Moorlandschafts-, der Auen- und der Flachmoorverordnung).

Dieser rechtliche Rahmen, der hauptsächlich durch das Bundesrecht definiert ist, gibt auch den Rahmen vor für die Suche nach einer Lösung für die Ferienhäuser am Südufer des Neuenburgersees, die sich in einem der im KNP definierten Naturschutzgebiete befinden.

Es bleibt aber durchaus ein gewisser Spielraum bei der Umsetzung des Schutzes von Naturschutzgebieten. Die Lösung, die der Staatsrat vorschlägt, macht von diesem Spielraum Gebrauch, ohne den rechtlichen Rahmen zu verletzen.

## 6. DER SCHWIERIGE WEG ZU EINER LÖSUNG, BEI DER ALLE GEWINNEN

Der Bericht der für den Naturvertrag eingesetzten Arbeitsgruppe diente als Ausgangspunkt für die Suche nach einer Lösung. Der Staatsrat hat jedoch auch andere Elemente bei seiner Auslegeordnung berücksichtigt: die Tatsache, dass die Naturschutzgebiete vor kurzem geschaffen wurden, sowie das Problem der Erosion.

Die Arbeitsgruppe mit Vertretern der kantonalen Verwaltung (Generalsekretäre der betroffenen Direktionen für Wald und Natur), der Gemeinden, der Naturschutzorganisationen (Pro Natura, WWF), der Vereinigungen der Ferienhauseigentümer (Arsud und Aqua Nostra) und die GEG (Groupe d'étude et de gestion de la rive sud du lac de Neuchâtel) arbeitete einen Bericht aus, in welchem die Grundzüge und Bedingungen für einen allfälligen Naturvertrag umrissen werden.

Dieser Bericht widerspiegelt die unterschiedlichen Standpunkte der Parteien:

- Die Ferienhauseigentümer befürworten das System der Naturverträge. Sie treten indes für einen möglichst wenig einengenden Naturvertrag ein und führen zur

Begründung den Mangel an Beweisen, die Geringfügigkeit der heute verursachten Störungen (namentlich im Vergleich zu einer Nutzung durch die Öffentlichkeit, die deutlich höher ausfiele), die Rolle der Ferienhäuser im Kampf gegen die Erosion sowie den Nutzen für die örtliche Wirtschaft an.

- Die Gemeinden und Bewohner der Region sind mehrheitlich für den Naturvertrag. Allerdings beurteilen die Gemeinden die Frage, ob die Ferienhäuser endgültig beibehalten werden sollten, unterschiedlich. Einige unter ihnen möchten die Zonen für öffentliche Auflagen, die im Richtplan vorgesehen sind, entwickeln können. Ein allfälliger Entscheid, der den Ferienhauseigentümern die Möglichkeit gäbe zu bleiben, wäre schwer vereinbar mit den Zielen dieser Gemeinden, die aufgrund des interkantonalen Richtplans von 1982 mit der Entfernung der Ferienhäuser rechneten. Deshalb entschied der Staatsrat, die betroffenen Gemeinden in den Überlegungen einzubeziehen und erst dann zu entscheiden.
- Für die Naturschutzorganisationen hingegen kann es sich lediglich um eine Übergangslösung handeln; denn sie wollen nicht, dass die Ferienhäuser endgültig beibehalten werden, da diese direkte und indirekte Auswirkungen auf die Naturwerte des Südufers hätten.

Bei der Suche nach einer Lösung wurden die verschiedenen Standpunkte berücksichtigt; der Staatsrat hat eine Interessenabwägung vorgenommen.

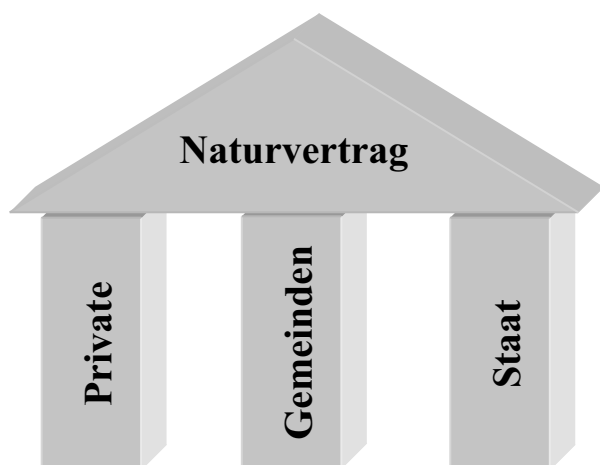
## 7. DER NATURVERTRAG ALS HAUPTELEMENT DER STAATSRÄTLICHEN LÖSUNG

Nach einer vertieften Analyse der Sachlage ist der Staatsrat zur Überzeugung gelangt, dass es zweckmässig ist, Rahmenbedingungen zu definieren, die für die Beibehaltung der Ferienhäuser erfüllt sein müssen.

So vertritt er die Meinung, dass einzig eine Lösung, die für alle Betroffenen Vorteile bringt, in Frage kommt. In einem Naturvertrag, der diesen Namen auch verdient und eine Win-Win-Situation herbeiführt, können demnach nicht nur die Interessen der Ferienhauseigentümer berücksichtigt werden. Um glaubwürdig und für die Naturschutzkreise vertretbar zu sein muss ein solcher Vertrag zusätzliche und konkrete Massnahmen zugunsten der Natur vorsehen und die Interessen der Gemeinde berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und in Übereinstimmung mit der waadtländischen Regierung hat der Staatsrat beschlossen, dass das heutige System mit den Jahresbewilligungen am 31. Dezember 2008 zu Ende gehen soll. Ferienhauseigentümer, die bleiben wollen, erhalten jedoch die Möglichkeit, einen Vertrag zwischen ihnen und dem Staat zu beantragen. Die Bedingungen für einen solchen Vertrag werden vom Staatsrat festgelegt.

Der Naturvertrag stützt sich auf die drei Pfeiler Private, Gemeinden und Staat, die alle unabdingbar für die Stabilität des Konstrukts sind.



### 7.1 Der Pfeiler «Private»

Dieser Pfeiler betrifft hauptsächlich die Ferienseigentümer und umfasst folgende Elemente:

- Die Verträge werden für eine Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Sie können verlängert werden, sofern die vertraglichen Bestimmungen vom Ferienseigentümer eingehalten wurden. In den Zonen für öffentliche Anlagen wird die Vertragsdauer an die Vorhaben der Gemeinde gekoppelt.
- Die Mieten werden aufgrund der von der Baute tatsächlich in Anspruch genommene Fläche, ihres Volumens und der Umgebungsarbeiten festgelegt. Die Mieten werden indiziert und deutlich höher angesetzt als die heutigen Abgaben an den Staat.
- Die Sicherstellung der Konformität der Einrichtungen gehen zu Lasten der Ferienseigentümer.
- Die Ferienseigentümer müssen die gesetzeskonforme Abwasserbehandlung sicherstellen.
- Die Massnahmen gegen Bodenerosion gehen zu Lasten der Ferienseigentümer und müssen mit dem Status des Gebiets vereinbar sein. Deshalb müssen sie unter der Oberaufsicht des Kantons ausgeführt werden.
- In den Verträgen werden Gebäude und vermietete Fläche zu Lasten der Nutzniesser genau abgegrenzt.
- Die Nutzung der Ferienhäuser unterliegt gewissen Beschränkungen:
  - Ständiges Wohnen ist nicht erlaubt.
  - Die Ferienhäuser dürfen nicht an Dritte vermietet werden.
  - Haustiere müssen unter Kontrolle gehalten werden.
  - Pflanzungen müssen den Anweisungen der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD) entsprechen;
  - Bestehende Einrichtungen, die dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind so anzupassen, dass sie konform gehen; gegebenenfalls müssen sie beseitigt werden.
- Die Ferienhäuser, die Gegenstand eines Naturvertrags sind, können nur an die direkten Nachfahren (Kinder und Kindeskinde) oder den Lebenspartner übertragen

werden, sofern die angehenden Eigentümer vorgängig einen Naturvertrag unterschrieben haben. Nur diese Personen können eine besondere Beziehung zum Objekt nachweisen. Aus demselben Grund, und damit keine Spekulation betrieben werden kann, können die Chalets nicht an Dritte veräussert werden.

- Unterhaltsarbeiten sind zulässig, nicht aber Neubauten oder Vergrößerungen.

### 7.2 Der Pfeiler «Gemeinden»

Damit werden die Interessen der Gemeinden angesprochen. Rund die Hälfte der Ferienhäuser (79) wurde nämlich in Gebieten errichtet, die im interkantonalen Richtplan von 1982 für öffentliche Anlagen oder fürs Wohnen vorgesehen sind.

Die betroffenen Gemeinden müssen sich entscheiden, wie sie diese Gebiete nutzen wollen. Die von ihnen gewollte Nutzung müssen sie dann in einem Detailbebauungsplan festlegen, der in enger Zusammenarbeit mit den anderen betroffenen Parteien (staatliche Dienststellen, Ferienseigentümer) auszuarbeiten ist. In diesen Detailbebauungsplänen wird bestimmt, was mit den Ferienhäusern geschehen soll. Die Gemeinden werden nur Anlagen errichten können, die einem öffentlichen Interesse im engen Sinne entsprechen.

Bis zur Umsetzung der in den Detailbebauungsplänen festgelegten raumplanerischen Grundsätze gelten für die Ferienhäuser die Bestimmungen der Naturverträge (siehe weiter oben Punkt 7.1 Der Pfeiler «Private»).

### 7.3 Der Pfeiler «Staat»

Einzig eine Lösung, die auch für die natürlichen Lebensräume substanzielle Verbesserungen bringt, verdient den Namen «Naturvertrag». Es ist indes wenig sinnvoll, dass jeder Ferienseigentümer individuelle Massnahmen zugunsten der Natur ergreift. Es braucht eine Koordination durch den Staat.

Der staatliche Pfeiler betrifft die finanziellen Mittel, die für die natürlichen Lebensräume entlang des linken Ufers des Neuenburgersees zur Verfügung gestellt werden. Derzeit leistet der Kanton für das Südufer einen Beitrag von 150 000 Franken pro Jahr. So will es die Vereinbarung vom 16. Juni 2002 über die Verwaltung der Naturschutzgebiete des Südufers des Neuenburgersees.

Künftig wird die ILFD einen wesentlichen Teil des Betrags, den das WaldA für die Ferienhäuser innerhalb der Naturschutzgebiete einnimmt, für Massnahmen zugunsten der Natur einsetzen (nachhaltige Bewahrung der natürlichen Lebensräume und der Landschaft am Südufer, Erhaltung des Erholungswerts des Waldes, Schutz der Tierwelt). Diese Beträge werden hauptsächlich für den Schutz der Fauna und Flora, die Überwachung, den Unterhalt und die Aufwertung der Naturschutzgebiete verwendet (Waldrandgestaltung, Schaffung von Teichen und Abschürfung von Röhrichten weisen das günstigste Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen für die Natur aus). Der Restbetrag kann für Massnahmen gegen die Erosion oder Massnahmen von allgemeinem Interesse (auch ausserhalb der Naturschutzgebiete) verwendet werden, soweit sie im Einklang mit dem Schutzziel stehen.

Die ILFD wird über das WaldA weiterhin die Mietnahmen verwalten.

## 8. UMSETZUNG

Nach der Behandlung dieses Berichts im Grossen Rat wird der Staatsrat die Verordnung über die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees (siehe Beilage) verabschieden. Damit wird es möglich sein, das hier vorgestellte Konzept in die Tat umzusetzen.

Wie bereits einleitend erwähnt, sprachen sich die Kantone Freiburg und Waadt über das Konzept ab. Ausserdem fanden Gespräche mit den betroffenen Kreisen statt (Naturschutzorganisationen, Vertreter der Ferienhauseigentümer, Gemeinden).

Verantwortlich für die Verwirklichung des Konzepts ist die ILFD. Das WaldA ist Ansprechpartner für alle Fragen im Zusammenhang mit dem Naturvertrag. Wann immer nötig wird das Amt mit andern Dienststellen zusammenarbeiten. Die zusätzlichen finanziellen und personellen Mittel, die für die Einführung der Naturverträge nötig sein werden, werden dem Amt zur Verfügung gestellt.

Auch wird die Umsetzung des Konzepts auf individueller Ebene kontrolliert und die Effizienz des Systems als Ganzes überprüft werden:

Sozusagen auf der Mikroebene werden die staatlichen Dienststellen mit regelmässigen Kontrollen sicherstellen, dass die Ferienhauseigentümer die vertraglichen Bedingungen einhalten. Bei Nichteinhaltung sind Massnahmen vorgesehen, die bis zur Kündigung des Vertrags und der Entfernung des betroffenen Ferienhauses (auf Kosten des Eigentümers) reichen können.

Auf einer übergeordneten Ebene wird überprüft werden, inwieweit das System der Naturverträge als solches effizient ist: 25 Jahre nach Einführung des Naturvertrags wird der Staatsrat Bilanz ziehen. Dabei wird insbesondere auf die Massnahmen und Arbeiten eingegangen werden, die dank des Naturvertrags verwirklicht werden konnten.

Der Zeitplan für die Verwirklichung des Konzepts lässt sich wie folgt zusammenfassen:

<b>Staatsrat</b>	Verabschiedung der Verordnung über die Ferienhäuser auf den öffentlichen und privaten Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees und Naturverträge	Nach Diskussion des vorliegenden Berichtes im Grossen Rat
<b>ILFD</b>	Unterrichtung der Ferienhauseigentümer über die neue Verordnung des Staatsrats und Aufforderung, ein Gesuch für einen Naturvertrag einzureichen  Benachrichtigung der Gemeinden und Aufforderung, die notwendigen Studien zu realisieren	Nach Annahme des vorliegenden Berichtes
<b>WaldA</b>	Abschluss der Naturverträge mit den Eigentümern, die ein entsprechendes Gesuch gestellt haben	7–12 2007
<b>Gemeinden</b>	Festlegung und Erstellung der DBP für die Gebiete in Zonen für öffentliche Anlagen bzw. in Wohn- und Ferienhauszonen	1.7.08
<b>Ferienhauseigentümer</b>	Abbruch der Ferienhäuser, für die kein Naturvertrag unterzeichnet wurde	31.12.08

Wir ersuchen Sie, den Bericht und die Verordnung zur Kenntnis zu nehmen.

\_\_\_\_\_

**Beilage:** Entwurf der Verordnung vom ... über die Schaffung von Natur-Verträgen für die Ferienhäuser auf den Grundstücken des Staates am Ufer des Neuenburgersees

\_\_\_\_\_