

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

2. Dezember 2025

ANHÖRUNGSBERICHT

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG); Änderung

Zusammenfassung

Die vorliegende Gesetzesänderung steht im Zusammenhang mit der Einführung der zweiten Revisi-onsetappe des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR.700). Ge-mäss Art. 5a nRPG erhalten Eigentümer von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bei deren Abbruch grundsätzlich eine staatliche Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten, ausser, wenn eine anderweitige gesetzliche Pflicht zur Tragung der Beseitigungskosten besteht. Mit der vorliegen-den Änderung des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG, SAR.713.100) soll für spezifische Fälle, in denen eine staatliche Kostenübernahme bei Abbrüchen von Bauten und Anlagen nicht sachgerecht erscheint, eine vom Bundesrecht vorgesehene Kosten-tragungspflicht auf kantonaler Stufe gesetzlich konkretisiert und damit die Rechtslage geklärt wer-den.

Im Weiteren sieht Art. 5a nRPG vor, dass die Kantone die Abbruchprämien primär mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe finanzieren. Im Kanton Aargau werden die Mehrwertabgaben durch die Ge-meinden bezogen. Dem Kanton steht gemäss Art. 28e Abs. 1 BauG für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu. Da die Gemeinden eigene zusätzliche Regelungen treffen können, beträgt im Resultat der Kantonsanteil weniger als die Hälfte der Gesamteinnahmen aus der Mehrwertabgabe. Vor diesem Hintergrund wird mit der vorliegenden Vorlage in Bezug auf die Abbruchprämie eine hälftige Kostenteilung zwischen Kanton und Gemein-den vorgeschlagen.

1. Ausgangslage

Am 29. September 2023 beschloss die Bundesversammlung eine Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), bekannt als "RPG 2". Durch RPG 2 wird unter anderem neu die Ausrichtung einer Prämie bei Abbrüchen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen eingeführt. Ziel des Bundesgesetzgebers war es, mit der Abbruchprämie einen Anreiz zur freiwilligen Beseitigung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu schaffen. Die raumplanerischen Ziele sollen statt mit neuen Verpflichtungen mit einer Anreizstrategie erreicht werden (Votum Stark/Kommission, AB SR 2022 III 452 sowie 464). Dies auch mit Blick auf die später zurückgezogene Landschaftsinitiative. Das Instrument der Abbruchprämie soll ein zentrales Element zur Erreichung des neu in Art. 1 Abs. 2 lit. b^{ter} und b^{quater} RPG verankerten Stabilisierungsziels sein (vgl. Votum Stark/Kommission, AB SR 2023 V 744).

Die Bestimmungen zur Abbruchprämie sind neu in Art. 5a RPG legiferiert und lauten wie folgt:

Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen, erhalten bei deren Abbruch eine Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten unter Ausschluss allfälliger Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten, ausser wenn eine anderweitige gesetzliche Pflicht zur Tragung der Beseitigungskosten besteht. Bei der Beseitigung von Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung wird die Abbruchprämie nur ausgerichtet, wenn kein Ersatzneubau erstellt wird (Abs. 1).

Die Kantone finanzieren die Abbruchprämie primär mit den Erträgen aus der Abgabe gemäss Artikel 5 Absatz 1, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln (Abs. 2).

Der Bund kann Beiträge an die Aufwendungen der Kantone leisten. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten. Er berücksichtigt dabei die unterschiedlichen Voraussetzungen der Kantone, insbesondere die Ergiebigkeit der Mehrwertabgabe (Abs. 3).

Art. 5a nRPG tritt per 1. Juli 2026 in Kraft, ebenso wie die damit zusammenhängenden Änderungen der Raumplanungsverordnung (RPV, SR.700.1).

2. Handlungsbedarf

Durch die neue gesetzliche Pflicht zur Ausrichtung einer Abbruchprämie werden die kantonalen Finanzen (Spezialfinanzierung Mehrwertabgabefonds gemäss § 28f Abs. 1 BauG sowie das ordentliche Budget) belastet. Die tatsächlichen Kosten für die Abbruchprämien können nur grob geschätzt werden. In der parlamentarischen Diskussion wurden für die ganze Schweiz Beträge in der Höhe von jährlich 21–66 Millionen Franken (Votum Stark, AB SR 2022 III 464) geschätzt. Für den Kanton Aargau wird aktuell mit jährlichen Kosten von 1,2 Millionen Franken gerechnet. Auf welchen Betrag sich die Abbruchprämien dereinst einpendeln werden, ist jedoch offen, nicht zuletzt deshalb, weil mit der Abbruchprämie ein neuer Anreiz gesetzt werden soll.

Gemäss Art. 5a Abs. 2 nRPG soll die Abbruchprämie primär mit den Erträgen der Mehrwertabgabe und darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln finanziert werden. Damit die Belastung des Mehrwertabgabefonds und allfällig der ordentlichen Rechnung auf ein notwendiges Minimum reduziert werden kann, ist einerseits sicherzustellen, dass Abbruchprämien nur in denjenigen Fällen ausbezahlt werden, in denen dies ein Anreiz zur Erreichung des Stabilisierungsziels darstellen kann, und andererseits ist grösstmögliche Rechtssicherheit anzustreben. Materialien zu RPG 2 sind kaum vorhanden, da sich die vom Bundesparlament verabschiedete Revision inhaltlich sehr stark von der bundesrätlichen Version unterscheidet, zu der eine Botschaft vorliegt. Entsprechend sind bis auf die Voten in den eidgenössischen Räten keine Informationen vorhanden. Dies führt auch bei der Abbruchprämie nach Art. 5a nRPG bei einzelnen Umsetzungsfragen zu Rechtsunsicherheiten. Aufgrund der erheblichen finanziellen Auswirkungen ist die Schaffung von Rechtssicherheit ein gewichtiges Anliegen.

Mit der Einführung einer generellen Abbruchprämie für Rückbauten ausserhalb der Bauzone greift das Bundesrecht sehr weit und sieht finanzielle Abgeltungen zu Lasten der öffentlichen Hand vor, die nicht mehr mit dem raumplanerischen Stabilisierungsziel zu erklären sind und allgemeinen Rechtsgrundsätzen und Werten zuwiderlaufen. Daher hält Art. 5a Abs. 1 nRPG explizit fest, dass in Fällen, in denen "eine anderweitige gesetzliche Pflicht zur Tragung der Beseitigungskosten" besteht, keine Abbruchprämie geschuldet ist. Mit anderen Worten sind in solchen Konstellationen also wie bisher die Eigentümer der rückzubauenden Bauten und Anlagen zur Tragung der Beseitigungskosten verpflichtet. Diese Konstellationen sollen nun im kantonalen Recht konkretisiert werden.

3. Rechtsgrundlagen

Die angestrebte Revision steht im Zusammenhang mit dem ab 1. Juli 2026 neu in Kraft tretenden Art. 5a RPG. Art. 5a nRPG lässt Fragen offen, welche einer Konkretisierung bedürfen. Diese Konkretisierung soll mit § 44a nBauG vorgenommen werden. § 44b nBauG regelt die Kostenteilung zwischen Kanton und Gemeinden.

4. Verhältnis zur mittel- und langfristigen Planung

Der Bundesrat hat erst im Oktober 2025 den Zeitpunkt des Inkrafttretens von RPG 2 bestimmt und den zukünftigen Verordnungstext gutgeheissen. Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens von Art. 5a nRPG wird das Baugesetz nicht zeitgerecht revidiert werden können. Es ist daher vorgesehen, die mit der vorliegenden Vorlage geplanten Normierungen bis zum Inkrafttreten der Revision übergangsweise als dringendes Verordnungsrecht nach § 91 Abs. 2^{bis} KV zu erlassen. Um die befristete dringende Verordnung zeitnah und spätestens vor deren Ablauf ablösen zu können, soll die thematisch leicht abgrenzbare Abbruchprämie (respektive die Themenbereiche Kostentragungspflicht und kommunale Mitfinanzierung) so rasch als möglich geregelt und eine Revision des kantonalen Baugesetzes durchgeführt werden.

5. Umsetzung

Sowohl die explizite Nennung von spezifischen Kostentragungspflichten wie auch die Mitfinanzierung der Abbruchprämie durch die Gemeinden benötigen eine Grundlage auf Stufe Gesetz (vgl. Art. 5a Abs. 1 nRPG). Das Baugesetz soll daher mit zwei neuen Paragraphen ergänzt werden. Reine organisatorische Ausführungsnormen zur Abbruchprämie können direkt gestützt auf Bundesrecht und damit soweit notwendig in der kantonalen Bauverordnung normiert werden. Weitere Ausführungsbestimmungen sind daher nicht Teil der vorliegenden Revision.

6. Erläuterung zu den einzelnen Paragraphen

§ 44a Tragung der Rückbaukosten

Die Bestimmung ist neu.

Entwurf (neu)
<p>§ 44a Tragung der Rückbaukosten</p> <p>¹ Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder sonstige Berechtigte haben die Kosten für den Rückbau folgender Bauten und Anlagen sowie der anschliessenden Rekultivierung selber zu tragen:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse,b) nicht bewilligte Bauten und Anlagen mit Wiederherstellungsanordnung gemäss § 159,c) befristet bewilligte Bauten und Anlagen,d) mit auflösender Bedingung bewilligte Bauten und Anlagen, wenn es sich nicht um zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten oder Anlagen handelt,e) Bauten und Anlagen, die gemäss einem Fachinventar des Kantons oder des Bundes erhaltenswürdig sind,f) Bauten und Anlagen zur Ausbeutung von Nutzungsrechten,g) nicht fertiggestellte Bauten und Anlagen bei bedingten Ein- und Umzonungen. <p>² Die zuständige Behörde kann in besonders begründeten Einzelfällen eine Abbruchprämie gemäss Art. 5a RPG ausrichten, wenn die öffentlichen Interessen an der Auszahlung überwiegen.</p>

Die Bestimmung von § 44a BauG bezieht sich nur auf Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, was sich aus der Gliederung des Baugesetzes ergibt (§ 44a fällt unter das Kapitel 4.2 *Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen*). Auf eine Erwähnung des räumlichen Geltungsbereichs kann daher im Normtext verzichtet werden.

Verpflichtet werden sollen Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauten und Anlagen oder – sofern vorhanden – andere Berechtigte wie Betreiberinnen oder Betreiber von Anlagen. Mit Letzterem soll sichergestellt werden, dass beispielsweise Betreiberinnen von Infrastruktur- oder Energieanlagen auf Fremdparzellen keine Abbruchprämien ausbezahlt werden müssen.

In folgenden Fällen sind Abbruchkosten selber zu tragen und es sollen keine Abbruchprämien im Sinne von Art. 5a RPG ausbezahlt werden:

Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse

Unter Infrastrukturanlagen sind namentlich Strassen oder Gewässerverbauungen sowie Mobilfunkanlagen oder Energieanlagen wie freistehende PV-Anlagen oder Windparks zu verstehen. Dabei ist unerheblich, ob die Baute oder Anlage im Eigentum der öffentlichen Hand liegt oder ob es sich um Privateigentum handelt.

Es handelt sich um standortgebundene Bauten und Anlagen, bei welchen zum Vornherein klar ist, dass sie nach Beendigung der die Standortbindung begründenden Nutzung wieder entfernt werden müssen. Entsprechend spielt der vom Bundesgesetzgeber anvisierte Anreiz für einen freiwilligen Rückbau nicht. Bei derartigen Anlagen in Privateigentum werden überdies regelmässig private Gewinne erzielt.

Wie den parlamentarischen Voten bei Einführung der Abbruchprämien zudem zu entnehmen ist, wurde primär mit Abbruchkosten von ca. 20'000 bis 30'000 Franken pro Gebäude gerechnet, was schweizweit jährlich zu Abbruchkosten von etwa 20 bis 60 Millionen Franken führen würde. Speziell für Anlagen ging man schweizweit von zusätzlichen jährlichen Abbruchkosten von einer bis sechs Millionen Franken aus. Dies zeigt, dass der Gesetzgeber im Grundsatz keine Abbruchprämie für grosse, kostenintensive oder auch spezielle Objekte regeln wollte, sondern Objekte wie Wohnhäuser, Ställe oder Scheunen im Fokus standen.

Die vorgesehene Regelung steht damit im Einklang mit Bundesrecht.

Nicht bewilligte Bauten und Anlagen mit Wiederherstellungsanordnung gemäss § 159 BauG

Illegal erstellte und nachträglich nicht bewilligbare Bauten und Anlagen sollen nicht auf Kosten der Öffentlichkeit entfernt werden. Solchen Bauten und Anlagen fehlt per se eine Berechtigung für den Weiterbestand, und gestützt auf § 159 BauG ist ein Rückbau zu verlangen. Eine Tragung dieser Abbruchkosten würde dem Verursacherprinzip zuwiderlaufen und völlig falsche Anreize setzen. Letzteres schliesslich steht wiederum im Widerspruch zum erklärten Ziel des revidierten Raumplanungsgesetzes, das illegale Bauen einzudämmen (vgl. Art. 25 Abs. 3 und 4 nRPG). Aufgrund der verfügbaren Rückbaupflicht spielen die vom Bundesgesetzgeber angedachten Anreize für einen freiwilligen Abbruch zudem nicht (vgl. Votum Stark, AB SR 2022 III 464). Ein Widerspruch zu den Voten im Gesetzgebungsprozess und damit zu den Materialien zu Art. 5a RPG liegt somit nicht vor. Dem Wunsch des Bundesgesetzgebers Bauten und Anlagen, welche seit Jahrzehnten bestehen (Votum Graber AB NR 2023 IV 1368) und nicht mehr gebraucht werden (Votum Strupler AB NR 2023 IV 1372), nicht von der Abbruchprämie explizit auszuschliessen, wird mit der gewählten Regelung nachgekommen: Kann der Rückbau infolge Zeitablaufs nicht mehr verlangt werden, da die in Art. 25 Abs. 5 nRPG vorgesehene dreissigjährige Verjährungsfrist abgelaufen ist, oder wird die nicht bewilligungsfähige Baute oder Anlage aus anderen Gründen nicht mit einer Rückbauanordnung versehen (beispielsweise, weil die Voraussetzungen der Verhältnismässigkeit nicht gegeben sind), fallen die Rückbaukosten nicht unter § 44a. Entsprechend steht auch diese Konstellation der Kostentragungspflicht in Übereinstimmung mit Bundesrecht. Zu erwähnen ist sodann noch die Konstellation, in welcher ein Eigentümer die Beseitigung einer unbewilligten Baute oder Anlage von sich aus vornehmen will. Da ein Rückbau als solches nämlich ebenfalls baubewilligungspflichtig ist (§ 59 Abs. 1 BauG), würde in einem entsprechenden Baubewilligungsverfahren vorab die Rechtmässigkeit der betreffenden Baute oder Anlage beurteilt. Wäre diese nicht gegeben, hätten die zuständigen Behörden ohne Verzug eine Rückbauverpflichtung nach § 159 BauG anzuordnen (vgl. Art. 25 Abs. 3 nRPG). Damit wäre dann wiederum § 44a lit. b einschlägig, weshalb die Entrichtung einer Abbruchprämie ausser Betracht fallen würde.

Befristet bewilligte Bauten und Anlagen

Werden Bauten und Anlagen nur befristet bewilligt, so ist deren Beseitigung bereits von Beginn an geplant und Teil der Verfügung. Befristungen werden nur in bestimmten Fällen verfügt, zum Beispiel im Sinn einer mildernden Massnahme gegenüber einer Abweisung (eine Baute kann kurzfristig erstellt werden, ihr langfristiger Bestand würde jedoch öffentlichen Interessen derart zuwiderlaufen, dass das Baugesuch abgewiesen werden müsste) oder weil – wie bei Baustelleninstallationen – die Anlage von Beginn an nur vorübergehend geplant ist. Wie aus der parlamentarischen Diskussion zur Abbruchprämie klar hervorgeht, soll mit der Abbruchprämie ein Anreiz geschaffen werden, um den freiwilligen Abbruch zu fördern. Die Regelung steht damit im Einklang mit Bundesrecht und dient der Rechtssicherheit.

Mit auflösender Bedingung bewilligte Bauten und Anlagen mit Ausnahme zonenkonformer landwirtschaftlicher Bauten oder Anlagen

Auch bei Bauten und Anlagen, welche mit auflösender Bedingung bewilligt werden, ist deren Beseitigung von Beginn an geplant und Teil der Bewilligung. Erst durch die zukünftige Beseitigung erweist sich die Baute oder Anlage als bewilligungsfähig. Die vorstehenden Ausführungen zu befristet bewilligten Bauten und Anlagen gelten auch bei mit auflösender Bedingung bewilligten baulichen Massnahmen.

Art. 16b Abs. 2 RPG und § 44 sehen für zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten und Anlagen die Möglichkeit eines Beseitigungsrevers vor. Diese Regelung gewinnt im Rahmen von RPG 2 an Bedeutung (Einhaltung Stabilisierungsziel). Gemäss den Voten im Bundesparlament und dem Wortlaut des Art. 5a nRPG sollen jedoch für den Rückbau von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen selbst dann Abbruchprämien ausbezahlt werden, wenn ein Ersatzbau errichtet wird. Gemäss den parlamentarischen Voten würden die Anreize zu wenig greifen, wenn landwirtschaftliche Bauten oder Anlagen in der Regel auf eigene Kosten zurückgebaut werden müssten. Nicht unter die neue kantonale Bestimmung § 44a Abs. 1 sollen daher Bauten und Anlagen fallen, welche als landwirtschaftlich zonenkonform mit Beseitigungsrevers bewilligt wurden.

Bauten und Anlagen, die gemäss einem Fachinventar des Kantons oder des Bundes erhaltenswürdig sind

Die kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekte werden im Bauinventar (ehemals Kurzinventar) geführt. In weiteren fachlichen Inventaren wie beispielsweise dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) finden sich Aussagen zur Erhaltenswürdigkeit von Bauten und Anlagen. Solche in Inventaren genannten Bauten und Anlagen bedürfen für einen formellen Schutz einer eigentümerverbindlichen Umsetzung. Es ist zu verhindern, dass der Abbruch von gemäss Fachinventaren erhaltenswürdigen, jedoch noch nicht eigentümerverbindlich geschützten Objekten von der öffentlichen Hand unterstützt wird. Dies lag offensichtlich auch nicht in der Absicht des Bundesgesetzgebers bei Erlass von Art. 5a nRPG. Es würde ein falscher Anreiz geschaffen, der öffentlichen Interessen zuwiderläuft.

Die Aufnahme in das Bauinventar oder das ISOS allein hat keine direkte eigentümerverbindliche Schutzwirkung. Mit der Aufnahme in ein Inventar wird jedoch ein öffentliches Schutzinteresse formuliert. Entsprechend hat der Bundesgesetzgeber die Frage der Baubewilligungspflicht bei Solaranlagen unter anderem auch mit der Aufnahme in Inventare verknüpft (vgl. Art. 18a Abs. 3 RPG). Die beabsichtigte Regelung steht damit im Einklang mit Bundesrecht.

Die Regelung gilt auch für Kurzinventare, sofern diese noch nicht in das Bauinventar überführt wurden.

Bauten und Anlagen zur Ausbeutung von Nutzungsrechten

Bauten oder Anlagen zur Ausbeutung von Nutzungsrechten (zum Beispiel Kiesabbau) werden aktuell in der Regel befristet bewilligt, jedoch gab es bis vor einigen Jahren auch andere Dispositivformulierungen ohne Befristung. Unabhängig von der Formulierung des Dispositivs steht bei diesen Nutzungsformen von Beginn an fest, dass sie nur während eines bestimmten – unter Umständen langen – Zeitraums ausgeübt werden. Die Aufgabe der Nutzung und die Beseitigung der Bauten und Anlagen ist der Ausbeutung inhärent, weshalb die damit einhergehenden Kosten von den Privaten selbst zu tragen sind. Dies umso mehr, da es sich in der Regel um lukrative Nutzungen handelt und die Bauten bei Ablauf der Nutzungsdauer amortisiert sowie Rückbaukosten von Beginn an finanziell einkalkuliert wurden. Im Übrigen handelt es sich in der Regel um Bauten und Anlagen, deren Rückbau kostenintensiv ist und vom Bundesparlament nicht mitgemeint sein kann (vgl. vorstehende Ausführungen zu den Infrastruktur- und Energieanlagen). Auch hier soll mit der vorgesehenen Regelung Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen werden.

Nicht fertiggestellte Bauten und Anlagen bei bedingten Ein- und Umzonungen

Zur Realisierung von Bauvorhaben von übergeordnetem Interesse sind bedingte Einzonungen und Umzonungen zulässig (§ 15a BauG). Die bedingte Umzonung betrifft hierbei lediglich Umzonungen ausserhalb Bauzone, beispielsweise Umzonungen von der Landwirtschaftszone in Spezialzonen für Gewächshauskulturen, Reitanlagen oder Golfplätze. Wenn die Bauten und Anlagen nicht innert der festgelegten Frist fertiggestellt werden, fallen die bedingten Einzonungen und Umzonungen dahin. Es ist daher denkbar, dass eine Fläche in die Landwirtschaftszone zurückfällt, die begonnene Bauten und Anlagen aufweist. In § 15a BauG wird klargestellt, dass die Einzonungen und Umzonungen entschädigungslos dahinfallen. Zudem wird geregelt, dass der Gemeinderat die Sicherstellung der Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen kann. Dies spricht dafür, dass in einem solchen Fall die Kosten für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands von der Bauherrschaft zu tragen sind, was die Bezahlung einer Abbruchprämie ausschliesst. Durch den in § 15a BauG implizit vorgesehenen Rückbau greifen die vom Bundesgesetzgeber vorgesehenen Anreize für einen freiwilligen Rückbau zudem nicht. Zur Schaffung von mehr Rechtssicherheit soll auch dieser Fall im kantonalen Baugesetz explizit geregelt werden.

Absatz 2

Grundsätzlich gilt die Regelung der Kostentragungspflicht gemäss Absatz 1. Allerdings sind spezifische Einzelfälle vorstellbar, in welchen ein gewisser Ermessensspielraum sachgerecht erscheint. So kann es etwa bei schwierigen Beweislagen im öffentlichen und insbesondere raumplanerischen Interesse liegen, dass die zuständige Behörde anstelle der Durchführung eines aufwändigen nachträglichen Bewilligungsverfahrens zur Anordnung des Rückbaus in Einzelfällen eine Abbruchprämie in Aussicht stellen kann. Die Regelung soll nicht dazu führen, dass beispielsweise bei älteren Objekten generell keine Prüfung der Rechtmässigkeit mehr vorgenommen wird, sondern sie soll ermöglichen, spezifische Einzelfälle im raumplanerischen Interesse sowie im Interesse des effizienten Verwaltungshandelns sachgerecht zu behandeln. Diese Vorgehensweise ist beschränkt auf begründete Einzelfälle.

§ 44b Abbruchprämie (Art. 5a RPG)

Die Bestimmung ist neu.

Entwurf (neu)
§ 44b Abbruchprämie (Art. 5a RPG) ¹ Kanton und Gemeinden beteiligen sich je hälftig an den Kosten der Abbruchprämie, soweit diese nicht durch Bundesbeiträge finanziert werden.

Die Kantone finanzieren die Abbruchprämie primär mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln (vgl. Art. 5a Abs. 2 nRPG).

Im Kanton Aargau werden die Mehrwertabgaben durch die Gemeinden bezogen. Dem Kanton steht gemäss Art. 28e Abs. 1 BauG für Einzonungen und ihnen gleichgestellte Umzonungen die Hälfte des kantonalen Mindestsatzes zu. Erhöhen die Gemeinden den Abgabesatz oder erheben sie auch Mehrwertabgaben bei anderen Planungsvorteilen (Auf- und Umzonungen, Gestaltungspläne) gehen diese zusätzlichen Abgaben vollständig an die Gemeinden (§ 28a Abs. 2 BauG). 61 Gemeinden führen unter den Fonds im Eigenkapital einen Mehrwertabgabefonds mit einem Bestand von insgesamt 49,2 Millionen Franken; in der kantonalen Spezialfinanzierung stehen derzeit gut 7,4 Millionen Franken zur Verfügung (Stand 31. Dezember 2024).

Die Gemeinden sind Planungsträger sowie Baubewilligungsbehörden und erhalten einen grossen Teil der Erträge aus der Mehrwertabgabe. Raumplanung stellt eine Verbundaufgabe dar. Entsprechend erscheint es sachgerecht, wenn die Gemeinden die Abbruchprämien mitfinanzieren. Gleichzeitig folgt aus dem Umstand der Verbundaufgabe, dass die Gemeinden nicht zur alleinigen Finanzierung verpflichtet werden können. Da die Gemeinden mittels kantonaler Baugesetzrevision zur Mitfinanzierung verpflichtet werden, handelt es sich um gebundene Ausgaben.

Vorgeschlagen wird eine hälftige Tragung der Kosten durch den Kanton und die Gemeinden.

Um in Bezug auf die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe sicherzustellen, dass diese auch künftig den verschiedenen gleichrangigen Zwecken dienen kann, ist vorgesehen, die Abbruchprämie – soweit sie vom Kanton zu begleichen ist – insoweit aus den Erträgen der Mehrwertabgabe zu finanzieren, als ein Sockelbetrag nicht unterschritten werden darf. Auch ist geplant, die jährliche Entnahme auf einen fixen Betrag zu begrenzen.

7. Auswirkungen

7.1 Personelle und finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Der grosse personelle Aufwand im Rahmen der Abbruchprämie sowie der Bedarf an zusätzlichen Finanzmitteln entsteht durch die Einführung der Abbruchprämie (Art. 5a nRPG). Die vorliegende Konkretisierung von Kostentragungspflichten bei Abbrüchen zeitigt – mit Ausnahme der Rechnungsstellung gegenüber der Gemeinde – keine personellen Auswirkungen. Durch die zu erwartende Rechtssicherheit und die Mitbeteiligung der Gemeinden an der Finanzierung der Abbruchprämie wird insbesondere die kantonale Spezialfinanzierung Mehrwertabgabefonds und allenfalls die ordentliche Rechnung entlastet.

7.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft

§ 44a führt gegenüber der bisherigen Situation zu keinen Veränderungen, er führt lediglich dazu, dass in besonderen Fällen die Eigentümer oder sonstige Berechtigte die Beseitigungskosten weiterhin selber zu tragen haben; relevante Auswirkungen auf die Wirtschaft sind daher nicht zu erwarten. Aus der Kostenteilung zwischen Kanton und Gemeinden ergeben sich ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wirtschaft.

7.3 Auswirkungen auf die Gesellschaft

§ 44a führt gegenüber der bisherigen Situation zu keinen Veränderungen, er führt lediglich dazu, dass in besonderen Fällen die Eigentümer oder sonstige Berechtigte die Beseitigungskosten weiterhin selber zu tragen haben; relevante Auswirkungen auf die Gesellschaft sind daher nicht zu erwarten. Aus der Kostenteilung zwischen Kanton und Gemeinden ergeben sich ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen auf die Gesellschaft.

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Klima sind durch die Kostentragungspflicht wie durch die kommunale Mitfinanzierung nicht erkennbar.

7.5 Auswirkungen auf die Gemeinden

§ 44b wirkt sich auf die Finanzen der Gemeinden aus. Durch die vorgesehene Mitbeteiligung entstehen neue gebundene Ausgaben.

Die tatsächlichen Kosten für die Abbruchprämien können nur geschätzt werden. In der parlamentarischen Diskussion wurden für die ganze Schweiz Beträge in der Höhe von jährlich 21 bis 66 Millionen

Franken (Votum Stark, AB SR 2022 III 464) geschätzt. Für den Kanton Aargau wird aktuell mit jährlichen Kosten von 1,2 Millionen Franken gerechnet. Durch § 44b werden die Gemeinden daran gesamthaft mit 600'000 Franken beteiligt. Wie erwähnt, handelt es sich dabei um eine grobe Schätzung. Auf welchen Betrag sich Abbruchprämien dereinst einpendeln werden, ist offen. Da die Abbruchprämie nur ausserhalb Bauzone auszurichten ist, werden ländliche Gemeinden stärker betroffen.

7.6 Auswirkungen auf die Beziehungen zum Bund und zu anderen Kantonen

Die Zusammenarbeit mit Bund und anderen Kantonen ist von der geplanten Teilrevision nicht beeinträchtigt.

8. Wirkungsprüfung

Mit den geplanten Änderungen werden keine neuen Aufgaben geschaffen. § 44a perpetuiert lediglich den bisherigen Rechtszustand. § 44b regelt die finanzielle Beteiligung der Gemeinden.

Auf eine Wirkungsprüfung kann verzichtet werden.

9. Weiteres Vorgehen

Anhörung	12.12.2025 bis 18.03.2026
Verabschiedung Botschaft zur 1. Beratung	2. Quartal 2026
1. Beratung Botschaft im Grossen Rat	3. Quartal 2026
Verabschiedung Botschaft zur 2. Beratung	4. Quartal 2026
2. Beratung Botschaft im Grossen Rat	4. Quartal 2026
Referendumsfrist	1./2. Quartal 2027
Inkrafttreten	Mitte 2027

- Beilage
- Synopse