



DIR/Entwurf vom 00.00.0000

Bericht 2025-DIME-116

00. Monat 0000

Gesetzesvorentwurf zur Änderung des RPBG (dringliche Umsetzung der zweiten Etappe der Revision des RPG)

Wir unterbreiten Ihnen den erläuternden Bericht zum Gesetzesvorentwurf zur Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RPBG, SGF 700.1).

Inhaltsverzeichnis

1	Zweite Etappe der Revision des RPG (RPG 2)	2
1.1	Ziele von RPG 2	2
1.2	Herausforderungen für den Kanton Freiburg	3
2	Umsetzung von RPG 2	3
2.1	Stabilisierungskonzept	3
2.2	Monitoring	4
2.3	Abbruchprämie	5
2.4	Organisation der Arbeiten	6
2.5	Zeitplan	6
2.6	Vom Vorentwurf vorgeschlagene Lösungen	6
3	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	7
4	Auswirkungen auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden	8
5	Finanzielle und personelle Folgen	8
6	Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	8

1 Zweite Etappe der Revision des RPG (RPG 2)

1.1 Ziele von RPG 2

Das Bundesgesetz über die Raumplanung wurde vom Bundesparlament am 29. September 2023 grundlegend revidiert. Diese zweite Etappe der Revision des RPG (RPG 2) folgt auf die erste Etappe, die am 1. Mai 2014 in Kraft trat.

Ein Teil der Änderungen wurde als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative verabschiedet. Diese zielte insbesondere auf einen verstärkten Schutz der Landschaft und der fruchtbaren Böden vor übermässiger Bebauung ab und wurde am 15. Februar 2024 nach Ablauf der Referendumsfrist endgültig zurückgezogen. Weitere Änderungen ergeben sich aus dem Änderungsgesetz, das in der Volksabstimmung vom 9. Juni 2024 angenommen wurde und mit dem gleichzeitig das Energiegesetz (EnG) und das Stromversorgungsgesetz (StromVG) revidiert sowie einzelne Bestimmungen des RPG ergänzt wurden.

Ein zentraler Bestandteil der Revision ist das Stabilisierungsziel mit dem 29. September 2023 als Referenzzeitpunkt. Mit diesem Paradigmenwechsel soll sichergestellt werden, dass der Gebäudebestand und die Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzone gegenüber dem Stand an diesem Datum – dem Zeitpunkt der Annahme Bundesversammlung der Revision – stabil bleiben oder abnehmen: Die Kantone sind verpflichtet, innerhalb von fünf Jahren im Rahmen einer Anpassung ihres kantonalen Richtplans ein Stabilisierungskonzept zu erarbeiten. Darin müssen sie die Massnahmen festlegen, mit denen die bundesrechtlich vorgegebenen Werte sowohl für Bauten und Anlagen als auch für versiegelte Flächen eingehalten werden können.

Zusätzlich zu diesen Änderungen führt RPG 2 den sogenannten «Gebietsansatz» ein, der es ermöglicht, Gebiete zu bezeichnen, in denen bestimmte, nicht standortgebundene Nutzungen in einem eng gefassten und begründeten Umfang zulässig sind, sofern qualitative Massnahmen zur allgemeinen Verbesserung von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität getroffen werden und die vorgesehenen Nutzungen mit konkreten Verbesserungsmassnahmen sowie quantitativen Ausgleichsmassnahmen einhergehen. Selbstverständlich kann eine solche Planung nur unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung für den gesamten Planungsperimeter durchgeführt werden. Der Gebietsansatz ist ein fakultatives Instrument und stellt die einzige Möglichkeit dar, Gebiete zu bestimmen, in denen die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten zur Wohnnutzung möglich ist. Dabei sind sachgerechte Begründungen vorzulegen, welche die genannten Bereiche und Anforderungen berücksichtigen. Die grundlegenden Prinzipien des Gebietsansatzes müssen im kantonalen Richtplan definiert sein. Zudem ist jeder vorgesehene Perimeter im kantonalen Richtplan zu verzeichnen und vom Bundesrat genehmigen zu lassen, bevor die entsprechende Umsetzung auf kommunaler Ebene möglich ist. Dies bedeutet, dass Gemeinden einen solchen Perimeter erst nach dessen Genehmigung im Rahmen der Richtplananpassung in ihren Ortsplänen festlegen können.

Weiter bestimmt RPG 2, dass Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden und Anlagen ausserhalb der Bauzone beim Rückbau eine Abbruchprämie erhalten. Diese Prämie ist prioritär aus dem Mehrwertfonds oder aus anderen kantonalen Mitteln zu finanzieren. Der Bund kann die Kantone im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten unterstützen.

RPG 2 umfasst zudem verschiedene Anpassungen, die ohne weitere kantonale Umsetzung unmittelbar gelten. Hierzu zählen namentlich Bestimmungen, welche die Vorrangstellung der landwirtschaftlichen Nutzung in der Landwirtschaftszone betonen, die Nutzung erneuerbarer Energien fördern, das Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei rechtswidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone verschärfen sowie verschiedene Änderungen der bestehenden Bauvorschriften. Letztere umfassen etwa die Möglichkeit, durch höhere Gewalt zerstörte Kleintierställe zu Freizeit Zwecken wieder aufzubauen, sowie neue Umbaumöglichkeiten für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe ausserhalb der Bauzone.

Die neuen Bestimmungen des RPG werden in der Raumplanungsverordnung (RPV) ausgeführt, deren Revision vom Bundesrat am 15. Oktober 2025 verabschiedet wurde.

Die Bestimmungen von RPG 2, die keiner Ausführung im kantonalen Recht bedürfen, sind am 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Die übrigen Bestimmungen (Grundsatz der Stabilisierung, Gebietsansatz, Abbruchprämie) treten am 1. Juli 2026 in Kraft.

1.2 Herausforderungen für den Kanton Freiburg

Gemäss Artikel 38b des revidierten RPG haben die Kantone ab dem Inkrafttreten von RPG 2 am 1. Juli 2026 fünf Jahre Zeit, um in ihrem Richtplan ein Konzept zu erarbeiten, das aufzeigt, wie das Ziel der Stabilisierung von Gebäudebestand und Versiegelung erreicht werden soll.

Um die Einhaltung des Stabilisierungsziels sicherzustellen, müssen die Kantone die bauliche Entwicklung nach dem Referenzzeitpunkt mittels Monitoring verfolgen und dem Bund periodisch Bericht erstatten (Art. 8d des revidierten RPG sowie Art. 25c und 25d der revidierten RPV). Der Bund hat in einem Anhang zur RPV für jeden Kanton die entsprechenden Referenzwerte per 29. September 2023 festgelegt. Für den Kanton Freiburg lauten diese 32 856 Gebäude und 1924 ha versiegelte Fläche (Anhang 1 RPV). Die Werte umfassen sämtliche an diesem Datum erfassten Gebäude und versiegelten Flächen, ungeachtet ihres baurechtlichen Status (bewilligt oder nicht bewilligt).

Nach Artikel 25b Abs. 1 RPV gelten die Stabilisierungsziele als erfüllt, wenn die Zahl der zu berücksichtigenden Gebäude beziehungsweise die zu berücksichtigende versiegelte Fläche im betreffenden Kanton nicht mehr als 2 % über dem jeweiligen Referenzwert liegt. Dem ist anzufügen, dass das RPG selbst weder einen solchen Spielraum vorsieht noch eine entsprechende Kompetenzübertragung enthält. Die Referenzwerte werden im Jahr 2032 unter Verwendung der Bauzonenperimeter der Bauzonenstatistik neu berechnet (Art. 25b Abs. 3 RPV).

Die Bestimmungen zur Finanzierung der Abbruchprämie treten am 1. Juli 2026 in Kraft. Das bedeutet, dass die Kantone rasch die notwendigen rechtlichen Grundlagen für das Auszahlungsverfahren und die Finanzierungsmodalitäten schaffen müssen.

2 Umsetzung von RPG 2

2.1 Stabilisierungskonzept

Jeder Neubau eines Gebäudes mit einer Fläche von mindestens 6 m² sowie jede neu erstellte versiegelte Fläche ausserhalb der Bauzone – vorbehaltlich der unten genannten Ausnahmen – ist bei der Berechnung des Bestands an Gebäuden und versiegelten Flächen zu berücksichtigen. Das RPV sieht – wie oben dargelegt – eine maximale Zunahme von 2 % gegenüber den Referenzwerten per 29. September 2023 vor. Für den Kanton Freiburg entspricht dies einer zulässigen Zunahme von 657 Gebäuden und 38 ha versiegelter Fläche.

Vom Stabilisierungsziel ausgenommen sind Gebäude und versiegelte Flächen, die dem Bund dienen, Versiegelungen im Sömmerungsgebiet, versiegelte Flächen, die landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder touristisch genutzt werden, sowie Flächen, die durch nationale oder kantonale Verkehrsanlagen oder durch Energieanlagen beansprucht werden.

Das bedeutet insbesondere, dass grundsätzlich jedes Gebäude, das der landwirtschaftlichen Nutzung dient und ausserhalb der Bauzone liegt, dem Ausgleichsgrundsatz unterliegt, ebenso wie jedes Gebäude, das in einer Spezialzone nach Artikel 18 RPG (z. B. Kiesgruben) errichtet wurde.

In Artikel 25a Abs. 1 der revidierten RPV wird für die Definition eines Gebäudes auf die Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR) verwiesen. Laut Artikel 2 Bst. b VGWR ist ein Gebäude ein auf Dauer angelegter, mit einem Dach versehener, mit dem Boden fest verbundener Bau, der Personen aufnehmen kann und Wohnzwecken oder Zwecken der Arbeit, der Ausbildung, der Kultur, des Sports oder jeglicher anderer menschlicher Tätigkeit dient. Eine Nebenbaute gilt als Gebäude im Sinne von Artikel 2 Bst. b VGWR, wenn sie

einzelnen abgebrochen werden kann, ohne dass dies (in Bezug auf Zugang und Stabilität) Auswirkungen auf das andere Objekt hat, an das sie angebaut ist.¹

Um das Stabilisierungsziel zu erreichen und zu verhindern, dass sich die Zahl der am 29. September 2023 erfassten Gebäude verändert, reicht es aus, den Bau eines Gebäudes durch den Abbruch eines anderen zu kompensieren, auch wenn dieses kleiner ist, solange es eine Fläche von mindestens 6 m² hat. So kann beispielsweise der Bau einer Scheune für einen landwirtschaftlichen Betrieb durch den Abbruch eines 6 m² grossen Gartenhäuschens ausgeglichen werden. Wie oben erläutert, wird ein Gebäude, für das die erforderlichen Bewilligungen nicht eingeholt wurden und das daher illegal ausserhalb der Bauzone errichtet wurde, im Referenzwert berücksichtigt, wenn es vor dem 29. September 2023 errichtet wurde. Daraus folgt, dass der Abbruch eines solchen Gebäudes auf der Grundlage einer Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auch als Ausgleich für die Errichtung eines neuen bewilligten Gebäudes dienen kann.

Der Begriff der Versiegelung stammt aus der revidierten RPV (Art. 25a Abs. 3). Demnach gilt ein Boden als versiegelt, wenn es sich um eine Gebäudegrundfläche oder um eine mit einem wasserundurchlässigen Belag wie Beton oder Asphalt versehene Bodenfläche handelt. Um sicherzustellen, dass sich die per 29. September 2023 erfasste versiegelte Fläche nicht verändert, ist jede zusätzliche Fläche, die durch den Bau oder die Erweiterung eines Gebäudes oder durch eine neue Versiegelung entsteht, durch die Entsiegelung einer bestehenden Versiegelung zu kompensieren.

Es ist Sache der Kantone, im Stabilisierungskonzept ihres Richtplans festzulegen, ab wann die Ausgleichsgrundsätze gelten und nach welchen Modalitäten sie umgesetzt werden müssen. Die RPV regelt lediglich die rechtlichen Folgen bei Nichteinhaltung der Stabilisierungsziele. Kantone, die ein Stabilisierungsziel überschreiten, müssen es vollumfänglich kompensieren. Das heisst, in Kantonen, in denen das Ziel der Stabilisierung für Gebäude nicht mehr eingehalten ist, muss jedes neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzone durch den Abbruch eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Bauzone kompensiert werden (wie oben erwähnt, kann dieses kleiner sein, solange es eine Fläche von mindestens 6 m² aufweist). In Kantonen, in denen das Stabilisierungsziel der Versiegelung nicht mehr eingehalten ist, muss jede neue anrechenbare versiegelte Fläche ausserhalb von Bauzonen und Sömmerungsgebiet durch die Rekultivierung einer gleich grossen Fläche ausserhalb von Bauzonen und Sömmerungsgebiet kompensiert werden. Weiter gilt, dass mit der Bauausführung erst begonnen werden darf, wenn der kompensatorische Abbruch und die entsprechende Rekultivierung erfolgt oder sichergestellt sind (Art. 25e der revidierten RPV). Erscheint die Einhaltung der Stabilisierungsziele gefährdet, ist der Richtplan innert fünf Jahren erneut anzupassen (Art. 25d Abs. 2 der revidierten RPV).

2.2 Monitoring

Für die Genehmigung des Stabilisierungskonzepts durch den Bund ist ein Monitoring mit Veränderungsbilanz unerlässlich. Das Monitoring muss eine genaue Datenerfassung sicherstellen und alle Informationen umfassen, die für die Veränderungsbilanz relevant sind und aus sämtlichen kantonalen Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone stammen. Die Erfassung muss einfach und schnell sein. Das Gleiche gilt für die Kontrolle der erfassten Daten und deren Auswertung für den Bericht über den Stand der Richtplanung. Die gesammelten Daten müssen sich leicht in diesen Bericht integrieren lassen. Daher ist ein räumliches Erfassungssystem erforderlich, um Analysen zur Lage der Bau- und Abbruchgesuche auf dem Gebiet zu ermöglichen und die Aktualisierung des Stabilisierungskonzepts zu erleichtern.

Um am 1. Juli 2026 über aktuelle Daten zu verfügen und das verlangte Monitoring möglichst rasch einführen zu können, musste das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) die seit dem 29. September 2023 gemäss RPBG erteilten Bewilligungen sowie die Informationen der weiteren betroffenen Stellen – namentlich des Tiefbauamts (TBA), von Grangeneuve und der kantonalen Behörde für Grundstückverkehr (BGV) – einholen. Dabei zeigte sich, dass die Überwachung der Zahl und der Flächen der Gebäude mithilfe der Daten des Eidgenössischen Gebäude- und

¹ Siehe Erklärungen im Merkmalskatalog, Version 4.3, BFS 2025, <https://www.housing-stat.ch/catalog/de/4.3/revised> (Beschreibung der Entität «Gebäude»).

Wohnungsregisters (GWR) zufriedenstellend gewährleistet werden kann. Die für die Prüfung der Bewilligungsgesuche zuständige Stelle – das BRPA – wird dabei kontrollieren müssen, ob die von der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller gemachten Angaben zur Zahl der Gebäude korrekt erfasst wurden.

Für das Monitoring der versiegelten Flächen, die gestützt auf das Mobilitätsgesetz (Mobilitätsinfrastrukturpläne), das Gesetz über die Bodenverbesserungen sowie das RPBG genehmigt werden, ist die Entwicklung einer internen IT-Lösung erforderlich. Durch eine Anpassung des Modells für den Situationsplan, der von einer patentierten Ingenieur-Geometerin bzw. einem patentierten Ingenieur-Geometer erstellt wird, können die für die Überwachung notwendigen Informationen unabhängig vom jeweiligen Verfahren erfasst werden. Die für die Prüfung der Bewilligungsverfahren zuständigen Stellen müssen sicherstellen, dass die eingegebenen Daten den bewilligten Projekten entsprechen, und bei Bedarf fehlerhafte oder unvollständige Angaben korrigieren.

Im Rahmen der Entwicklung eines Prototyps für das Monitoring hat das BRPA anhand der seit dem 29. September 2023 erteilten Baubewilligungen die Anzahl Neubauten, den Umfang der neu versiegelten Flächen sowie die Abbrüche und die rekultivierten versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzone analysiert, um den Handlungsspielraum in Bezug auf das Stabilisierungsziel zu bestimmen. Die Auswertung zeigt, dass die Schwelle von 2 % bei der Anzahl Gebäude voraussichtlich gegen Ende des ersten Halbjahres 2032 erreicht wird. Seit dem Referenzzeitpunkt wurde zudem eine Reduktion der versiegelten Fläche um 3,3 ha festgestellt.

2.3 Abbruchprämie

Die neu im Bundesrecht vorgesehene Abbruchprämie soll die Eigentümerinnen und Eigentümer motivieren, ungenutzte oder störende Gebäude ausserhalb der Bauzone abzubauen. Dadurch sollen versiegelte Flächen wieder entsiegelt und die Zersiedelung im ländlichen Raum reduziert werden. Gemäss Artikel 5a des revidierten RPG erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer beim Abbruch von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone eine Prämie in Höhe der Abbruchkosten. Nicht übernommen werden hingegen allfällige 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 (Art. 5a Abs. 1 des revidierten RPG). Umgekehrt bedeutet dies, dass ein Abbruch zu einer Prämie berechtigt, wenn die betroffene Baute landwirtschaftlichen oder touristischen Zwecken dient – auch dann, wenn anschliessend ein Ersatzneubau erstellt wird.

Gemäss Artikel 5a Absatz 2 RPG wird die Prämie in erster Linie durch die Erträge aus der Mehrwertabgabe und subsidiär durch allgemeine kantonale Mittel finanziert. Artikel 5a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Artikel 43d RPV hält fest, dass der Bund Beiträge an die Aufwendungen der Kantone leisten kann. Eine Beteiligung des Bundes ist jedoch weder garantiert noch ist deren potenzielle Höhe bekannt.

Der Bund geht davon aus, dass schweizweit jährlich 1000 bis 2000 Gebäude ausserhalb der Bauzone abgebrochen werden mit durchschnittlichen Kosten pro Abbruch von 20 000 bis 30 000 Franken. Daraus ergeben sich Abbruchkosten von insgesamt 20 bis 60 Millionen Franken pro Jahr.²

Die Abbruchprämie stellt einen Beitrag dar, der einer Empfängerin oder einem Empfänger ausserhalb der Kantonsverwaltung gewährt wird, ohne dass der Staat eine direkte Gegenleistung erhält. Sie weist daher Merkmale einer Subvention im Sinne des Subventionsgesetzes (SubG) auf. Dieser Umstand und der Wortlaut von Artikel 5a Abs. 1 des revidierten RPG, welcher einen Anspruch auf eine «Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten» vorsieht, lassen die Festlegung von Pauschalbeträgen zu.

Der vorliegende Vorentwurf führt die massgebenden bundesrechtlichen Bestimmungen aus, indem er die Ausrichtung von Abbruchprämien für rechtmässig ausserhalb der Bauzone errichtete Bauten und Anlagen vorsieht. Die Prämien werden aus dem Mehrwertfonds finanziert und auf der Grundlage von Pauschalbeträgen berechnet, die je nach Art des abgebrochenen Bauwerks nach einem Preis pro m³ festgelegt werden.

² Faktenblatt des Bundesamt für Raumentwicklung vom 15. Oktober 2025, S. 2.

2.4 Organisation der Arbeiten

Der Staatsrat hat einen Steuerungsausschuss (COPIL) für die Umsetzung von RPG 2 unter dem Vorsitz von Staatsrat Jean-François Steiert, Direktor für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt ernannt. Die weiteren Mitglieder des COPIL sind Staatsrat Didier Castella, Direktor der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft, Staatsrat Jean-Pierre Siggen, Finanzdirektor, sowie Vertreterinnen und Vertreter der Oberämter des Greyerz- und des Sensebezirks, des Freiburger Gemeindeverbands, des WWF Freiburg und der Freiburgischen Landwirtschaftskammer. Der COPIL trat zwischen Ende 2024 und Anfang 2026 dreimal zusammen.

Es wurde zudem ein Projektausschuss (COPRO) eingesetzt, um die Arbeiten zu überwachen und die Sitzungen des COPIL vorzubereiten. Es setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU), der Direktion der Institutionen und der Land- und Forstwirtschaft (ILFD), des BRPA, der Finanzverwaltung (FinV), des Amts für Wald und Natur (WNA), des Amts für Geoinformation (GeoA), des Amts für Statistik und Daten (SDA), des Amts für Mobilität (MobA), des TBA, des Amts für Umwelt (AfU) und von Grangeneuve.

Zur Sicherstellung eines zügigen und koordinierten Fortschritts der Umsetzungsarbeiten wurden Arbeitsgruppen gebildet, von denen sich eine mit dem Monitoring und eine weitere mit der Abbruchprämie befasste.

Ferner wurde EspaceSuisse mit einem Unterstützungsmandat betraut, um trotz fehlender bundesrätlichen Botschaft ein fundiertes Verständnis der bundesrechtlichen Bestimmungen, eine unabhängige Prüfung der geplanten Regelungen sowie den Zugang zu Informationen über parallele Arbeiten in anderen Kantonen sicherzustellen.

Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das BRPA, um die interkantonale Koordination der Massnahmen zu gewährleisten, auch in den Fachkommissionen der Schweizerischen Kantonsplanerkonferenz (KPK) vertreten ist, die mit der Analyse der Umsetzung von RPG 2 betraut sind.

2.5 Zeitplan

Es wird vorgeschlagen, die Umsetzungsmassnahmen in zwei Schritten durchzuführen.

Als Erstes muss das kantonale Recht dringend geändert werden, um die bundesrechtlichen Bestimmungen, die am 1. Juli 2026 in Kraft treten, anwenden zu können und die Modalitäten für die Berechnung und Auszahlung der Abbruchprämie festzulegen. Diese Änderung ist Gegenstand des vorliegenden Gesetzesvorentwurfs. Parallel dazu wird an der Entwicklung einer internen IT-Lösung gearbeitet, mit der das Monitoring ab diesem Datum aufgenommen werden kann.

Angesichts der Dringlichkeit der Gesetzgebungsarbeiten wird gleichzeitig mit dem Gesetzesvorentwurf ein Entwurf zur Änderung des RPBR (mit den Modalitäten für die Finanzierung und Verwaltung des Mehrwertfonds) in die externe Vernehmlassung gegeben.

In einer zweiten Etappe, die sich über die Jahre 2026 und 2027 erstreckt, werden das Stabilisierungskonzept sowie der Gebietsansatz des kantonalen Richtplans ausgearbeitet und in die externe Vernehmlassung gegeben. Ziel ist es, diese 2028 dem Staatsrat zur Verabschiedung vorzulegen und 2029 die Genehmigung des Bundes zu erhalten. Parallel zur Revision des kantonalen Richtplans wird eine Anpassung des kantonalen Rechts in eine externe Vernehmlassung geschickt, um die Umsetzung des vom Staatsrat festgelegten Stabilisierungskonzepts und des Gebietsansatzes sicherzustellen sowie die geltenden Bestimmungen an das Bundesrecht anzupassen. Weitere punktuelle Anpassungen des kantonalen Rechts sind möglich, namentlich um den durch das Bundesrecht eröffneten Spielraum zur Förderung erneuerbarer Energien zu nutzen sowie die neuen Anforderungen im Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei illegalen Bauarbeiten ausserhalb der Bauzone zu erfüllen.

2.6 Vom Vorentwurf vorgeschlagene Lösungen

Was die Auszahlung der Abbruchprämien betrifft, ist vorgesehen, dass nur der Abbruch einer rechtmässig ausserhalb der Bauzone errichteten Baute oder Anlage finanziert wird (Art. 113c^{bis} Abs. 1 des Vorentwurfs zur Änderung des RPBG) und dass diese Prämien ausschliesslich über den kantonalen Mehrwertfonds finanziert werden (Änderung von Art. 113c Abs. 2 Bst. a RPBG). Es wird daher vorgeschlagen, nur auf die Aufteilung der Finanzierung der

raumplanerischen Massnahme einzuwirken, wie sie im RPBR definiert ist (Änderung von Art. 113c Abs. 2 Bst. a RPBG).

Die Prämien werden auf der Grundlage von Pauschalbeträgen berechnet, die je nach Art des abgebrochenen Bauwerks nach einem Preis pro m³ festgelegt werden (Art. 113c^{bis} Abs. 2 des Vorentwurfs zur Änderung des RPBG). Der Staatsrat legt die Kriterien für die Berechnung des Pauschalbetrags sowie das Verfahren und die Bedingungen für die Auszahlung der Prämie fest (Art. 113c^{bis} Abs. 3 des Vorentwurfs zur Änderung des RPBG).

Zur Gewährleistung der bundesrechtlichen Konformität und angesichts der Notwendigkeit eines Bewilligungsverfahrens zur Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen ist vorgesehen, den Abbruch geringfügiger, ausserhalb der Bauzone stehender Bauten mit einer Grundfläche von 6 m² oder mehr dem vereinfachten Verfahren zu unterstellen (Änderung von Art. 150 Abs. 1 RPBG).

Die Abbruchprämien werden nur für Abbrucharbeiten gewährt, für die nach dem 1. Juli 2026 ein Bewilligungsgesuch bei der Gemeinde eingereicht wurde, sofern die vom Staatsrat festgelegten Bedingungen für ihre Auszahlung erfüllt sind (Art. 178e des Vorentwurfs zur Änderung des RPBG).

3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 113c Abs. 2 Bst. a

Da das Bundesrecht verlangt, dass die Abbruchprämie in erster Linie über die Erträge aus der Mehrwertabgabe finanziert wird, ist eine Anpassung des kantonalen Rechts erforderlich. Der Mehrwertfonds muss künftig nicht nur sämtliche Entschädigungen für materielle Enteignungen, sondern auch die Abbruchprämien vorrangig finanzieren.

Art. 113c^{bis} (neu)

Absatz 1

Gemäss Artikel 5a des revidierten RPG erhalten Eigentümerinnen und Eigentümer beim Abbruch von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone eine Prämie in Höhe der Abbruchkosten. Nicht übernommen werden hingegen allfällige Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten, ausser wenn eine anderweitige gesetzliche Pflicht zur Tragung der Beseitigungskosten besteht.

Weil nach Bundesrecht ausschliesslich der Abbruch einer Baute oder Anlage durch die Prämie finanziert wird, bleiben sämtliche zusätzlichen Kosten unberücksichtigt. Dazu gehören insbesondere Entsorgungs- und Sanierungskosten sowie die Kosten für die Erschliessung der Baustelle, topografisch bedingte Mehrkosten und die Kosten für die Rekultivierung des Geländes.

Die Ausrichtung von Abbruchprämien ist auf rechtmässig ausserhalb der Bauzone errichtete Bauten und Anlagen beschränkt. Für unrechtmässig erstellte Objekte besteht kein Anspruch, da sie keine wohlerworbenen Rechte begründen und nach Durchführung des Verfahrens zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Artikel 167 Abs.3 und 4 RPBG ohnehin abgebrochen werden müssen.

Absatz 2

Da nur der Abbruch entschädigt wird, erfolgt die Berechnung der Prämie auf der Grundlage von Pauschalbeträgen, die je nach Art des abgebrochenen Bauwerks nach einem Preis pro m³ festgelegt werden.

Absatz 3

Der Staatsrat legt die konkreten Kriterien für die Berechnung des Pauschalbetrags sowie das Verfahren und die Bedingungen für die Auszahlung der Prämie fest.

Art. 150 Abs. 1

Damit bei einem Abbruch von Bauten und Anlagen, die dem Stabilisierungsgrundsatz unterliegen, eine Prämie ausgerichtet werden kann, muss das kantonale Recht angepasst werden. So soll der Abbruch von Objekten geringfügiger Bedeutung, die sich ausserhalb der Bauzone befinden und eine Grundfläche von 6 m² oder mehr haben, dem vereinfachten Verfahren unterstellt werden. Die Systematik wird entsprechend angepasst. Weiter wird vorgeschlagen, dass der Abbruch von Objekten geringfügiger Bedeutung, die geschützt oder ins Verzeichnis aufgenommene Kulturgüter sind, neu ebenfalls dem vereinfachten und nicht mehr wie bisher dem ordentlichen Verfahren unterstellt wird.

Art. 178e (neu)

Als Übergangsbestimmung wird vorgeschlagen, dass die Prämien gemäss Artikel 113c^{bis} nur für Abbrucharbeiten gewährt werden, für die nach dem 1. Juli 2026 ein Bewilligungsgesuch bei der Gemeinde eingereicht wurde, sofern die vom Staatsrat festgelegten Bedingungen für ihre Auszahlung erfüllt sind (Art. 113c^{bis} Abs. 3 Bst. b des Vorentwurfs zur Änderung des RPBG).

4 Auswirkungen auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden

Der Gesetzesvorentwurf hat keine Auswirkungen auf die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden.

5 Finanzielle und personelle Folgen

Wie bereits erwähnt, müssen die Kantone zur Gewährleistung des Stabilisierungsziels die bauliche Entwicklung seit dem Referenzzeitpunkt mittels Monitoring verfolgen und dem Bund regelmässig über ihre Stabilisierungssituation Bericht erstatten. Auf Basis der vorhandenen Softwareanwendungen wird hierfür eine interne Lösung entwickelt. Die Entwicklungs- und Wartungskosten werden über das ordentliche Betriebsbudget gedeckt. Ein öffentliches Beschaffungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die Pflicht der Kantone, ab dem 1. Juli 2026 die Finanzierung der Abbruchprämien sicherzustellen, wird Auswirkungen auf die Verwendung der Mittel des kantonalen Mehrwertfonds haben. Dabei ist, wie oben erwähnt, Folgendes zu beachten: Artikel 5a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Artikel 43d RPV kann der Bund zwar Beiträge an die Aufwendungen der Kantone leisten. Die Beteiligung des Bundes ist jedoch weder garantiert noch ist deren Höhe absehbar. Da der Gesetzesvorentwurf vorsieht, dass der Staatsrat die Pauschalbeträge der Abbruchprämien festlegt (Art. 113c^{bis} Abs. 3 des Vorentwurfs zur Änderung des RPBG), wird die Analyse der finanziellen Auswirkungen im erläuternden Bericht zum Verordnungsentwurf zur Änderung des RPBR vorgenommen. Dieser Verordnungsentwurf wird zusammen mit dem Gesetzesvorentwurf in die Vernehmlassung gegeben.

Der Gesetzesvorentwurf hat keine Auswirkungen auf das Personal. Die Aufgaben im Zusammenhang mit dem Monitoring und der Auszahlung der Abbruchprämien können mit den vorhandenen Ressourcen in den betroffenen Ämtern bewältigt werden, wobei sich die Bearbeitungszeit für die Dossiers geringfügig verlängern wird.

6 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Der Gesetzesentwurf steht im Einklang mit dem Verfassungsrecht und den einschlägigen bundesrechtlichen Vorschriften.

Er ist europarechtskonform.