



Bericht 2026-DIME-13

22. September 2026

—
Verordnungsentwurf zur Änderung des Ausführungsreglements vom 1.
Dezember 2009 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 2008
(dringliche Umsetzung der zweiten Etappe der Revision des RPG)

*Wir unterbreiten Ihnen hiermit den erläuternden Bericht zum Verordnungsentwurf zur Änderung des
Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPBR, SGF 710.11).*

Inhaltsverzeichnis

1	Ursprung des Entwurfs	2
2	Ergebnisse aus der externen Vernehmlassung	3
3	In den Verordnungsentwurf übernommene Vorschläge	4
4	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	4
5	Finanzielle und personelle Folgen	10

1 Ursprung des Entwurfs

Der vorliegende Entwurf zur Änderung des RPBR steht im Zusammenhang mit der dringlichen Umsetzung der zweiten Etappe der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG 2), die vom eidgenössischen Parlament am 29. September 2023 beschlossen wurde und deren Ziele und Inhalt in der Botschaft zum Gesetzesentwurf zur Änderung des RPBG dargelegt sind, der vom Grossen Rat am 26. Juni 2026 beschlossen wurde¹. Diese Änderung des RPBG sieht die Anwendung der neuen gesetzlichen Bestimmungen rückwirkend ab dem 1. Juli 2026 vor. An diesem Datum sind die Bestimmungen des RPG 2 in Kraft getreten.

Gemäss Art. 5a 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. Beim Abbruch von Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung wird die Abbruchprämie nur ausgerichtet, wenn kein Ersatzneubau erstellt wird. 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.

Die neuen Bestimmungen des RPBG führen die bundesrechtlichen Bestimmungen aus, indem sie die Finanzierungsmodalitäten, die Berechnung und die Auszahlung von Abbruchprämien vorsehen. Mit der vorliegenden Änderung des RPBR sollen die nötigen Anpassungen vorgenommen werden, damit das vom kantonalen Recht vorgesehene System umfassend und wirksam ist.

In diesem Zusammenhang wird in Erinnerung gerufen, dass mit dem geänderten RPBG:

- > keine Prämien für den Abbruch von Bauten ausgerichtet werden, deren Grundfläche weniger als 6 m² beträgt, wenn die entsprechenden Objekte nicht als Ersatzobjekte genutzt werden können, um die Stabilisierung der Anzahl Bauten zu unterstützen;
- > keine Prämien geschuldet sind für den Abbruch widerrechtlich ausserhalb der Bauzone errichteter Bauten (Art. 113c^{bis} Abs. 1 RPBG);
- > der Abbruch geringfügiger, ausserhalb der Bauzone stehender Bauten mit einer Grundfläche von 6 m² oder mehr einem Bewilligungsprozess, in diesem Fall dem vereinfachten Verfahren, unterstellt ist;
- > die Prämien auf Basis der Pauschalbeträge bestimmt werden, die anhand der Kubikmeterpreise berechnet werden, die abhängig von der Art des abgebrochenen Objekts definiert werden (Art. 113c^{bis} Abs. 2 RPBG);
- > die Abbruchprämien lediglich für Abbrüche geschuldet sind, die auf einem Abbruchgesuch beruhen, das der Gemeinde nach dem 1. Juli 2026 zugestellt wurde, sofern die vom Staatsrat festgelegten Auszahlungsbestimmungen nichts anderes vorsehen (Art. 178e RPBG);
- > die Finanzierung der Prämien durch den Mehrwertfonds sichergestellt wird und dieselbe Priorität genießt wie die Finanzierung der kommunalen Entschädigungen für materielle Enteignung (Art. 113c Abs. 2 Bst. a RPBG).

Gemäss Artikel 113c^{bis} Abs. 3 RPBG ist der Staatsrat befugt, die Sonderfälle zu bestimmen, in denen keine Prämie geschuldet ist, die konkreten Kriterien für die Berechnung der Pauschalbeträge festzulegen und den Prozess sowie die zu erfüllenden Bedingungen für die Auszahlung der Prämien zu definieren (Art. 113c^{bis} Abs. 3 RPBG).

¹ ASF 2026-055 (siehe Session vom Juni 2026, ordentliche Sitzung)

2 Ergebnisse aus der externen Vernehmlassung

In Anbetracht der Dringlichkeit der gesetzgeberischen Arbeiten wurde der vorliegende Entwurf zur Änderung des RPBR parallel zum Gesetzesvorentwurf in die externe Vernehmlassung gegeben. Die Vernehmlassungsfrist startete am 23. Februar 2026, ihr Ende war auf den 25. März 2026 festgelegt.

Die Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) hat 66 Stellungnahmen von externen Stellen erhalten. 25 davon kamen von Gemeinden, die sich im Grundsatz den Positionen des Freiburger Gemeindeverbands (FGV), von zwei politischen Parteien (Die Mitte und Grüne) sowie 7 Freiburger Natur- und Umweltschutz- sowie Kulturgüterschutzorganisationen, namentlich Pro Natura Freiburg, Pro Fribourg, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL-FP), WWF Freiburg, Verkehrs-Club (VCS) Freiburg, Kultur Natur Deutschfreiburg (KUND) und Patrimoine Gruyère-Veveyse. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat ebenfalls Stellung bezogen. Die Kommentare und Vorschläge wurden nacheinander von den Arbeitsgruppen, dem Projektausschuss und der Projektsteuerung sorgfältig geprüft.

In Anbetracht dessen, dass die Botschaft zum Gesetzesentwurf die Stellungnahmen zum Gesetzesvorentwurf zusammenfasst und aufzeigt, wie der Staatsrat sie im Gesetzesentwurf berücksichtigt hat, werden hier bloss jene Kommentare behandelt, die sich direkt auf die Bestimmungen des Verordnungsentwurfs beziehen.

Grundsätzlich wurde der Verordnungsentwurf positiv beurteilt. Diverse Interessierte brachten jedoch Kommentare und Vorschläge ein, vor allem in Bezug auf die zu erfüllenden Bedingungen für die Auszahlung der Abbruchprämien.

Die Berechnung der Prämien anhand von Pauschalbeträgen und der Auszahlungsprozess wurden in der Vernehmlassung kaum infrage gestellt. Lediglich die Pauschalbeträge für den Abbruch einfacher Bauten gemäss Anhang 4 des Verordnungsentwurfs wurden kommentiert, insbesondere vonseiten der Natur- und Umweltschutz- sowie Kulturgüterschutzorganisationen. Diese äusserten die Ansicht, dass die Pauschalbeträge pro Kubikmeter, die für Bauten der Kategorien 4 und 7 vorgesehen sind, übertrieben seien, und dass ihnen Beträge von CHF 5.00 oder CHF 2.00 passender erschienen. Vor dem Hintergrund, dass das gewählte System die Kosten für den Abbruch decken sollte und die Pauschalbeträge pro Kubikmeter basierend auf einem interkantonalen Vergleich, genauer gesagt einem Vergleich mit den im Kanton Bern vorgesehenen Pauschalbeträgen, festgelegt wurden, werden die Berechnungsgrundlagen für die Pauschalbeträge beibehalten.

In Bezug auf die für die Prämienauszahlung zu erfüllenden Kriterien forderten die Grünen, dass zusätzlich die Anforderung gelten solle, dass das Grundstück, auf dem sich ein abgebrochenes Gebäude befunden hat, rekultiviert werden muss. Auf diese Forderung wird nicht eingegangen, da dies nur schwer durchzusetzen wäre, weil es dafür Fachgutachten bräuchte und die Umsetzung von den zuständigen Stellen sowie den Gemeinden beaufsichtigt werden müsste, die dafür in der Regel nicht über die nötigen Ressourcen verfügen.

Im Zusammenhang mit der Definition der Fälle, in denen keine Prämie ausbezahlt werden muss (neuer Art. 51d^{ter} RPBR) skizzierten vor allem Kulturgüterschutzorganisationen unterschiedliche Möglichkeiten im Rahmen einer relativ langen Liste von Objekten. Diesbezüglich weist der Staatsrat darauf hin, dass die Prämien gemäss RPG 2 und den neuen Bestimmungen des RPBG in erster Linie dazu anregen sollen, das Stabilisierungsziel einzuhalten. Es ist deshalb sinnvoll, keine Prämien vorzusehen, wenn Bauten artgemäss oder aufgrund ihres rechtlichen Status nur eine beschränkte Lebensdauer haben oder ihr Abbruch nicht zur Erreichung dieses Ziels beiträgt. Weiter sollen die kantonalen Bestimmungen nicht über den vom Bund gesetzten Rahmen hinausgehen. Insofern kann beim Abbruch von geschützten oder in ein Verzeichnis aufgenommenen Objekte nicht auf die Auszahlung einer Prämie verzichtet werden, wenn der Abbruch vorschriftgemäss geprüft und das entsprechende Abbruchgesuch bewilligt wurde.

3 In den Verordnungsentwurf übernommene Vorschläge

Die grösste Anpassung am Verordnungsentwurf zum RPBR, der in die externe Vernehmlassung gegeben wurde, besteht in der Einführung eines neuen Artikels 51d^{ter} RPBR, der die Fälle auflistet, in denen gemäss Art. 113c^{bis} Abs. 3 RPBG keine Abbruchprämie geschuldet ist.

Eine Änderung gab es auch in Bezug auf Art. 95 Abs. 1a des in die externe Vernehmlassung gegebenen Verordnungsentwurfs. Der Verordnungsentwurf legt fest, dass das Recht auf Erhalt einer Prämie an die Ausstellung einer Abbruchbewilligung geknüpft ist und die Höhe der Prämie vorgängig von der RIMU im Rahmen des Bewilligungsprozesses bestimmt wird. Entsprechend den Bestimmungen kann die RIMU in Bezug auf alle Elemente, die für die Entscheidungsfindung zu beachten sind, selbständig entscheiden – auch in Bezug auf allfällige widerrechtliche Bauten, die auf einer Parzelle, für die ein Abbruchgesuch eingereicht wurde, festgestellt wurden (Art. 167 Abs. 3 und 4 RPBG). Das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) muss nicht einbezogen werden. Aus diesem Grund wurde Art. 95 Abs. 1a aus dem Verordnungsentwurf gestrichen.

Die weiteren, kleineren Anpassungen, die im Anschluss an die externe Vernehmlassung vorgenommen wurden, werden in den Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen aufgeführt.

4 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

Art. 51a Abs. 1 und Abs. 3 Bst. a

Gemäss Art. 113c Abs. 2 Bst. a RPBG sind die ersten 20 Millionen Franken, die nach Abzug der Betriebskosten dem Mehrwertfonds zufließen, für Entschädigungen wegen materieller Enteignung sowie für Abbruchprämien reserviert. Die Auszahlung dieser Prämien erfolgt im Rahmen der verfügbaren Mittel, wie dies nach geltendem Recht auch bei anderen Raumplanungsmassnahmen üblich ist. Nach Erreichen der Schwelle von 20 Millionen Franken werden die neu dem Fonds zugewiesenen Beträge zu 60 % für die Finanzierung von Entschädigungen wegen materieller Enteignung und für Abbruchprämien verwendet.

Die geänderte Fassung von Artikel 51a Abs. 1 und 3 Bst. a sieht vor, dass der kantonale Mehrwertfonds in erster Linie dazu bestimmt ist, neben den Entschädigungen wegen materieller Enteignung auch die Abbruchprämien zu finanzieren, und zwar im Rahmen der verfügbaren Beträge, wie dies bereits im geltenden Recht vorgesehen ist.

Art. 51d^{bis} (neu)

Aus systematischer Sicht regelt Art. 51d^{bis} die Kriterien für die Berechnung der Pauschalbeträge und den Prozessablauf sowie die zu erfüllenden Bedingungen für die Prämienauszahlung. Art 51d^{ter} regelt die entsprechenden Ausnahmen, also jene Fälle, in denen keine Prämie geschuldet ist. Das erklärt die Neuformulierung der Überschrift des neuen Artikel 51d^{bis}.

Absatz 1

Der neue Artikel 51d^{bis} legt fest, dass das Gesuch für den Erhalt einer Prämie dem Gesuch um Abbruchbewilligung für das betreffende Objekt beizulegen ist.

Wie bereits erwähnt, ist es sinnvoll, den Abbruch aller Objekte, die potenziell für eine Abbruchprämie infrage kommen, dem entsprechenden Bewilligungsverfahren zu unterstellen; denn sämtliche Bauten und Anlagen, die dem Stabilisierungsgrundsatz unterliegen, haben bei einem Abbruch Anspruch auf eine solche Prämie. Art. 150 RPBG sieht nun vor, dass der Abbruch von Objekten geringfügiger Bedeutung ausserhalb der Bauzone mit einer Grundfläche von 6 m² oder mehr künftig dem vereinfachten Bewilligungsverfahren unterstellt wird.

Im Rahmen des ordentlichen oder vereinfachten Bewilligungsverfahrens werden die erforderlichen Informationen eingeholt, um festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Gewährung der Prämie erfüllt sind und wie hoch sie gegebenenfalls ist.

Absatz 2

Weil nach Bundesrecht ausschliesslich der Abbruch einer Baute oder Anlage durch die Prämie finanziert wird, bleiben sämtliche weiteren Kosten unberücksichtigt. Dazu gehören insbesondere Entsorgungs- und Sanierungskosten, die gemäss Artikel 5a Absatz 1 RPG ausdrücklich ausgeschlossen sind, sowie die Kosten für die Erschliessung der Baustelle, topografisch bedingte Mehrkosten und die Kosten für die Rekultivierung des Geländes. Vorbehalten bleibt eine anderweitige gesetzliche Pflicht zur Tragung der Beseitigungskosten (Art. 5a Abs. 1 RPG).

Gestützt auf die Delegation gemäss Artikel 113c^{bis} Abs. 3 RPBG legt der Staatsrat in einer dem RPBR beigefügten Tabelle die Kriterien für die Berechnung der Pauschalbeträge fest. Diese umfassen insbesondere die Art des abgebrochenen Bauwerks sowie den zugehörigen Preis pro m³.

Die verschiedenen Arten von Bauwerken wurden wie folgt definiert:

1. Gebäude für den Aufenthalt oder die Aufnahme von Personen (z. B. Wohnhaus, Herberge, Restaurationsbetrieb, Schule usw.): Diese Kategorie bezeichnet einen Massivbau mit mehreren Räumen.
2. Gemischt genutztes Gebäude (Gebäude für den Aufenthalt oder die Aufnahme von Personen mit einem Teil für die landwirtschaftliche/gartenbauliche Bewirtschaftung oder für handwerkliche/gewerbliche Tätigkeiten): Diese Kategorie bezeichnet einen Massivbau, der aus einem Bereich mit mehreren Räumen sowie einem weiteren Bereich mit einem einzigen, offenen Raum (mit innerer Unterteilung) besteht. Der Begriff «innere Unterteilung» umfasst alle im Innern eines Gebäudes errichteten Bauteile, die der Unterteilung, Organisation oder Abgrenzung von Räumen dienen. Dazu zählen insbesondere Wände zur Schaffung zusätzlicher Räume, zur funktionalen Gliederung (z. B. nach Nutzung), zur akustischen oder visuellen Abschirmung sowie zur sicherheitstechnischen Abtrennung (z. B. Brand- oder Hygieneschutz).
3. Gebäude für industrielle, handwerkliche oder gewerbliche Zwecke, landwirtschaftliches Betriebsgebäude für die Tieraufzucht, die Tierhaltung oder den produzierenden Gartenbau (mit innerer Unterteilung): Diese Kategorie bezeichnet einen Massivbau mit einem Hohlraum und einer inneren Unterteilung (siehe Erklärung unter Ziff. 2);
4. Lager-/Zwischenlagergebäude, Halle, Hangar, Scheune, Schuppen, Lagerhaus, Silo (ohne innere Unterteilung): Diese Kategorie bezeichnet einen Massivbau mit einem Hohlraum ohne innere Unterteilung (siehe Erklärung unter Ziff. 2).
5. Baute oder Anlage verschiedener Natur (wie Rückhaltebecken, Güllegrube, Brücke, Steg, Schwimmbad usw.): Diese Kategorie bezeichnet eine relativ grosse und massive Bauwerksart.
6. Kleine Baute oder Anbaute (wie Hütte, Garage, Auto-Unterstand, Holzschuppen usw.): In der Regel handelt es sich um relativ leichte Bauwerke, deren Abriss jedoch komplexe Arbeiten erfordert.
7. Leichte Baute, wiederverwendbar (z. B. Tunnel-Unterstand, Tunnel für die landwirtschaftliche Nutzung, den Gemüseanbau oder den Gartenbau, Bienenstock, Jurte, Container): Diese Kategorie bezeichnet eine Art von leichtem Bauwerk, dessen Abriss keine umfangreichen Arbeiten erfordert und das in den meisten Fällen an einem anderen Ort mit denselben Materialien wieder aufgebaut werden kann.
8. Andere: Diese Kategorie umfasst alle Bauwerke, die keiner der oben genannten Kategorien zugeordnet werden können. Angesichts der Vielfalt der Bauwerke, die in diese Kategorie fallen können, wird kein Preis pro m³ festgelegt. Es wird vielmehr der Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur, Mobilität und Umwelt (RIMU) obliegen, die Höhe der Prämie im Einzelfall festzulegen.

Die Preise pro m³ wurden gestützt auf einen interkantonalen Vergleich festgelegt, wobei insbesondere die vom Kanton Bern praktizierten Pauschalpreise berücksichtigt wurden, die auf den Einschätzungen der Berner

Gütschätzungskommission beruhen. Dies ist gerechtfertigt, weil für Freiburg und Bern der gleiche Baukostenindex (Index «Espace Mittelland») gilt.

Die Bundesverordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (SVV) sieht einen Subventionsbetrag von 5 Franken pro m³ für den Rückbau von rechtskonformen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden ausserhalb der Bauzone vor (Anhang 6 SVV, Ziff. 3.3.1) und das kantonale Recht sieht seinerseits eine zusätzliche Subventionierung vor, deren Satz demjenigen des Bundesrechts entspricht (Art. 6 Bst. e Ziff. 3 des Beschlusses über die Kantonsbeiträge an die Bodenverbesserungen). Diese Subvention wurde unabhängig von der Art des abgebrochenen Bauwerks gewährt. Diese Unterstützung war im Hinblick auf die Einführung der bundesrechtlichen Rückbauförderung gemäss Raumplanungsgesetz befristet und lief Ende 2025 aus². Damit wird die bisherige Regelung vollständig durch die neuen bundesrechtlichen Vorgaben zu den Abbruchprämien ersetzt.

Hinsichtlich der Finanzierung der Abbruchprämien ist hervorzuheben, dass die kantonalen Mittel begrenzt sind. Zwar sieht Art. 5a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Artikel 43d RPV eine mögliche Bundesbeteiligung vor, jedoch besteht keinerlei Garantie, dass diese Unterstützung tatsächlich gewährt wird. Zudem lassen sich die potenziellen jährlichen Beträge nicht im Voraus bestimmen. Das System der Pauschalbeträge muss daher so ausgestaltet sein, dass die Finanzierung auch mittel- und langfristig dem Grundsatz der Gleichbehandlung entspricht.

Es ist zudem daran zu erinnern, dass gemäss den Bestimmungen des RPBR die Finanzierung der in Artikel 113c Abs. 2 Bst. b bis d RPBG vorgesehenen Raumplanungsmassnahmen erst dann erfolgen kann, wenn die Finanzierung sämtlicher Entschädigungen wegen materieller Enteignung sowie der Abbruchprämien sichergestellt ist und die dem Fonds zugewiesenen kumulierten Mittel den Schwellenwert von 20 Millionen Franken überschritten haben. Ab diesem Zeitpunkt werden die neu dem Fonds zugewiesenen Beträge weiterhin zu 60 % – wie im geltenden Recht vorgesehen – für die Finanzierung der Entschädigungen wegen materieller Enteignung und der Abbruchprämien verwendet.³ Der Fonds dient somit in erster Linie der Deckung dieser beiden Aufgaben.

Am 31. Dezember 2025 wies der kantonale Fonds verfügbare Einnahmen von etwa 5 500 000 Millionen Franken aus. Dabei muss berücksichtigt werden, dass rund 300 Dossiers zwar fällig gewesen wären, die entsprechenden Abgaben jedoch erst erhoben werden, wenn eine Baubewilligung erteilt oder das Grundstück verkauft wird, und dass knapp 800 Dossiers noch nicht veranlagt wurden.

Gleichzeitig beliefen sich die von Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der gegen Gemeinden erhobenen Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Plangenehmigungsverfahren auf rund 45 000 000 Franken. Da diese Verfahren noch hängig sind, lässt sich derzeit keine verlässliche Einschätzung des Betrags vornehmen, der gegebenenfalls aus dem Mehrwertfonds zu finanzieren wäre. Hervorzuheben ist jedoch, dass die Rechtsprechung im Bereich der materiellen Enteignung grundsätzlich restriktiv bleibt.

Das BRPA hat anhand der seit dem 29. September 2023 erteilten Baubewilligungen die Anzahl Abbrüche analysiert. Auf Grundlage dieser Analyse ist davon auszugehen, dass im Jahresdurchschnitt rund 80 Abbrüche ausserhalb der Bauzone anfallen werden. Bei geschätzten Kosten von rund 13 000 Franken pro Abbruch ergibt dies Gesamtkosten von etwa 1 000 000 Franken pro Jahr.

Absatz 3

Die Höhe der Prämie wird im Rahmen des Bewilligungsverfahrens von der Direktion im vorgängig festgelegt, da die Direktion gemäss geltendem Recht die zuständige Behörde für alle Entscheide über die Finanzierung von Raumplanungsmassnahmen mittels Mehrwertfonds ist (Art. 51c Abs. 1 RPBR).

² Vgl. Anhang 6 der LSV, Ziff. 3.3.2, und S. 65 der Weisungen vom 1. Januar 2025 des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung und des Bundesamtes für Landwirtschaft zur Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft.

³ Für die übrigen aus der Mehrwertabgabe finanzierten Planungsmassnahmen sind die Prozentsätze in Artikel 51a Abs. 3 Bst. b bis d RPBR festgelegt.

Absatz 4

Die Auszahlung der Prämie unterliegt drei kumulativen Bedingungen, die den vom Bundesgesetzgeber angestrebten Zielen entsprechen, nämlich der Stabilisierung des Gebäudebestands und der versiegelten Flächen.

Aus diesem Grund erscheint es kohärent und sinnvoll, zunächst zu verlangen, dass die Fläche, auf der das abgebrochene Objekt stand, entsiegelt wird (Bst. a). Vorbehalten bleiben Fälle eines Wiederaufbaus zu landwirtschaftlichen oder touristischen Zwecken in Anwendung von Artikel 5a Abs. 1 RPG, der in solchen Fällen auch dann eine Prämie vorsieht, wenn nach dem Abbruch ein Ersatzneubau erstellt wird.

Allfällige widerrechtliche Bauten und Anlagen auf der entsprechenden Parzelle, die von der Direktion im Rahmen ihres Entscheids gemäss Absatz 3 festgestellt worden sind, müssen vom Eigentümer bzw. von der Eigentümerin in den ursprünglichen oder einen rechtmässigen Zustand überführt worden sein (Bst. b). Die Regelung in Bezug auf den rechtmässigen Zustand von widerrechtlichen Bauten und Anlagen wurde im Rahmen der externen Vernehmlassung in den Verordnungsentwurf zum RPBR aufgenommen. Diese Ergänzung erlaubt es, Fälle zu berücksichtigen, in denen widerrechtliche Bauten oder Anlagen legalisiert werden können.

Die Rückführung in den ursprünglichen oder einen rechtmässigen Zustand entspricht auch dem Stabilisierungsgrundsatz, der insbesondere in Artikel 113c^{bis} Abs. 1 RPBG konkretisiert wird. Demnach können Abbruchprämien nur für rechtmässig ausserhalb der Bauzone errichtete Bauten und Anlagen gewährt werden, nicht jedoch für unrechtmässig erstellte. Nach derselben Logik wäre es nicht vertretbar, eine Prämie für den Abbruch eines Bauwerks zu gewähren, das sich auf einer Parzelle befindet, auf dem weitere Bauten und Anlagen ohne gültige Bewilligung oder unter Missachtung der in der Baubewilligung festgelegten Bedingungen errichtet oder umgebaut wurden. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens können solche Bauwerke identifiziert werden, sodass die RIMU in ihrem vorgängigen Entscheid über die Prämie die Wiederherstellung des ursprünglichen oder eines rechtmässigen Zustands als Vorbedingung festlegen kann. Es ist jedoch zu beachten, dass das Ergebnis der offenen Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Artikel 167 Abs. 3 und 4 RPBG vorbehalten bleibt, insbesondere mögliche Ausnahmegewilligungen der RIMU.

Schliesslich muss die Gemeinde die ordnungsgemässe Ausführung der Arbeiten auf der Grundlage des Übereinstimmungsnachweises (Art. 166 RPBG) sowie die Wiederherstellung allfälliger gemäss Buchstabe b festgestellter widerrechtlicher Bauten und Anlagen bestätigen (Bst. c). Der Übereinstimmungsnachweis kann sich auch auf widerrechtliche Bauten oder Anlagen beziehen, die in einen rechtmässigen Zustand überführt wurden, sofern die auf der entsprechenden Parzelle befindlichen Objekte die Bestimmungen in Bezug auf ausserhalb der Bauzone errichtete Bauten einhalten.

Ohne diese Kontrolle der Arbeiten durch die Gemeinde – sei es gestützt auf Artikel 165 RPBG oder auf einen Entscheid der RIMU zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Artikel 167 Abs. 3 und 4 RPBG – kann nicht gewährleistet werden, dass die Voraussetzungen nach den Buchstaben a und b vollständig erfüllt sind und der Anspruch auf die Abbruchprämie tatsächlich besteht.

Absätze 5 und 6

Der Entwurf zur Änderung des RPBR sieht ähnliche Lösungen wie bei den Entschädigungen wegen materieller Enteignung vor. Das heisst, dass die Auszahlung der Prämien in der Reihenfolge der Datierung der Nachweise der Gemeinden (vgl. Art. 51d Abs. 3 RPBR) erfolgt und dass die Beträge für Gesuche, die aufgrund einer ungenügenden Speisung des Fonds nicht finanziert werden können, bezahlt werden, sobald die verfügbaren Beträge es ermöglichen. Es wird kein Zins gezahlt (vgl. Art. 51d Abs. 4 RPBR).

Art. 51d^{ter} (neu)

Dieser Artikel listet abschliessend alle Spezialfälle auf, in denen keine Abbruchprämie geschuldet ist. Davon ausgenommen sind Anwendungsfälle gemäss Art. 5a Abs. 1 RPG, in denen keine Prämie geschuldet ist, weil die Abbruchkosten aufgrund einer anderweitigen rechtlichen Verpflichtung übernommen werden müssen.

Keine Abbruchprämie ist geschuldet für den Abbruch:

-
- > von zeitlich befristeten Bauten und Anlagen, einschliesslich solcher, die in einer Spezialzone gemäss Art. 18 RPG bewilligt wurden (Bst. a). Die Abbruchprämie hat zum Ziel, den freiwilligen Abbruch zu fördern, was nicht nötig ist, wenn Bauten oder Anlagen unter der Auflage bewilligt wurden, dass sie später wieder abgerissen werden müssen. Der Abbruch ist in diesen Fällen von Beginn weg vorgesehen und integraler Bestandteil der Baubewilligung.
 - > von Gebäuden, deren Rohbau, einschliesslich der Dachdeckung, nicht fertiggestellt wurde (Bst. b). Es scheint sinnvoll, nicht fertiggestellte Bauten auszuschliessen. Man könnte sich zwar fragen, ob die Prämie nicht hilft, Bauten zu entfernen, die das Landschaftsbild negativ prägen. Im Hinblick auf den Stabilisierungsgrundsatz, der vorsieht, die Zahl der fertiggestellten Gebäude ausserhalb der Bauzone zu stabilisieren, scheint der Ausschluss aber gerechtfertigt.
 - > von vollständig unterirdischen Bauten und Anlagen (Bst. c). Da vollständig unterirdische Bauten und Anlagen grundsätzlich von aussen komplett oder fast unsichtbar sind, verändern sie weder die Landschaft noch die Bodennutzung wesentlich. Im Zusammenhang mit dem Stabilisierungsgrundsatz ist es gerechtfertigt, keine Prämienauszahlung für den Abbruch entsprechender Objekte vorzusehen.
 - > von Verkehrsinfrastrukturen (Bst. d). Die Bestimmungen des RPG 2 und die daraus abgeleiteten kantonalen Bestimmungen verknüpfen die Auszahlung von Abbruchprämien mit dem Abbruch von Objekten, deren Volumen das Landschaftsbild unmittelbar beeinflusst. Auch Verkehrsinfrastrukturen wirken sich auf gewisse Weise auf die Landschaft aus, aber es soll kein Rückbau von Verkehrsinfrastrukturen finanziert werden, die nur oberflächlich bestehen und sich über weite Distanzen erstrecken können. Dazu kommt, dass der Kanton Freiburg gemäss Monitoring unter Beachtung der vom Bundesrecht vorgesehenen Ausnahmen in Bezug auf die Berechnung der versiegelten Flächen über sehr viel Spielraum verfügt, bevor die Schwelle von 2 % versiegelter Fläche gemäss RPV erreicht ist. Viel grösser ist das Problem bei der Anzahl Bauten ausserhalb der Bauzone.
 - > von anderen Infrastrukturen und Anlagen von öffentlichem Interesse (Bst. d). Unabhängig davon, ob der Eigentümer bzw. die Eigentümerin eine natürliche oder juristische Person ist, werden Infrastrukturen und Anlagen von öffentlichem Interesse ausserhalb der Bauzone bewilligt, da sie am entsprechenden Ort ihren Zweck erfüllen. Mit der Baubewilligung geht einher, dass sie zwingend abgerissen werden müssen, wenn die Bedingungen, die zur Bewilligung geführt haben, nicht mehr erfüllt sind (ein Aspekt, der in die Finanzplanung von Projekten miteinbezogen werden muss). Es ist deshalb nicht angezeigt, mittels einer Prämie Anreize für deren Abbruch zu schaffen. Es muss zudem beachtet werden, dass die Abbruchprämien aus dem Mehrwertfonds finanziert werden, der aus Steuern gespeist wird, von denen öffentliche Einrichtungen befreit sind, und dass Aufgaben im öffentlichen Interesse von öffentlich-rechtlichen Körperschaften übernommen werden.

Anhang 4

Es wird auf die obenstehenden Erläuterungen im Kommentar zu Absatz 2 von Artikel 51d^{bis} (neu) verwiesen.

Gestützt auf diese Überlegungen und in Übereinstimmung mit den Artikeln 113c^{bis} Abs. 3 RPBG und 51d^{bis} Abs. 2 des Entwurfs zur Änderung des RPBR wird die Tabelle auf der folgenden Seite als Anhang 4 in das RPBR aufgenommen.

Art des abgebrochenen Objekts		Pauschalbetrag pro m ³	
1)	Gebäude für den Aufenthalt oder die Aufnahme von Personen (z. B. Wohnhaus, Herberge, Restaurationsbetrieb, Schule usw.)	CHF	30.00
2)	Gemischt genutztes Gebäude (Gebäude für den Aufenthalt oder die Aufnahme von Personen mit einem Teil für die landwirtschaftliche/gartenbauliche Bewirtschaftung oder für handwerkliche/gewerbliche Tätigkeiten)	CHF	20.00
3)	Gebäude für industrielle, handwerkliche oder gewerbliche Zwecke, landwirtschaftliches Betriebsgebäude für die Tieraufzucht, die Tierhaltung oder den produzierenden Gartenbau (mit innerer Unterteilung)	CHF	15.00
4)	Lager-/Zwischenlagergebäude, Halle, Hangar, Scheune, Schuppen, Lagerhaus, Silo (ohne innere Unterteilung)	CHF	10.00
5)	Baute oder Anlage verschiedener Natur (wie Rückhaltebecken, Güllegrube, Brücke, Steg, Schwimmbad usw.)	CHF	10.00
6)	Kleine Baute oder Anbaute (wie Hütte, Garage, Auto-Unterstand, Holzschuppen usw.)	CHF	5.00
7)	Leichte Baute, wiederverwendbar (z. B. Tunnel-Unterstand, Tunnel für die landwirtschaftliche Nutzung, den Gemüseanbau oder den Gartenbau, Bienenstock, Jurte, Container)	CHF	5.00
8)	Andere	Zwischen CHF 5.00 und CHF 30.00 (von der RIMU festzulegen)	

Für Kategorie 8, also «andere» abgebrochene Objekte, die nicht unter die Kategorien 1 bis 7 fallen, wird ein Rahmen von CHF 5.00 bis CHF 30.00 für die Festlegung des Pauschalbetrags pro Kubikmeter durch die RIMU vorgeschlagen. Dies erlaubt den betroffenen Personen, sich eine ungefähre Vorstellung vom Betrag zu machen, den sie erwarten können.

Berechnungsbeispiele:

Beispiel 1:

Abbruch eines Wohngebäudes mit einem Teil, der für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt ist. Das Objekt besteht hauptsächlich aus Holz und hat ein Satteldach. Die Firsthöhe beträgt ca. 13 m und die Grundfläche ca. 620 m² (31 m x 20 m). Das abzubrechende Volumen beträgt rund 5200 m³.

Dieses Objekt gehört zur Kategorie 2, da es sich um ein gemischt genutztes Gebäude handelt.

Auf der Grundlage des für diese Kategorie festgelegten Pauschalbetrags beläuft sich die Abbruchprämie auf **104 000 Franken**.

Beispiel 2:

Abriss einer Gemüsehalle, die hauptsächlich aus Metall besteht und ein Schrägdach hat, dessen Firsthöhe etwa 5.5 m und dessen Grundfläche etwa 500 m² (25 m x 20 m) beträgt. Das abzubrechende Volumen beträgt rund 2300 m³.

Dieses Objekt gehört zur Kategorie 4, da es sich um einen Massivbau mit einem Hohlraum ohne innere Unterteilung handelt.

Auf der Grundlage des für diese Kategorie festgelegten Pauschalbetrags beläuft sich die Abbruchprämie auf **23 000 Franken**.

Beispiel 3:

Abbruch eines Foliengewächshauses mit Stahlgerüst ohne Bodenabdichtung, dessen Höhe am höchsten Punkt ca. 2 m und dessen Grundfläche ca. 22,50 m² (4,50 m x 5 m) beträgt. Das abzubrechende Volumen beträgt rund 25 m³ und das Objekt umfasst 6 Bögen.

Dieses Objekt gehört zur Kategorie 7, da es sich um eine leichte Baute handelt. Es ist auch davon auszugehen, dass die tragenden Elemente wiederverwendet werden können, im besten Fall zusammen mit der Folie.

Auf der Grundlage des für diese Kategorie festgelegten Pauschalbetrags beläuft sich die Abbruchprämie auf **125 Franken**.

5 Finanzielle und personelle Folgen

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 abschätzbar.

Wie schon erwähnt, wies der kantonale Fonds am 31. Dezember 2025 verfügbare Einnahmen von etwa 5 500 000 Millionen Franken aus. Dabei muss berücksichtigt werden, dass rund 300 Dossiers zwar fällig gewesen wären, die entsprechenden Abgaben jedoch erst erhoben werden, wenn eine Baubewilligung erteilt oder das Grundstück verkauft wird, und dass knapp 800 Dossiers noch nicht veranlagt wurden.

Gleichzeitig beliefen sich die von Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen der gegen Gemeinden erhobenen Entschädigungsforderungen wegen materieller Enteignung nach Plangenehmigungsverfahren auf rund 45 000 000 Franken. Diese Forderungen müssen vollständig aus dem Mehrwertfonds finanziert werden. Da diese Verfahren noch hängig sind, lässt sich derzeit keine verlässliche Einschätzung des Betrags vornehmen, der gegebenenfalls aus dem Mehrwertfonds zu finanzieren wäre. Hervorzuheben ist jedoch, dass die Rechtsprechung im Bereich der materiellen Enteignung grundsätzlich restriktiv bleibt.

Es ist davon auszugehen, dass im Jahresdurchschnitt rund 80 Abbrüche ausserhalb der Bauzone anfallen werden. Bei geschätzten Kosten von rund 13 000 Franken pro Abbruch ergibt dies Gesamtkosten von etwa 1 000 000 Franken pro Jahr.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Auszahlung der Prämie voraussichtlich für die nächsten fünf bis zehn Jahre gesichert, sofern Fälle materieller Enteignung nicht zu unverhältnismässig hohen Entschädigungsleistungen führen. Dieses Szenario ist zwar wahrscheinlich, aber nicht garantiert.

Dieser Entwurf hat keine Auswirkungen auf das Personal. Sowohl das Monitoring als auch die Modalitäten für die Auszahlung der Abbruchprämien können mit den vorhandenen Ressourcen bewältigt werden.