# VI. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 27. Oktober 2026

## Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| **Zusammenfassung** | | **2** |
| **1** | **Ausgangslage** | **2** |
| 1.1 | Zweite Revision des Raumplanungsgesetzes | 2 |
| 1.2 | Handlungsbedarf | 4 |
| **2** | **Lösungsabsicht** | **4** |
| 2.1 | Übersicht | 4 |
| 2.2 | Prämienberechtigung | 5 |
| 2.3 | Umfang der Abbruchprämie | 5 |
| 2.4 | Verfahren zur Ausschüttung der Prämie | 6 |
| 2.5 | Finanzierung | 6 |
| 2.6 | Monitoring | 6 |
| **3** | **Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen** | **7** |
| 3.1 | Mehrwertabgabe – Ertrag (Art. 64 PBG) | 7 |
| 3.2 | Abbruchprämie | 7 |
| 3.2.1 | Prämienberechtigung (Art. 112a) | 7 |
| 3.2.2 | Umfang der Abbruchprämie (Art. 112b) | 11 |
| 3.2.3 | Verfahren und Zuständigkeiten (Art. 112c) | 12 |
| 3.2.4 | Geltungsdauer (Art. 112d) | 13 |
| 3.2.5 | Kürzung, Widerruf und Rückforderung (Art. 112e) | 14 |
| 3.2.6 | Rückwirkender Vollzugsbeginn und Übergangsbestimmung | 14 |
| **4** | **Erlass von Verordnungsrecht** | **14** |
| **5** | **Finanzielle und personelle Auswirkungen** | **15** |
| **6** | **Referendum** | **15** |
| **7** | **Vernehmlassung** | **15** |
| 7.1 | Übersicht | 15 |
| 7.2 | Bemessungsmodell und Pauschalansätze | 16 |
| 7.3 | Anspruchsvoraussetzungen und Ausschlussgründe | 17 |
| 7.4 | Verfahren und Nachweise | 17 |
| 7.5 | Übergangsbestimmung | 18 |
| 7.6 | Finanzierung, Gebühren und Berichterstattung | 18 |
| 7.7 | Weitere Anliegen und ergänzende Klarstellungen | 19 |

**8 Antrag 19**

**Anhang: Entwürfe Änderungen Verordnungsrecht 20**

**VI. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz 23**

# Zusammenfassung

*Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) wurde in seiner ersten Fassung im Jahr 1980 in Kraft gesetzt und später verschiedentlich an neue Herausforderungen und Bedürfnisse angepasst. Die erste Teilrevision des RPG, die auf den 1. Mai 2014 in Kraft trat, beinhaltete die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Reduktion überdimensionierter Bauzonen. Die zweite Etappe der Revision des RPG (RPG 2) stellt nun insbesondere das Bauen ausserhalb der Bauzonen ins Zentrum. So soll die Anzahl Gebäude und die versiegelte Fläche ausserhalb der Bauzonen stabilisiert werden. Die Revision wurde von beiden Kammern des Bundesparlamentes am 29. September 2023 verabschiedet und trat schrittweise am 1. Januar 2026 bzw. am 1. Juli 2026 in Kraft.*

*Zentrales Element zur Erreichung des sogenannten Stabilisierungsziels bildet die Einführung einer Abbruchprämie bei Abbrüchen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Mit der Abbruchprämie soll ein Anreiz für die freiwillige Beseitigung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone geschaffen werden. Mit dem vorliegenden VI. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz soll die entsprechende Umsetzung der Abbruchprämie auf kantonaler Stufe erfolgen. Neben der Finanzierung der Abbruchprämie, dem Verfahren und den Auszahlungsmodalitäten sollen auch die Prämienberechtigung sowie die Berechnungsweise der Prämie – aus Gründen der Rechtssicherheit und Gleichbehandlung sämtlicher Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer – näher umschrieben und zusätzlich eingeschränkt werden. Die Vorlage ist für den Kanton St.Gallen mit wesentlichen finanziellen Konsequenzen verbunden. Der Bundesgesetzgeber schreibt vor, dass die Finanzierung der Abbruchprämie aus der Spezialfinanzierung «Mehrwertabgabe», subsidiär aus den allgemeinen Finanzmitteln zu erfolgen hat. Die tatsächlichen Kosten für die Abbruchprämie können vorgängig nur grob geschätzt werden, es wird jedoch mit jährlichen Ausgaben für Abbruchprämien von rund 1 Mio. Franken gerechnet.*

*Der vorliegende VI. Nachtrag unterliegt dem fakultativen Gesetzesreferendum.*

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwurf des VI. Nachtrags zum Planungs- und Baugesetz.

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Zweite Revision des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) wurde in seiner ersten Fassung im Jahr 1980 in Kraft gesetzt und später verschiedentlich an neue Herausforderungen und Bedürfnisse angepasst. Die erste Teilrevision des RPG (nachfolgend RPG 1) wurde in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommen und vom Bundesrat auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt. Zentrale Themen von RPG 1 waren die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Reduktion überdimensionierter Bauzonen.

Die zweite Etappe der Revision des RPG (nachfolgend RPG 2) stellt nun insbesondere das Bauen ausserhalb der Bauzone ins Zentrum. Die Vorlage hat zum Ziel, die Anzahl Gebäude und die versiegelte Fläche ausserhalb der Bauzone zu stabilisieren und wurde am 29. September 2023 von beiden Kammern des Bundesparlamentes verabschiedet.

Im Rahmen von RPG 2 wird unter anderem neu die Entrichtung einer sogenannten Abbruchprämie bei Abbrüchen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone eingeführt. Ziel ist es, mit der Abbruchprämie einen Anreiz für die freiwillige Beseitigung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu schaffen. Die Abbruchprämie soll ein zentrales Element zur Erreichung des neu in Art. 1 Abs. 2 Bst. $b^{ter}$ und $b^{quater}$ RPG verankerten Stabilisierungsziels sein.

Die Abbruchprämie ist in Art. 5a RPG geregelt. Die Bestimmung lautet wie folgt:
- *Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzone 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).*

Am 19. Juni 2024 hat der Bundesrat die Vernehmlassung für die entsprechende Teilrevision der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) gestartet. Die Regierung des Kantons St.Gallen hat in ihrer Vernehmlassungsantwort vom 27. September 2024 den Verordnungsentwurf aufgrund der Detailfixiertheit, der überbordenden Bürokratie, des zu tief angesetzten Stabilisierungsziels sowie der fehlenden Mitfinanzierung der Abbruchprämie durch den Bund abgelehnt. Gemäss Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens vom 15. Oktober 2025 haben sich auch andere Kantone kritisch zum Entwurf geäussert. Jedoch hat der Bundesrat die RPV in Bezug auf die Abbruchprämie in nahezu unveränderter Form am 15. Oktober 2025 verabschiedet.

Die Bundesbeiträge an die Abbruchprämie sind in Art. 43d RPV geregelt. Die Bestimmung lautet wie folgt:
- *Die Bundesversammlung bestimmt die finanziellen Mittel für die Bundesbeiträge an die Abbruchprämie mit einem mehrjährigen Zahlungsrahmen (Abs. 1).*
- *Im Rahmen der bewilligten Kredite gewährt der Bund Beiträge von 20–30 Prozent an die Abbruchprämie (Abs 2).*
- *Wenn die in den letzten 5 Jahren im Kanton geschaffenen Mehrwerte nach Artikel 5 Absatz $1^{bis}$ RPG mindestens 75-mal so hoch sind wie die Summe der im betreffenden Jahr bezahlten Abbruchprämien nach Artikel 5a RPG, so beträgt der Beitrag des Bundes 20 Prozent dieser Abbruchprämien; sind die geschaffenen Mehrwerte höchstens 25-Mal so hoch wie die bezahlten Abbruchprämien, so beträgt dieser Anteil 30 Prozent. Für Werte dazwischen steigt der Anteil umgekehrt proportional zum Verhältnis zwischen dem geschaffenen Mehrwert und den bezahlten Abbruchprämien an (Abs. 3).*
- *An Prämien für Abbrüche, die für eine gesetzlich geforderte Kompensation nötig sind, leistet der Bund keine Beiträge. Vorbehalten bleiben Fälle von Ersatzneubauten, bei denen das Bundesrecht ausnahmsweise Anspruch auf eine Abbruchprämie gibt (Abs. 4).*
- *Die Kantone erstatten dem Bund bis zum 31. März des Folgejahrs Bericht über die im Vorjahr für erfolgte Abbrüche geleisteten Abbruchprämien. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) legt gestützt darauf die Beiträge an die Kantone für das entsprechende Jahr fest.*

*Übersteigen die gesamten Beiträge die im bewilligten Voranschlagskredit eingestellten Mittel, werden die Beiträge an die Kantone proportional gekürzt (Abs. 5).*

RPG 2 hat sowohl Einfluss auf den kantonalen Richtplan (KRP) als auch auf das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG). Die bundesrechtlichen Regelungen zur Abbruchprämie sind am 1. Juli 2026 in Kraft getreten, weshalb die diesbezügliche Umsetzung auf kantonaler Stufe den restlichen, im Zusammenhang mit RPG 2 notwendigen Anpassungen vorgezogen werden soll.

## 1.2 Handlungsbedarf

Der Bund führt in Art. 5a RPG das neue Instrument der Abbruchprämie ein, er überlässt die Regelung des Verfahrens sowie der Prämienberechnung den Kantonen. Zudem wird der Kreis der Prämienberechtigten nur sehr rudimentär umschrieben. Der Bund räumt den Kantonen jedoch die Möglichkeit ein, anderweitige gesetzliche Pflichten zur Tragung der Beseitigungskosten zu erlassen und somit den Kanton von der Kostentragungspflicht auszunehmen.

Die neue gesetzliche Pflicht zur Tragung der Abbruchkosten wird voraussichtlich zu einer massgeblichen Belastung der Spezialfinanzierung aus den Mehrwertabgaben gemäss Art. 58 ff. PBG führen. Die tatsächlichen Kosten für die Abbruchprämien können nur grob geschätzt werden. Im Rahmen der parlamentarischen Diskussionen wurde schweizweit mit Beiträgen in der Höhe von jährlich 21 bis 66 Mio. Franken gerechnet (Votum Stark, AB SR 2022 III 464). Für den Kanton St.Gallen wird gestützt auf Erhebungen der durchschnittlich bewilligten Abbruchvorhaben aus den vergangenen Jahren mit Abbruchkosten von rund 1 Mio. Franken je Jahr gerechnet. Wie sich die jährlichen Kosten einpendeln werden, ist offen; nicht zuletzt deshalb, weil es sich um ein neues Instrument handelt und unklar ist, inwiefern der gewünschte Anreiz überhaupt eintreten wird. Dies ist ebenfalls dem Umstand geschuldet, dass neben der Einführung der Abbruchprämie auch die zahlreichen Bestimmungen zum Bauen ausserhalb Bauzonen angepasst und weitergehende Nutzungsmöglichkeiten von bestehenden Bauten und Anlagen geschaffen wurden. Zudem ist offen, ob und wie hoch die Bundesbeiträge ausfallen werden, gewährt doch Art. 43d RPV dem Bund die Möglichkeit, aufgrund fehlender finanziellen Mittel vollständig auf Beitragszahlungen zu verzichten. Die derzeitige Finanzlage des Bundes lässt darauf schliessen, dass zumindest kurzfristig eher nicht mit substanziellen Bundesbeiträgen zu rechnen ist.

Neben den finanziellen Auswirkungen ist ebenfalls darauf hinzuweisen, dass Art. 5a RPG aufgrund der offenen Formulierung viel Interpretationsspielraum zulässt und mit Unklarheiten verbunden ist. Der Botschaft des Bundesrates zur RPG-2-Revision (BBl 2018, 7443) können keine Erläuterungen zu Art. 5a RPG entnommen werden, unterscheidet sich die vom Bundesparlament verabschiedete Revision doch erheblich vom ursprünglichen Entwurf des Bundesrates. Schliesslich lassen auch die Wortmeldungen im Rahmen der parlamentarischen Beratungen nur punktuell Rückschlüsse auf den gesetzgeberischen Willen zu. Entsprechend ist – soweit möglich – in Übereinstimmung mit den bundesrechtlichen Vorgaben auf kantonaler Stufe eine entsprechende Präzisierung vorzunehmen.

# 2 Lösungsabsicht

## 2.1 Übersicht

Die Einführung der Abbruchprämie löst auf kantonaler Stufe von der Finanzierung der Abbruchprämie über das Verfahren bis hin zu den Auszahlungsmodalitäten sowie der eigentlichen Prämienberechtigung diversen Anpassungsbedarf aus. Zudem besteht die Möglichkeit, die Prämienberechtigung weiter einzuschränken. Die Einführung der Abbruchprämie soll ohne Veränderung

des eigentlichen Baubewilligungsverfahrens erfolgen, sich an bewährten Abläufen orientieren und Synergien nutzen. Das gesamte Verfahren soll möglichst schlank und ohne übermässigen Aufwand auf Seiten der Gesuchstellenden wie auch der Behörden ausgestaltet werden.

## 2.2 Prämienberechtigung

Art. 5a RPG unterscheidet grob zwischen landwirtschaftlich, touristisch oder anderweitig genutzten Bauten und Anlagen. Hierzu wird festgehalten, dass bei Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung lediglich bei einem ersatzlosen Abbruch ein Anspruch auf eine Abbruchprämie besteht. Zudem lässt Art. 5a Abs. 1 RPG die Möglichkeit eines Ausschlusses von der Prämienberechtigung zu, wenn die Kostentragung aufgrund einer anderweitigen gesetzlichen Pflicht besteht.

Eine generelle Entschädigungspflicht für Rückbauten ausserhalb der Bauzone, wie es Art. 5a RPG mit seiner rudimentären Formulierung und ohne Präzisierung zur Folge hätte, erachtet die Regierung als zu weitreichend. Eine Anwendung von Art. 5a RPG ohne weitergehende Einschränkungen hätte finanzielle Abgeltungen zu Lasten der öffentlichen Hand zur Folge, die nicht mehr mit dem raumplanerischen Stabilisierungsziel zu erklären sind und allgemeinen Rechtsgrundsätzen zuwiderlaufen. Daher soll die vom Bundesrecht gewährte Möglichkeit zur Einschränkung der Prämienberechtigung wahrgenommen werden. Insbesondere ist der Abbruch von illegalen Bauten und Anlagen oder solchen, für die ohnehin eine Rückbaupflicht besteht, von der Prämienberechtigung auszunehmen (vgl. Abschnitt 3.2.1). Die Abbruchprämie soll dort eingesetzt werden, wo tatsächlich ein zusätzlicher Anreiz für den freiwilligen Abbruch notwendig ist.

## 2.3 Umfang der Abbruchprämie

Gemäss Art. 5a Abs. 1 RPG entspricht die Abbruchprämie der Höhe der Abbruchkosten, unter Ausschluss der Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten. Weitere Ausführungen ergeben sich weder aus dem Gesetzestext noch den Materialien. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird auf kantonaler Stufe nochmals ausdrücklich definiert, welche Abbruchkosten genau umfasst werden. Aus Gründen der Praktikabilität und Gleichbehandlung sämtlicher Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beabsichtigt der Kanton St.Gallen, die Abbruchkosten zu pauschalisieren. Von der Pauschalisierung sollen, unter Ausnahme der Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten, die marktüblichen Kosten für den Rückbau, die Entsorgung sowie die anschliessende Rekultivierung umfasst sein. Das Pauschalmodell gewährleistet im Unterschied zur Entschädigung auf Basis von Rechnungen (Ersatz tatsächlicher Kosten) sowie der Vornahme des Abbruchs durch den Kanton ein effizientes und ressourcenschonendes Verfahren (vgl. Abschnitt 3.2.3).

Von der Pauschalisierung soll lediglich in Einzelfällen aufgrund der abgelegenen Lage der Bauten oder Anlagen auf Gesuch hin abgewichen und Zuschläge für den erhöhten Transportaufwand gewährt werden können (vgl. Abschnitt 3.2.2.c).

Die Detailregelung der Berechnung soll durch die Regierung vorgenommen werden. Derzeit ist vorgesehen, den Pauschalbetrag anhand der Art des abgerissenen Bauwerks, der Bauweise sowie einem festgelegten Preis je Kubikmeter oder Grundfläche zu bemessen. Die Pauschalbeträge wurden mit externen Fachbüros plausibilisiert und sollen jährlich anhand des Baupreisindexes des Bundesamtes für Statistik überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. So wird sichergestellt, dass eine an die Teuerung angepasste Prämierung erfolgt.

## 2.4 Verfahren zur Ausschüttung der Prämie

Das Verfahren zur Entrichtung der Abbruchprämie soll in erster Linie schlank und möglichst ohne übermässige Aufwendungen seitens der Gesuchstellenden sowie den Behörden ausgestaltet werden. Jedoch ist eine sorgfältige Prüfung der eingehenden Gesuche zur Vermeidung von Missbräuchen unerlässlich. Der Ablauf folgt deshalb stark den bereits etablierten Abläufen des Baubewilligungsverfahrens und nutzt dessen Synergien, auch in Bezug auf die zukünftig digital geführten Verfahren. So ist die Integration von Formularen und Abläufen in die eBau-Plattform angedacht. In der Regel wird das Prämiengesuch gleichzeitig mit dem Abbruchgesuch bei der Baubehörde der jeweiligen politischen Gemeinde eingereicht. Jedoch soll die Möglichkeit bestehen, das Prämiengesuch auch nach bewilligtem Abbruchgesuch – spätestens jedoch vor Vornahme des Abbruchs – noch einreichen zu können. Der Abbruch darf jedoch erst vorgenommen werden, wenn über die Abbruchprämie rechtskräftig entschieden worden ist. Damit soll sichergestellt werden, dass der beurteilenden Behörde sämtliche Informationen zur Verfügung stehen und die Möglichkeit einer Überprüfung vor Ort besteht. Die Behörde soll nicht «im Nachhinein» über bereits durchgeführte Abbrucharbeiten entscheiden müssen.

Nach Zusprache der Abbruchprämie und nach Vollendung des Abbruchvorhabens haben Gesuchstellende nachzuweisen, dass die Abbrucharbeiten ordnungsgemäss vorgenommen worden sind. Erst bei Erfüllung sämtlicher Voraussetzungen wird die zugesprochene Prämie ausbezahlt. Die Einreichung der Nachweise erfolgt zusammen mit der Meldung über die Vollendung des Abbruchvorhabens. Diese Meldepflicht besteht bereits heute unabhängig von der Abbruchprämie und ist in Art. 150 PBG gesetzlich verankert. Ein zusätzliches Gesuchsverfahren ist nicht vorgesehen. Schliesslich soll die Auszahlung zeitlich befristet werden: einerseits durch eine relative Frist, geknüpft an den Zeitpunkt der Vollendung des Abbruchs, sowie durch eine absolute Frist, die sich am Zeitpunkt der Rechtskraft der Prämienverfügung orientiert. Die Detailregelung und die notwendigen Gesuchsunterlagen sind durch die Regierung festzulegen.

## 2.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Abbruchprämie hat gemäss Art. 5a Abs. 2 RPG aus der Spezialfinanzierung «Mehrwertabgabe» zu erfolgen. Entsprechend ist in Art. 64 PBG neu festzuhalten, dass der Ertrag aus der Mehrwertabgabe auch für die Abbruchprämie verwendet werden kann. Sollten die Erträge der Mehrwertabgabe nicht ausreichen bzw. der Negativbestand von höchstens 5 Mio. Franken erreicht werden, wäre die Abbruchprämie von Bundesrechts wegen aus den allgemeinen Finanzmitteln zu finanzieren. Die Finanzierung ist mittelfristig sichergestellt. Mangels Möglichkeiten für eine genaue Prognose soll auf weitere Anpassungen, wie z.B. eine Erhöhung des möglichen Negativbestands gemäss Art. 64 Abs. 3 PBG oder eine Erhöhung der Mehrwertabgabe derzeit verzichtet werden.

## 2.6 Monitoring

Die Überwachung der Spezialfinanzierung erfolgt bereits heute durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG). Mit der Überwachung soll einerseits sichergestellt werden, dass die Höhe der Spezialfinanzierung weiterhin im Auge behalten wird und anderseits von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Bundesbeiträge für die entrichteten Abbruchprämien einzufordern. Hierzu müssen die Fälle sowie die Höhe der ausbezahlten Prämien jährlich dokumentiert und bis Ende März des Folgejahres dem Bund gemeldet werden. Ob allerdings überhaupt Beiträge entrichtet werden, bleibt aufgrund der angespannten finanziellen Lage des Bundes offen.

# 3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

## 3.1 Mehrwertabgabe – Ertrag (Art. 64 PBG)

Nach Art. 5 Abs. 1ter RPG müssen die Erträge aus der Mehrwertabgabe für die Finanzierung von Entschädigungen für materielle Enteignungen, insbesondere bei Auszonungen oder zur Deckung der Kosten weiterer raumplanerischer Massnahmen nach Art. 3 RPG, verwendet werden. Sie dürfen nicht, wie dies bei Steuern üblich ist, der allgemeinen Staatskasse zufliessen.[1] In Art. 64 Abs. 1 PBG ist deshalb festgehalten, dass der Ertrag der Mehrwertabgabe zweckgebunden in eine kantonale Spezialfinanzierung fliesst. Nach Abs. 2 wird dieser verwendet zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen von Kanton und politischen Gemeinden und insbesondere für Entschädigungszahlungen von politischen Gemeinden als Folge von raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen. Über die Entrichtung von Kantonsbeiträgen aus der kantonalen Spezialfinanzierung entscheidet das Bau- und Umweltdepartement auf Antrag der politischen Gemeinde oder von Amtes wegen (Art. 5 PBV). Schliesslich wird in Abs. 3 festgehalten, dass die Spezialfinanzierung einen Unterbestand von höchstens fünf Mio. Franken aufweisen darf.

An der bisherigen Ordnung der Mehrwertabgabe soll nichts geändert werden. Jedoch ist in der Bestimmung ausdrücklich festzuhalten, dass der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für die Deckung der Abbruchprämien verwendet werden kann. Dies wird in Art. 5a Abs. 2 RPG ausdrücklich vom Bundesgesetzgeber vorgeschrieben, bedarf auf kantonaler Stufe jedoch einer entsprechenden Anpassung. Art. 64 Abs. 2 PBG soll deshalb neben den Entschädigungszahlungen für raumplanungsrechtlich erforderliche Auszonungen neu auch die Abbruchprämien aufführen. Die Regierung beabsichtigt, die Zuständigkeit für die Entrichtung der Abbruchprämie dem AREG zuzuteilen, also der Behörde, die sowohl für die Veranlagung und Erhebung der Mehrwertabgabe als auch für die kantonale Zustimmung zu Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zuständig ist.

## 3.2 Abbruchprämie

Wie bereits ausgeführt, sind zur Umsetzung der Abbruchprämie im PBG einige Anpassungen notwendig. Eine thematisch eindeutige Zuordnung der Abbruchprämie im PBG ist kaum möglich. Auch im RPG werden die Bestimmungen unter dem 1.Titel «Einleitung» aufgeführt. Als raumplanerisches Element zur Förderung von Abbrüchen ausserhalb Bauzonen ist die Abbruchprämie eng an das Baubewilligungsverfahren geknüpft, weshalb die Normen neu im Teil B «Nutzungs- und Bauvorschriften» unter dem Kapitel 11 «Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» eingeordnet werden. Auf Gesetzesstufe werden neben der Prämienberechtigung auch das Verfahren, die Grundsätze für die Prämienberechnung sowie die Widerrufs- und Rückforderungsmodalitäten geregelt.

### 3.2.1 Prämienberechtigung (Art. 112a)

Aufgrund der offenen Formulierung von Art. 5a RPG beabsichtigt die Regierung, die Prämienberechtigung näher zu umschreiben und im Sinn von Art. 5a Abs. 1 RPG weitere gesetzliche Pflichten zur Kostentragung vorzusehen. Der Quervergleich mit anderen kantonalen Lösungen hat gezeigt, dass ein genereller Verweis auf Art. 5a Abs. 1 RPG mit einem anschliessenden Ausnahmekatalog gegenüber einer eigenständigen positiven Umschreibung der Prämienberechtigung zu bevorzugen ist. Einerseits können Änderungen des Bundesrechts automatisch und ohne separaten Gesetzgebungsprozess auf kantonaler Ebene übernommen werden und anderseits werden unzulässige Abweichungen vom Bundesrecht vermieden.

[1] Botschaft und Entwurf der Regierung zum Planungs- und Baugesetz vom 11. August 2015 (22.15.08), S. 60.

Im Grundsatz beabsichtigt die Regierung, die Prämienberechtigung auf die Fälle zu beschränken, in denen ein tatsächlicher Anreiz zum freiwilligen Abbruch von Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen notwendig bzw. förderlich ist.

### 3.2.1.a Generelle Prämienberechtigung

Im Unterschied zur ursprünglichen Vernehmlassungsvorlage, die eine eigenständige Formulierung in Anlehnung an Art. 5a Abs. 1 RPG vorsah, erfolgt nun ein genereller Verweis auf die Anspruchsvoraussetzungen gemäss Art. 5a Abs. 1 RPG. Die Beschränkung der Prämienberechtigung auf noch bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen wird beibehalten.

Die Prämienberechtigung soll nur für *bestehende* Bauten und Anlagen ausbezahlt werden. Damit wird sichergestellt, dass die Abbruchprämie tatsächlich nur für Bauten und Anlagen entrichtet wird, die noch abgebrochen werden müssen. Wurde das Objekt bereits abgebrochen, mangelt es per se einem «Anreizbedürfnis» zum Abbruch. Der Abbruch darf zur Wahrung der Anspruchsberechtigung erst nach Vorliegen einer rechtskräftigen Prämienbewilligung ausgeführt werden. Vorbehalten bleibt die Übergangsbestimmung für bewilligte Abbrüche zwischen dem 1. Juli 2026 und der Rechtsgültigkeit dieses Nachtrags (vgl. Abschnitt 3.2.7).

Die Prämienberechtigung wird auf *rechtmässig erstellte* Bauten und Anlagen beschränkt. Dies wurde in den eidgenössischen Räten kontrovers diskutiert. Schliesslich wurde aufgrund der Problematik der Nachvollziehbarkeit der Rechtmässigkeit bei alten Bauten und Anlagen darauf verzichtet, eine ausdrückliche Beschränkung auf rechtmässige Bauten und Anlagen festzuhalten. Solche unklaren Fälle sind jedoch kaum vorhanden, lässt sich der Bestand in der Vergangenheit doch mittels Luftbilder, alter Baubewilligungen, Grundstückschätzungen und sonstiger Nachweise meist rechtsgenügend feststellen. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass bei sogenannten vorbestehenden oder altrechtlichen Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Juli 1972 errichtet wurden, die Rechtmässigkeit vermutet wird. Hingegen erachtet es die Regierung als stossend und im Widerspruch zum Verursacherprinzip, wenn die Allgemeinheit die Kosten für den Abbruch von illegalen Bauten und Anlagen finanzieren soll. Schliesslich besteht für solche Bauten und Anlagen – sofern nicht nachträglich eine Baubewilligung eingeholt werden kann – eine allfällige Rückbaupflicht im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens und es bedarf somit keiner zusätzlichen Anreize. Nicht anders zu behandeln sind Fälle, in denen im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens aus Verhältnismässigkeitsgründen oder unter Berücksichtigung der 30-jährigen Verjährungsfrist nach Art. 25 Abs. 5 RPG auf eine Wiederherstellung verzichtet wird. Solche Bauten und Anlagen werden dadurch nicht rechtmässig, sondern werden für den Rest ihrer «Lebensdauer» lediglich geduldet. Ihr Rückbau ist somit zeitlich absehbar. Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung soll generell illegales Verhalten nicht auch noch belohnt werden.

Schliesslich soll die Prämie nur für Bauten und Anlagen entrichtet werden, deren Abbruch auch tatsächlich bewilligt war. Zur Begründung kann auf die obengenannten Ausführungen verwiesen werden.

Aufgrund des generellen Verweises auf Art. 5a Abs. 1 RPG wird nachfolgend kurz auf den Umfang des Bundesrechts eingegangen. Art. 5a Abs. 1 RPG sieht bei Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung vor, dass eine Abbruchprämie nur ausgerichtet wird, wenn kein Ersatzneubau erstellt wird, bzw. der Abbruch ersatzlos erfolgt (Abs. 1). Daraus ergeben sich drei Kategorien von Bauten und Anlagen: Landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, touristisch genutzte Bauten und Anlagen sowie alle übrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Diese drei Kategorien werden nachfolgend näher umschrieben:

Unter *landwirtschaftlich* genutzten Bauten und Anlagen sind in erster Linie zonenkonforme Objekte zu verstehen. Umfasst werden sämtliche Bauten und Anlagen, welche die Voraussetzung für eine Bewilligung nach Art. 16a RPG erfüllen. Dies umfasst somit sowohl Ökonomiebauten und zugehörige Anlagen als auch Wohnhäuser von landwirtschaftlichen Gewerben. Hingegen fallen Bauten und Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung, zu zonenfremden Zwecken umgenutzte Bauten und Anlagen sowie nichtlandwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe nach Art. 24b RPG nicht unter diese Bestimmung. Ebenfalls nicht als landwirtschaftlich genutzt im Sinn von Art. 112a Abs. 1 PBG gelten sämtliche Wohnhäuser, die zwischenzeitlich nach Art. 24c RPG um- oder wiederaufgebaut worden sind, unabhängig davon, ob sie heute zonenfremd bewohnt oder zonenkonform als Betriebsleiterwohnhaus für ein landwirtschaftliches Gewerbe genutzt werden.

Was unter *touristisch* genutzten Bauten und Anlagen zu verstehen ist, wird vom Bundesgesetzgeber nicht näher umschrieben. Das ARE umschreibt im Rahmen der Ergänzung des Leitfadens Richtplanung zu RPG 2 (Stand Oktober 2025) in Bezug auf die Präzisierung des Stabilisierungsziels immerhin den möglichen Inhalt von touristischen Aktivitäten (S. 7): «Aus Sicht des Bundes könnten Versiegelungen beispielsweise dann als zur Ausübung touristischer Aktivitäten erforderlich gelten, wenn sie als für den Tourismus standortgebunden bewilligt wurden. Eine touristische Nutzung könnte zudem dann vorliegen, wenn die Nutzung mit einer Übernachtung am Ort bzw. in der näheren Umgebung verbunden ist.» Im Rahmen der bevorstehenden Richtplananpassung scheint eine Präzisierung des Begriffs «touristisch» unumgänglich, jedoch kann den Ausführungen des Bundes entnommen werden, dass dieser den Begriff eng umfasst und lediglich Bauten und Anlagen darunter subsumiert, die ausserhalb Bauzone tatsächlich (positiv) standortgebunden einem touristischen Nutzen dienen. Darunter fallen Aussichtsplattformen, Themenwege oder auch nach Art. 24 RPG bewilligte Berggasthäuser. Nicht als touristisch im Sinn von Art. 5a Abs. 1 RPG und Art. 112a Abs. 1 Bst. b PBG gelten Beherbergungsbetriebe nach Art. 37a RPG sowie Angebote des Agrotourismus (z.B. Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh), die nach Art. 24b RPG bewilligt worden sind. Ebenfalls nicht prämienberechtigt sind touristisch genutzte Bauten und Anlagen, die sich in Intensiverholungszonen nach Art. 17 PBG befinden.

Schliesslich werden auch Abbrüche von Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung entschädigt, jedoch nur bei ersatzlosem Abbruch. Diese Kategorie umfasst nach dem Ausschlussprinzip zonenfremde Bauten und Anlagen sowie standortgebundene Bauten und Anlagen, die nicht einer touristischen Nutzung dienen. Unter ersatzlosem Abbruch ist nicht nur der «physisch» vollständige Rückbau eines Objekts zu verstehen, sondern auch der Verzicht auf eine flächen- oder volumenmässige Kompensation in einer nahegelegenen Baute. Mit dem Abbruch der Baute oder Anlage geht somit auch der «Vorbestand» komplett bzw. ersatzlos unter.

### 3.2.1.b Ausschluss vom Anspruch

Sämtliche grundsätzlich nach Art. 112a Abs. 1 PBG prämienberechtigten Bauten und Anlagen werden in den nach Abs. 2 genannten Fällen von der Prämienberechtigung ausgenommen, wobei es unerheblich ist, ob es sich um ein landwirtschaftlich, touristisch oder anderweitig genutztes Objekt handelt. Die Abbruchprämie ist ein zentrales Element zur Erreichung des neu in Art. 1 Abs. 2 Bst. $b^{ter}$ und $b^{quater}$ RPG verankerten Stabilisierungsziels. Es rechtfertigt sich deshalb, die Abbruchprämie auch nur für Bauten und Anlagen zu entrichten, die tatsächlich für die Erreichung des Stabilisierungsziels relevant sind. Darunter fallen eine Vielzahl von Gebäuden, Anlagen und versiegelten Flächen. Nicht stabilisierungszielrelevant sind hingegen z.B. unterirdische Bauten und Anlagen oder auf Dächern oder an Fassaden installierte Fotovoltaik-Anlagen (vgl. Art. 8d Abs. 2 Satz 2 RPG).

In Abweichung von Abs. 1 tragen Eigentümerinnen und Eigentümer die Kosten für den Abbruch und für die anschliessende Rekultivierung selbst, wenn:

1. es sich um Energie- oder Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse handelt (Bst. a);

   Von der Prämienberechtigung werden sämtliche Energie- und Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse ausgeschlossen. Darunter fallen Bauten und Anlagen im Verwaltungsvermögen wie beispielsweise Strassen- oder Gewässerverbauungen, Leitungen, Trafo-Stationen aber auch Mobilfunkanlagen oder Energieanlagen wie freistehende Fotovoltaik-Anlagen (z.B. Agri-Fotovoltaik und standortgebundene Grossanlagen) oder Windpärke. Der Ausschluss ist gerechtfertigt, da der Bundesgesetzgeber gemäss den parlamentarischen Voten primär Objekte wie Wohnhäuser, Ställe oder Scheunen im Fokus hatte und nicht etwa grosse, kostenintensive oder spezielle Bauten und Anlagen. Dies untermauert auch die damalige Annahme, dass mit Abbruchkosten von Fr. 20'000.– bis 30'000.– gerechnet werde. Bei Energieanlagen oder öffentlichen Interessen dienenden Infrastrukturanlagen werden überdies regelmässig Gewinne erzielt, weshalb der Rückbau in solchen Fällen nicht noch zusätzlich prämiert werden soll.

2. die Bewilligung für die betroffene Baute oder Anlage befristet, mit auflösender Bedingung oder in Zusammenhang mit einer Konzessionierung erteilt worden ist (Bst. b);

   In den genannten Fällen ist die Beseitigung der Baute oder Anlage bereits von Beginn an geplant und Teil der ursprünglichen Verfügung. Eine Ausnahme von der Prämienberechtigung ist gerechtfertigt, weil mit der Abbruchprämie der freiwillige Rückbau gefördert werden soll.

3. es sich um Bauten und Anlagen zur Ausübung von Abbaurechten oder Wassernutzungsrechten handelt (Bst. c);

   Bauten oder Anlagen zur Ausübung von Abbaurechten (z.B. Ausbeutung von Kies, Sand, Steinen oder Geschiebe) oder von Wassernutzungsrechten (z.B. Hafenanlagen oder Wasserkraftwerke) werden aktuell in der Regel konzessioniert oder befristet bewilligt. Jedoch gibt es nach wie vor Bauten und Anlagen, die gestützt auf ehehafte Rechte bewilligt wurden. Diese unterscheiden sich sachlich nicht von den in Bst. b erwähnten «konzessionierten» Bauten und Anlagen, wären jedoch gemäss Wortlaut nicht vom Ausschluss erfasst. Eine unterschiedliche Beurteilung rechtfertigt sich jedoch nicht, sind solche Bauten und Anlagen gemäss dem Bundesgerichtsentscheid «Hammer» (BGE 145 II 140) bei erster Gelegenheit oder innert einer angemessenen Frist durch Konzessionen nach heutigem Recht abzulösen oder durch die Inhaberinnen oder Inhaber zurückzubauen. Die Aufgabe der Nutzung sowie die Beseitigung der Bauten und Anlagen zur Ausbeutung von Materialien sind durch die Privaten selbst zu tragen. Meist handelt es sich um lukrative Nutzungen und die Bauten und Anlagen sind bei Ablauf der Nutzungsdauer bereits amortisiert und die Rückbaukosten von Beginn an finanziell einkalkuliert. Solche Bauten und Anlagen, deren Rückbau kostenintensiv ist, dürften vom Bundesgesetzgeber mangels anderslautender Hinweise in den Materialien, nicht als prämienberechtigt erachtet worden sein (vgl. Ausführungen zu Bst. a), weshalb sich ein genereller Ausschluss rechtfertigt.

4. auf dem betroffenen Grundstück in der Umgebung des Abbruchobjekts ein unrechtmässiger Zustand herrscht (Bst. d).

   RPG 2 bezweckt neben der Förderung der Abbrüche im Hinblick auf das Stabilisierungsziel auch eine verstärkte Kontrolltätigkeit bei illegaler Bautätigkeit. Unrechtmässige Zustände sollen zukünftig schneller verfolgt und bereinigt werden. Die Regierung erachtet es als stossend, Gesuchstellende für den Abbruch eines prämienberechtigten Objekts zu belohnen, wenn auf dem gleichen Grundstück in der Umgebung des Abbruchobjekts gleichzeitig noch illegale Bauten und Anlagen fortbestehen oder sogar entgegen einer

Verfügung noch nicht zurückgebaut worden sind. Die Voraussetzung, dass grundsätzlich ein rechtmässiger Zustand auf der Liegenschaft herrschen muss, nimmt Gesuchstellende in Übereinstimmung mit den Zielen von RPG 2 in die Pflicht und stellt ein zusätzliches Steuerungselement zur Bekämpfung von illegaler Bautätigkeit dar. Mit der Beschränkung auf die Umgebung des Abbruchobjekts erfolgt eine sachgemässe Beschränkung auf Konstellationen, in denen sich das Abbruchobjekt im Hofbereich befindet oder Teil eines Gebäudeensembles ist. In Übereinstimmung mit dem neu geschaffenen Art. 42 Abs. 2 RPV wird jeweils eine summarische Prüfung der Rechtmässigkeit der umliegenden Bauten und Anlagen vorgenommen.

### 3.2.2 Umfang der Abbruchprämie (Art. 112b)

#### 3.2.2.a Bundesrechtliche Vorgaben

Art. 5a RPG spricht lediglich von den Abbruchkosten, führt jedoch nicht aus, welche Kosten im Detail umfasst werden. Dass diesbezüglich Klärungsbedarf besteht, zeigt die Interpellation Feller «RPG 2. Umfang und Kosten der Abbruchprämien» (25.4544) im Nationalrat vom 16. Dezember 2025 hinsichtlich des Umfangs der Abbruchprämie. Der Bundesrat antwortete, dass der Sinn der Abbruchprämie die Abgeltung sämtlicher notwendigerweise entstehenden Kosten sei. Damit seien nicht nur die reinen Abbruchkosten gemeint, sondern auch die Kosten, die aus der Deponierung des Abbruchmaterials, der Rekultivierung des Abbruchstandorts sowie der damit verbundenen Transporte entstehen. Kosten, die im Zusammenhang mit einer allenfalls erforderlichen Abbruchbewilligung entstehen, sowie Kosten für die Baustelleneinrichtungen könnten ebenfalls berücksichtigt werden. Ausgeschlossen seien hingegen Kosten für die Entsorgung von Spezialabfällen oder von Altlasten.

Die Regierung beabsichtigt den Umfang der Abbruchprämie aus Gründen der Rechtssicherheit ausdrücklich im Gesetz zu definieren. Weiter soll aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Beschränkung der Aufwendungen sowohl auf Seiten der Gesuchstellenden wie auch der Behörden eine Pauschalisierung der Abbruchprämie erfolgen. Ausnahmsweise soll bei erschwerten Umständen von der Pauschalisierung abgewichen und Zuschläge für den erhöhten logistischen Aufwand erteilt werden können.

#### 3.2.2.b Berechnungsweise

Die Abbruchprämie soll die pauschalisierten Kosten für den Rückbau, die Entsorgung des Abbruchmaterials sowie die anschliessende Rekultivierung umfassen, unter Ausschluss allfälliger Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten. Dies entspricht der gesetzgeberischen Vorgabe nach Art. 5a RPG. Anderweitige Kosten wie die Projektierungs- und Bewilligungskosten sind hingegen von den Gesuchstellenden selbst zu bezahlen.

Art. 5a RPG legt die Prämie in der Höhe der Abbruchkosten fest, schreibt aber keine bestimmte Abrechnungsmethode vor. Eine sachgerecht hergeleitete Pauschale ist deshalb möglich. Sie legt den Betrag vor dem Abbruch fest, behandelt vergleichbare Objekte nach denselben Kriterien und verhindert eine umfangreiche, nachträgliche Belegprüfung. Unter anderem die Kantone Bern, Aargau, Luzern, Zürich, Freiburg sowie Uri wenden Pauschalmodelle an oder sehen solche vor. Bei einer Vergütung der tatsächlichen Kosten müsste der Kanton in jedem Einzelfall prüfen, ob die abgerechneten Arbeiten notwendig, dem Abbruch eindeutig zurechenbar und marktüblich sind. Besondere Abgrenzungsfragen entstehen bei erbrachten Eigenleistungen, Leistungen nahestehender Unternehmen, gemeinsamen Kosten von Abbruch und Ersatzbau sowie zusätzlichen Arbeiten, die nicht zur Abbruchprämie gehören. Rechnungen belegen Ausgaben, aber nicht ohne Weiteres deren Notwendigkeit oder Marktüblichkeit. Zur «Plausibilisierung» wären somit zusätzliche Belege, Vergleichsofferten, Kontrollen sowie das zur Überprüfung notwendige Fachwissen erforderlich. Diese Kontrollen wären – im Lichte des sorgfältigen Umgangs mit öffentlichen Mitteln – unerlässlich, um fehlerhafte Abrechnungen sowie mögliche missbräuchliche Konstellationen zu erkennen. Auch bei einem System mit einem pauschalisierten Maximal-

betrag würden sich die genannten Abgrenzungsfragen stellen. Eine Entschädigung nach den tatsächlichen Kosten auf Basis von Offerten und Rechnungen würde unweigerlich zu einem erheblichen Personalaufwand führen. Die Pauschale reduziert diese Kontroll- und Abgrenzungsrisiken, behandelt vergleichbare Objekte nach gleichen Kriterien und schafft vor Beginn der Arbeiten Klarheit über den Beitrag.

Als theoretische Alternative könnte der Kanton die Abbrucharbeiten selbst vergeben und damit Leistungsumfang und Preis unmittelbar steuern. Er müsste dafür jedoch die Auftraggeberrolle übernehmen. Dies würde vergaberechtliche Verfahren, technische Leistungsbeschriebe und Fachwissen für die Abbruchplanung, die Baustellenkoordination, das Nachtragsmanagement, die Abnahme und die Rechnungsprüfung erfordern. Hinzu kämen Haftungs- und Sicherheitsfragen sowie Abgrenzungen zu Eigenleistungen und weiteren Arbeiten der Eigentümerschaft. Der damit verbundene Aufbau von Fachwissen und zusätzlichen personellen Ressourcen wäre gegenüber der vorgesehenen Prämienabwicklung unverhältnismässig. Zudem würden die Wahl des Unternehmens und die Projektverantwortung der Eigentümerschaft stark eingeschränkt. Diese Variante wird deshalb nicht weiterverfolgt.

Mittels Pauschalisierung kann die Art der Bauten und Anlagen hinreichend berücksichtigt werden, sodass eine realitätsgetreue Entschädigungshöhe erreicht werden kann. Die Regierung soll die detaillierte Berechnung auf Verordnungsstufe regeln und gegebenenfalls anpassen können (vgl. Abschnitt 4 und Anhang).

#### 3.2.2.c Ausnahmefälle

Ausnahmsweise soll bei einer erschwerten Erreichbarkeit der Bauten und Anlagen auf Gesuch hin von der Pauschalisierung abgewichen und für den erhöhten Transportaufwand ein Zuschlag gewährt werden können. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind teilweise nicht strassenmässig erschlossen oder befinden sich in unwegsamem Gelände. Eine solche Lage erhöht den Transportaufwand erheblich, weshalb eine Pauschalisierung in solchen Fällen zu einem stossenden Ergebnis führen kann. Denkbar sind insbesondere Bauten und Anlagen die lediglich auf dem Luftweg, mittels Seilbahn oder Schiff erreicht werden können (z.B. abgelegene, nur schwer erreichbare Alpen). In solchen Fällen soll auf Gesuch hin von der Pauschalisierung abgewichen und die erschwerten Umstände entsprechend gewürdigt werden. Hingegen begründen übliche transportbedingte Schwierigkeiten im Zusammenhang mit Materialbeschaffenheit, Baustellenlogistik, Verkehrsverhältnissen oder eingeschränkten Zufahrtssituationen keinen Ausnahmefall im Sinn von Art. 112b Abs. 2 PBG. Die Ermittlung der Zuschlagshöhe erfolgt aufgrund von Offerten (vgl. Abschnitt 3.2.3).

#### 3.2.2.d Anrechnung anderweitiger Beiträge und Entschädigungen

Anderweitige Beiträge und Entschädigungen, welche die Eigentümerinnen und Eigentümer für Abbruch, Entsorgung und Rekultivierung erhalten, werden nach Art. 112b Abs. 3 PBG an die Abbruchprämie angerechnet. Damit wird eine doppelte Abgeltung derselben Leistungen vermieden. Die entsprechende Angabe ist im Prämiengesuch vorgesehen.

### 3.2.3 Verfahren und Zuständigkeiten (Art. 112c)

Das Prämiengesuch soll bei der Behörde eingereicht werden, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage liegt. Der Wortlaut orientiert sich an der bestehenden Formulierung für die Einreichung von Baugesuchen gemäss Art. 137 PBG. Es ist davon auszugehen, dass das Prämiengesuch in den meisten Fällen zusammen mit dem Abbruchgesuch eingereicht wird und eine Behandlung somit koordiniert erfolgen kann. Zudem gewährleistet der Mechanismus, dass die zuständigen Baubehörden ihre baupolizeilichen Aufgaben wahrnehmen und allfällige unrechtmässige Zustände aufdecken können. Den Gesuchstellenden soll es jedoch nicht verwehrt werden, auch nach erteilter Abbruchbewilligung noch ein entsprechendes Prämiengesuch einzureichen. Voraussetzung ist mit Verweis auf Art. 112a Abs. 1 PBG, dass das Objekt noch nicht abge-

brochen wurde und der Abbruch erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Prämienbewilligung ausgeführt wird (vgl. Abschnitt 3.2.1.a).

Hingegen soll es die zuständige kantonale Behörde sein, die über das Prämiengesuch sowie die Auszahlung entscheidet. Die Regierung sieht vor, die Kompetenz dem AREG zuzuteilen, das bereits heute über die Zustimmung zu Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen entscheidet. Somit wird das Verfahren möglichst schlank gehalten und zudem entscheidet jene Behörde über das Vorhaben, die ohnehin die Aufsicht über das Bauen ausserhalb Bauzonen innehat.

Die Regierung beabsichtigt – analog dem Baubewilligungsverfahren – die notwendigen Unterlagen auf Verordnungsstufe festzuhalten (vgl. Abschnitt 7 und Anhang). Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Abbruchgesuch – zumindest in denjenigen Fällen, in denen nicht am identischen Standort ein Wiederaufbau geplant ist – auch sämtliche Pläne/Angaben zu den Rekultivierungsmassnahmen eingereicht werden müssen. Die Rekultivierung stellt einen notwendigen Bestandteil des Abbruchs dar, der entsprechend auch entschädigt wird (vgl. Abschnitt 3.2.2.a f.).

Bei Ausnahmefällen sind zusätzlich eine Begründung sowie in der Regel drei Offerten von verschiedenen Transportunternehmen einzureichen. Damit soll eine Verifizierung der Höhe der geltend gemachten Zusatzaufwände stattfinden können. Mit dem Zusatz «in der Regel» soll sichergestellt werden, dass in Fällen, in denen lediglich ein Transportunternehmen, z.B. eine Seilbahn, in Frage kommt, auch vom Grundsatz abgewichen werden kann. Der Spezialfall ist immer durch die Gesuchstellenden zu begründen.

Analog dem Baubewilligungsverfahren werden unvollständige Gesuche zur Ergänzung oder Verbesserung an die Gesuchstellenden zurückgewiesen. Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt die zuständige Behörde auf das Prämien- oder Auszahlungsgesuch nicht ein. Somit soll vermieden werden, dass unvollständige Gesuche über längere Zeit bei den Behörden liegen bleiben.

Die Abbruchprämie soll nur entrichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Baute oder Anlage auch tatsächlich abgebrochen wurde. Die Auszahlung wird deshalb an gewisse Bedingungen geknüpft. So ist der Abbruch gemäss dem bewilligten Projekt durchzuführen und auch die Rekultivierung ist ordnungsgemäss vorzunehmen. Schliesslich soll auf dem betroffenen Grundstück, analog der Regelung hinsichtlich der Prämienberechtigung, nach wie vor ein rechtmässiger Zustand herrschen.

Die Regierung beabsichtigt, hinsichtlich der erforderlichen Unterlagen einerseits eine Bestätigung der zuständigen Baubehörde zu verlangen, dass der Abbruch gemäss Bewilligung erfolgt ist. Anderseits ist der Endzustand mittels Fotodokumentation festzuhalten und ein Entsorgungsnachweis vorzulegen. Damit soll sichergestellt werden, dass auch die Entsorgung des Abbruchmaterials rechtmässig und in Übereinstimmung mit den umweltrechtlichen Vorgaben erfolgt. In Ausnahmefällen nach Art. 112b Abs. 2 PBG soll zudem zur Verifizierung der Transportkosten die tatsächliche Schlussrechnung des Transportunternehmens eingereicht werden.

### 3.2.4 Geltungsdauer (Art. 112d)

Das Gesuch um Auszahlung ist innert einem Jahr nach Vollendung des Vorhabens bei der Baubehörde einzureichen. Damit soll die Auszahlung zeitnah erfolgen. Unabhängig davon erlischt der Anspruch auf Auszahlung spätestens sechs Jahre nach Eintritt der Rechtskraft der Prämienverfügung. Diese Frist entspricht der längstmöglichen Geltungsdauer einer Baubewilligung nach Art. 148 PBG zuzüglich eines Jahres. Sie ruht während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinsprachen gegen die Abbruchbewilligung. Die Befristung erleichtert die Nachvollziehbarkeit des Sachverhalts und begrenzt den Überprüfungsaufwand.

### 3.2.5 Kürzung, Widerruf und Rückforderung (Art. 112e)

Die Behörde soll in bestimmten Fällen die Möglichkeit erhalten, zugesprochene Prämien zu kürzen, gänzlich zu widerrufen oder bereits ausbezahlte Prämien zurückzufordern. Dies in Fällen, in denen falsche Angaben zur Prämienberechtigung oder den Auszahlungsbedingungen gemacht wurden oder eine abgebrochene Baute widerrechtlich wiederaufgebaut worden ist. Aus Gründen der Fairness und Gleichbehandlung aller Anspruchsberechtigten und zur Vorbeugung von Missbräuchen rechtfertigt sich eine derartige Kompetenz der zuständigen Behörde. Art. 112e PBG regelt die Kürzung, den Widerruf und die Rückforderung der Abbruchprämie für die ausdrücklich genannten Fälle. Die Bestimmung geht insoweit als besondere Regelung der allgemeinen Vorschrift über den Widerruf in Art. 28 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) vor.

Einen weiteren Fall bildet die Kürzung von Beiträgen, wenn bei erschwerter Erreichbarkeit (Art. 112b Abs. 2 PBG) die Schlussrechnung erheblich von den eingereichten Offerten abweicht. Damit soll dem Umstand entgegengewirkt werden, dass eine Auszahlung rein gestützt auf möglicherweise überhöhte Offerten erfolgt.

Ebenfalls aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Anspruch des Kantons auf Kürzung, Widerruf oder Rückforderung der Prämie auf drei Jahre seit Kenntnisnahme der entsprechenden Umstände bzw. auf zehn Jahre nach Auszahlung des Betrags, beschränkt.

### 3.2.6 Rückwirkender Vollzugsbeginn und Übergangsbestimmung

Abbruchprämien können nur für Bauten und Anlagen entrichtet werden, für die das Prämiengesuch ab dem 1. Juli 2026 eingereicht worden ist. Da mit der Rechtsgültigkeit des VI. Nachtrags zum PBG erst im ersten Halbjahr 2027 zu rechnen ist, werden die Normen rückwirkend auf den 1. Juli 2026 in Vollzug gesetzt. Eine Rückwirkung wird als zulässig erachtet, da sie auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr erfolgt, sie aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung sämtlicher Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gerechtfertigt ist und sie keine Eingriffe in wohlerworbene Rechte zur Folge hat. Eine besondere Übergangsbestimmung soll zudem Bauten und Anlagen erfassen, die zwischen dem 1. Juli 2026 und dem Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit dieses Nachtrags abgebrochen wurden. Diese gelten für die Prüfung der Prämienberechtigung im Sinn von Art. 112a Abs. 1 PBG als bestehend. Für diese Fälle entfallen auch weitere Vorschriften, die eine nachträgliche Beurteilung der Prämienberechtigung oder die Auszahlung der Prämie verunmöglichen würden, namentlich Art. 112c Abs. 1 Bst. b (Zeitpunkt Gesuchseinreichung), Art. 112c Abs. 3 (Regelung betreffend vorzeitiger Abbruch) und Art. 112d Abs. 1 PBG (Geltungsdauer). Alle übrigen Anspruchsvoraussetzungen und Auszahlungsbedingungen bleiben hingegen anwendbar. Prämiengesuche, die zwischen dem 1. Juli 2026 und der Rechtsgültigkeit dieses Nachtrags eingehen, werden vorläufig sistiert und nach Eintritt der Rechtsgültigkeit in Anwendung der Übergangsbestimmung beurteilt.

## 4 Erlass von Verordnungsrecht

Nach Art. 5 Abs. 1$^{bis}$ des Staatsverwaltungsgesetzes (sGS 140.1; abgekürzt StVG) sind dem Kantonsrat bei Entwürfen mit Gesetzesrang im Rahmen der Botschaft auch die Grundzüge des angedachten Verordnungsrechts zu unterbreiten, wenn die Verordnung von erheblicher Bedeutung ist.

In der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) sind Änderungen vorgesehen. Eine Regelungsskizze wird dem Kantonsrat im Anhang zu dieser Botschaft vorgelegt. Neben der (Detail-)Regelung der Zuständigkeiten werden insbesondere die Berechnungsweise der Abbruchprämie sowie die benötigten Gesuchsunterlagen definiert. Die Regierung beabsichtigt, den Pauschalbetrag nach der Art des abgerissenen Bauwerks, der Bauweise sowie dem festgelegten Preis je Kubikmeter oder Grundfläche zu bemessen. Die einzelnen

Pauschalbeträge sollen unter Zuhilfenahme von Fachpersonen festgelegt und im neuen Anhang 3 zur PBV festgehalten werden. Neben dem standardisierten Formular für das Abbruchprämiengesuch ist jeweils eine amtliche Schätzung des Grundstücks samt allfälligem Katasterblatt über das Abbruchobjekt einzureichen. Dies aufgrund des Umstands, dass auf dem Schätzungsformular sowie dem Katasterblatt jeweils die Bauweise der Baute sowie deren Volumen festgehalten wird. Somit müssen sich in den meisten Fällen weder die oder der Gesuchstellende noch die Behörde mit einer Kubikmeterberechnung auseinandersetzen. Die Gesuchstellenden können anhand des Gebäudevolumens selbständig ein entsprechendes Gesuch ausfüllen und die Behörden können demgegenüber eine vereinfachte Überprüfung vornehmen. Zusätzlich ist vorgesehen, die Pauschalbeträge anhand des Baupreisindexes des Bundesamtes für Statistik (BFS) der Teuerung anzupassen.

# 5 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die Vorlage ist für den Kanton St.Gallen mit wesentlichen finanziellen Konsequenzen verbunden. Der Bundesgesetzgeber hat in Art. 5a Abs. 2 RPG abschliessend festgehalten, dass die Finanzierung der Abbruchprämie aus der Spezialfinanzierung «Mehrwertabgabe» zu erfolgen hat. Sollte diese nicht ausreichen, ist von Bundesrechts wegen auf die allgemeinen Finanzmittel zurückzugreifen. Die tatsächlichen Kosten für die Abbruchprämie können vorgängig nur grob geschätzt werden, es wird jedoch mit jährlichen Ausgaben für Abbruchprämien von rund 1 Mio. Franken gerechnet (vgl. Abschnitt 1.2). Offen bleibt, ob und in welcher Höhe die Bundesbeiträge ausfallen werden. Zwar sieht der Bund in Art. 43d RPV Bundesbeiträge an die Abbruchprämie in der Höhe von 20 – 30 Prozent der entrichteten Prämien vor, jedoch kann das Bundesamt für Raumentwicklung die Beiträge kürzen, wenn die gesamten Beiträge an die Kantone die im bewilligten Voranschlagskredit eingestellten Mittel übersteigen. Die Finanzierung für die Abbruchprämien sowie für Entschädigungszahlungen von politischen Gemeinden als Folge von raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen ist mittelfristig sichergestellt. Mangels Möglichkeiten für eine genaue Prognose soll auf weitere Anpassungen, wie z.B. eine Erhöhung des möglichen Negativbestands gemäss Art. 64 Abs. 3 PBG oder eine Erhöhung der Mehrwertabgabe, derzeit verzichtet werden (vgl. Abschnitt. 2.5).

Durch das Pauschalmodell und die Einbettung in das Baubewilligungsverfahren wird der zusätzliche Vollzugsaufwand begrenzt. Die zusätzlichen Aufgaben können mit den bestehenden personellen Ressourcen erledigt werden.

# 6 Referendum

Die voraussichtlichen jährlichen Kosten erreichen die Schwelle für das obligatorische Finanzreferendum nicht. Daher kann letztlich offenbleiben, inwieweit diese Kosten als neue Ausgabe zulasten des Staates zu qualifizieren sind. Der vorliegende VI. Nachtrag zum PBG untersteht in jedem Fall nach Art. 49 Abs. 1 Bst. a der Verfassung des Kantons St.Gallen (sGS 111.1) i.V.m. Art. 5 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1) dem fakultativen Gesetzesreferendum.

# 7 Vernehmlassung

## 7.1 Übersicht

Im Auftrag der Regierung (Regierungsbeschluss vom 30. Juni 2026) eröffnete das Bau- und Umweltdepartement die Vernehmlassung zum Entwurf des VI. Nachtrags zum Planungs- und Baugesetz. Innert der Vernehmlassungsfrist vom 3. August bis 21. September 2026 gingen insgesamt 24 Rückmeldungen ein. 14 externe Teilnehmende äusserten sich inhaltlich: Die Mitte, die GLP, die SP, die SVP, die Umweltfreisinnigen, der Verband NetzSG, der Heimatschutz

St.Gallen/Appenzell Innerrhoden, Pro Natura St.Gallen-Appenzell, der Hauseigentümerverband Kanton St.Gallen (HEV), der St.Galler Bauernverband, die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, die Regionen Toggenburg und Sarganserland-Werdenberg sowie die Politische Gemeinde Sennwald. Der Verband St.Galler Gemeindepräsidien (VSGP) unterstützt den Entwurf ohne eigene Änderungsanträge. Die übrigen Stellen verzichteten auf eine Stellungnahme.

Die Stossrichtung der Vorlage wird insgesamt unterstützt. Eine generelle Ablehnung der Vorlage wird von keiner Seite geäussert. Die wesentlichen Einwände betreffen das Bemessungsmodell und die Höhe der Pauschalen, vereinzelte Anspruchsvoraussetzungen, das Verfahren, das Fehlen einer Übergangsbestimmung sowie Bedenken zum Vollzugsaufwand.

Das vorgesehene Pauschalmodell sowie die Grundzüge des Verfahrens sollen beibehalten werden. Die Vorlage wird hingegen dort angepasst, wo die Rückmeldungen eine Präzisierung der Anspruchsvoraussetzungen oder eine Vereinfachung und Klärung des Verfahrens nahelegen. Die wichtigsten Anliegen und deren Behandlung werden nachfolgend erläutert.

## 7.2 Bemessungsmodell und Pauschalansätze

Die Mitte, der HEV und die SVP beantragen die Vergütung der ausgewiesenen notwendigen und marktüblichen Abbruchkosten. Pro Natura St.Gallen-Appenzell schlägt vor, die Pauschale als Höchstbetrag auszugestalten und bei tieferen tatsächlichen Kosten nur diese zu vergüten. NetzSG, die SP, der Heimatschutz St.Gallen/Appenzell Innerrhoden und die Region Sarganserland-Werdenberg unterstützen das Pauschalmodell. Der St.Galler Bauernverband akzeptiert eine Pauschale bei Vorliegen von reduzierten Nachweispflichten und verlangt eine vertiefte Überprüfung der Ansätze.

Am Pauschalmodell wird festgehalten. Bei einer Vergütung tatsächlicher Kosten wäre für jedes Objekt zu prüfen, ob die abgerechneten Leistungen notwendig, marktüblich und dem prämienberechtigten Abbruch zurechenbar sind. Besondere Abgrenzungsfragen entstünden im Umgang mit Eigenleistungen, Leistungen nahestehender Unternehmen und gemeinsame Kosten von Abbruch und Ersatzbau. Rechnungen belegen Ausgaben, aber nicht ohne Weiteres deren Notwendigkeit oder Marktüblichkeit. Zur «Plausibilisierung» wären somit zusätzliche Belege, Vergleichsofferten und Kontrollen erforderlich. Auch ein pauschaler Höchstbetrag würde die Prüfung tieferer tatsächlicher Kosten nicht ersetzen. Die Pauschale begrenzt diesen Verwaltungsaufwand und schafft im Voraus Klarheit über den Beitrag. Eine Vergabe der Abbrucharbeiten durch den Kanton wäre mit einer zusätzlichen Auftraggeberrolle sowie der Notwendigkeit von Fachwissen und Ressourcen verbunden und wird deshalb nicht weiterverfolgt. Die Gründe sind in Abschnitt 3.2.2 näher erläutert.

Der St.Galler Bauernverband beantragt insbesondere höhere Ansätze für kleine Bauten, eine zusätzliche Abstufung sowie klare Regeln für Volumenberechnung, Vordächer, Silos, Gewächshäuser und gemischte Gebäudeteile. Diese Anliegen werden bei der vertieften Überprüfung der Prämientabelle berücksichtigt. Die Überprüfung erfolgt parallel zum Gesetzgebungsverfahren unter Beizug des kantonalen Baumeisterverbands und der externen Abklärungen des St.Galler Bauernverbands. Ein bestimmter Zuschlag oder neue Ansätze werden damit noch nicht vorweggenommen.

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz regt einen ausnahmsweisen Zuschlag an, wenn die Pauschale die Kosten nicht deckt. Der St.Galler Bauernverband beantragt, den Hinweis auf eingeschränkte Zufahrtssituationen zu streichen. Die Vorlage hält vorerst an der Ausnahme für ausserordentlich hohe Transportkosten in schwer zugänglichen Gebieten fest. Eine allgemeine Vergütung der Differenz zu den tatsächlichen Kosten würde die Einzelfallprüfung der

tatsächlichen Kosten wieder einführen. Die Abgrenzung der durch die Pauschale erfassten notwendigen Kosten ist bei der Überprüfung der Ansätze zu berücksichtigen.

## 7.3 Anspruchsvoraussetzungen und Ausschlussgründe

Die Mitte, der HEV und die SVP verlangen eine engere Anlehnung an Art. 5a RPG und beanstanden insbesondere den Begriff «zonenfremd», den Zusatz «insbesondere» sowie die separate Kostentragungsbestimmung. Diesen Anliegen wird Rechnung getragen und ein direkter Verweis auf die Anspruchsgrundlage in Art. 5a RPG eingeführt, der die ursprüngliche Formulierung ersetzt. Zudem wird der ursprünglich angedachte Abs. 3 gestrichen und in Abs. 2 integriert. Beibehalten wird das einstimmig begrüsste Erfordernis der Rechtmässigkeit der Bauten und Anlagen sowie die Voraussetzung eines bewilligten Abbruchs.

NetzSG, der St.Galler Bauernverband, die Region Toggenburg und die SVP weisen auf Schwierigkeiten bei alten Bauten und fehlenden Bewilligungsakten hin. Die Erläuterungen zu Art. 112a PBG werden deshalb ergänzt: Fehlende historische Bauakten bedeuten nicht ohne Weiteres, dass eine Baute rechtswidrig erstellt wurde. So kann der Nachweis einer altrechtlichen, sogenannten vorbestehenden Baute oder Anlage auch mittels anderweitiger Nachweise (Luftbilder, Fotoaufnahmen) erbracht werden. Am Ausschluss rechtswidrig erstellter Bauten und Anlagen wird dagegen festgehalten. Die vom Heimatschutz St.Gallen/Appenzell Innerrhoden und den Umweltfreisinnigen angeregte Einbeziehung sogenannter «ersessener» Bauten wird nicht übernommen. Der Ablauf der Frist zur Wiederherstellung oder eine Duldung macht eine rechtswidrige Baute nicht rechtmässig.

Die Regionen Sarganserland-Werdenberg und Toggenburg sowie die SVP kritisieren, dass jeder unrechtmässige Zustand auf dem gesamten Grundstück den Anspruch ausschliessen könnte. Dieses Anliegen wird mit der Beschränkung auf die Umgebung des Abbruchobjekts aufgenommen. Die entsprechende Präzisierung gilt auch für die Auszahlung. Die Bereinigung rechtswidriger Zustände bleibt eine Voraussetzung; eine allgemeine Aufhebung dieses Erfordernisses wird nicht vorgesehen. Ergänzend werden Bauten und Anlagen, die der Ausübung von Abbaurechten oder Wassernutzungsrechten dienen, in den Ausschlusskatalog aufgenommen, namentlich im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen für den Kiesabbau und die Wasserkraft, die noch auf sogenannten «ehehaften» Rechten basieren.

Zusätzliche Ausschlüsse für geschützte, inventarisierte oder landschaftsprägende Bauten, wie sie der Heimatschutz St.Gallen/Appenzell Innerrhoden und die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz verlangen, werden nicht aufgenommen. Der Abbruch muss bewilligt sein, damit überhaupt eine Prämie entrichtet werden kann. Die Schutzinteressen sind im Bewilligungsverfahren zu prüfen. Ist bereits der Abbruch unzulässig, besteht ohnehin kein Prämienanspruch. Ebenfalls wird die von Pro Natura St.Gallen-Appenzell beantragte Streichung oder Kürzung der Prämie bei landwirtschaftlichen und touristischen Ersatzneubauten nicht übernommen. Die Vorlage hält an der Unterscheidung von Art. 5a Abs. 1 RPG fest, der das Erfordernis des ersatzlosen Abbruchs ausdrücklich nur für Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung vorsieht.

## 7.4 Verfahren und Nachweise

Die Mitte und der HEV kritisieren die Bezeichnung zweier Gesuchsverfahren. NetzSG, die SVP und der St.Galler Bauernverband verlangen einen schlanken Ablauf, die einmalige Einreichung von Unterlagen und klare Zuständigkeiten. NetzSG und SVP regen die Digitalisierung des Verfahrens an. Diesen Anliegen wird durch die Verknüpfung der Auszahlung mit der Vollendungsmeldung nach Art. 150 PBG Rechnung getragen. Ein separates Auszahlungsgesuch entfällt. Die Verfahrens- und Auszahlungsbestimmungen werden in Art. 112c PBG zusammengeführt.

Bereits eingereichte Unterlagen werden selbstverständlich weiterverwendet. Zudem ist die Integration in die vorgesehene eBau-Plattform vorgesehen.

Die Zusprache der Abbruchprämie vor Beginn der Abbrucharbeiten und die Auszahlung nach deren Vollendung bleiben hingegen bestehen. Der vorgängige Entscheid schafft Klarheit über Anspruch und Betrag; vor der Auszahlung ist die ordnungsgemässe Durchführung nachzuweisen. Die vorgesehenen Nachweise werden ebenfalls beibehalten. So ist auch der Nachweis der ordnungsgemässen Rekultivierung erforderlich, weil diese Bestandteil der entschädigten Leistung ist. Gesetzliche Bearbeitungs- und Auszahlungsfristen, wie sie der St.Galler Bauernverband und die SVP verlangen, werden vorerst nicht vorgesehen. Für deren Festlegung sollen zunächst Erfahrungen mit dem Vollzug gesammelt werden; die Vollständigkeit der Unterlagen und der Abklärungsbedarf sind dabei zu berücksichtigen.

Zur Klarstellung wird ausdrücklich geregelt, dass ein Beginn der Abbrucharbeiten vor dem rechtskräftigen Entscheid über das Prämiengesuch den Anspruch erlöschen lässt. Vorbehalten bleibt die besondere Übergangsbestimmung. Die SVP beantragt zudem eine Regelung für dringliche Sicherheitsabbrüche. Darunter dürften zum Beispiel Abbrüche von Bauten und Anlagen zu verstehen sein, die aufgrund von unvorhersehbaren Drittereignissen einsturzgefährdet sind. Je nach Ursache der Beschädigung besteht für diese jedoch bereits eine Versicherungsdeckung. Muss eine Baute oder Anlage zudem mangels ordnungsgemässen Unterhalts – unter Umständen sogar ersatzvornahmeweise – abgebrochen werden, handelt es sich nicht mehr um einen freiwilligen Abbruch, der mit der Abbruchprämie gefördert werden soll. Eine zusätzliche Regelung für «Sicherheitsabbrüche» wird deshalb nicht als notwendig erachtet.

## 7.5 Übergangsbestimmung

Der St.Galler Bauernverband beantragt eine Regelung für Abbrüche zwischen dem Beginn des bundesrechtlichen Anspruchs am 1. Juli 2026 und der Rechtsgültigkeit des vorliegenden Nachtrags. Das Anliegen wird aufgenommen. Die vorgesehene Übergangsbestimmung ermöglicht die nachträgliche Prämierung bewilligter Abbrüche in diesem Zeitraum. Die bereits abgebrochenen Objekte gelten für die Anspruchsprüfung als bestehend. Ein vor dem Abbruch eingereichtes Prämiengesuch oder eine vorgängige rechtskräftige Prämienverfügung ist für diese Fälle nicht erforderlich. Auch die einjährige Frist für die Vollendungsmeldung findet keine Anwendung. Die übrigen Anspruchsvoraussetzungen und Auszahlungsbedingungen bleiben bestehen (vgl. Abschnitt 3.2.7).

## 7.6 Finanzierung, Gebühren und Berichterstattung

An der Finanzierung aus der Spezialfinanzierung «Mehrwertabgabe» und subsidiär aus allgemeinen Mitteln wird festgehalten. Eine Erhöhung der Mehrwertabgabe oder zusätzliche Finanzierungsinstrumente sind derzeit nicht vorgesehen. Die von Pro Natura St.Gallen-Appenzell angeregte Priorisierung besonders störender Bauten bei knappen Mitteln wird nicht übernommen: Bei erfüllten Voraussetzungen besteht ein Anspruch auf eine Abbruchprämie; Art. 5a Abs. 2 RPG sieht für unzureichende Mittel aus der Mehrwertabgabe die ergänzende Finanzierung aus allgemeinen Mitteln vor.

Die SVP und der St.Galler Bauernverband verlangen eine tiefere oder einheitliche Gebühr; die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz beantragte deren Aufhebung, da diese eine Kürzung der Prämie darstelle. Der Gebührenrahmen von Fr. 75.– bis Fr. 400.– wird beibehalten. Die vorgesehene Gebühr knüpft am Verwaltungsaufwand an. Auch beim Pauschalmodell sind Anspruchsvoraussetzungen und Bemessungsgrundlagen zu prüfen. Der Rahmen ermöglicht eine Bemessung nach dem Aufwand des Einzelfalls. Entsprechend tief ist auch der Gebühren-

rahmen angesetzt. Die zusätzlichen Vollzugsaufgaben können aufgrund der pauschalen Berechnung und der Einbettung in bestehende Verfahren mit den vorhandenen personellen Ressourcen erledigt werden.

Ein zusätzlicher gesetzlicher Bericht, wie ihn die SVP für die Wirkungskontrolle beantragt, wird nicht vorgesehen. Das Monitoring nach Art. 43d Abs. 5 RPV für die Einforderung der Bundesbeiträge wird als ausreichend erachtet. Eine darüberhinausgehende besondere gesetzliche Berichtspflicht würde zusätzlichen Verwaltungsaufwand auslösen.

## 7.7 Weitere Anliegen und ergänzende Klarstellungen

Das von der Mitte, dem HEV und der SVP angesprochene Verhältnis der Rückforderungsregelung zu Art. 28 VRP wird in den Erläuterungen klargestellt. Art. 112e PBG enthält für die dort geregelten Fälle eine besondere Bestimmung und geht als «lex specialis» der allgemeinen Bestimmung nach Art. 28 VRP vor. Ergänzend zur bisherigen Vernehmlassungsvorlage wird in Art. 112b Abs. 3 PBG zudem die Anrechnung anderweitiger Beiträge und Entschädigungen für Abbruch, Entsorgung und Rekultivierung vorgesehen, um eine doppelte Abgeltung derselben Leistungen zu vermeiden. Ebenfalls soll in Art. 112c Abs. 3 PBG ausdrücklich festgehalten werden, dass bei einem vorzeitigen Abbruch (vor rechtskräftigem Entscheid über das Abbruchprämiengesuch) der Anspruch auf eine Abbruchprämie erlischt.

Anliegen zum Gebietsansatz, zu kommunalen Mehrwertabgaben und verwaltungsrechtlichen Verträgen, zu weiteren Finanzierungsmöglichkeiten sowie zu anderen Planungsinstrumenten von RPG 2 werden nicht in diesen Nachtrag aufgenommen. Sie betreffen eigenständige Regelungsbereiche und würden den bewusst auf die Abbruchprämie beschränkten Gegenstand der dringlichen Vorlage erweitern. Ein allfälliger Regelungsbedarf ist im Rahmen der weiteren Umsetzung von RPG 2 oder in separaten Arbeiten zu prüfen. Zur gewünschten Präzisierung von Art. 65 Abs. 1 Bst. e PBG (Votum Mitte, SVP sowie HEV) ist anzumerken, dass Art. 58 Abs. 1 PBG die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Einzonungen abschliessend regelt und der Ertrag nach Art. 64 PBG unmissverständlich der kantonalen Spezialfinanzierung zugewiesen wird. Auf kommunaler Stufe kann daher auch nach heute geltendem Recht gestützt auf Art. 65 Abs. 1 Bst. e PBG keine zusätzliche Abgabe für denselben Planungsvorteil erhoben werden. Über die Neuerungen von RPG 2 zur Baupolizei und dem Wiederherstellungsverfahren wurden die politischen Gemeinden mit Schreiben des Bau- und Umweltdepartements sowie des VSGP vom 6. Juli 2026 bereits informiert.

# 8 Antrag

Wir beantragen Ihnen, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, auf den VI. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz einzutreten.

Im Namen der Regierung

Dr. Laura Bucher
Präsidentin

Dr. Benedikt van Spyk
Staatssekretär

# Anhang: Entwürfe Änderungen Verordnungsrecht

## Entwurf Änderung Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV)

*Art. 5 Kantonsbeiträge aus der Spezialfinanzierung Mehrwertabgabe (Art. 64 PBG)*

[1] Das Bau- und Umweltdepartement entscheidet auf Antrag der politischen Gemeinde oder von Amtes wegen über die Ausrichtung von Kantonsbeiträgen aus der kantonalen Spezialfinanzierung. **Art. 5a dieses Erlasses bleibt vorbehalten.**

***Art. 5a (neu) Abbruchprämie***
***a) Zuständigkeit (Art. 112c Abs. 2 und 4 sowie Art. 112e PBG)***

**[1] Zuständige kantonale Stelle für Entscheide im Zusammenhang mit Abbruchprämien für Abbruchvorhaben ausserhalb der Bauzone ist das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation.**

***Art. 5b (neu) b) Berechnungsgrundlagen (Art. 112b Abs. 4 PBG)***

**[1] Der Pauschalbetrag wird nach Anhang 3 zu diesem Erlass berechnet. Er bemisst sich nach der Art des abgerissenen Bauwerks und der Bauweise sowie dem festgelegten Preis je Kubikmeter oder Grundfläche und wird der Teuerung angepasst (Basis: Baupreisindex für die Grossregion Ostschweiz April 2026).**

***Art. 5c (neu) c) Gesuchsunterlagen (Art. 112c PBG)***

**[1] Gesuchstellende reichen zusätzlich zu den Baugesuchsunterlagen nach Art. 21 Abs. 1 dieses Erlasses nachfolgende Unterlagen ein:**
**a) Formular «Abbruchprämiengesuch» des Bau- und Umweltdepartementes;**
**b) letzte amtliche Schätzung des Grundstücks samt allfälligem Katasterblatt über das Abbruchobjekt;**
**c) Information über andere Gesuche um Beiträge oder Entschädigungen.**

**[2] Wird ein Ausnahmefall nach Art. 112b Abs. 2 PBG geltend gemacht, werden zusätzlich eine entsprechende Begründung und in der Regel drei Offerten von verschiedenen Transportunternehmen eingereicht.**

**[3] Mit der Meldung über die Vollendung des Abbruchvorhabens werden folgende Unterlagen eingereicht:**
**a) Bestätigung der zuständigen Baubehörde, dass der Abbruch und die allfällige Rekultivierung ordnungsgemäss erfolgt sind;**
**b) Fotodokumentation des Endzustands;**
**c) Entsorgungsnachweis.**

**[4] In Ausnahmefällen nach Art. 112b Abs. 2 PBG wird mit der Meldung über die Vollendung des Abbruchvorhabens zusätzlich die bezahlte Schlussrechnung des Transportunternehmens eingereicht.**

**[5] Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation ist berechtigt, weitere für die Beurteilung erforderliche Unterlagen einzufordern und zusätzliche Abklärungen zu tätigen.**

**[6] Unvollständige Gesuche werden zur Ergänzung oder Verbesserung zurückgewiesen. Unterbleibt die Verbesserung innert der angesetzten Frist, tritt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation auf das Prämiengesuch nicht ein.**

***Anhang 3 (neu): Berechnung Pauschalbetrag Abbruchprämie***

| | Art des abgerissenen Objekts | Bauweise[2] | Preis bei Abbruch je m³ in Fr.[3] |
|---|---|---|---|
| 1. | Gebäude oder Gebäudeteile, die für den Aufenthalt oder die Aufnahme von Personen bestimmt sind (z.B. Wohnhaus, Unterkunft, Gastronomie, Schule usw.) | nicht massiv | 32.00 |
| | | teilweise massiv | 36.00 |
| | | massiv | 40.00 |
| 2. | Gebäude oder Gebäudeteile für industrielle, handwerkliche oder gewerbliche Zwecke, landwirtschaftliche Betriebsgebäude für die Tierhaltung, Tierpflege oder den Gartenbau (mit Innenausbau) | nicht massiv | 28.00 |
| | | teilweise massiv | 30.00 |
| | | massiv | 35.00 |
| 3. | Lager-/Zwischenlagergebäude, Halle, Schuppen, Scheune, Remise, Depot, Carport (ohne Innenausbau) | nicht massiv | 15.00 |
| | | teilweise massiv | 20.00 |
| | | massiv | 22.00 |
| 4. | Verschiedene, teilweise unterirdische Bauwerke und Anlagen (wie Rückhaltebecken, Güllegruben, Schwimmbäder, Löschwasserweiher usw.) sowie Garagen (massiv) | | 40.00 |
| 5. | Silos und ähnliche Anlagen | Beton | 40.00 |
| | | Kunststoff/ Metall | 30.00 |
| 6. | Gewächs-/Treibhäuser (feste Bauten) | | 30.00 |
| 7. | Private Erschliessungsstrassen, Vor- und Lagerplätze | Kies/Schotter | 20.00 |
| | | Verbundsteine | 25.00 |
| | | Belag | 170.00 |
| | | Beton | 120.00 |
| 8. | Stützmauern | Beton | 150.00 |
| 9. | andere prämienberechtigte Bauten oder Anlagen | | vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation festzulegender Betrag |

2 Entspricht bei den Kategorien 1,2 und 3 der Gebäudeklassierung nach Art. 33 der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung vom 18. September 2001, sGS 873.11.

3 Enthält durchschnittliche Kosten für Rückbau, Zerkleinern des Abbruchmaterials, Abfuhr, Deponiegebühr sowie allfällige Rekultivierung. Nicht entschädigt werden Kosten aus dem Abbruch und der Entsorgung von Spezialabfällen und Altlasten.

## Entwurf Änderung Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV)

***Anhang 6 Bau- und Umweltdepartement (BUD)***

| Nr. | Zuständige Dienststelle | Angelegenheit | | Ermächtigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter |
|---|---|---|---|---|
| | | Umschreibung | Grundlage | |
| **BUD.B.01.02.02 (neu)** | **Amt für Raumentwicklung und Geoinformation** | **Verfügungen im Zusammenhang mit Abbruchprämien für Abbruchvorhaben ausserhalb der Bauzone** | **Art. 5a der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz** | **Leiterin oder Leiter Abteilung Bauen ausserhalb der Bauzone** |

## Entwurf Änderung Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT)

***Nr. 26.05.01 (neu)***

**Verfügungen über Gesuche im Zusammenhang mit Abbruchprämien für Abbruchvorhaben ausserhalb der Bauzone (Art. 112c PBG)** **Fr. 75.– bis 400.–**

# VI. Nachtrag zum Planungs- und Baugesetz

Entwurf der Regierung vom 27. Oktober 2026

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 27. Oktober 2026[4] Kenntnis genommen und

erlässt:

## I.

Der Erlass «Planungs- und Baugesetz vom 6. Juli 2016»[5] wird wie folgt geändert:

*Art. 64 Ertrag*

[1] Der Ertrag der Mehrwertabgabe fliesst zweckgebunden in eine kantonale Spezialfinanzierung.

[2] Er wird verwendet zur Deckung der Kosten von raumplanerischen Massnahmen von Kanton und politischen Gemeinden**,** ~~und~~ insbesondere für Entschädigungszahlungen von politischen Gemeinden als Folge von raumplanungsrechtlich erforderlichen Auszonungen **sowie zur Finanzierung der Abbruchprämien für Abbruchvorhaben ausserhalb der Bauzone**.

[3] Die Spezialfinanzierung kann einen Negativbestand von höchstens 5 Mio. Franken aufweisen.

***Art. 112a (neu) Abbruchprämie***
***a) Prämienberechtigung***

**[1] Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone haben bei deren bewilligtem Abbruch Anspruch auf eine Abbruchprämie nach Art. 5a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979[6].**

**[2] Eigentümerinnen und Eigentümer tragen die Kosten für den Abbruch und für die anschliessende Rekultivierung selbst, wenn:**
**a) es sich um eine Energie- oder Infrastrukturanlage im öffentlichen Interesse handelt;**
**b) die Bewilligung für die betroffene Baute oder Anlage befristet, mit auflösender Bedingung oder in Zusammenhang mit einer Konzession erteilt worden ist;**
**c) es sich um Bauten und Anlagen zur Ausübung von Abbaurechten oder Wassernutzungsrechten handelt;**
**d) auf dem betroffenen Grundstück in der Umgebung des Abbruchobjekts ein unrechtmässiger Zustand herrscht.**

4 ABl 2026-●●.
5 sGS 731.1.
**6 SR 700.**

*Art. 112b (neu)* *b) Umfang*

**[1] Die Abbruchprämie entspricht den pauschalisierten Abbruchkosten. Mit der Abbruchprämie werden die Kosten für den Rückbau, die Entsorgung des Abbruchmaterials und die anschliessende Rekultivierung, unter Ausschluss allfälliger Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten, entschädigt.**

**[2] Ausnahmsweise kann bei erschwerter Erreichbarkeit der Bauten und Anlagen auf Gesuch hin ein Zuschlag für erhöhten Transportaufwand gewährt werden.**

**[3] Anderweitige Beiträge und Entschädigungen, die Eigentümerinnen und Eigentümer für den Abbruch, die Entsorgung und die Rekultivierung erhalten, werden angerechnet.**

**[4] Die Regierung legt durch Verordnung die Einzelheiten der Berechnung fest.**

*Art. 112c (neu)* *c) Verfahren und Zuständigkeiten*

**[1] Die Abbruchprämie wird auf Gesuch hin gewährt. Das Gesuch wird eingereicht:**
**a) der Baubehörde, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage liegt;**
**b) in der Regel zusammen mit dem Abbruchgesuch, spätestens aber vor Beginn der Abbrucharbeiten.**

**[2] Die zuständige kantonale Stelle entscheidet über das Gesuch und legt die Höhe der Abbruchprämie fest. Sie kann Auflagen und Bedingungen verfügen.**

**[3] Wird vor rechtskräftigem Entscheid über das Gesuch mit den Abbrucharbeiten begonnen, erlischt der Anspruch auf eine Abbruchprämie.**

**[4] Die zuständige kantonale Stelle zahlt die Abbruchprämie aus, wenn:**
**a) die gesuchstellende Person die Vollendung des Abbruchvorhabens der Baubehörde, auf deren Gebiet die Baute oder Anlage liegt, gemeldet hat;**
**b) der Abbruch und eine allfällige Rekultivierung gemäss der Bewilligung erfolgt sind;**
**c) auf dem betroffenen Grundstück in der Umgebung des Abbruchobjekts ein rechtmässiger Zustand herrscht.**

**[5] Die Regierung legt durch Verordnung die einzureichenden Unterlagen fest.**

*Art. 112d (neu)* *d) Geltungsdauer*

**[1] Erfolgt die Meldung nach Art. 112c Abs. 4 Bst. a dieses Erlasses nicht innert eines Jahrs nach Vollendung des Abbruchvorhabens, erlischt der Anspruch auf Auszahlung.**

**[2] Der Anspruch auf Auszahlung erlischt in jedem Fall nach Ablauf von sechs Jahren seit Eintritt der Rechtskraft der Verfügung über die Gewährung der Abbruchprämie. Die Frist ruht während der Rechtshängigkeit von privatrechtlichen Baueinspracheprozessen gegen die Abbruchbewilligung.**

*Art. 112e (neu)* *e) Kürzung, Widerruf und Rückforderung*

**[1] Die zuständige kantonale Stelle kann zugesprochene Prämien kürzen oder widerrufen sowie bereits ausbezahlte Prämien zurückfordern, wenn:**

**a) die Empfängerin oder der Empfänger falsche Angaben zur Prämienberechtigung, zum Umfang oder zu den Auszahlungsbedingungen nach Art. 112c Abs. 4 dieses Erlasses gemacht hat;**
**b) in Ausnahmefällen nach Art. 112b Abs. 2 dieses Erlasses die tatsächlichen Kosten erheblich vom gewährten Zuschlag abweichen;**
**c) abgebrochene Bauten oder Anlagen widerrechtlich wiederaufgebaut werden.**

**[2] Der Anspruch auf Kürzung, Widerruf oder Rückforderung verjährt innert drei Jahren, nachdem die zuständige kantonale Stelle von den massgeblichen Umständen Kenntnis erhalten hat, in jedem Fall aber zehn Jahre nach Auszahlung der Abbruchprämie.**

***Art. 176b (neu) f) des VI. Nachtrags vom ●●***

**[1] Bauten und Anlagen, die zwischen dem 1. Juli 2026 und dem Datum der Rechtsgültigkeit dieses Nachtrags abgebrochen wurden, gelten im Sinn von Art. 112a Abs. 1 dieses Erlasses als bestehend.**

**[2] In Fällen nach Abs. 1 dieser Bestimmung werden Art. 112c Abs. 1 Bst. b, Art. 112c Abs. 3 und Art. 112d Abs. 1 dieses Erlasses nicht angewendet.**

## II.

*[keine Änderung anderer Erlasse]*

## III.

*[keine Aufhebung anderer Erlasse]*

## IV.

1. Dieser Nachtrag wird rückwirkend ab 1. Juli 2026 angewendet.

2. Dieser Nachtrag untersteht dem fakultativen Gesetzesreferendum.[7]

[7] Art. 5 RIG, sGS 125.1.