

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

10. Dezember 2025

WICHTIGER HINWEIS

Der Kanton Aargau führt öffentliche Anhörungen digital als eAnhörungen durch. Diese Vorlage dient nur zur internen Ausarbeitung von Inhalten der Stellungnahme.

Die Stellungnahme selber ist digital über das "Smart Service Portal" einzureichen. Weitere Informationen dazu unter: www.ag.ch/anhörungen.

FRAGEBOGEN ZUR ANHÖRUNG

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG); Änderung

Anhörungsdauer

Die Anhörung dauert vom 12.12.2025 bis 18.03.2026.

Inhalt

Der neue Art. 5a im revidierten Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR.700) verpflichtet die Kantone, den Abbruch von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone grundsätzlich zu finanzieren. Ausgenommen sind Fälle, in denen eine anderweitige gesetzliche Pflicht zur Tragung der Abbruchkosten besteht. Mit den geplanten Anpassungen des kantonalen Baugesetzes soll die Kostentragungspflicht für gewisse Kategorien von Rückbauten definiert und damit der schonende Umgang mit öffentlichen Geldern optimiert sowie Rechtssicherheit geschaffen werden. Zudem soll die Kostenteilung zwischen Kanton und Gemeinden geregelt werden.

Folgende Regelungen sind vorgesehen:

§ 44a

Tragung der Rückbaukosten

¹ Die Eigentümerinnen und Eigentümer oder sonstige Berechtigte haben die Kosten für den Rückbau folgender Bauten und Anlagen sowie der anschliessenden Rekultivierung selber zu tragen:

- a) Infrastrukturanlagen im öffentlichen Interesse,
- b) nicht bewilligte Bauten und Anlagen mit Wiederherstellungsanordnung gemäss § 159,
- c) befristet bewilligte Bauten und Anlagen,
- d) mit auflösender Bedingung bewilligte Bauten und Anlagen, wenn es sich nicht um zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten oder Anlagen handelt,
- e) Bauten und Anlagen, die gemäss einem Fachinventar des Kantons oder des Bundes erhaltenswürdig sind,
- f) Bauten und Anlagen zur Ausbeutung von Nutzungsrechten,
- g) nicht fertiggestellte Bauten und Anlagen bei bedingten Ein- und Umzonungen.

² Die zuständige Behörde kann in besonders begründeten Einzelfällen eine Abbruchprämie gemäss Art. 5a RPG ausrichten, wenn die öffentlichen Interessen an der Auszahlung überwiegen.

§ 44b

Abbruchprämie (Art. 5a RPG)

¹ Kanton und Gemeinden beteiligen sich je hälftig an den Kosten der Abbruchprämie, soweit diese nicht durch Bundesbeiträge finanziert werden.

Die vollständigen Unterlagen zur Vorlage und zur Anhörung sind zu finden unter www.ag.ch/anhörungen.

Auskunftsperson

Bei inhaltlichen Fragen zur Anhörung können Sie sich an die folgende Stelle wenden:

KANTON AARGAU

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Hans Jürg Bättig
Leiter Abteilung für Baubewilligungen
062 835 33 21
hans-juerg.baettig@ag.ch

Bitte beachten Sie: Diese Anhörung wird als eAnhörung durchgeführt. Ihre Stellungnahme reichen Sie bitte elektronisch über das "Smart Service Portal" (www.ag.ch) ein. Wenn dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, stellen Sie Ihre Stellungnahme postalisch oder per E-Mail zu:

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung für Baubewilligungen
Stichwort: Anhörung BauG
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau
E-Mail: baubewilligungen@ag.ch (im Betreff bitte "Anhörung BauG" angeben)

Kontaktangaben im Rahmen der Stellungnahme

Bitte geben Sie an, in welcher Rolle Sie an dieser Anhörung teilnehmen:

☐ Privatperson

☒ Organisation

Bitte notieren Sie Ihre entsprechenden Kontaktangaben:

Name der Organisation*	FDP.Die Liberalen Aargau
Vorname	Adrian
Nachname	Meier
E-Mail	adrian.meier@grossrat.ag.ch

* nur angeben, wenn Stellungnahme im Namen einer Organisation erfolgt

Nur zum internen Gebrauch;
Stellungnahme bitte elektronisch via "Smart Service Portal" einreichen

Fragen zur Anhörung

Frage 1

§ 44a: Sind Sie einverstanden, dass im kantonalen Recht für klar umschriebene Fälle eine Pflicht zur Tragung von Rückbaukosten durch die Eigentümer oder sonstige Berechtigte festgelegt wird?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

X ja

- ☐ ja, mit Vorbehalt
- ☐ nein
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen:

Die klar umschriebenen Fälle für die Pflicht zur Tragung von Rückbaukosten durch die Eigentümer oder sonstige Berechtigte werden begrüsst. Einzig bei lit d) regt die FDP die Streichung des folgenden Satzteil an: "wenn es sich nicht um zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten oder Anlagen handelt.". Begründung: Wir sehen die Auslegung von Art. 5a RPG als nicht eindeutig an und wir fordern, dass bei künftigen Bewilligungen für Ersatzbauten immer die Beseitigung des Altbaus auf eigene Kosten als Auflage gemacht wird.

Frage 2

§ 44a: Sind Sie mit den gewählten Kategorien für die Kostentragungspflicht einverstanden?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

X völlig einverstanden

- ☐ eher einverstanden
- ☐ eher dagegen
- ☐ völlig dagegen
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen:

Grundsätzlich ist die FDP mit den gewählten Kategorien einverstanden. Jedoch machen wir beliebt, zwei weitere Kategorien aufzuführen:

1. Es ist störend, dass allgemein (auch bei touristischen und landwirtschaftlichen Bauten) bis auf die in Art. 5 RPG formulierten Ausnahmen die Möglichkeit einer Abbruchprämie bei einem Ersatzneubau besteht. Bei einem Ersatzneubau muss der Abbruch des ursprünglichen Baus ohne öffentliche Gelder finanziert werden. Wir fordern den Kanton auf, den verfügbaren Spielraum in dieser Angelegenheit auszuschöpfen und entsprechende Vorschriften zu erlassen zum Bsp. mittels einer Ergänzung Abs. 1 um den Buchstaben (h) wenn ein Ersatzneubau erfolgt.
2. Ausserdem sollte generell bei der Bewilligung einer Ersatzbaute, der Abbruch des bisherigen Gebäudes verfügt werden, anstatt dass der Abbruch mit einem finanziellen Anreiz auf Kosten der Gemeinde erfolgt. Weiter ist es störend, wenn bei einem Abbruch und Ersatzneubau

auch Fördergelder zum Bsp. aus dem Energiegesetz bezogen werden können. Aus diesem Grund soll folgender lit. I) ergänzt werden: Wenn anderweitige Fördergelder bezahlt werden.

Frage 3

§ 44b: Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden die Kosten der Abbruchprämie auf eigenem Gemeindegebiet hälftig mittragen?

Bitte wählen Sie eine Antwort aus:

- ☐ ja
- ☐ ja, mit Vorbehalt
- ☒ nein
- ☐ keine Angabe

Bemerkungen:

Die Begründung im Anhörungsbericht, weshalb die Gemeinden den hälftigen Anteil der Kosten tragen sollen, ist ungenügend dargelegt. Deshalb bitten wir den Regierungsrat die Ausführungen in der Botschaft z.Hd. des Grossen Rates zu konkretisieren und folgende Fragen zu beantworten: Wie sieht der Kanton die konkrete Handhabung vor: Wie wird der Sockelbetrag angesetzt? Was passiert im konkreten Fall, wenn der Sockelbetrag unterschritten würde bzw. der jährliche Fixbetrag überschritten wird (keine Auszahlung mehr bis wieder genügend finanziell Mittel über dem Sockelbetrag, Auszahlung erst im Folgejahr (im Falle das Jahresbetrag erreicht?), Priorisierung der Auszahlung nach Kriterien?).

Die vorgesehene hälftige Beteiligung der Gemeinden an der Abbruchprämie erscheint unter den gegebenen Voraussetzungen nicht angemessen. Die finanzielle Wirkung ist stark von der individuellen Ausgangslage abhängig: Gemeinden mit kleinem oder nicht vorhandenem Mehrwertabgabefonds wären unverhältnismässig belastet, während Gemeinden mit hohen Fonds nicht zwingend vermehrt Abbruchprämien finanzieren müssten, da aktuell nur rund ein Drittel der Gemeinden über Mittel im Mehrwertabgabefonds verfügt und auch künftig kaum eine Mehrheit der Gemeinden damit rechnen kann. Besonders wichtig ist, dass die kommunalen Mehrwertabgabefonds den lokal definierten Zweckbindungen zugutekommen sollen, da dort der Hauptnutzen für die Bevölkerung liegt.

Ansichts dieser Überlegungen erachten wir es als sinnvoll, auf einen Gemeindeanteil zu verzichten oder falls der Regierungsrat an einer Beteiligung der Gemeinden festhält, dies über einen angepassten Schlüssel der Mehrwertabgabe umzusetzen. Die gesetzliche Mehrwertabgabe beträgt 20%, wobei bei der heute gültigen hälftigen Teilung 10% den Gemeinden und 10% dem Kanton zusteht. Hier könnten die Prozentsätze 8% zugunsten der Gemeinden und 12% zugunsten des Kantons geändert werden, im Gegenzug übernimmt der Kanton die Abbruchprämien vollständig.

Es ist stossend, dass mit dieser übergeordneten Kostenpflicht, die ursprüngliche Zweckbindung für die Verwendung der Mehrwertabgabe unterwandert wird. Können auch Gemeinden einen Sockelbeitrag einführen damit je nach Anzahl Abbruchobjekte die Gemeinde weiterhin Geld hat für den im kommunalen Reglement angedachten Zweck? Und was machen Gemeinden ohne Mehrwertabgabefonds, damit eine gewisse Sicherheit für die Finanzplanung besteht?

Wir fordern daher den Regierungsrat auf:

- auf Gemeindeanteil zu verzichten
- Festlegung eines Maximal-Betrages der Abbruchprämie: eff. Kosten, ohne Sonderlasten, max. jedoch Fr. 20'000

- Die Festlegung von Prioritäten bei der Ausrichtung der Abbruchprämien, um die knappen finanziellen Mittel gezielt zu steuern. Dabei könnte zum Bsp. der Abbruch von Bauten in BLN-Gebieten, Naturschutzgebieten und Landschaften von kantonaler Bedeutung (NKB / LKB) und Siedlungstrenngürteln sowie kommunalen Schutzgebieten höher priorisiert werden als Bauten im übrigen Landwirtschaftsgebiet.
-

Schlussbemerkungen:

Die in § 44a BauG vorgesehenen Ausschlussgründe für die Ausrichtung von Abbruchprämien sind mehrheitlich zielführend und stärken die Rechtssicherheit. Insbesondere wird vermieden, dass Rückbauten unterstützt werden, die ohnehin vorgesehen oder aus raumplanerischen Gründen zwingend anzuordnen sind. Unklar bleibt jedoch die Auslegung von Art. 5a RPG hinsichtlich der Auszahlung von Abbruchprämien bei gleichzeitiger Errichtung von Ersatzneubauten; hier besteht aus Sicht des LLS Präzisierungsbedarf.

Hinsichtlich § 44b betreffend die Finanzierung bestehen noch einige offene Fragen. Insbesondere da lediglich rund 1/3 der Gemeinden überhaupt über einen Mehrwertabgabefonds verfügen. Weiter erachten wir die hälftige finanzielle Beteiligung der Gemeinden unter den aktuellen Rahmenbedingungen als nicht sachgerecht, da Gemeinden sehr ungleich belastet würden und die kommunalen Fonds prioritär den lokalen Zweckbindungen dienen sollen. Deshalb fordern wir, dass auf eine Beteiligung der Gemeinden an den Kosten der Abbruchprämie verzichtet wird.
