

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

**EANHÖRUNG: IHRE STELLUNGNAHME**

*Dieses Dokument zeigt Ihnen Ihre notierten Angaben aus dem Online-Fragebogen. Es wird automatisch generiert.*

---

Details	
Name der eAnhörung	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG); Änderung
PDF-Dokument generiert am	13.02.2026 15:01
Stellungnahme von:	Verband Aargauer Gemeindeschreiber (AGG)

## FRAGEBOGEN ZUR ANHÖRUNG

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

#### Anhörungsdauer

Die Anhörung dauert vom 12. Dezember 2025 bis 18. März 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.

Die vollständigen Unterlagen zur Vorlage und zur Anhörung sind zu finden unter [www.ag.ch/anhörungen](http://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](mailto:hans-juerg.baettig@ag.ch)

#### Angaben zu Ihrer Stellungnahme

#### Sie nehmen an dieser Anhörung im Namen einer Organisation teil.

Wenn Ihnen unten bereits Daten angezeigt werden, sind Ihre Angaben bereits hinterlegt. Sie können die Daten bei Bedarf überschreiben und so die Angaben korrigieren. Wichtig: Wenn Sie bspw. die E-Mail-Adresse ändern, wird fortan die neue von Ihnen notierte E-Mail-Adresse für den E-Mail-Versand für eine Anhörungseinladung verwendet!

Wenn Ihnen noch keine Angaben angezeigt werden, geben Sie bitte unten Ihre entsprechenden Kontaktdaten ein. Die notierten Angaben werden hinterlegt und Ihnen in weiteren Teilnahmen an eAnhörungen automatisch angezeigt.

#### Adressblock - Ihre Angaben

Name der Organisation	Verband Aargauer Gemeindeschreiber (AGG)
E-Mail	<a href="mailto:christoph.kuster@oftringen.ch">christoph.kuster@oftringen.ch</a>

#### Zuständige Person bei inhaltlichen Rückfragen

*Bitte notieren*

Vorname	Christoph
---------	-----------

## Fragen zur Anhörungsvorlage

### 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:*

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

### Bemerkungen zur Frage 1

### Frage 2

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

*Bitte wählen Sie eine Antwort aus:*

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

### Bemerkungen zur Frage 2

### 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 zur Frage 3

Die grundsätzliche Kostentragungspflicht der Rückbaukosten soll neu in § 44a Absatz 1 geregelt werden, wobei in Einzelfällen davon abgewichen (Absatz 2) und in begründeten Einzelfällen eine Abbruchprämie ausgerichtet werden kann. Es ist zwar nachvollziehbar, dass in gewissen spezifischen Einzelfällen ein gewisser Ermessensspielraum situationsgerecht erscheint. Ein effizientes Verwaltungshandeln ist durchaus auch in unserem Sinn, die Einzelfälle dürfen aus unserer Sicht per se jedoch nicht der Einfachheit halber als solche definiert resp. ausgeschieden werden. Eine sorgfältige Prüfung der Kostentragungspflicht nach § 44a Absatz 1 setzen wir hierfür voraus. Die Gemeinden sind hinsichtlich des Beurteilungsprozesses, ob ein Einzelfall nach Absatz 2 abgehandelt werden kann, in geeigneter Weise in den Entscheidungsprozess miteinzubeziehen resp. anzuhören.

Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist bundesrechtlich weitestgehend abschliessend geregelt (Art. 24 ff. RPG). Gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG entscheidet in diesem Bereich der Kanton bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Die Gemeinden sind dabei höchstens formelle Baubewilligungsbehörde mit Mitwirkungsrechten (d.h. den Gemeinden kommt dabei höchstens die Rolle einer formellen Baubewilligungsbehörde ohne materielle Entscheidkompetenz zu; der massgebliche Entscheid über Zonenkonformität oder Ausnahmegewilligung liegt ausschliesslich beim Kanton gestützt auf abschliessendes Bundesrecht).

Die Zuständigkeit – und damit auch die Verantwortung als "Verursacher" – liegt beim Bauen ausserhalb der Bauzonen materiell und vollzugsmässig vollständig beim Bund (Rechtsetzung) sowie beim Kanton (Bewilligung/Vollzug) und eben gerade nicht bei den Gemeinden. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinden im Bereich der Abbruchprämie ist entsprechend nicht verursachergerecht.

Überdies kommt nicht jede Gemeinde in den Genuss einer Mehrwertabgabe nach § 28a ff. BauG. Hingegen partizipiert der Kanton lückenlos bei jeder Mehrwertabgabe, die im Kanton anfällt und das in der Regel im Umfang von 50 %. Mehrwertabgaben dürften zudem grösstenteils in wenigen Gemeinden des urbaner geprägten Raums entrichtet werden und viel weniger in den kleineren, ländlich geprägten Gemeinden mit grosszügigen Kulturlandflächen und entsprechend vielen Bauten ausserhalb mit erhöhter Wahrscheinlichkeit für anreizgetriebene, prämienpflichtige (freiwillige) Rückbauten.

Weiter ist es beachtlich, dass es gemäss dem Planungswegweiser "Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen" der Abteilung Raumentwicklung (ARE) nach Wortlaut in Kapitel

1.2 "Mehrnutzen und Lebensqualität" essenziell sei, dass die Kosten im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen fair verteilt werden. Eine sachgerechte Verwendung der Mehrwertabgabe erhöht nämlich die nötige Akzeptanz gegenüber der nach innen gerichteten Entwicklung. Ziel muss es also sein und bleiben, dass die Gemeinden mit dieser womöglich anfallenden Mehrwertabgabe örtlich allfällige negative Folgen der Nutzungsintensivierung kompensieren oder positive Effekte auslösen können. Auch das spricht klar dafür, dass weder solche noch andere kommunalen Finanzmittel für die Abbruchprämie verwendet werden sollen. Denn: fliesst die Mehrwertabgabe sichtbar in konkrete Projekte im Siedlungsgebiet vor Ort zurück, wo nach innen entwickelt werden soll, so wertet dies das davon direkt betroffene Lebensumfeld auf. Die Mittel kommen insbesondere dann der Vielzahl Menschen zugute, die im entsprechenden Quartier leben und arbeiten.

Wird eine kommunale Mitfinanzierungspflicht hinsichtlich dieser Abbruchprämie vorgesehen, wie gemäss § 44b BauG vorgeschlagen, so resultiert daraus für die Gemeinden (insbesondere jene im ländlichen Raum) eine überproportionale finanzielle Belastung, die als unzumutbar zu qualifizieren ist. Generell sollen die allenfalls vorhandenen kommunalen MWA-Mittel nicht dafür verwendet werden. Dies wird zusätzlich untermauert vom Wortlaut in Art. 5a RPG, wonach die Kantone die Abbruchprämie [...] zu finanzieren haben – zusammen mit allfälligen Beiträgen des Bunds.

Fazit:

Der Regelungsvorschlag in § 44b BauG führt zu einer sachlich nicht begründbaren, systematischen Umverteilung zulasten jener Gemeinden, die weder über die rechtliche Steuerungskompetenz noch über ein entsprechendes Einnahmepotenzial durch die Mehrwertabgabe verfügen. Dies ist unzumutbar. § 44b BauG wird in dieser Form abgelehnt. Die Kostentragung für die gesetzlich geregelte Abbruchprämie ist logischerweise zuständigkeitsbezogen ausschliesslich auf die Körperschaften Bund und Kanton zu beschränken.

Auch die sachfremde Berufung in Kapitel 6 des Anhörungsberichts auf die "Verbundaufgabe Raumplanung" vermag die kommunale Mitfinanzierung der Abbruchprämien nicht ansatzweise zu rechtfertigen. Das – in diesem Falle der Gemeinde weitgehend entzogene – Baubewilligungsverfahren stellt keine Raumplanung dar, sondern die systematisch nachgelagerte, rechtsanwendende Verwirklichung der Planung nach der geltenden Zuständigkeitsordnung. Eine Kostenbeteiligung der Gemeinden für Abbruchprämien ausserhalb der Bauzonen – wie in § 44b BauG vorgesehen – ist daher weder verursachergerecht noch lässt sie sich mit der Verbundaufgabe Raumplanung begründen.

Auf der nachfolgenden Seite erhalten Sie Gelegenheit, Schlussbemerkungen zur vorliegenden Anhörung zu notieren.

Bitte beachten Sie: Ihre Stellungnahme wird erst eingereicht, wenn Sie anschliessend auf den Button "Antworten abschicken" klicken! Vorher wird Ihre Stellungnahme nicht übermittelt.

## **Schlussbemerkungen**