

# REVISION DES RAUMPLANUNGSGESETZES RPG 2

## BAUPOLIZEI UND ABBRUCHPRÄMIE

### WEBINAR FÜR BAUÄMTER 25. JUNI 2026



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

# PROGRAMM

- Einstieg ins Thema
- Baupolizei
- Abbruchprämie
- Weitere Bestimmungen die ab 1. Juli 2026 in Kraft sind
- Fragen und Antworten
- Weiteres Vorgehen



# MITWIRKENDE

- Boris Spycher Projektleiter ARE
- Anita Brassel Leiterin Rechtsdienst ARE
- Beat Sonder Leiter Nutzungsplanung ARE



# ZIELE DES HEUTIGEN WEBINARS

- Sie kennen den Stand der Umsetzung bezüglich Baupolizei und Abbruchprämie
- Sie erhalten Antworten zu ihren Fragen



# SPIELREGELN

- Mikrofon bitte abstellen
- Fragen laufend in Chat schreiben
- Wir schliessen zuerst die Präsentationen ab
- Danach beantworten wir die Fragen

Nach dem Webinar erhalten Sie:

- Diese Präsentation
- Eine Aufzeichnung der Präsentation – ohne Diskussion
- Eine schriftliche Zusammenfassung mit Fragen und Antworten



# EINSTIEG INS THEMA

BORIS SPYCHER, Projektleiter RPG 2, Amt für Raumentwicklung



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

# RÜCKBLICK -WEBINAR VOM 30. APRIL

- Überblick RPG 2
- Seit 1. Januar gültige Bestimmungen
- Stabilisierungsziele

Zum nachlesen auf Webseite ARE:

[Präsentation](#)

[Aufzeichnung der Präsentation](#)

[Zusammenfassung Fragen und Antworten](#)



# RPG2 - 4 KERNELEMENTE

- I. Gebäudebestand und Bodenversiegelung stabilisieren sowie Stabilisierungsrichtplan machen
  - II. **Abbruchprämie**
  - III. Planungs- und Kompensationsansatz (Gebietsansatz)
  - IV. **Massnahmen gegen illegales Bauen**
- + Änderungen durch den Mantelerlass (Revision Energiegesetzgebung)

**Heute:** Abbruchprämie (II.) + illegales Bauen / Baupolizei (IV.) = Massnahmen zur Erreichung der Stabilisierungsziele (I.)





# BAUPOLIZEI

Art. 25 RPG

<sup>3</sup> Sie stellt sicher, dass **unbewilligte Nutzungen innert nützlicher Frist** festgestellt und anschliessend **sofort** untersagt und unterbunden werden; Rückbauten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind **ohne Verzug** anzuordnen und zu vollziehen.

<sup>4</sup> **Nur** die zuständige kantonale Behörde kann gültig den **ausnahmsweisen Verzicht** auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes **beschliessen**.

<sup>5</sup> Der **Anspruch auf Wiederherstellung** des rechtmässigen Zustands **verjährt** nach 30 Jahren. Die Frist ist gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist erstmals **einschreitet**. **Keine Verjährung** tritt ein, wenn **Polizeigüter**, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind.





# VERJÄHRUNG

- Verjährung, nicht Verwirkung.
- Verjährung beginnt bei erneuter Bauausführung neu zu laufen.
- Gilt nicht bei Gefährdung von Polizeigütern (z. B. öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit)
- Verjährung bedeutet nicht, dass ohne Bewilligung ausgeführte bauliche Massnahmen oder Zweckänderungen rechtmässig werden.
  - **Keine erweiterte Besitzstandsgarantie!**



# BAUPOLIZEI

Art. 25 RPG

<sup>3</sup> Sie stellt sicher, dass **unbewilligte Nutzungen innert nützlicher Frist** festgestellt und anschliessend **sofort** untersagt und unterbunden werden; Rückbauten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind **ohne Verzug** anzuordnen und zu vollziehen.

<sup>4</sup> **Nur** die zuständige kantonale Behörde kann gültig den **ausnahmsweisen Verzicht** auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes **beschliessen**.

<sup>5</sup> Der **Anspruch auf Wiederherstellung** des rechtmässigen Zustands **verjährt** nach 30 Jahren. Die Frist ist gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist erstmals **einschreitet**. **Keine Verjährung** tritt ein, wenn **Polizeigüter**, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind.



# BAUPOLIZEI

Art. 43b RPV

<sup>1</sup> Das kantonale Recht zur Anwendung von Artikel 25 Absatz 3 RPG ist mindestens so auszugestalten, dass:

- a. angeordnete Nutzungsverbote und die zu ihrer Durchsetzung angeordneten Massnahmen in der Regel innert 30 Tagen nach Eröffnung der Verfügung durchgesetzt sind, wenn nicht glaubhaft gemacht wird, dass die Nutzung rechtmässig ist;
- b. über Rückbauten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in einem einzigen Verfahren so entschieden wird, dass nach Rechtskraft des Entscheids und ungenutztem Ablauf der angesetzten Frist die Wiederherstellung ersatzvornahmeweise durchgeführt werden kann.



# BAUPOLIZEI

Art. 43b RPV

<sup>2</sup> In Baubewilligungsverfahren müssen die vorhandenen Bauten und Anlagen mindestens **summarisch** auf ihre **Rechtmässigkeit** geprüft werden. Die Baubewilligung muss gegebenenfalls mit Verfügungen nach Absatz 1 Buchstabe b verbunden werden; dabei muss **sichergestellt** werden, dass allfällige Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu einem festgelegten Zeitpunkt ausgeführt sind.

<sup>3</sup> Die Kantone statten die Behörde nach Artikel 25 Absätze 2 und 3 RPG mit den nötigen Entscheidungskompetenzen und Ressourcen aus, um die Aufgaben nach Artikel 25 Absatz 3 RPG erfüllen zu können.



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

# BAUPOLIZEI

Art. 43c RPV

<sup>1</sup> Verpflichtungen aus baupolizeilichen Verfügungen sind innert 180 Tagen ab Rechtskraft zu erfüllen, wenn weder die Verfügung noch das kantonale Recht eine andere Frist setzt. Die Fristen in den Verfügungen sind nach Möglichkeit deutlich kürzer anzusetzen.

<sup>2</sup> Wer geltend macht, dass formell rechtswidrige Bauten oder Anlagen nachträglich bewilligungsfähig sind oder dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausnahmsweise unverhältnismässig ist, hat die Obliegenheit, dies zu begründen. Gleiches gilt, wenn geltend gemacht wird, dass für ein Nutzungsverbot nach Artikel 43b Absatz 1 Buchstabe a ausnahmsweise eine längere Frist anzusetzen ist.



# BAUPOLIZEI



Baupolizei  
bleibt Sache  
der Gemeinden



Gemeinden  
unterbinden  
illegale  
Bautätigkeiten  
und Nutzungen



Nachträgliches  
Baubewilligungs-  
verfahren



Anhörung  
Gesuchsteller



# BAUPOLIZEI



Bauabschläge  
(inkl. Wiederherstellungs-  
massnahmen)  
eröffnen



Zustellung  
einer Kopie  
des eröffneten  
Entscheids ans  
ARE



Gemeinde prüft  
Vornahme der  
Wiederherstellungs-  
massnahmen



Gemeinde zeigt  
ARE Abschluss der  
Wiederherstellungs-  
massnahmen an



# BAUPOLIZEI

Art. 25 RPG

<sup>3</sup> Sie stellt sicher, dass **unbewilligte Nutzungen innert nützlicher Frist** festgestellt und anschliessend **sofort** untersagt und unterbunden werden; Rückbauten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind **ohne Verzug** anzuordnen und zu vollziehen.

<sup>4</sup> **Nur** die zuständige kantonale Behörde kann **gültig** den **ausnahmsweisen Verzicht** auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes **beschliessen**.

<sup>5</sup> Der **Anspruch auf Wiederherstellung** des rechtmässigen Zustands **verjährt** nach 30 Jahren. Die Frist ist gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist erstmals **einschreitet**. **Keine Verjährung** tritt ein, wenn **Polizeigüter**, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit, gefährdet sind.



# ABBRUCHPRÄMIE

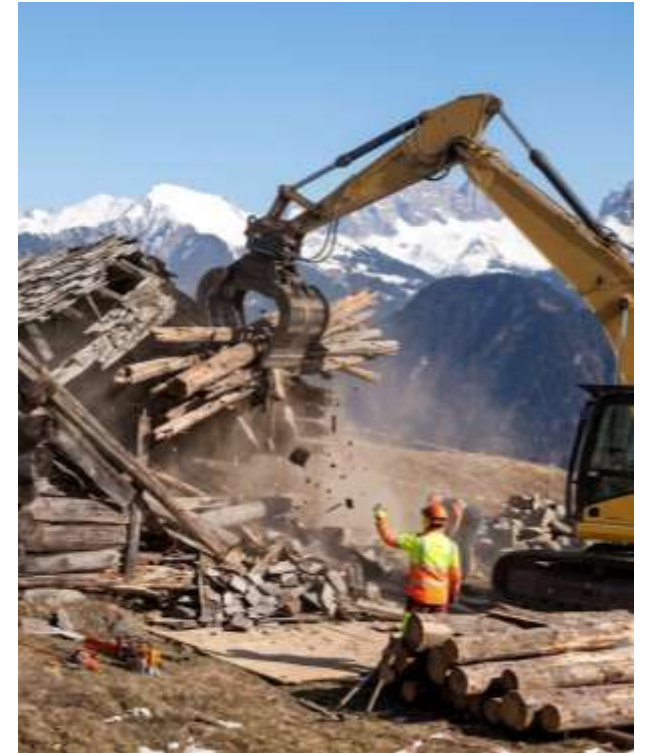
BEAT SONDER - Leiter Nutzungsplanung



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

# ABBRUCHPRÄMIE (DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE)

- Instrument zur Umsetzung des Stabilisierungsziels.
- Anspruch des Eigentümers bei Abbruch einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone.
- Abbruchprämie soll Abbruchkosten decken.
- In der Regel keine Abbruchprämie bei Erstellung eines Ersatzneubaus.
- Finanzierung in erster Linie aus Mehrwertabgaben für Einzonungen, ansonsten über allgemeine Staatsmittel (Steuern).



# ABBRUCHPRÄMIE (RECHTLICHE GRUNDLAGE)

## Art. 5a RPG

<sup>1</sup> Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen 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.**

<sup>2</sup> **Die Kantone finanzieren die Abbruchprämie primär** mit den Erträgen aus der Abgabe gemäss Artikel 5 Absatz 1, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln.

<sup>3</sup> 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.



# ABBRUCHPRÄMIE (RECHTLICHE GRUNDLAGE)

## Art. 43d RPV

- <sup>1</sup> Die Bundesversammlung bestimmt die finanziellen Mittel für die Bundesbeiträge an die Abbruchprämie mit einem mehrjährigen Zahlungsrahmen.
- <sup>2</sup> Im Rahmen der bewilligten Kredite gewährt der Bund Beiträge von 20–30 Prozent an die Abbruchprämie.
- <sup>3</sup> Wenn die in den letzten 5 Jahren im Kanton geschaffenen Mehrwerte nach Artikel 5 Absatz 1<sup>bis</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Die Kantone erstatten dem Bund bis zum 31. März des Folgejahrs Bericht über die im Vorjahr für erfolgte Abbrüche geleisteten Abbruchprämien. Das 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.

## Art. 43e RPV

Kantone schulden dem Bund keine Abbruchprämie.



# ABBRUCHPRÄMIE (RECHTLICHE GRUNDLAGE)

## BUNDESEBENE

- Art. 5a RPG
- Art. 43d RPV  
Art. 43e RPV
- Kantonale  
Umsetzungspflicht
- In Kraft ab 1. Juli 2026

## KANTONSEBENE

- KRVO Art. XX ff.
- Rechtstext voraussichtlich  
im Herbst 2026
- Regelung:
  - Zuständigkeiten
  - Ausnahmetatbestände
  - Berechnungsmethodik
  - Verfahrensablauf

## GEMEINDEEBENE

- Keine Gesetzesgrundlage  
notwendig
- Unterlagen auf  
Vollständigkeit prüfen
- Abbruch und  
Renaturierung verifizieren



# ABBRUCHPRÄMIE (AUSGEWÄHLTE AUSNAHMETATBESTÄNDE)



- **Unrechtmässig** abgebrochen (z. B. ohne BAB-Bewilligung bzw. ohne Prämienentscheid)



- Die im Eigentum des **Kantons** und der **Gemeinde** stehen (Art. 43e RPV)



- **Unrechtmässig** erstellte Bauten und Anlagen

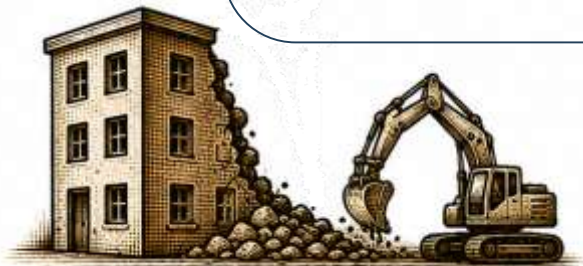


- Vollständig **unterirdisch** liegen




# ABBRUCHPRÄMIE (BERECHNUNGSMETHODIK)

- Prämienhöhe soll **unbürokratischen, effizienten und raschen** Vollzug ermöglichen.
  - Bemessungsgrundlage sind **Grösse und Art** der abzurechnenden Gebäude oder Anlagen.
  - Für **verschiedene Gebäude- und Anlagekategorien** werden Frankenbeträge pro Kubik- oder Quadratmeter festgelegt
- Zusätzlich werden folgende **Faktoren** berücksichtigt:
    - **Verkehrslage**
    - **Bauweise**
    - **Komplexität der Baute**
  - Für Erschliessung, Bauweise und Komplexität werden **Faktorwerte** definiert.



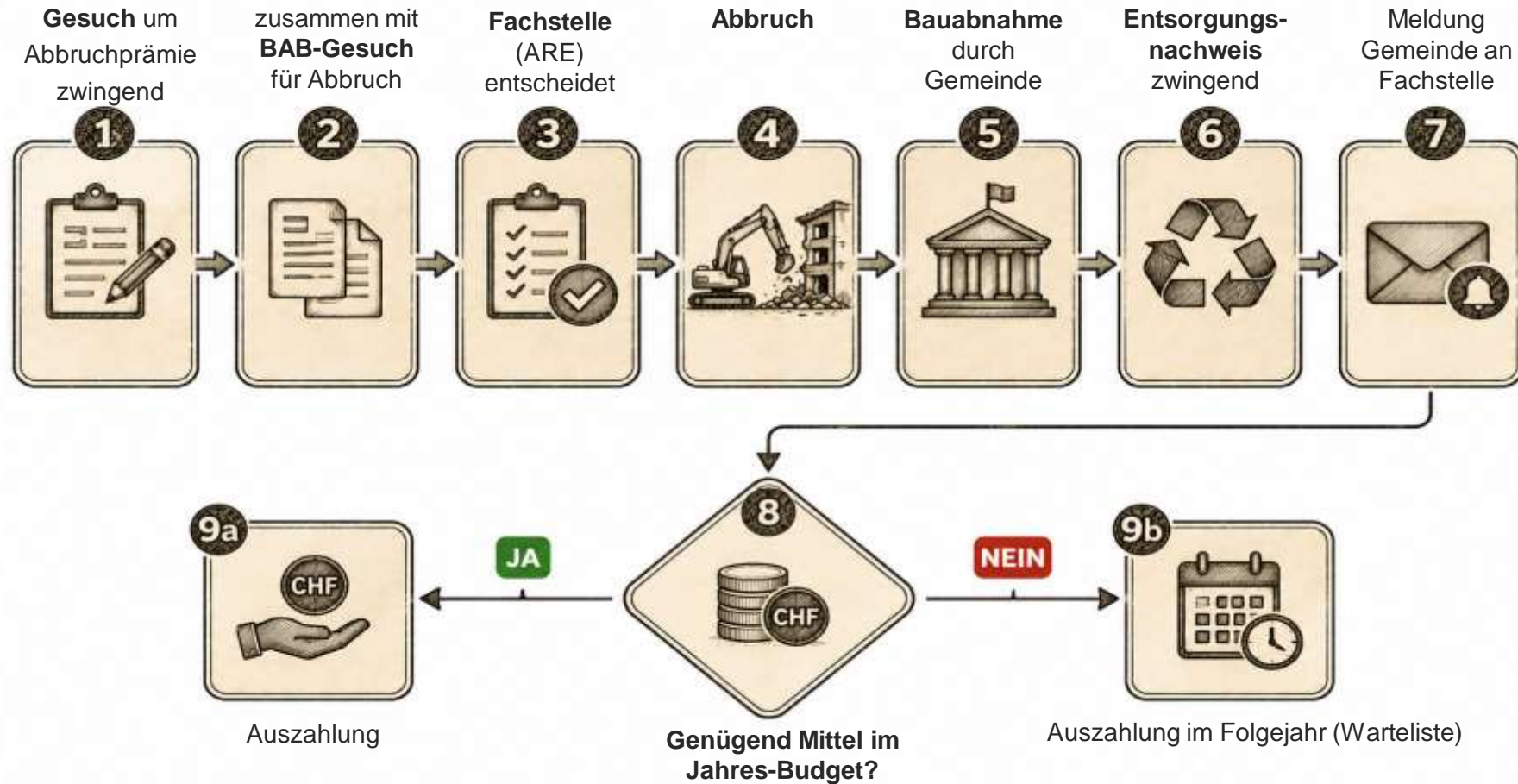
# ABBRUCHPRÄMIE (BERECHNUNGSMETHODIK)



TYP BAUTE ODER ANLAGE	GRÖSSE	VERKEHRSLAGE	KOMPLEXITÄT	BAUWEISE
<b>A: Wohnbauten</b>	CHF pro m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>	Faktor	Faktor	Faktor
<b>B: Ökonomiebauten / Garage / Lager</b>				
<b>C: Gewerbebauten / weitere Bauten</b>				
<b>D: Anlagen</b>				
<b>E: Erschliessungsanlagen</b>				
<b>F: Weitere prämienerbachtigte Bauten und Anlagen</b>	im Einzelfall (nach Offerte)			



# ABBRUCHPRÄMIE (VERFAHRENSABLAUF)



# ABBRUCHPRÄMIE (AUFGABEN GEMEINDE)

- Gesuchstellende informieren
- Unterlagen prüfen
- Bauabnahme durchführen
- Erfolgter Abbruch bestätigen





# WEITERE BESTIMMUNGEN

ANITA BRASSEL - Leiterin Rechtsdienst



# GAST- UND BEHERBERGUNGSBETRIEBE

## Art. 37a RPG

<sup>1</sup> Der Bundesrat regelt, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind.

<sup>2</sup> Er legt fest, unter welchen Voraussetzungen altrechtliche Gast- und Beherbergungsbetriebe ausserhalb der Bauzonen zudem abgerissen und wieder aufgebaut werden können und in welchem Ausmass dabei betriebliche Erweiterungen zulässig sind. Er regelt zudem, unter welchen Voraussetzungen gewerbliche Bauten und Anlagen, die andernorts in der gleichen Geländekammer beseitigt werden, zu zusätzlichen Erweiterungen des Betriebs berechtigen.



# GAST- UND BEHERBERGUNGSBETRIEBE

## Art. 43 RPV

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen, die andernorts in der **gleichen Geländekammer** beseitigt werden und **rechtmässig einer nicht standortgebundenen** Gewerbenutzung dienen, können zu zusätzlichen Erweiterungen von Gast- und Beherbergungsbetrieben berechtigen.

<sup>6</sup> Die zusätzliche Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs darf **nicht zu einer Bettenzahl von mehr als 120** führen. Bei reinen Restaurationsbetrieben darf die **Sitzplatzzahl nicht auf über 100** zunehmen. Bei gemischten Betrieben können die Maximalwerte anteilmässig beansprucht werden. Mit den zusätzlichen Erweiterungen dürfen maximal so viel Gebäudefläche und so viel andere versiegelte Fläche geschaffen werden, wie jeweils anderweitig beseitigt wird. Massgebend sind insbesondere:

- a. die betriebliche Notwendigkeit;
- b. das Ausmass der vorgesehenen Aufwertungen; und
- c. die Verbesserungen, die durch zusätzliche kompensatorische Massnahmen erreicht werden können.

<sup>7</sup> Die notwendigen Kompensationen und Aufwertungen müssen vor Baubeginn erfolgt oder sichergestellt sein.

<sup>8</sup> Nach Absatz 4-6 bewilligte Gast- und Beherbergungsbetriebe **müssen dem bewilligten Zweck zur Verfügung stehen oder, bei Wegfall des Bedarfs oder Interesses, zurückgebaut werden.**



Amt für Raumentwicklung Graubünden

Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

# FRAGEN UND ANTWORTEN

- Wir beantworten zunächst die Fragen im Chat
- Wo sinnvoll bündeln wir die Fragen
- Am Schluss, wenn die Zeit reicht, noch Möglichkeit für mündliche Fragen



# WEITERES VORGEHEN

Sie erhalten in den nächsten Tagen:

- Diese Präsentation
- Eine Aufzeichnung der Präsentation – ohne Diskussion
- Eine schriftliche Zusammenfassung mit Fragen und Antworten



# NÄCHSTES WEBINAR

- 18. September 10-11 Uhr
- Weitere Umsetzung RPG 2 und erste Erfahrungen



# BESTEN DANK FÜR IHR INTERESSE!



Amt für Raumentwicklung Graubünden  
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun  
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni