

Fragen und Antworten zu RPG2

Webinare vom 25. und vom 26. Juni 2026

Das zweite Webinar zu RPG2 fand am 25. Juni in deutscher und am 26. Juni in italienischer Sprache statt. Die Fragen und Antworten zu beiden Veranstaltungen sind im Folgenden aufgeführt.

Frage 1: Wird ein ordentliches oder vereinfachtes Verfahren bei einem Abbruch durchgeführt?

Antwort: Grundsätzlich sind beide Verfahren vorstellbar. Wichtig ist, dass die Abbruchvorhaben zum Kanton kommen und dass diese vom Kanton beurteilt und bewilligt werden, damit gleichzeitig über eine allfällige Abbruchprämie befunden werden kann. Heikle Abbrüche (bspw. von geschützten Bauten) müssen im ordentlichen Verfahren eingereicht werden.

Frage 2: Gibt es ein Gesuchsformular für die Abbruchprämie oder nach welchem Verfahren soll dies durchgeführt werden?

Antwort: Ja. Das Dokument «Gesuchsformular Abbruchprämie gemäss Art. 5a RPG» wird per 1. Juli 2026 auf der ARE-Homepage bereitgestellt.

Frage 3: Wird das Abbruchsformular in E-Bau integriert?

Antwort: Es ist vorgesehen, dass dieses so schnell wie möglich ins E-Bau integriert wird. Bis E-Bau so weit ist, wird das Formular als PDF auf der Homepage des ARE zur Verfügung stehen und muss durch den Gesuchsteller resp. die Gesuchstellerin in E-Bau hochgeladen werden.

Frage 4: Das Abbruchgesuch erfolgt im vereinfachten BAB-Verfahren nach Art. 50 Abs. 1 KRVO (vgl. Schreiben des ARE vom 30. Juli 2025). Darf mit dem Abbruch erst begonnen werden, wenn sowohl das Gesuch als auch die Abbruchprämie bewilligt wurde? Ist das Gesuch für die Abbruchprämie demnach zeitgleich oder nachgängig zum Abbruchgesuch einzureichen?

Antwort: Das Gesuch für die Abbruchprämie (inkl. zusätzlich notwendige Unterlagen) ist zeitgleich mit dem BAB-Gesuch für das Abbruchvorhaben einzureichen. Die zuständige kantonale Behörde entscheidet dann koordiniert über das Abbruchvorhaben und über die Höhe einer allfälligen Abbruchprämie.

Frage 5: Verjährung bedeutet nicht Verwirkung: Was bedeutet das, was ist möglich, was nicht? Ist z.B. die Sanierung einer abflusslosen Grube bei einem verjährten Gebäude möglich oder braucht es dafür in jedem Fall eine nachträgliche Baubewilligung?

Antwort:

Die Tatsache, dass eine Verjährung und nicht eine Verwirkung des Anspruchs auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vorgesehen ist, hat keine Auswirkungen auf (nachträgliche) Baubewilligungsverfahren.

Der Unterschiede zwischen Verjährung und Verwirkung wirken sich nur auf den Anspruch auf Wiederherstellung aus. Die wichtigsten Unterschiede sind in der nachfolgenden Tabelle kurz dargestellt.

Merkmal	Verjährung	Verwirkung
Rechtsfolge	Anspruch auch Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bleibt bestehen, ist jedoch nicht mehr erzwingbar (d.h. nicht mehr durchsetzbar). Der Grundeigentümer kann die Einrede der Verjährung erheben, womit der Anspruch durch die Gemeinde nicht mehr durchsetzbar ist.	Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geht vollständig und endgültig unter. Der Grundeigentümer muss keine Einrede erheben.
Fristenlauf	Der Ablauf der 30-jährigen Frist kann gehemmt oder unterbrochen werden. Wenn die Gemeinde eingreift, wird die Frist unterbrochen und in der Folge verlängert.	Die Frist ist starr und kann nicht verlängert werden. Das heisst die Frist bleibt 30 Jahre, auch wenn die Gemeinde vor Ablauf dieser Frist eingreift.

Hingegen hat die Frage der Verjährung resp. Verwirkung keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit resp. Bewilligungsfähigkeit weiterer baulicher Massnahmen an einem resp. um ein widerrechtlich erstelltes resp. geändertes Gebäude. Die Baute oder Anlage bleibt in beiden Fällen widerrechtlich. Das heisst, das Gebäude geniesst in beiden Fällen **keine** erweiterte Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 24c RPG, sondern lediglich die eingeschränkte Besitzstandsgarantie nach Art. 26 BV. Das bedeutet, es sind an solchen Bauten oder Anlagen nur (bewilligungsfreie) Unterhaltsmassnahmen zulässig.

Eine Sanierung resp. Erneuerung einer vollständig widerrechtlichen Baute oder Anlagen oder deren Umgebung – beispielsweise Sanierung einer abflusslosen Grube – ist entsprechend grundsätzlich nicht zulässig. Dennoch ist in jedem Fall eine Einzelfallbeurteilung aufgrund der konkreten Umstände vorzunehmen.

ARE-GR 3.7.2026