

Merkblatt zur Abbruchprämie

Das bundesrechtliche Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) hat per 1. Juli 2026 die Abbruchprämie eingeführt. Artikel 5a RPG normiert, dass Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen, bei deren Abbruch eine Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten erhalten 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.

Die untenstehenden Ausführungen zur Abbruchprämie sind auf Gesuche um Ausrichtung einer Abbruchprämie im Rahmen von Baugesuchen anwendbar, die ab dem 1. Juli 2026 eingereicht werden.

1. Wie kann ein Gesuch um Auszahlung einer Abbruchprämie gestellt werden?

Das Gesuch um Ausrichtung einer Abbruchprämie wird zusammen mit dem Baugesuch um Abbruch resp. Ersatzneubau eingereicht und im Rahmen des Baugesuchverfahrens durch die zuständige kantonale Behörde beurteilt. Das Gesuch ist zwingend vorgängig zu den Abbrucharbeiten zu stellen. Der Abbruch darf erst nach verfügter Bau- bzw. Abbruchbewilligung und Baufreigabe erfolgen, ansonsten wird keine Abbruchprämie ausgerichtet.

Für die Einreichung eines Gesuchs um Ausrichtung einer Abbruchprämie muss das Baugesuch ergänzt werden mit:

- einem schriftlichen Gesuch um Ausrichtung einer Abbruchprämie. Darin sollen die Eigentumsverhältnisse zum Abbruchobjekt kurz aufgezeigt sowie die abzubrechenden Objekte resp. Objektteile genannt und allfällige Ersatzneubauten aufgezählt werden. Falls im Sinne von Kategorie 5 (vgl. Tabelle unter Ziffer 3.) andere Bauten und Anlagen abgebrochen werden sollen, welche nicht in die Abbruchobjektkategorien 1-4 passen, oder ausserordentliche, verteuernende Verhältnisse geltend gemacht werden, so ist dies im Gesuch ausführlich zu begründen.
- einem Situations-, einem vermassten Grundriss- und einem vermassten Ansichtsplan, auf welchen die abzubrechenden Objekte resp. Objektteile in gelb und allfällige Ersatzneubauten in rot dargestellt werden. Die Pläne müssen auch den Terrainverlauf (allfällige Anböschungen und Terrainverschiebungen) vor den Abbrucharbeiten und nach den Rekultivierungsarbeiten nachvollziehbar aufzeigen.
- einer Fotodokumentation der abzubrechenden Gebäude(-teile) resp. Anlagen(-teile).
- der ausgefüllten Tabelle zur Berechnung der Höhe der Abbruchprämie (vgl. untenstehend Ziffer 3.) inklusive Angaben zur Zahlungsverbindung für die Auszahlung der Abbruchprämie. Die Tabelle kann auf dem Online-Schalter bezogen werden unter www.gl.ch > Verwaltung > Online-Schalter > Bau und Umwelt > Hochbau.

Die kantonalen Behörden stellen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens allfällig notwendige Nachforderungen zur Beurteilung des Gesuchs um Ausrichtung einer Abbruchprämie den Gesuchstellenden über die kommunale Baubewilligungsbehörde zu. Die nachgeforderten Dokumente sind bei der kommunalen Baubewilligungsbehörde resp. über die E-Bau-Plattform einzureichen.

2. Wer kann ein Gesuch um Auszahlung einer Abbruchprämie stellen?

Gemäss Artikel 5a Absatz 1 RPG erhalten Eigentümer von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone eine Abbruchprämie. Somit können Grundeigentümer bzw. Berechtigte eines Baurechts ein Gesuch um Auszahlung einer Abbruchprämie stellen. Nicht anspruchsberechtigt für eine Abbruchprämie sind Pächter und Mieter.

3. Wie wird die Höhe der Abbruchprämie bestimmt?

Die Abbruchprämie wird als Pauschale ausgerichtet. Deren Höhe bestimmt sich anhand der Art des Abbruchobjekts, dessen Bauweise und Grösse. Von der Abbruchprämie umfasst sind nur die Kosten, welche direkt mit den Abbrucharbeiten verknüpft sind. Erhält die gesuchstellende Person für den Rückbau des Abbruchobjekts bereits Finanzhilfen oder Beiträge aus anderen Quellen, werden diese von der errechneten Abbruchprämie abgezogen. Die Pauschale wird berechnet mithilfe der nachfolgenden Tabelle. Die Gesuchstellenden haben im Rahmen des Baugesuchs die Flächen- resp. Volumenangaben bei der entsprechenden Bauweise in den Kategorien 1-5 der betroffenen Abbruchobjektarten anzugeben.

	Art des Abbruchobjekts	Bauweise	Grösse in m ² / m ³
1	Gebäude / Gebäudeteile zum Zweck für Wohnen oder Verweilen / Aufenthalt	leicht	
		teilweise massiv	
		massiv	
2	Gebäude / Gebäudeteile zum Zweck für Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebsgebäude für Tiere oder Gartenbau	leicht	
		teilweise massiv	
		massiv	
3	Gebäude / Gebäudeteile zum Zweck für Lager- / Zwischenlager, Ställe / Gäden, Remisen, Depot, Carport, Garagen	leicht	
		teilweise massiv	
		massiv	
4	Diverse, teilweise unterirdische Bauten und Anlagen wie Rückhaltebecken, Güllegruben, Schwimmbäder		
5	Übrige prämiensberechtigten Bauten und Anlagen sowie spezielle Korrekturfaktoren (ausserordentliche Verkehrslage oder Komplexität)		

Die Kategorisierung der Bauweisen in leicht, teilweise massiv und massiv ist folgendermassen vorzunehmen: Leichte Bauweise umfasst Bauteile aus Holz, Blech, Folie oder andere Leichtbaukonstruktionen. Ein Bauwerk ist teilweise massiv, wenn die Materialisierung eine Kombination aus Holz und Mauerwerk ist. Eine massive Bauweise ist vorhanden bei Mauerwerken, Stahlbeton oder ähnlich schweren Bauweisen.

Die Kategorie 5 der Arten von Abbruchobjekten wird beigezogen, wenn das fragliche Abbruchobjekt in keine der anderen Kategorien passt. In solchen Fällen wird der Pauschalbetrag für die Abbrucharbeiten durch die zuständige kantonale Behörde einzelfallspezifisch bestimmt. Dasselbe gilt auch bei Abbruchobjekten, welche in ihrer Art zwar den Kategorien 1-4 zugeordnet werden könnten, jedoch aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse abweichend zu beurteilen sind. Ausserordentliche Verhältnisse liegen vor bei schwierigen Verkehrslagen des Abbruchstandorts (bspw. nur per Helikopter oder Seilbahn erreichbar) oder besonderer Komplexität des Abbruchobjekts.

4. Ist die verfügte Abbruchprämie anfechtbar?

Der Entscheid über die Abbruchprämie, ob überhaupt eine solche ausgerichtet werden kann und wie hoch diese ist, wird den Gesuchstellenden in einer separaten Verfügung zusammen mit dem Baubewilligungsentscheid eröffnet. Die Verfügung zur Abbruchprämie weist eine Rechtsmittelbelehrung auf und kann selbständig angefochten werden. Dies bedeutet, dass die Baubewilligung nichtsdestotrotz in Rechtskraft erwachsen kann und anschliessend mit den Abbrucharbeiten begonnen werden kann. Die Bauherrschaft trägt dann in einem Be-

schwerdeverfahren zur Abbruchprämie jedoch die Folgen der Beweislosigkeit, sollten die tatsächlichen Masse des Abbruchobjekts aufgrund eines bereits erfolgten Abbruchs in Ausübung der rechtskräftigen Baubewilligung nicht mehr ermittelt werden können.

5. *Zu welchem Zeitpunkt wird die Abbruchprämie ausbezahlt?*

Die Abbruchprämie wird grundsätzlich nach erfolgter Schlussabnahme durch die kommunale Baupolizei ausbezahlt. Die Rückbau- und Rekultivierungsarbeiten müssen korrekt ausgeführt worden sein. Zudem muss auf Nachfrage nachgewiesen werden können, dass der angefallene Abfall korrekt entsorgt wurde (Entsorgungsnachweis). Für einen reibungslosen Ablauf der Auszahlung ist es notwendig, dass die Zahlungsverbindung im Gesuch um Ausrichtung einer Abbruchprämie korrekt angegeben wird.