



21. Februar 2025

RPG 2: Zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes

Nach der ersten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1), welche seit 2014 in Kraft ist, folgt nun die zweite Etappe, bei der das Bauen ausserhalb der Bauzone im Zentrum steht. Das Parlament verabschiedete anlässlich seiner Herbstsession am 29. September 2023 die zweite Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2). Die Referendumsfrist ist am 15. Februar 2024 unbenutzt verstrichen. Das Inkrafttreten wird im Laufe des Jahres 2025 erwartet.

Kernpunkte von RPG 2

Als Herzstück von RPG 2 gilt das sogenannte Stabilisierungsziel (Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{ter} und b^{quater} nRPG). Damit verfolgt das Parlament das Ziel, die Anzahl Gebäude und die versiegelten Flächen im Nichtbaugelände zu stabilisieren. Die Umsetzung dieses Stabilisierungsziels soll anhand eines Gesamtkonzepts über die kantonalen Richtpläne erreicht werden. Die Kantone sind verpflichtet, ihre Richtpläne innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen. Nach Ablauf dieser Frist drohen für die Kantone Sanktionen: Jedes weitere Gebäude ausserhalb der Bauzone ist bis zum Vorliegen der Genehmigung des Richtplanes kompensationspflichtig. Darüber hinaus sind die Kantone verpflichtet, dem Bund regelmässig Bericht zu erstatten und falls nötig, entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Mit dem sogenannten Gebietsansatz (Art. 8c i.V.m. 18^{bis} nRPG) soll es den Kantonen gestützt auf eine räumliche Gesamtkonzeption in spezifischen Fällen durch Bezeichnung bestimmter Gebiete im Richtplan ermöglicht werden, von den im Bundesrecht abschliessend geregelten Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone abweichen zu können und auf der Grundlage der räumlichen Gesamtkonzeption bestimmte Mehrnutzungen zuzulassen. In diesen Zonen müssen die entsprechen-

den Nutzungen «mit den erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen verbunden werden» und «in der Summe zu einer Verbesserung der Gesamtsituation von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität führen». Dies soll mehr Spielraum für regionale und kantonale Besonderheiten schaffen.

Abbruchprämien

Als weiteres Mittel zur Erreichung des Stabilisierungsziels soll die mit RPG 2 neu einzuführende Abbruchprämie (Art. 5a Satz 1 nRPG) dienen. Die Abbruchprämie bezweckt die Schaffung eines finanziellen Anreizes dafür, nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu beseitigen.

Die Abbruchprämie entspricht dabei der Höhe der Abbruchkosten unter Ausschluss allfälliger Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten. Beim Abbruch von Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung wird die Abbruchprämie jedoch nur dann ausgerichtet, wenn kein Ersatzneubau erstellt wird.

Mehrwertausgleich

In Bezug auf den Mehrwertausgleich hielt das Bundesgericht in einem Urteil vom 5. April 2022 (Bundesgerichtsentscheid Meikirch) fest, dass die Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen haben, auch

für erhebliche Planungsvorteile, die bei Um- und Aufzonen entstehen, eine angemessene Mehrwertabgabe von den Grundeigentümern zu erheben. Mit der im Rahmen von RPG 2 vorgesehenen Neuregelung in Art. 5 Abs. 1 sollen die Kantone von Bundesrechts wegen neu nur noch zur Erhebung einer zwingenden Mehrwertabgabe in Höhe von 20% bei Einzonungen verpflichtet werden. Ein weitergehender Mehrwertausgleich müsste nach dieser Konzeption vertraglich mit der Grundeigentümerschaft vereinbart werden.

Es bleibt abzuwarten, wie die Kantone ihre Ausführungsbestimmungen an diese neue Regelung anpassen werden.

Verwirkung des Anspruchs auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausserhalb Baugebiet

Anders als in der Bauzone galt nach einem Urteil des Bundesgerichts vom 28. April 2021 (BGer

1C_469/2019 und 1C_483/2019) ausserhalb Baugebiet keine 30-jährige Verwirkungsfrist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei illegalen Bauten. Nach dieser Rechtsprechung musste die zuständige Behörde ausserhalb der Bauzone die Wiederherstellung und damit die Beseitigung der fraglichen Baute auch nach mehr als 30 Jahren Bestand verlangen, wenn die übrigen Voraussetzungen zur Wiederherstellung gegeben waren (einmal illegal – immer illegal). Mit RPG 2 wird nun aber – in Abkehr von dieser bundesgerichtlichen Praxis – ausdrücklich festgehalten, dass der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach 30 Jahren grundsätzlich verjährt (Art. 24f nRPG). Keine Verjährung tritt nach dieser Bestimmung jedoch ein, wenn Polizeigüter, insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit gefährdet sind.



Felix Weber

Partner / lic. iur., Rechtsanwalt / Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht
felix.weber@5001.ch



Sarah Stirnemann

MLaw, Rechtsanwältin
sarah.stirnemann@5001.ch

