

Notariat
Steuerrecht
Bau- und Immobilienrecht
Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
Allgemeines Zivilrecht
www.voser.ch



Neuerungen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen: Übersicht über die aktuelle Revision des Raumplanungsrechts (zweite Etappe RPG)

1. Aktueller Stand und bisherige Revisionsschritte

Am 1. Januar 2026 sind umfassende Änderungen des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung in Kraft getreten, die sogenannte zweite Etappe der RPG Revision (auch «RPG 2» genannt). Ein grosser Teil der neuen Bestimmungen wurde am 1. Januar 2026 in Kraft gesetzt, weitere Bestimmungen werden am 1. Juli 2026 folgen.

Die Revision befasst sich schwergewichtig mit dem Bauen ausserhalb der Bauzone und enthält viele planungsrechtliche Vorgaben an die Behörden. Zusätzlich treten aber auch in der Praxis sehr relevante Bestimmungen zu neu ebenfalls bewilligungsfreien Solaranlagen an Fassaden in Kraft. Diese Bestimmungen wurden vom Parlament gleichentags wie RPG 2 beschlossen, erfolgen aber nicht aus raumplanerischen, sondern aus energiepolitischen Überlegungen und sind im Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien enthalten.¹

Das Raumplanungsgesetz trat 1979 in erster Fassung in Kraft. Seither wurde es verschiedentlich revidiert (1995, 1998, 2007, 2011 und 2014), die letzte grosse Revision ist die sogenannte Etappe 1 der Revision des Raumplanungsgesetzes (auch «RPG 1» genannt) und trat am 1. Mai 2014 in Kraft.² Diese Revision hatte vor allem zum Ziel, zu grosse Bauzonen zu redimensionieren bzw. zu verkleinern sowie Baulandreserven besser zu nutzen, um eine kompaktere Siedlungsentwicklung (nach innen) zu erreichen. Bekanntlich hat diese Revision einschneidende politische, ökonomische und rechtliche Folgen, da die «Siedlungsentwicklung nach innen» alle Beteiligten vor grosse Herausforderungen stellt.³

¹ Erläuterungen Änderung der Raumplanungsverordnung (Umsetzung der zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes [RPG 2] und des Bundesgesetzes über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien), S. 4.

² Vgl. <https://www.are.admin.ch/de/rpg>, zuletzt besucht am 12. März 2026.

³ Vgl. <https://www.are.admin.ch/de/rpg1>, zuletzt besucht am 12. März 2026.

Die jetzt erfolgte zweite Etappe der RPG Revision («RPG 2») zielt vor allem darauf ab, das Bauen ausserhalb der Bauzonen stärker zu steuern, indem die Anzahl Gebäude und die versiegelte Fläche ausserhalb der Bauzonen stabilisiert werden. Gleichzeitig erhalten die Kantone mit neuen Instrumenten (z. B. Stabilisierungsstrategie im Richtplan, Gebietsansatz und Kompensationsmechanismen) mehr Spielraum, regionale Lösungen zu entwickeln, ohne den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände aufzugeben.⁴

Nachfolgend gehen wir auf einige Neuerungen der Revision ein.

2. Änderungen hinsichtlich Solaranlagen und weiteren erneuerbaren Energien

2.1 Solaranlagen

Obwohl RPG 2 schwergewichtig das Bauen ausserhalb der Bauzone betrifft, hat der Gesetzgeber mit dem gleichzeitig verabschiedeten Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien weitgehende Erleichterungen im RPG für Solaranlagen an Fassaden eingeführt. Diese Änderungen betreffen sowohl die Bau- als auch die Landwirtschaftszone.⁵

Bereits in Kraft ist Art. 18a RPG, wonach Solaranlagen auf Dächern baubewilligungsfrei sind. Neu können auch Anlagen an Fassaden bewilligungsfrei ausgeführt werden⁶. Weiter kann das kantonale Recht Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen – mutmasslich solche, die nicht an Fassaden oder auf Dächern sind – und energetische Sanierungen ohne Baubewilligung zulässig sind.⁷

Anlagen auf Dächern und neu auch an Fassaden sind baubewilligungsfrei, wenn sie genügend an das Gebäude angepasst sind. Die bisherigen Regelungen für Dächer unterscheiden zwischen Schrägdächern und Flachdächer. Auf Schrägdächern müssen dazu folgende Voraussetzungen kumulativ eingehalten werden:⁸

- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt;
- kompakt angeordnet; technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Fläche sind zulässig.

Auf Flachdächern gelten Solaranlagen als genügend angepasst, wenn nachfolgende Voraussetzungen kumulativ eingehalten sind:⁹

- die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter überragen;
- von der Dachkante so weit zurückversetzt, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind; und
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.

Analog zu der Regelung auf Dächern werden nun neu in der Raumplanungsverordnung auch für Anlagen an Fassaden verschiedene Kriterien aufgestellt, unter welchen solche Anlagen

als ausreichend angepasst gelten.¹⁰ Diese Änderungen wurden zwar bereits am 29. September 2023 durch das Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien eingeführt, sind aber erst im Rahmen der Anpassung der Raumplanungsverordnung auf den 1. Januar 2026 in Kraft gesetzt worden.¹¹

Da Anlagen an Fassaden aber optisch mehr auffallen, hat der Gesetzgeber – verglichen mit den Regelungen von Anlagen auf Dächern – zusätzliche Gestaltungsvorschriften eingeführt.¹² Solche Anlagen haben daher hinsichtlich der ästhetischen Vorgaben strengere Anforderungen als Dachanlagen zu erfüllen. Sie müssen eine der folgenden Voraussetzungen erfüllen:¹³

- Sie sind als eine zusammenhängende kompakte rechteckige Fläche oder als mehrere sich gleichmässig wiederholende rechteckige Flächen angeordnet.
- Sie ersetzen bisher einheitlich gestaltete Fassadenelemente oder Bauteile einheitlich.
- Sie decken Giebelflächen von Schrägdächern vollständig ab.
- Sie weisen eine möglichst ähnliche Farbgebung wie nicht mit Solarmodulen abgedeckte anschliessende Fassadenflächen auf.
- Sie befinden sich in einer Arbeitszone.
- Sie liegen im Geltungsbereich von gebietsbezogenen, Bauzonen betreffenden, kantonalen oder kommunalen Gestaltungsvorschriften zu Solaranlagen an Fassaden und entsprechen diesen.
- Sie erfüllen eine entsprechende Voraussetzung, die im kantonalen Recht für Solaranlagen an Fassaden innerhalb von Bauzonen vorgesehen ist.

Zu beachten ist, dass für Anlagen an Fassaden die Vorgaben spezifischer (kommunaler) Zonen und/oder des kantonalen Rechts eingehalten werden müssen. Stellt das kantonale Recht keine solchen zusätzlichen Vorgaben auf, sind die minimalen Vorgaben des Bundesrechts einzuhalten:¹⁴

- Sie überdecken vorhandene Gliederungs- oder Schmuckelemente nicht.
- Sie ragen, von vorne betrachtet, nicht über die Fassadenkanten hinaus.
- Sie sind in einem maximalen Abstand von 20 cm zur Fassade und parallel zu dieser angeordnet.

⁴ Vgl. <https://www.are.admin.ch/de/rpg2>, zuletzt besucht am 12. März 2026.

⁵ Vgl. Art. 18a RPG.

⁶ Vgl. Art. 18a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 32a^{bis} RPV.

⁷ Vgl. Art. 18a Abs. 2 lit. a RPG.

⁸ Vgl. Art. 32a Abs. 1 RPV.

⁹ Vgl. Art. 32a Abs. 1 bis RPV.

¹⁰ Vgl. Art. 32a^{bis} RPV.

¹¹ Vgl. AS 2024 679.

¹² Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens vom 19. Juni 2024, S. 19.

¹³ Vgl. Art. 32a^{bis} RPV.

¹⁴ Vgl. Art. 32a^{bis} Abs. 2 RPV.



- Sie sind in einheitlicher Farbgebung und Materialisierung sowie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt.

Auch sind weitergehende Einpassungsanforderungen von gebietsbezogenen kantonalen oder kommunalen Gestaltungsvorschriften einzuhalten, es sei denn, die Nutzung der Sonnenenergie wird dadurch übermässig eingeschränkt. Dies bedeutet, dass kantonale und kommunale Ästhetikvorgaben einzuhalten sind, sofern diese nicht zu einer übermässigen Einschränkung führen.¹⁵

2.2 Weitere Änderungen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien

Neben diesen detaillierten Bestimmungen für Anlagen auf und an Gebäuden sind weitere Regelungen zu nicht freistehenden Solaranlagen ausserhalb der Bauzonen¹⁶, zu Anlagen zur Nutzung der Energie aus Biomasse¹⁷, Anlagen zur Umwandlung von erneuerbarer Energie in Wasserstoff, Methan oder andere synthetische Kohlenwasserstoffe¹⁸, Leitung thermischer Netze¹⁹ und Mobilfunkanlagen²⁰ in Kraft.

Letztlich hat der Bundesgesetzgeber «Strukturen», welche die Gewinnung von Solarenergie über und am Rande von Parkplatzarealen mit 15 oder mehr Parkplätzen ermöglichen, als in Bauzonen zulässig erklärt. Die Gemeinden können in ihrer Raumplanung Parkplatzareale bezeichnen, bei denen solche Strukturen nicht oder nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig sind.²¹

3. Stabilisierungsziel

In raumplanungsrechtlicher Hinsicht bildet das doppelte Stabilisierungsziel das Kernelement der gesamten zweiten Revisionsetappe. Die Zahl der Gebäude sowie der Gesamtumfang

der versiegelten Fläche ausserhalb der Bauzonen dürfen künftig nur noch um maximal zwei Prozent zunehmen.²²

Die Kantone sind verpflichtet, eine Bilanz der zu berücksichtigenden Gebäude und Versiegelungen zu führen, die nach dem Referenzzeitpunkt hinzugekommen oder weggefallen sind.²³ Die periodische Überprüfung der Erreichung der Stabilisierungsziele erfolgt mindestens alle vier Jahre.²⁴ Erscheint die Einhaltung der Stabilisierungsziele gefährdet, ist der Richtplan innert fünf Jahren erneut an die entsprechenden Anforderungen des RPG anzupassen.²⁵ In Kantonen, die ihren Richtplan nicht innert Frist anpassen oder in denen das Stabilisierungsziel von zwei Prozent nicht mehr erreicht ist, muss bis zur Genehmigung der entsprechenden Richtplananpassung durch den Bund jedes neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzonen durch den Abbruch eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Bauzonen kompensiert werden.²⁶

¹⁵ Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens vom 19. Juni 2024, S. 21.

¹⁶ Vgl. Art. 24 RPG und Art. 32c RPV.

¹⁷ Art. 32a RPV und Art. 24^{quater} RPG.

¹⁸ Art. 32f RPV und Art. 24^{quater} RPG.

¹⁹ Vgl. Art. 32g RPV i.V.m. Art. 24^{quinquies} RPG.

²⁰ Vgl. Art. 32h i.V.m. Art. 24^{bis} Abs. 1 RPG.

²¹ Vgl. Art. 18a Abs. 2^{bis} RPG.

²² Vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b^{ter} und lit. b^{quater}, Art. 8d, Art. 24f Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 25b und Anhang 1 RPV.

²³ Art. 25c Abs. 1 RPV.

²⁴ Art. 25d Abs. 1 RPV.

²⁵ Art. 25d Abs. 2 RPV.

²⁶ Art. 25e RPV.

4. Druck auf Eigentümer rechtswidriger Bauten steigt – Kantone werden stärker in die Pflicht genommen

Die zweite Etappe der RPG Revision sieht eine Verschärfung des behördlichen Vollzugs gegen rechtswidrige Bauten ausserhalb der Bauzonen vor, um den raumplanerischen Trennungsgrundsatz weiter zu vollziehen. Diese Änderungen werden per 1. Juli 2026 in Kraft treten. Die wichtigsten Regelungen dazu sind:

- Die zuständigen Behörden sind neu gesetzlich verpflichtet, unbewilligte Nutzungen «innerhalb nützlicher Frist» festzustellen.²⁷ Sobald ein illegaler Zustand entdeckt wird, muss dieser sofort untersagt werden. Der Rückbau zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist «ohne Verzug» anzuordnen und zu vollziehen. Ein langes Zuwarten der Behörden soll damit ausgeschlossen werden.
- Eine wesentliche Neuerung betrifft die Entscheidungsbefugnis über Ausnahmen: Ab dem 1. Juli 2026 kann nur die zuständige kantonale Behörde gültig den ausnahmsweisen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes beschliessen. Gemeinden verlieren damit die Kompetenz, illegale Bauten eigenständig zu dulden.²⁸
- Die Kantone erhalten zudem strikte Vorgaben zur Verfahrensoptimierung. Sie haben das kantonale Recht so auszugestalten, dass 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.²⁹
- Wird in einer Rückbauverfügung keine Frist gesetzt, gilt neu eine gesetzliche Maximalfrist von 180 Tagen für die Durchführung des Rückbaus.³⁰
- Weiter sind die Kantone verpflichtet, die Vollzugsbehörden mit den nötigen Entscheidungskompetenzen und Ressourcen auszustatten, um die soeben erwähnten Aufgaben nach Art. 25 Abs. 3 RPG (Feststellung widerrechtlicher Bauten und Anordnung Wiederherstellung rechtmässiger Zustand) erfüllen zu können.³¹

Die stärkere Inpflichtnahme von Kantonen und Gemeinden dürfte zu einer intensiveren Überprüfung von Bauten ausserhalb der Bauzonen führen. In der Folge könnten Eigentümer vermehrt dazu aufgefordert werden, den rechtmässigen Zustand durch ein nachträgliches Baugesuch nachzuweisen, was für die Grundeigentümer oftmals schwierig ist. Dennoch bleibt beim Rückbau die Verhältnismässigkeit zu wahren. Dabei ist stets von einer Einzelfallprüfung auszugehen. Neu ist zudem die Verjährungsfrist zu beachten³², auf welche sich Grundeigentümer zur Abwehr von Rückbauforderungen der Kantone berufen können.

5. Abbruchprämie (Art. 5a RPG)

Um das oben erwähnte Stabilisierungsziel mit einem finanziellen Anreiz zu unterstützen, wurde eine Abbruchprämie ins Gesetz aufgenommen.

Art. 5a Abs. 1 RPG hält fest: «Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen, erhalten bei deren

Abbruch eine Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten [...]. Bei der Beseitigung von Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung wird die Abbruchprämie nur ausgerichtet, wenn kein Ersatzneubau erstellt wird.»

Von der Abbruchprämie bestehen jedoch zwei gewichtige Ausnahmen:

- Bei Gebäuden ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung wird die Prämie nur gewährt, wenn kein Ersatzbau errichtet wird.
- Für Bauten, bei denen ohnehin bereits eine gesetzliche Beseitigungspflicht besteht, wird keine Prämie ausbezahlt.

Nach Schätzungen des ARE wird diese Abbruchprämie im Schnitt 20'000 bis 30'000 Franken betragen. Es bleibt abzuwarten, ob die Abbruchprämie tatsächlich die gewünschte Wirkung erzielt und Eigentümer sich aufgrund einer Abbruchprämie tatsächlich für den Abbruch alter Gebäude entscheiden.

Diese Bestimmung tritt per 1. Juli 2026 in Kraft.

6. Verjährungsfrist (Art. 25 Abs. 5 RPG)

6.1 Vorgeschichte

Die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet ist einer der zentralen Grundsätze der Raumplanung und der Siedlungsentwicklung.³³ In den letzten Jahren haben sich die Gerichte immer wieder mit diesem Trennungsgrundsatz beschäftigt, insbesondere bei der Frage, ob und innert welcher Frist die Behörden die Beseitigung illegaler Bauten und Anlagen (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) ausserhalb der Bauzonen anordnen können. Im Jahre 1981 entschied das Bundesgericht in einem Fall, der eine illegale Baute innerhalb der Bauzone betraf, dass der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren verwerke.³⁴ In der Folge liess das Bundesgericht in mehreren Fällen ausdrücklich offen, ob die dreissigjährige Frist auch ausserhalb der Bauzone anwendbar sei. Mit Urteil vom 28. April 2021 befasste sich das Bundesgericht mit dieser Frage.³⁵ Es kam zum Schluss, dass ausserhalb der Bauzone weder die Rechtssicherheit noch die praktischen Schwierigkeiten, nach mehr als 30 Jahren die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse abzuklären, gleich klar für eine Verwirkung sprechen wie innerhalb der Bauzone. Zudem sei der Trennungsgrundsatz stark zu gewichten. Das Bundesgericht entschied daher, dass der Wiederherstellungsanspruch ausserhalb der Bauzonen nicht automatisch nach 30 Jahren verwirkt. Alle materiell und formell rechtswidrigen Bauten müssten des-

²⁷ Art. 25 Abs. 3 RPG.

²⁸ Art. 25 Abs. 4 RPG.

²⁹ Art. 43b Abs. 1 lit. b RPV.

³⁰ Art. 43c Abs. 1 RPV.

³¹ Art. 43b Abs. 3 RPV.

³² Vgl. dazu 5. Abbruchprämie und 6. Verjährungsfrist.

³³ Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG.

³⁴ Vgl. BGE 107 Ia 121.

³⁵ Vgl. BGE 147 II 309.

halb grundsätzlich auch noch mehr als 30 Jahre nach ihrer Erstellung abgebrochen und entfernt werden, sofern die Wiederherstellung der Verhältnismässigkeitsprüfung standhält.

6.2 Art. 25 Abs. 5 RPG als Reaktion auf BGE 147 II 309

Das Urteil BGE 147 II 309 wurde politisch stark diskutiert. Es wurde insbesondere eine Abrisswelle von Gebäuden, die historisch gewachsen sind, befürchtet. Es wurde argumentiert, dass die Rechtsunsicherheit durch das Urteil massiv zugenommen habe, da Eigentümer nun auch nach fünfzig Jahren noch mit einem Abbruchbefehl rechnen müssten. Verschiedene politische Vorstösse forderten die Einführung einer gesetzlichen Verwirkungsfrist von 30 Jahren für Bauten ausserhalb der Bauzonen.

Diesen Vorstössen folgend wurde eine entsprechende Bestimmung in Art. 25 Abs. 5 RPG aufgenommen, welche per 1. Januar 2026 in Kraft getreten ist und wie folgt lautet:

«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.»

6.3 Einschätzung

Die künftige Rechtsprechung wird klären müssen, wie weit der Begriff der «Gefährdung von Polizeigütern» gefasst wird. Bei einer weiten Auslegung könnte weiterhin argumentiert werden, dass zonenwidrige Bauten gegen die öffentliche Ordnung (in Form der raumplanerischen Ordnung) verstossen. Dadurch könnte die neue dreissigjährige Verjährungsfrist in der Praxis leerlaufen.

Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass die formell und materiell rechtswidrigen Bauten durch die neue Verjährungsregelung nach wie vor rechtswidrig bleiben. Sie werden lediglich geduldet. Wie ein jüngst ergangenes Urteil des Bundesgerichts 1C_364/2024 vom 8. Oktober 2025 (Fall «Kallern»)³⁶ zeigt, verfällt der Verjährungsschutz, sobald – wie im Fall Kallern aufgrund Renovationsarbeiten – (massiv) in die Substanz der widerrechtlichen Baute eingegriffen wird. Das Gleiche gilt unseres Erachtens, wenn die Baute abbrennen sollte. In diesen Fällen wäre der entsprechende Eigentümer nicht berechtigt, die Baute wiederaufzubauen.

7. Diverse weitere Aspekte der RPG Revision 2. Etappe

Mit dem «Gebietsansatz» wird ein freiwilliges Raumplanungsinstrument für die Kantone eingeführt.³⁷ Damit können bspw. Streusiedlungen in der Landwirtschaftszone umgenutzt werden, wenn damit eine Verbesserung der Gesamtsituation im betreffenden Gebiet herbeigeführt wird.³⁸ Ziel ist, dass beim Bauen ausserhalb der Bauzonen den kantonalen und regionalen Besonderheiten besser Rechnung getragen werden kann. Solche Nutzungen müssen aber im Richtplan ausgewiesen und allenfalls kompensiert werden.³⁹

Die Rahmenbedingungen der Landwirtschaft sollen mit RPG 2 verbessert werden, daher wird ausdrücklich festgehalten, dass die Landwirtschaft Vorrang gegenüber nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen hat.⁴⁰ Zudem wird der Bundesrat beauftragt, in Fällen von Geruchs- und Lärmimmissionen Erleichterungen von den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes vorzusehen. Art. 38a RPV sieht daher vor, dass bei überwiegenden Interessen der Landwirtschaft von der zuständigen Behörde umweltschutzrechtliche Erleichterungen gewährt werden können.⁴¹

Die RPV wird im revidierten Art. 43 per 1. Juli 2026 neu festlegen, dass Hotels ausserhalb der Bauzonen die Zahl ihrer Betten auf bis zu 120 erweitern dürfen.⁴² Restaurants dürfen die Anzahl Sitzplätze auf maximal 100 erhöhen. Bei gemischten Betrieben wird eine Mischrechnung angewendet. Die zusätzliche Erweiterung des Hotels oder des Restaurants muss betrieblich notwendig sein. Die damit geschaffenen Gebäudeflächen und versiegelten Flächen sind anderweitig zu kompensieren.⁴³

Aufgrund des steigenden Koordinationsbedarfs im Untergrund hat der Gesetzgeber neu auch einen Planungsgrundsatz für die Nutzungen des Untergrunds aufgenommen, der von den planenden Behörden zu berücksichtigen ist. Demnach sind Nutzungen von Grundwasser, Rohstoffen, Energie und baulich nutzbaren Räumen, frühzeitig aufeinander sowie auf die oberirdischen Nutzungen und die entgegenstehenden Interessen abzustimmen.⁴⁴

Letztlich setzt die neue RPV die parlamentarische Initiative «Bregy» Nr. 20.492 um. Ziel dieser Initiative war es, bei der Verabschiedung von Sachplänen (bspw. für die grossen Infrastrukturprogramme des Bundes wie Nationalstrassen oder Bahn) eine parlamentarische Debatte einzuführen, damit das Parlament von solchen teils wegweisenden Sachplänen immerhin Kenntnis erhält.⁴⁵ Gemäss Art. 19a RPV soll neu die Bundesversammlung zu einem Konsultationsverfahren eingeladen werden.⁴⁶

³⁶ BGE 1C_364/2024 vom 8. Oktober 2025, E. 4.5.

³⁷ Vgl. Art. 8c RPG.

³⁸ Vgl. Faktenblatt ARE zur Revision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung.

³⁹ Vgl. Art. 18bis RPG, Erläuternder Bericht zur Eröffnung des Vernehmlassungsverfahrens vom 19. Juni 2024, S. 8.

⁴⁰ Vgl. Art. 16 Abs. 1 RPG.

⁴¹ Vgl. Art. 38a Abs. 1 RPV.

⁴² Vgl. Art. 43 RPG.

⁴³ Vgl. <https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/rechtsgrundlagen/rpg-2>, zuletzt besucht am 12. März 2026.

⁴⁴ Vgl. Art. 3 Abs. 5 RPG.

⁴⁵ Parlamentarische Initiative Nr. 20.492 von Mathias Bregy.

⁴⁶ Vgl. Art. 19a Abs. 1 ff. RPV.

8. Fazit

Für Grundeigentümer bringt die zweite RPG Etappe vor allem im Zusammenhang mit rechtswidrigen Bauten im Nichtbaugelände konkrete Änderungen mit sich. Die Kantone sind viel stärker verpflichtet, den Trennungsgrundsatz durchzusetzen und haben neu verschiedene Verpflichtungen im Vollzug. Auch müssen die Kantone Kapazitäten schaffen, um diese Verpflichtungen sicherzustellen. Gleichzeitig können sich Grundeigentümer aber neu auf eine gesetzliche Verjährungsfrist berufen, womit die bisherigen Unsicherheiten der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei alten – seit langem bestehenden – Bauten beseitigt sind. Freiwillige Abbrüche werden neu durch Abbruchprämien belohnt.

Die beschlossenen Änderungen im Rahmen des Bundesgesetzes über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien werden mit der RPG 2 ebenfalls in Kraft gesetzt. Wichtigste Änderung sind die baubewilligungsfreien Solaranlagen an Fassaden, sofern diese genügend angepasst sind. Zu den wei-

teren Änderungen zählen allfällige durch kantonales Recht eingeführte baubewilligungsfreie energetische Sanierungen, weitere Arten von baubewilligungsfreien Solaranlagen und weitere Erleichterungen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien.

Verschiedene weitere Änderungen der zweiten Etappe betreffen vor allem die Raumplanung der kantonalen und kommunalen Behörden, namentlich die Richtplanung der Kantone, wie Stabilisierungsziele, Gebietsansätze und den neuen Planungsgrundsatz für die Nutzungen des Untergrunds.

Autoren:

MLaw Dominik Greder

MLaw Remo Di Marco

IHRE SPEZIALISTEN IM BAU- UND IMMOBILIENRECHT:



Dr. Peter Heer

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht



Dr. Lukas Breunig-Hollinger

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht



Dr. Thomas Röthlisberger

Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Bau- und Immobilienrecht



MLaw Inka Tschudin

Rechtsanwältin,
CAS in Datenschutz



MLaw Jacqueline Alf

Rechtsanwältin



MLaw Dominik Greder

Rechtsanwalt,
MAS UZH in Real Estate



MLaw Gregor Jordi

Rechtsanwalt,
Notariatspraktikant



MLaw Artan Xhemajli

Rechtsanwalt



MLaw Remo Di Marco

Rechtsanwalt