

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, Dezember 2023

Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG)

Das Parlament hat in der Herbstsession die zweite Revisionsstufe des Raumplanungsgesetzes beschlossen. Gegenstand der Teilrevision ist unter anderem die Stabilisierung der Anzahl Gebäude und der versiegelten Fläche ausserhalb der Bauzonen. Daneben wurden wichtige Änderungen betreffend Mehrwertabgabe und illegale Bauten beschlossen, die wir Ihnen vorstellen möchten.



Die zweite Teilrevision des Raumplanungsgesetzes¹ (RPG 2) wurde in der Herbstsession verabschiedet. Obwohl ein Stabilisierungsziel für Bauten ausserhalb der Bauzone aufgenommen wurde, erlaubt der Gesetzgeber gleichzeitig erhebliche Mehrnutzungen und Ausnahmen. Der verfassungsrechtliche Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten wird mit dieser Teilrevision des RPG untergraben, zumindest jedoch in Mitleidenschaft gezogen.

Kern der Teilrevision ist das sogenannte Stabilisierungsziel. Der Gesetzgeber zielt damit darauf ab, die Anzahl von Gebäuden und versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzonen zu stabilisieren. Allerdings sind davon zahlreiche Ausnahmen möglich: So

¹ <https://www.parlament.ch/DE/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20180077>.

sind Bodenversiegelungen in nicht ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftszonen möglich, ebenso landwirtschaftlich bedingte Versiegelungen und oder solche, die für touristische Aktivitäten, Energieanlagen oder Verkehrsanlagen notwendig sind. Das Feld ist damit weit geöffnet.

Ein weiterer fragwürdiger Punkt ist der sogenannte Gebietsansatz, der es den Kantonen ermöglicht, in spezifischen Fällen von den bundesrechtlichen Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone abzuweichen. Hier ist zu befürchten, dass die Kantone dies für ihre Bedürfnisse weit auslegen und ihre «Sonderzüge» fahren.

Die Umnutzung von Ställen und Scheunen zu Wohnzwecken wird zudem erleichtert. Dies wird die Zersiedelung weiter vorantreiben.

Ein weiterer Aspekt der Teilrevision betrifft den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen. Die Praxis des Bundesgerichts, die eine angemessene Kompensation von nahezu sämtlichen Mehrwerten vorschreibt, soll eingeschränkt werden, und die Kantone sollen nur noch zur Umsetzung der Minimalregelung (20 % bei Einzonungen) verpflichtet werden.

Neu geregelt wurde zudem der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes für illegale Bauten und unbewilligte Nutzungen ausserhalb von Bauzonen: Diese sollen nach 30 Jahren nicht mehr abgerissen beziehungsweise deren Nutzung untersagt werden müssen.

Die Revision ist aus unserer Sicht keine Glanzleistung des Parlaments.

Die Referendumsfrist endet am 15. Februar 2024.
