




**RPG 2 –
INHALT UND UMSETZUNG**

Anita Brassel Leiterin Rechtsdienst ARE
Beat Sontder Abteilungsleiter NUP/BAB

 Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni


1



ZIELE

- Überblick über die Neuerung des RPG und der RPV
- Einblick in die ARE-Werkstatt

→ Ist RPG 2 «der Anfang vom Ende des Raumplanungsrechts»?

 Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

2

AGENDA

- Entstehungsgeschichte
- Kernelemente
- In Kraft seit 1. Januar 2026
- Inkrafttreten per 1. Juli 2026
- msetzung in GR
- Schlusswort



 Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

3


ENTSTEHUNGSGESCHICHTE






 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffici per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

4

RPG 2 IST...

- 
 die zweite grössere Revision des seit 1980 in Kraft stehenden Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700)
 - Mai 2014: RPG 1
 - Januar/Juli 2026: RPG 2

- 
 der im Bundesparlament erarbeitete Gegenvorschlag zur Initiative «Gegen die Verbauung unserer Landschaft» (sog. Landschaftsinitiative II)
 - Ziel der Landschaftsinitiative II: Festlegung des Stabilisierungsgrundsatzes in der Verfassung
 - Inhaltlich vor allem Bauen ausserhalb Bauzonen
 - Zustimmung des Bundesparlaments ohne Gegenstimme
 - Rückzug Landschaftsschutzinitiative im Oktober 2023


 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffici per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

5

KERNELEMENTE




 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffici per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

6



STABILISIERUNGSZIEL

- Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzonen im Wachstum begrenzen.
- Ausmass der versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzonen im Wachstum begrenzen.

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

7


ABBRUCHPRÄMIE

- Instrument zur Umsetzung des Stabilisierungsziels.
- Anspruch des Eigentümers bei Abbruch einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone.
- Abbruchprämie soll Abbruchkosten decken.
- In der Regel keine Abbruchprämie bei Erstellung eines Ersatzneubaus.
- Finanzierung in erster Linie aus Mehrwertabgaben für Einzonungen, ansonsten über allgemeine Staatsmittel (Steuern).



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

8



MASSNAHMEN GEGEN ILLEGALES BAUEN

- Die kantonale Behörde (ARE) stellt sicher, dass unbewilligte Nutzungen:
 - innert nützlicher Frist festgestellt werden;
 - diese anschliessend sofort untersagt und unterbunden werden;
 - Rückbauten ohne Verzug angeordnet und vollzogen werden.
- Ziel des Bundes: Vollzug gegen illegales Bauen ausserhalb der Bauzonen und damit den Trennungsgrundsatz stärken

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

9

GEBIETSANSATZ (ART. 8C UND 18^{BIS} RPG)

Richtplan kann Gebiete bezeichnen, in denen aufgrund einer **räumlichen Gesamtkonzeption** «Nichtbauzonen» zulässig sind, sofern:

- dies betreffend Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu einer **Verbesserung der Gesamtsituation** beiträgt.
- **Aufträge an die Nutzungsplanung** erteilt werden, um die erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen vorzusehen.

Nutzungsplanung legt **Kompensations- und Aufwertungsmaßnahmen** fest. Diese führen in der Summe zu einer verbesserten Gesamtsituation in Bezug auf:

- Siedlungsstruktur +
- Landschaft +
- Baukultur +
- Kulturland +
- Biodiversität +

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

10

IN KRAFT SEIT 1. JANUAR 2026



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

11




VORRANG LANDWIRTSCHAFT

- Grundsatzbestimmung
- Möglichkeit Bauzonen um- und einzuzonen, bei welchen die Geruchsbestimmungen den ursprünglichen entsprechen.
- Vorrang der Landwirtschaft gegenüber nicht landwirtschaftlichen Nutzungen in der Landwirtschaftszone
 - 🔊 Lärmemissionen
 - 👃 Geruchsemissionen

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni


12



VERJÄHRUNG

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.

- Verjährung, nicht Verwirkung.
- Verjährung beginnt bei erneuter Bauausführung neu zu laufen.
- Verjährung bedeutet nicht, dass ohne Bewilligung ausgeführte bauliche Massnahmen oder Zweckänderungen rechtmässig werden.
 - Keine erweiterte Besitzstandsgarantie!
- Gilt nicht bei Gefährdung von Polizeigütern (z. B. öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit)

 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffici per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni


16

INKRAFTTRETEN PER 1. JULI 2026



 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffici per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni


17



STABILISIERUNGSZIEL

? Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

- b^{16a}, die Zahl der Gebäude im Nichtbaugelände zu stabilisieren;
- b^{16a/ter}, die Bodenversiegelung in den ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftszonen nach Artikel 16 zu stabilisieren, soweit sie nicht landwirtschaftlich oder zur Ausübung touristischer Aktivitäten bedingt ist;

 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffici per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

18



STABILISIERUNGSZIEL

Art. 25b RPV

¹ Die Stabilisierungsziele sind erreicht, wenn die Anzahl der zu berücksichtigenden Gebäude beziehungsweise die zu berücksichtigende versiegelte Fläche im betreffenden Kanton nicht mehr als 2 Prozent über dem jeweiligen Referenzwert liegt.

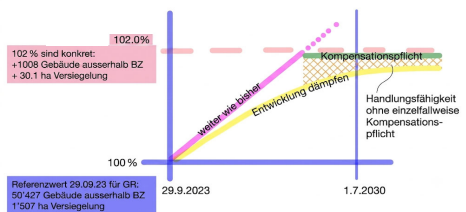
² Die Referenzwerte sind in Anhang 1 festgelegt.

³ Die Referenzwerte werden unter Verwendung der Bauzonenperimeter der Bauzonenstatistik 2032 neu berechnet. Soweit sie höher liegen als die Referenzwerte nach Anhang 1, werden sie nachgetragen.

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

19

BEDEUTUNG FÜR GRAUBÜNDEN



102.09%

102 % sind konkret:
+1008 Gebäude ausserhalb BZ
+ 30.1 ha Versiegelung

Referenzwert 29.09.23 für GR:
50'427 Gebäude ausserhalb BZ
1'507 ha Versiegelung

100 %

29.9.2023

1.7.2030

weiter wie bisher

Entwicklung dämpfen

Kompensationspflicht

Handlungsfähigkeit ohne einzelfallweise Kompensationspflicht

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

20



GEBÄUDE

Was zählt als Gebäude?

- Jedes Gebäude ausserhalb der Bauzonen mit einer Grundfläche > 6 m²
- Ausnahme: geschützte Gebäude

Gebäudedefinition richtet sich nach der eidg. Verordnung GWR und nach 2 Weisungen Kanton

Spezialitäten:

- Gebäude mit Beseitigungs- oder Rückbaurevers
- Temporäre Gebäude < 5 Jahre

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

21

BEISPIELE GEBÄUDE

Stall mit Anbau und Wohnhaus mit Anbau → je 1 Gebäude

The image shows an aerial photograph of a farm complex with a dark wooden barn and a white residential house. To the right is a site plan with two red-outlined buildings labeled 'Stall' and 'Wohnhaus'.

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

22

BEISPIELE GEBÄUDE

Landwirtschaftliche Silos, voll mit dem Boden verankert → je 1 Gebäude

The image shows a photograph of two tall, cylindrical agricultural silos. To the right is a site plan with two red circles representing the silos.

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

23

BEISPIELE GEBÄUDE

Reservoir mit vorwiegend unterirdischer Bauart bzw. max. 1 m aus Boden ragend → kein Gebäude

The image shows a photograph of a small concrete structure on a hillside. To the right is a site plan with a blue-outlined structure partially below a dashed ground line.

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

24



BODENVERSIEGELUNG

Was zählt zur Versiegelung?

- Wasserdurchlässige Beläge wie Beton oder Asphalt
- Grundfläche von Gebäuden

Ausnahmen:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen (z. B. Mistplatte, Jauchegrube)
- forstwirtschaftlich genutzte Flächen (z. B. Löschwasserbecken)
- Touristische genutzte Flächen (z. B. Umgebung Bergrestaurant)
- Flächen von Energieanlagen
- Flächen von kantonalen und nationalen Verkehrsanlagen



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

25

BEISPIEL BODENVERSIEGELUNG





Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

26


ABBRUCHPRÄMIE

Art. 5a RPG

¹ Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen, erhalten bei deren Abbruch eine **Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten unter Ausschluss altfälliger 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.

² Die Kantone finanzieren die Abbruchprämie primär mit den Erträgen aus der Abgabe gemäss Artikel 5 Absatz 1, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln.

³ Der Bund kann Beiträge an die Aufwendungen der Kantone leisten. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten. Er berücksichtigt dabei die unterschiedlichen Voraussetzungen der Kantone, insbesondere die Ergiebigkeit der Mehrwertabgabe.




Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

27

ABBRUCHPRÄMIE

Art. 43d RPV
 1 Die Bundesversammlung bestimmt die finanziellen Mittel für die Bundesbeiträge an die Abbruchprämie mit einem mehrjährigen Zahlungsrahmen.
 2 **Im Rahmen der bewilligten Kredite gewährt der Bund Beiträge von 20–30 Prozent an die Abbruchprämie.**
 3 Wenn die in den letzten 5 Jahren im Kanton geschaffenen Mehrwerte nach Artikel 5 Absatz 1^{ter} RPG mindestens 75 Mal so hoch sind wie die Summe der im betreffenden Jahr bezahlten Abbruchprämien nach Artikel 5a RPV, so beträgt der Beitrag des Bundes 20 Prozent dieser Abbruchprämien; sind die geschaffenen Mehrwerte höchstens 25 Mal so hoch wie die bezahlten Abbruchprämien, so beträgt dieser Anteil 30 Prozent. Für Werte dazwischen steigt der Anteil umgekehrt proportional zum Verhältnis zwischen dem geschaffenen Mehrwert und den bezahlten Abbruchprämien an.
 4 An Prämien für Abbrüche, die für eine gesetzlich geforderte Kompensation nötig sind, leistet der Bund keine Beiträge. Vorbehalten bleiben Fälle von Ersatzneubauten, bei denen das Bundesrecht ausnahmsweise Anspruch auf eine Abbruchprämie gibt.
 5 Die Kantone erstatten dem Bund bis zum 31. März des Folgejahrs Bericht über die im Vorjahr für erfolgte Abbrüche geleisteten Abbruchprämien. Das ARE legt gestützt darauf die Beiträge an die Kantone für das entsprechende Jahr fest. Übersteigen die gesamten Beiträge die im bewilligten Voranschlagskredit eingestellten Mittel, werden die Beiträge an die Kantone proportional gekürzt.

Art. 43e RPV
 Kantone schulden dem Bund keine Abbruchprämie.



 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffiz per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

28

UMSETZUNG IN GRAUBÜNDEN (KANTONALE REGELUNG)





Notwendigkeit Zusatzregelungen auf kantonaler Stufe


- Regelung Zuständigkeiten
- Regelung Ausnahmetatbestände
- Regelung Berechnungsmethodik
- Regelung Verfahrensablauf


 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffiz per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

29

UMSETZUNG IN GRAUBÜNDEN (AUSNAHMETATBESTÄNDE)



-  • **n** **rechtmässig** erfolgt (z. B. ohne BAB-Bewilligung bzw. ohne Prämienentscheid)
-  • Die im Eigentum des **Kantons** und der **Gemeinde** stehen (Art. 43e RPV)
-  • **n** **rechtmässig** erstellte Bauten und Anlagen
-  • Vollständig **unterirdisch** liegen


 Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffiz per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

30

UMSETZUNG IN GRAUBÜNDEN (BERECHNUNG)

- Prämienhöhe soll **unbürokratischen, effizienten und raschen** Vollzug ermöglichen.
- Bemessungsgrundlage sind **Grösse und Art** der abzubrechenden Gebäude oder Anlagen.
- Für **verschiedene Gebäude- und Anlagekategorien** werden Frankenbeträge pro Kubik- oder Quadratmeter festgelegt.
- Zusätzlich werden folgende **Faktoren** berücksichtigt:
 - **Verkehrslage**
 - **Bauweise**
 - **Komplexität der Baute**
- Für Erschliessung, Bauweise und Komplexität werden **Faktorwerte** definiert.

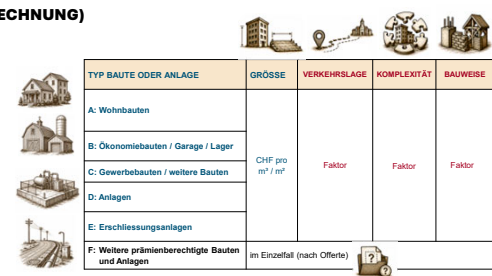



Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

31

UMSETZUNG IN GRAUBÜNDEN (BERECHNUNG)

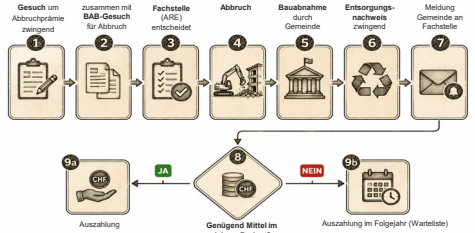
TYP BAUTE ODER ANLAGE	GRÖSSE	VERKEHRLAGE	KOMPLEXITÄT	BAUWEISE
A: Wohnbauten	CHF pro m ³ / m ²	Faktor	Faktor	Faktor
B: Ökonomiebauten / Garage / Lager				
C: Gewerbebauten / weitere Bauten				
D: Anlagen				
E: Erschliessungsanlagen				
F: Weitere prämienerberechtigte Bauten und Anlagen	im Einzelfall (nach Offerte)			



Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

32

UMSETZUNG IN GRAUBÜNDEN (VERFAHREN)



Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

33



BAUPOLIZEI

Art. 25 RPG

³ Sie stellt sicher, dass unbewilligte Nutzungen innert nützlicher Frist festgestellt und anschliessend sofort untersagt und unterbunden werden; Rückbauten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind ohne Verzug anzuordnen und zu vollziehen.

⁴ Nur die zuständige kantonale Behörde kann gütig den **ausnahmsweisen Verzicht** auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes **beschliessen**.



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

34

BAUPOLIZEI

Art. 43a RPV

¹ Das kantonale Recht zur Anwendung von Artikel 25 Absatz 3 RPG ist **mindestens** so auszugestalten, dass:

- a. angeordnete Nutzungsverbote und die zu ihrer Durchsetzung angeordneten Massnahmen in der Regel **innert 30 Tagen nach Eröffnung der Verfügung durchgesetzt** sind, wenn nicht glaubhaft gemacht wird, dass die Nutzung rechtmässig ist;
- b. 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.

² In Baubewilligungsverfahren müssen die vorhandenen Bauten und Anlagen **mindestens summarisch** auf ihre Rechtmässigkeit geprüft werden. Die Baubewilligung muss gegebenenfalls mit Verfügungen nach Absatz 1 Buchstabe b verbunden werden; dabei muss sichergestellt werden, dass allfällige Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu einem festgelegten Zeitpunkt ausgeführt sind.

³ Die Kantone statten die Behörde nach Artikel 25 Absätze 2 und 3 RPG mit den nötigen Entscheidungskompetenzen und Ressourcen aus, um die Aufgaben nach Artikel 25 Absatz 3 RPG erfüllen zu können.




Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

35

UMSETZUNG IN GRAUBÜNDEN

- Baupolizei bleibt Sache der Gemeinden.
- Gemeinden unterbinden illegale Bautätigkeiten und Nutzungen durch Anordnung von Baustopps oder Nutzungsverböten.
- Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens .
- Anhörungsverfahren des Gesuchstellers, wenn Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig ist.
- (teilweise) negative BAB-Entscheide sind durch die Gemeinden zu eröffnen; gleichzeitig sind Wiederherstellungsmassnahmen anzuordnen. Gleichzeitig ist eine allfällige Ersatzvornahme anzudrohen.
- Dem ARE ist eine Kopie des eröffneten Entscheids zuzustellen.
- Gemeinde prüft, ob die Wiederherstellung innert Frist erfolgt ist. Ist dies nicht der Fall verfügt sie die Ersatzvornahme.
- Dem ARE ist der Abschluss der Wiederherstellungsarbeiten anzuzeigen.



Amt für Raumentwicklung Graubünden
Ufficio per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

36

BAUPOLIZEI

Art. 43b RPV

¹ Verpflichtungen aus baupolizeilichen Verfügungen sind innert 180 Tagen ab Rechtskraft zu erfüllen, wenn weder die Verfügung noch das kantonale Recht eine andere Frist setzt. Die Fristen in den Verfügungen sind nach Möglichkeit deutlich kürzer anzusetzen.

² Wer geltend macht, dass formell rechtswidrige Bauten oder Anlagen nachträglich bewilligungsfähig sind oder dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausnahmsweise unverhältnismässig ist, hat die Obliegenheit, dies zu begründen. Gleiches gilt, wenn geltend gemacht wird, dass für ein Nutzungsverbot nach Artikel 43b Absatz 1 Buchstabe a ausnahmsweise eine längere Frist anzusetzen ist.



Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffiz per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

37

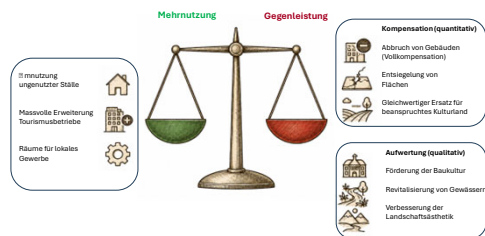
GEBIETSANSATZ (ECKPUNKTE)



Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffiz per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

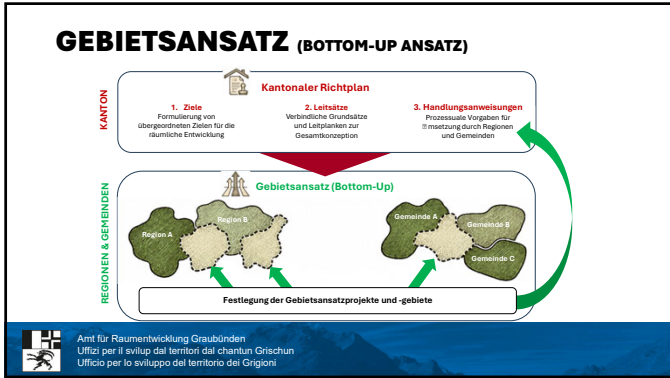
38

GEBIETSANSATZ (PRINZIP – PLANERISCHE WAAGSCHALE)

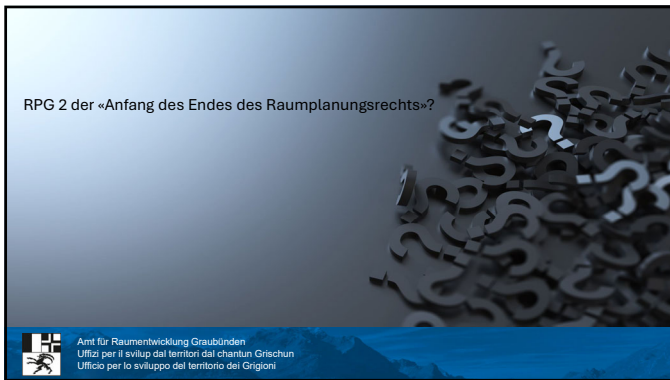


Amt für Raumentwicklung Graubünden
 Uffiz per il svilup dal territori dal chantun Grischun
 Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni

39



40



41
