



**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

RPG 2 - Umsetzung im Kanton ZH

Webinar zu Verfahrensänderungen



1. Übersicht Gesetzesanpassungen
2. Baugesuch bei Rückbauten (Abbruchgesuch)
3. Gesuch um Abbruchprämie
4. Änderungen nachträgliche Baugesuchsverfahren ausserhalb Bauzone
 - Nutzungsverbote
 - Überprüfung Rechtmässigkeit
 - Wiederherstellung rechtmässiger Zustand (i.d.R. Rückbauanordnung)
 - Überprüfung Rückbau
5. Weitere Informationen

1. Übersicht Gesetzesanpassungen



Amt für Raumentwicklung

- Inkraftsetzung revidiertes Raumplanungsgesetz gestaffelt am 1. Januar 2026 und 1. Juli 2026
- [Kantonale Webseite für Umsetzungsfragen](#)
- Kreisschreiben vom 22. Mai 2026 ab dem 1. Juli 2026 umzusetzen



3. Baugesuch bei Rückbauten (Abbruchgesuch)

- Für Rückbauten ausserhalb der Bauzone ist ab dem 1. Juli 2026 ein ordentliches Baugesuch einzureichen
- Bei einer versiegelten Fläche unter 6 m² nicht notwendig
- Mit der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen einzureichen
- Bewilligungspflichtig, da Auswirkungen auf Raum und Umwelt
- Notwendig für die Erfassung für das Monitoring (zur Einhaltung des Stabilisierungsziels)

4. Abbruchprämie



Amt für Raumentwicklung

- Eigentümerschaft von Bauten und Anlagen **ausserhalb der Bauzone** erhält bei deren Abbruch eine Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten (Art. 5a RPG)
- Kann ab dem 1. Juli 2026 beantragt werden
- **Prämiengesuch ist dem Baugesuch für den Rückbau beizulegen**
- Kant. Fachstelle Landschaft prüft Prämiengesuch mittels Berechnungstabelle und verfügt Höhe der Prämie
- Informationen und Vorgehen auf Website
 - nicht für bereits durchgeführte Rückbauten
 - Nur für legale Bauten (oder mind. 30 Jahre bestehend)
 - Nur wenn effektiv Bodenentsiegelung stattfindet (Kein Ersatzbau, ausser landwirtschaftlich oder touristisch bedingt)
 - Nicht für öffentliche Infrastruktur
 - Nicht in Weilerzonen





5. Verfahren bei nachträglichen Baugesuchen

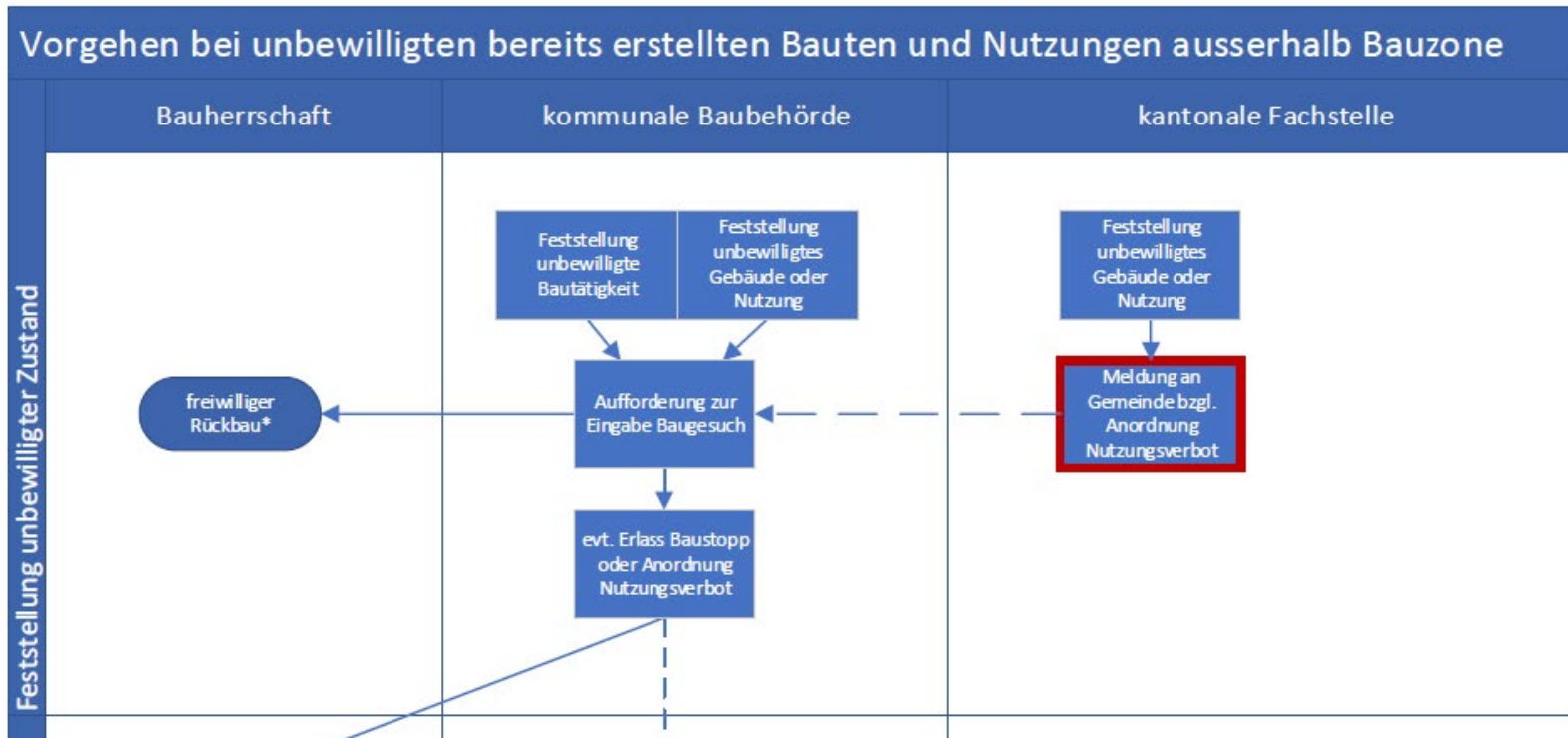
→ **Ziel:** Verschärftes Vorgehen gegen illegales Bauen

1. Anordnung vorsorgliches Nutzungsverbot
2. Überprüfung Rechtmässigkeit
3. Androhung Ersatzvornahme in Hindernisbrief
4. Antrag auf Verzicht Rückbauanordnung
5. **Mitbericht kommunale Behörde zur Verhältnismässigkeit des Rückbaus**
6. Raumplanungsrechtliche Verweigerung mit Rückbauanordnung (NEU durch Baudirektion)
7. **Überprüfung und Meldung Rückbau**



1.) Anordnung vorsorgliches Nutzungsverbot

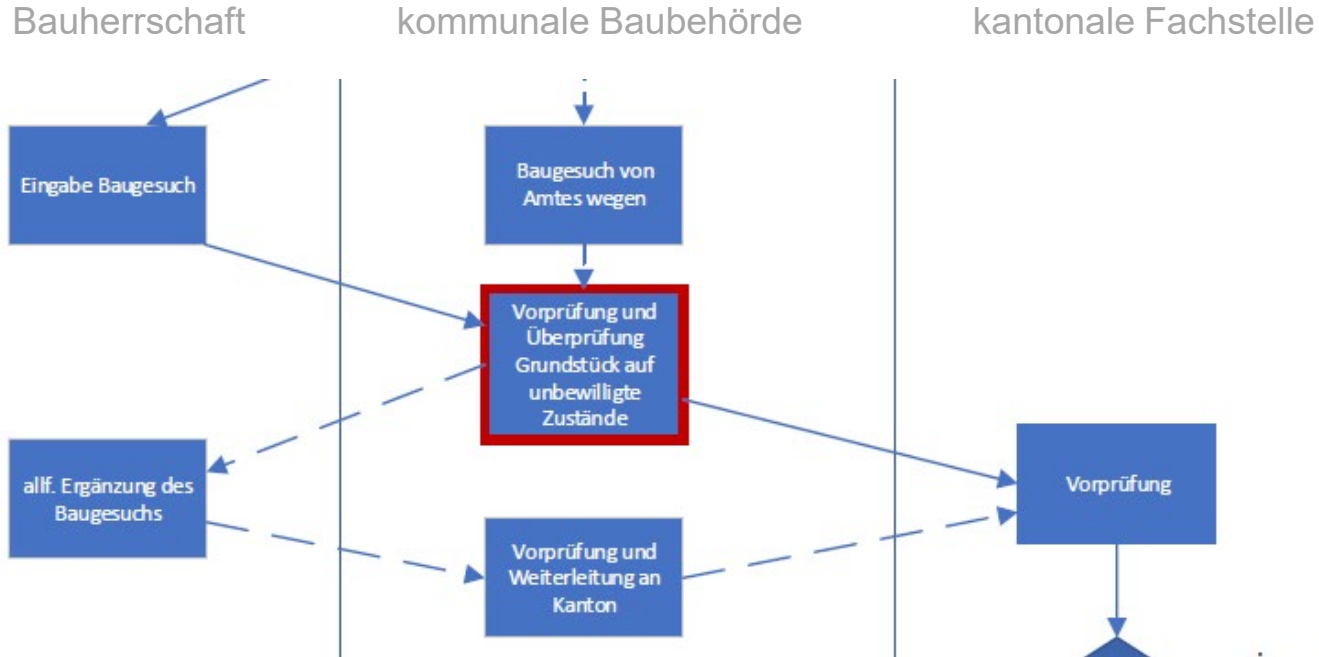
- RPG regelt, dass für unbewilligte Nutzungen ein vorsorgliches Nutzungsverbot zu erlassen ist (Art. 25 Abs. 3 RPG)
- Nutzungsverbot müssen i.d.R. innert 30 Tagen nach Verfügung durchgesetzt sein (Art. 43b RPV)
- Zusätzlich zu PBG § 341
- Zuständigkeit nach wie vor bei der kommunalen Behörde
- Anordnung erfordert (nach wie vor) Verhältnismässigkeitsprüfung
- Kanton trägt Mitverantwortung
- Arbeitshilfe zum Vorgehen bei (vorsorglichen) Nutzungsverboten in Erarbeitung zusammen mit Vzgv (online voraussichtlich ab Herbst 2026)





2.) Überprüfung Rechtmässigkeit der bestehenden Bauten und Nutzungen (Art. 43b Abs. 2 RPV)

- Bei Eingang Baugesuch sind vorhandene Bauten und Nutzungen auf dem Grundstück zu überprüfen
- Bauherrschaft hat darzulegen, wie Gebäude genutzt werden
- Falls unbewilligte Nutzungen oder Gebäude/Anlagen vorhanden sind, muss dies in das laufende Baugesuch integriert werden





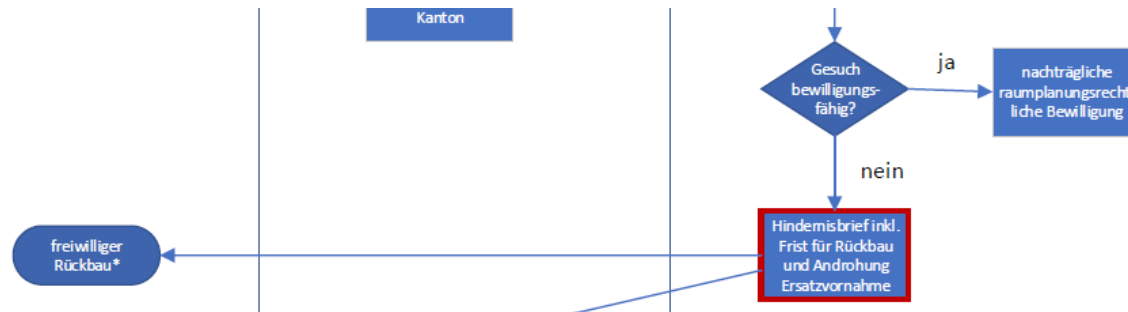
3.) Androhung Ersatzvornahme im kant. Hindernisbrief

- Ersatzvornahme ist im gleichen Verfahren wie Rückbauanordnung durchzuführen (Art. 43b Abs. 1 Ziff. b RPV)
- Kantonale Fachstelle teilt dem Gesuchsteller mit, dass die Gemeinde im Unterlassensfall die Ersatzvornahme prüfen und verfügen wird («Androhung» der Ersatzvornahme)

Bauherrschaft

kommunale Baubehörde

kantonale Fachstelle



Verhältnismässigkeitsprüfung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

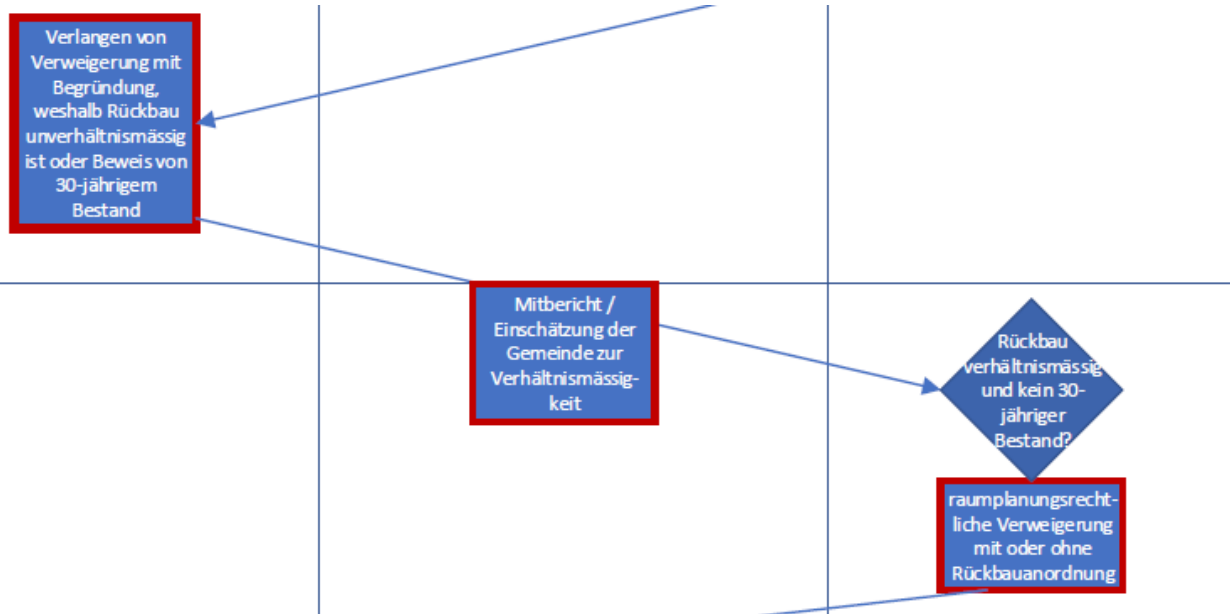


Amt für Raumentwicklung

Bauherrschaft

kommunale Baubehörde

kantonale Fachstelle





4.) Antrag auf Verzicht der Rückbauanordnung

- Möchte der Bauherr, dass trotz Verweigerung der Rückbau nicht verfügt werden soll, hat er dies (mit Antwort auf den Hindernisbrief) begründet zu beantragen (Art. 43c Abs. 2 RPV).
- 30-Jähriges Bestehen ist zu beweisen (auch bzgl. Umfang und Nutzung)
- Begründung wird in Verhältnismässigkeitsprüfung miteinbezogen.



5.) Mitbericht Gemeinden zur Rückbauanordnung

- Gemeinde erstellt Mitbericht zur Einschätzung der Verhältnismässigkeit der Rückbauanordnung (mit Informationen zu relevanten Hintergründen/Vorgeschichte)
- Vorlage für den Mitbericht wird zur Verfügung gestellt (mit Option auf Verzicht)
- Baugesuch wird mit Aktenergänzung sistiert bis Mitbericht eintrifft (Frist i.d.R. drei Monate)
- Vorlage online abrufbar (ab dem 1. Juli 2026)

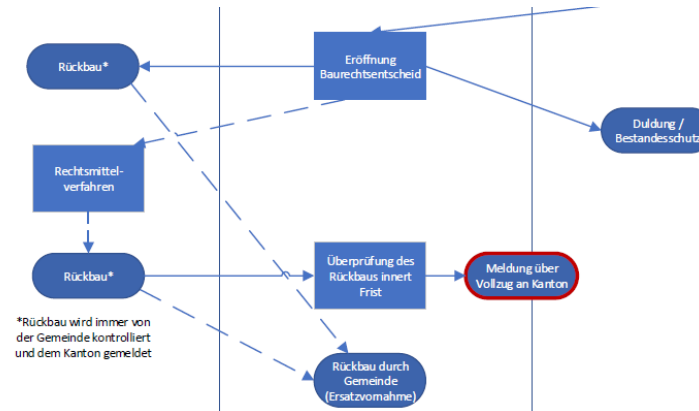


6.) Rückbauanordnung bei Verweigerung

- Neu entscheidet die Baudirektion über die Herstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 25 Abs. 4 RPG)
- Kanton prüft Verhältnismässigkeit und ordnet Rückbau direkt mit der raumplanungsrechtlichen Verfügung an.
- Falls kantonale Behörde abweichend vom Mitbericht der Gemeinde entscheidet, wird Gespräch gesucht und begründet.
- Übergang: Kantonale Verfügungen bleiben grundsätzlich gültig. Falls die Gemeinde nach dem 1. Juli 2026 auf die Rückbauanordnung verzichten möchte, muss mit dem Kanton Rücksprache genommen werden.

7.) Überprüfung Rückbau

- Vollzug bleibt kommunale Aufgabe
- Gemeinde überprüft Rückbau innert Frist und meldet an die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen
- Gemeinde ordnet Ersatzvornahme an und führt sie durch (falls Rückbau innert Frist nicht stattgefunden hat)
- Arbeitshilfe zur Ersatzvornahme in Erarbeitung (zusammen mit dem Vzgv)



6. Weitere Informationen



Amt für Raumentwicklung

- in Kreisschreiben zu Änderungen bei Verfahren ausserhalb der Bauzone
- Arbeitshilfe zur Durchführung Nutzungsverbote
- Arbeitshilfe zur Durchführung Ersatzvornahme



**Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung**

Fragen und Anliegen

rpg2@bd.zh.ch

