



# Willkommen am Jahresanlass

Entwicklung Schweiz · 9. Juni 2026

# Begrüssung

## Dr. iur. Martin Schmid

Präsident Entwicklung Schweiz

Ständerat Kanton Graubünden, FDP

# Innenentwicklung, Einsprachen und weitere Herausforderungen der Raumplanung

**Roman Mayer**

Direktor Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)





Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,  
Energie und Kommunikation UVEK  
**Bundesamt für Raumentwicklung ARE**

# **Innenentwicklung, Einsprachen und weitere Herausforderungen der Raumplanung**

Referat Entwicklung Schweiz, 9. Juni 2026

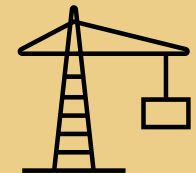
**Roman Mayer**

**Direktor Bundesamt für Raumentwicklung ARE**



# Wohnungsbau

**Wie fördern wir die Bautätigkeit?**





# Wohnungsbau

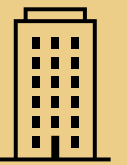
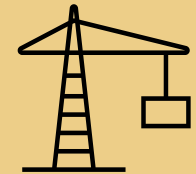
**Wie fördern wir die Bautätigkeit?**





# Wohnungsbau

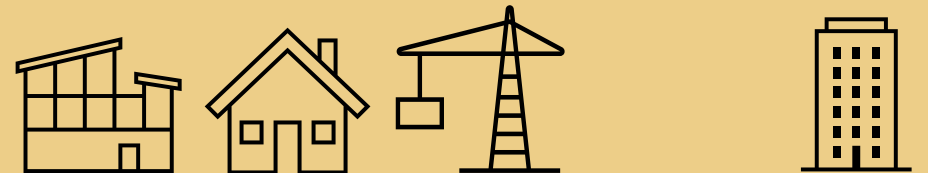
**Wie fördern wir die Bautätigkeit?**





# Wohnungsbau

**Wie fördern wir die Bautätigkeit?**





# Förderung der Bautätigkeit

## Studie ARE und BWO 2025

Befragung von 440 Personen aus den Bereichen:  
Bauherrschaft, Entwicklung, Architektur  
Juristinnen und Juristen aus Anwaltskanzleien, der  
Verwaltung, Hochschulen und Gerichten



# Förderung der Bautätigkeit

## Hürden für die Bereitstellung von Wohnraum

Einsprachen

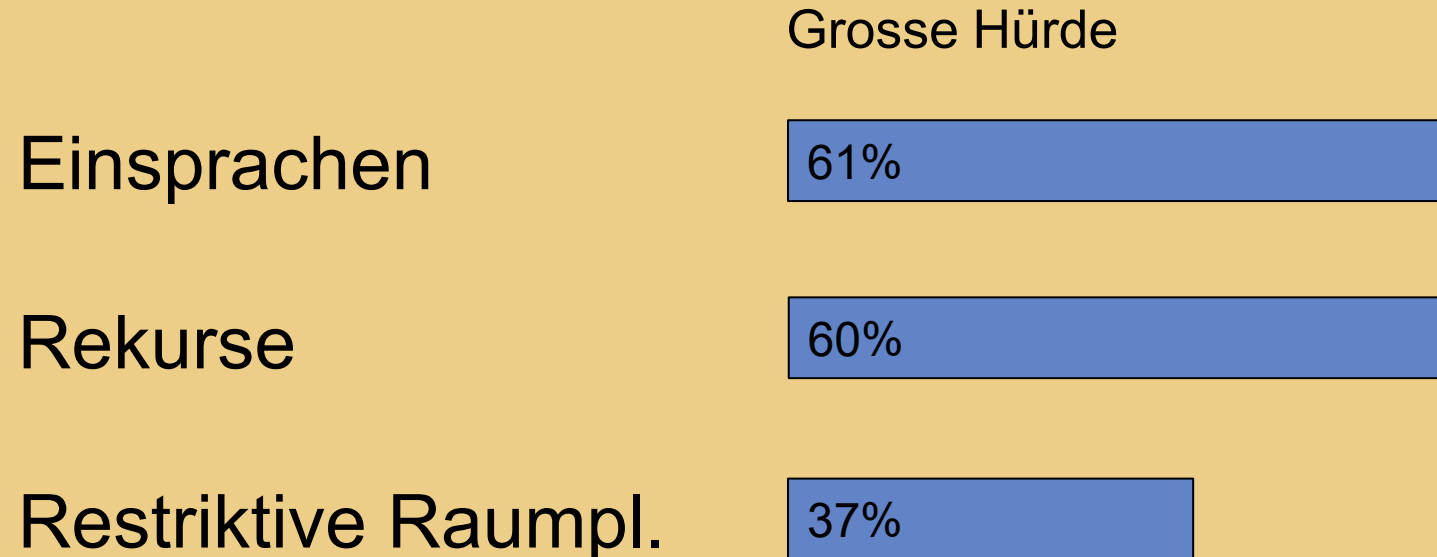
Rekurse

Restriktive Raumpl.



# Förderung der Bautätigkeit

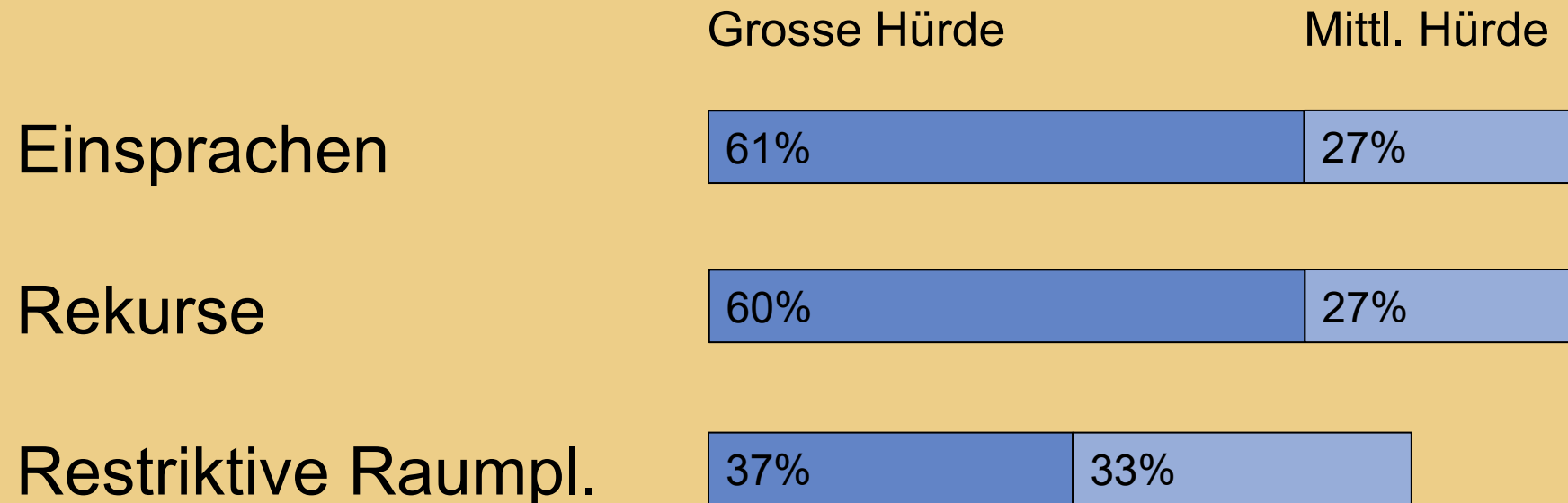
## Hürden für die Bereitstellung von Wohnraum





# Förderung der Bautätigkeit

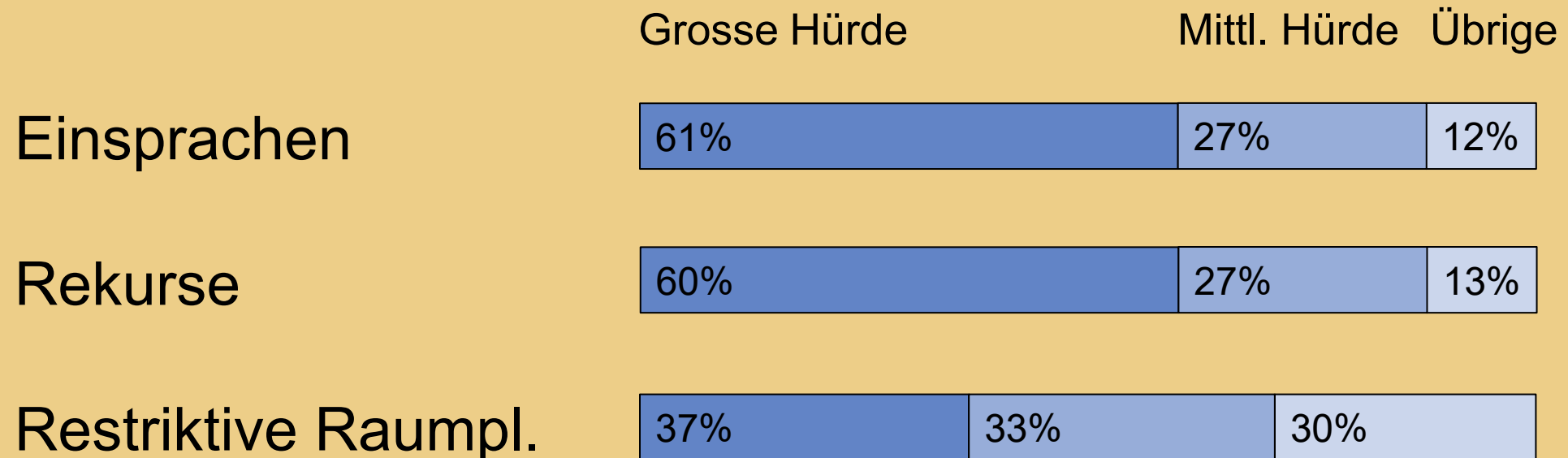
## Hürden für die Bereitstellung von Wohnraum





# Förderung der Bautätigkeit

## Hürden für die Bereitstellung von Wohnraum





# Förderung der Bautätigkeit

## Negative Auswirkungen von Einsprachen und Rekursen

Zu spät auf dem Markt

80%

Höherer Preis

70%

Weniger Wohnfläche

41%

Weniger Wohnungen

37%



# Förderung der Bautätigkeit

## Empfehlungen der Studienautoren

Den Kreis der Einsprache- und Beschwerdeberechtigten reduzieren

Das öffentliche Interesse an Innenentwicklung im Gesetz verankern



# Förderung der Bautätigkeit

## Geplante Massnahmen des Bundes

Wohnungsbau als nationales Interesse  
gesetzlich verankern

Kriterien für Bauprojekte von nationalem  
Interesse schaffen

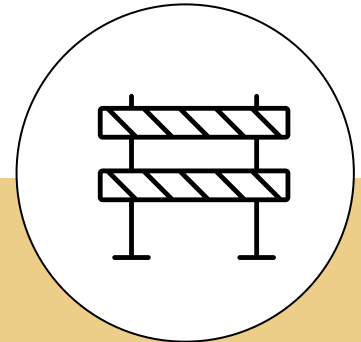




# Förderung der Bautätigkeit

## Geplante Massnahmen des Bundes

Beschwerdelegitimation für Privatpersonen  
und die zulässigen Rügen einschränken, soweit  
es um Verfahren vor Bundesgericht geht

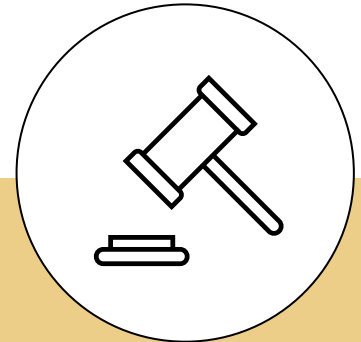




# Förderung der Bautätigkeit

## Geplante Massnahmen des Bundes

Den Prüfungsumfang des Bundesgerichts  
bei Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen  
auf Rechtsfragen von grundsätzlicher  
Bedeutung einschränken

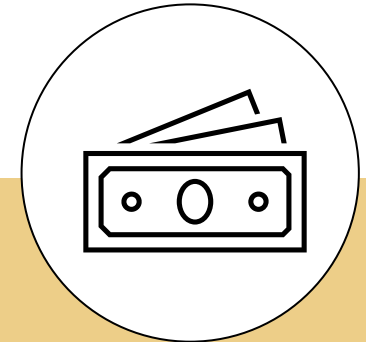




# Förderung der Bautätigkeit

## Geplante Massnahmen des Bundes

Die Kantone zu Massnahmen verpflichten, um die Verfahrenskosten bei nachweislich rechtmisbräuchlichen Einsprachen den Einsprechenden aufzuerlegen



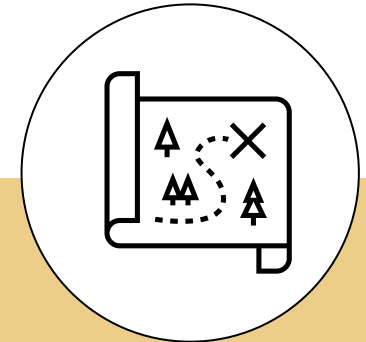


# Revision RPG?

## Einzonungen vs. Innenentwicklung

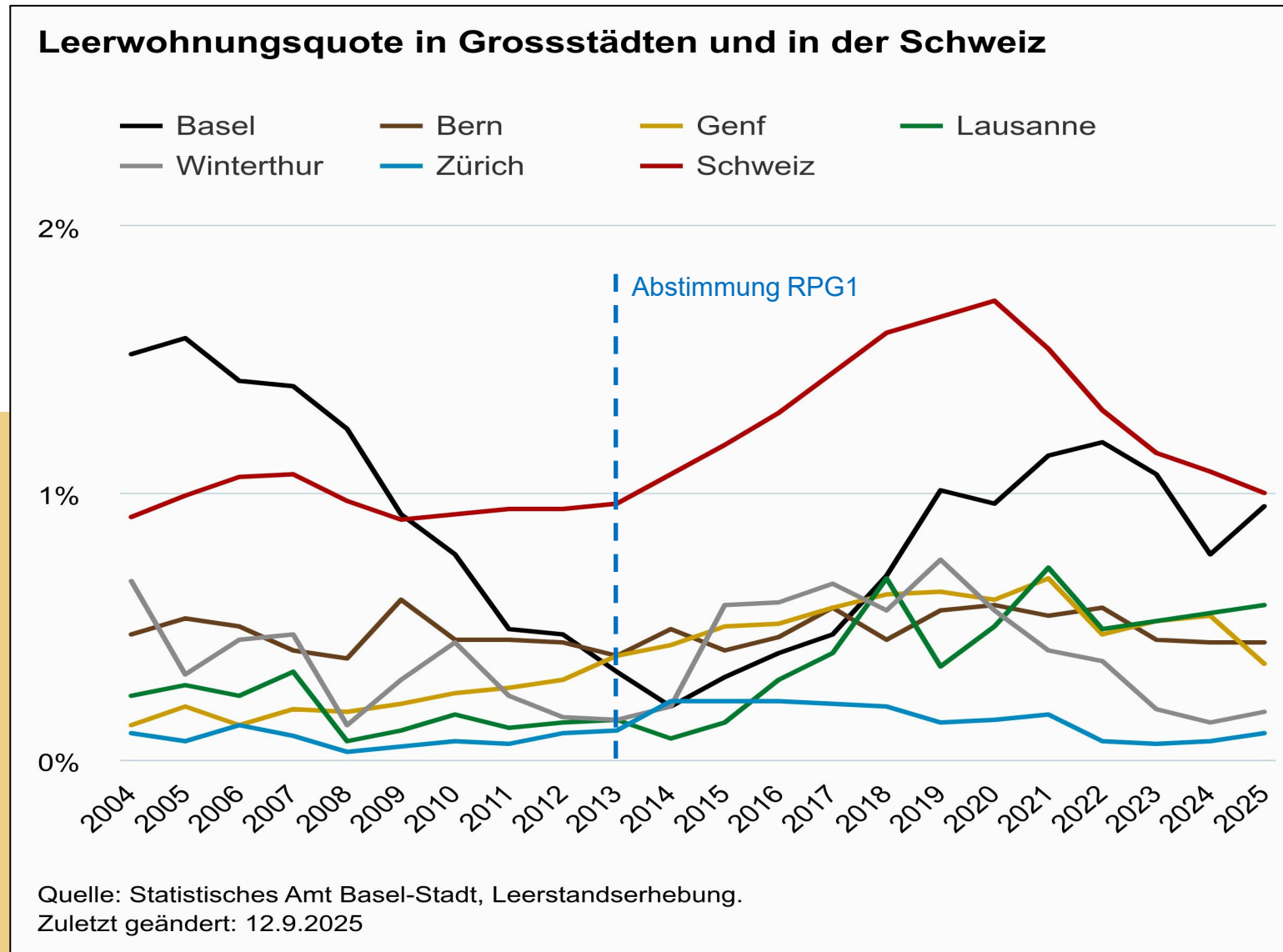
Ist die Innentwicklung angesichts der Wohnungsknappheit der falsche Weg?

Sollen wir wieder im grossen Stil Bauland einzonen?





# Revision RPG?





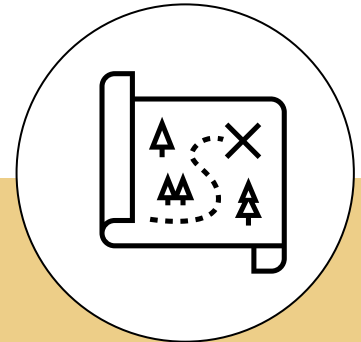
# Revision RPG?

## Einzonungen

RPG1 verbietet nicht, Bauland einzuzonen

Einzonungen scheitern oft am Widerstand der Bevölkerung

Es gibt noch viel freies Bauland





# Revision RPG?

## Beispiel Zürich



Erhöhung der Lehrstandsquote von 0,1 auf 0,61



Erhöhung der lehrstehenden Wohnungen von 235 auf 1400



Bedarf von 22 Hektaren Bauland



# Revision RPG?





# Revision RPG?





# Revision RPG?



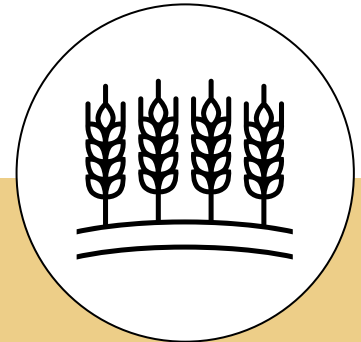


# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Die wertvollsten Ackerböden

Sichern die Ernährung in schweren Mangellagen



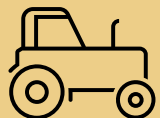
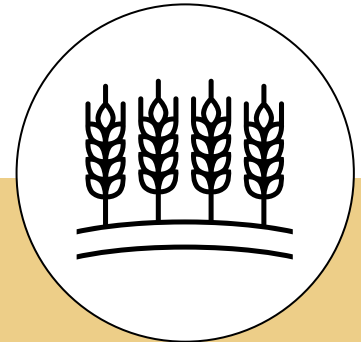


# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Die wertvollsten Ackerböden

Sichern die Ernährung in schweren Mangellagen





# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Soll:

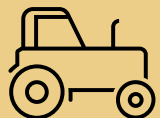
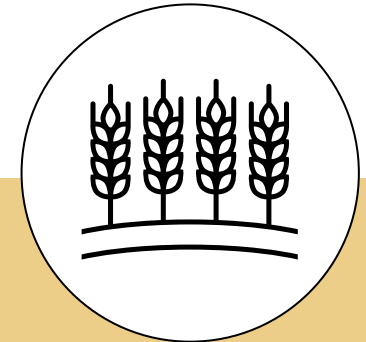
438'460 ha

Ist:

445'680 ha

 Reserve

Für 8,14 Mio. Einw.





# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Soll:

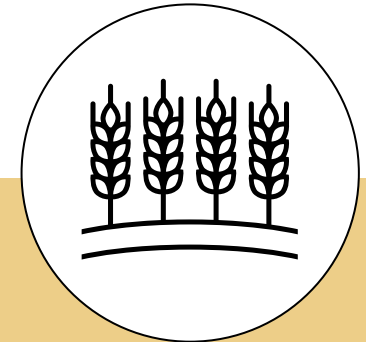
438'460 ha

Ist:

445'680 ha

 Reserve

Für 8,14 Mio. Einw.





# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Soll:

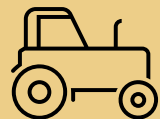
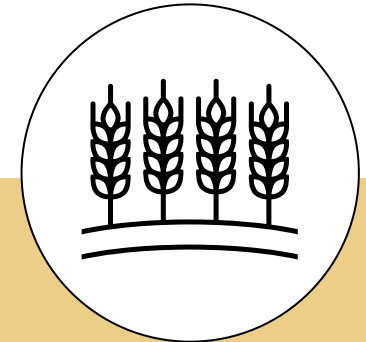
438'460 ha

Ist:

445'680 ha

 Reserve

Für 8,14 Mio. Einw.





# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Soll:

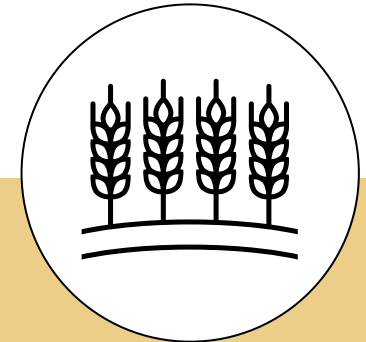
438'460 ha

Ist:

445'680 ha

 Reserve

Für 8,14 Mio. Einw.





# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Soll:

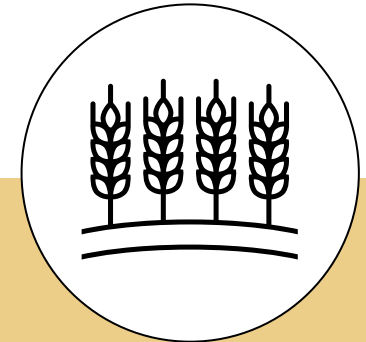
438'460 ha

Ist:

445'680 ha

 Reserve

Für 8,14 Mio. Einw.





# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Soll:

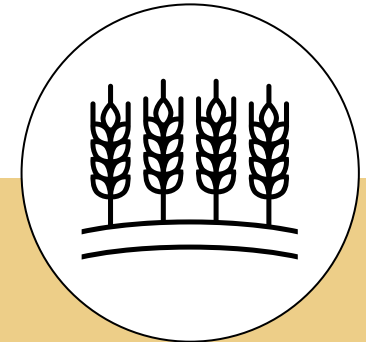
438'460 ha

Ist:

445'680 ha

Reserve

Für 8,14 Mio. Einw.





# Revision RPG?

## Fruchtfolgeflächen

Soll:

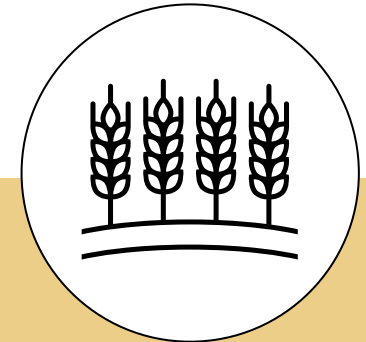
438'460 ha

Ist:

445'680 ha

Reserve

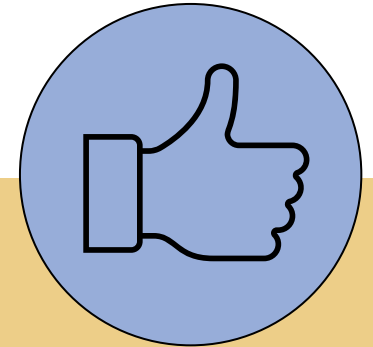
Für 8,14 Mio. Einw.





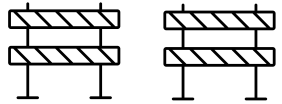
# Förderung der Bautätigkeit

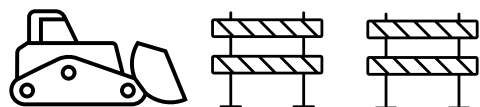
## Innenentwicklung

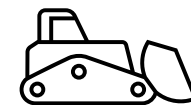




# Bundesamt für Raumentwicklung

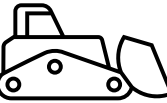






**Vielen Dank**

für Ihre Aufmerksamkeit



# Gespräch: Rekurse und Einsprachen



**Andrea Gmür**

Ständerätin Kanton Luzern, Die Mitte

## Fairness im Einspracherecht

- Einsprachen an direkte Betroffenheit knüpfen
- Missbräuchliche Blockaden konsequent sanktionieren
- Zahlungen für den Einspracheverzicht unter Strafe stellen

## Motionen Gmür-Schönenberger 25.3972 / 25.3973

Vom Ständerat angenommen, von der NR-Kommission gutgeheissen

**18. Juni 2026** · Beratung im Nationalrat

# Gespräch: Verbandspositionen

**Pascal Bärtschi**, CEO Losinger Marazzi AG · **Donald Vogt**, CEO Marti Gesamtleistungen AG

## Fünf Kernforderungen aus dem Policy Paper «Wohnbaumisere»



1

Denkmalschutz mit  
Augenmass



2

Fairness im  
Einspracherecht



3

Ein modernes  
Raumplanungsgesetz



4

Sanierungsoffensive für  
Klima und Wohnraum



5

Schlanke Verfahren  
statt Planungs-  
Marathon

# Ausklang

**Karin Bühler**

Geschäftsführerin Entwicklung Schweiz

*Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme – wir freuen  
uns auf den Austausch beim Apéro.*



*Referenzprojekte unserer Mitglieder*