



Mai 2013

Zweitwohnungen

Artikel 8 Absätze 2 und 3 RPG: Anforderungen an die kantonalen Richtpläne

Impressum

Begleitgruppe

Katalin Hunyady, AGR Kanton BE
Erich Linder, AGR Kanton BE
Philippe Gmür, SDT Kanton VD
Paolo Poggiati, SST Kanton TI
Nicolas Summermatter, SAT Kanton VS
Martin Vinzens, ARE
Maria-Pia Gennaio, ARE
Giovanni Danielli, ARE
Ueli Wittwer, ARE
Gabriel Hefti, ARE

Externe Begleitung und Grundlagen

Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur
Andrea Kurzbein, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Chur

Zweitwohnungen
Artikel 8 Absätze 2 und 3 RPG - Anforderungen an die kantonalen Richtpläne

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	4
1.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen	4
1.2	Planungshilfe Zweitwohnungen 2010	6
1.3	Ziel des Dokumentes	6
2	Gegenüberstellung von Artikel 8 RPG und Art. 75b BV / Zweitwohnungsverordnung	6
3	Kantone mit Handlungsbedarf	9
4	Anforderung an die Richtplananpassungen (für Kantone mit Handlungsbedarf)	12
4.1	Anforderungen an die Richtplaninhalte	12
4.2	Einreichung der Richtplananpassungen beim Bund	14

1 Einführung

Seit dem 1. Juli 2011 gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) zum Zweitwohnungsbau (Art. 8 Abs. 2 und 3 RPG). Gemäss den Übergangsbestimmungen haben die Kantone bis am 1. Juli 2014 Zeit, den kantonalen Richtplan anzupassen. Seit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative¹ sind bei der Umsetzung von Artikel 8 RPG auch die Anforderungen der neuen Verfassungsbestimmung über Zweitwohnungen (Art. 75b BV) zu berücksichtigen.

Mit diesem Dokument sollen die Kantone bei der Umsetzung von Artikel 8 RPG unterstützt werden. Dabei wird aufgezeigt, welche Kantone einen Handlungsbedarf haben und bis zur Frist vom 1. Juli 2014 die neuen Anforderungen in ihrem Richtplan erfüllen müssen. Im Weiteren wird dargestellt, welche Anforderungen von Artikel 8 Absätze 2 und 3 RPG auch vor dem Hintergrund der Zweitwohnungsverordnung vom 22. August 2012 (SR 702) nach wie vor ihre Gültigkeit haben. In Anlehnung an die Planungshilfe Zweitwohnungen, die vom ARE im Jahr 2010 publiziert wurde, wird auf Massnahmen hingewiesen, die von den Kantonen und Gemeinden ergriffen werden können. Die Frage, welche Massnahme sich konkret aufdrängt, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Voraussetzung dafür sind Abklärungen im regionalen und lokalen Kontext, für welche die Kantone verantwortlich sind.

Dieses Dokument ist mit Unterstützung eines externen Büros und einer Begleitgruppe aus einer Vertreterin und Vertretern von kantonalen Planungsfachstellen erarbeitet worden. Die Begleitgruppe hatte eine beratende Funktion. Dadurch konnte auf Erfahrungen aus Kantonen und Gemeinden abgestützt werden. Das vorliegende Dokument widerspiegelt jedoch nicht sämtliche Meinungen, die in der Begleitgruppe geäussert wurden. Namentlich die Meinung, dass Artikel 8 Absätze 2 und 3 RPG mit der Annahme der neuen Verfassungsbestimmung über Zweitwohnungen nicht mehr umgesetzt werden müsse. Als Hauptgründe dafür wurden von einzelnen Mitgliedern der Begleitgruppe genannt, dass die Zweitwohnungsbestimmungen im RPG als Gegenvorschlag zur Zweitwohnungsinitiative galten und die Ausführungsgesetzgebung zum neuen Verfassungsartikel über Zweitwohnungen erst in Erarbeitung sei.

Mit der Annahme der der neuen Verfassungsbestimmung über Zweitwohnungen sind die Zweitwohnungsbestimmungen im RPG nicht ausser Kraft gesetzt worden und bis zum Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes dürfte noch einige Zeit vergehen. Da es sich um einen längeren Zeitraum handelt, ist es nicht zulässig, mit den Richtplananpassungen, die bereits heute möglich sind, zuzuwarten. Das ARE ist deshalb der Auffassung, dass es sinnvoll ist zu klären, wie die Zweitwohnungsbestimmungen im RPG mit Blick auf die Zweitwohnungsverordnung umgesetzt werden können, was mit diesem Dokument bezweckt wird.

1.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Artikel 8 RPG

In Artikel 8 RPG werden die Mindestinhalte der Richtpläne festgelegt. Im Zusammenhang mit dem Thema Zweitwohnungen sind namentlich die Absätze 2 und 3 von Bedeutung. Die Kantone werden in Absatz 2 verpflichtet, in ihren Richtplänen diejenigen

¹ Eidg. Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»

Gebiete zu bezeichnen, in denen besondere Massnahmen notwendig sind, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen. In Absatz 3 wird beispielhaft verdeutlicht, auf welche Ziele die Kantone ihre Massnahmen auszurichten haben. Die Akzente liegen dabei auf: Beschränken (Zahl der Zweitwohnungen), Fördern (Hotellerie und preisgünstige Erstwohnungen) und besserer Auslastung (Kampf den "kalten Betten").

² Sie [die Richtpläne] bezeichnen Gebiete, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen.

³ Die zu ergreifenden Massnahmen bezwecken insbesondere:

- a. eine Beschränkung der Zahl der Zahl neuer Zweitwohnungen;
 - b. die Förderung der Hotellerie und preisgünstigen Erstwohnungen;
 - c. eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen
-

In den dazugehörigen Übergangsbestimmungen ist festgehalten, dass die Kantone innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Inkrafttreten dieser Bestimmung, d. h. bis am 1. Juli 2014, den Richtplan anpassen und die Gemeinden innert derselben Frist geeignete Massnahmen treffen müssen. Gemäss Absatz 2 der Übergangsbestimmung dürfen nach Ablauf dieser Frist so lange keine Zweitwohnungen bewilligt werden, bis die Kantone und die Gemeinden die nötigen Vorkehrungen getroffen haben.

¹ Die betroffenen Kantone passen ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Änderung an deren Anforderungen an und sorgen dafür, dass die betroffenen Gemeinden innerhalb der gleichen Frist geeignete Massnahmen treffen, insbesondere die Festlegung jährlicher Kontingente, die Festlegung von Erstwohnanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben.

² Nach Ablauf dieser Frist dürfen so lange keine Zweitwohnungen bewilligt werden, bis die Kantone und Gemeinden die nötigen Vorkehrungen getroffen haben.

Artikel 75b BV Zweitwohnungen

Am 11. März 2012 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die eidg. Volksinitiative «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!» angenommen:

¹ Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens 20 Prozent beschränkt.

² Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen.

Am 22. August 2012 erliess der Bundesrat die Verordnung über Zweitwohnungen, die am 1. Januar 2013 in Kraft trat. Die entsprechende Ausführungsgesetzgebung ist in Erarbeitung.

1.2 Planungshilfe Zweitwohnungen 2010

Im Zuge der Anpassung von Artikel 8 RPG hat das ARE zur Thematik Zweitwohnungen im Juni 2010 eine Planungshilfe² zuhanden der kantonalen Richtplanung publiziert. Die Planungshilfe umfasst Ausführungen zum Vorgehen allgemein, zur Feststellung eines Handlungsbedarfes, zu Fragen der Gebietsbezeichnung und zu Regelungsaspekten auf Stufe Richtplanung und Nutzungsplanung. Auf diese Planungshilfe wird nachfolgend verschiedentlich verwiesen. Die Planungshilfe kann von der Webseite des ARE heruntergeladen werden:

<http://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/documents/1756/Bericht.pdf>.

1.3 Ziel des Dokumentes

Im Folgenden soll dargestellt werden, wie und in welchem Ausmass die Umsetzung von Artikel 8 RPG unter den veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Kantone möglich ist. Unter Mitwirkung einer Begleitgruppe mit Kantonsvertretern und -vertreterinnen hat das ARE nach einer praktikablen Lösung gesucht. Die in Kapitel 4 aufgeführten Anforderungen an die Richtpläne beschränken sich daher auf diejenigen Inhalte, bei denen die Kantone ihre planerische Aufgabe auch unter den jetzigen Rahmenbedingungen und ohne das Abwarten auf das Ausführungsgesetz zur neuen Verfassungsbestimmung über Zweitwohnungen wahrnehmen können. Um diese Arbeit zu erleichtern, wird aufgezeigt:

- wo die Schnittstellen und die Überschneidungen der beiden gesetzlichen Bestimmungen liegen.
- welche Kantone aus Sicht des ARE bezüglich der Zweitwohnungsproblematik Handlungsbedarf haben und folglich den gesetzlichen Auftrag gemäss Artikel 8 RPG erfüllen müssen.
- welche Anforderungen die bezeichneten Kantone mit der Richtplanung erfüllen sollen und wie diese ihre Aufgabe bis zum 1. Juli 2014 erfüllen können (vgl. Übergangsbestimmungen zu Artikel 8 RPG)

2 Gegenüberstellung von Artikel 8 RPG und Zweitwohnungsverordnung (Art. 75b BV)

Der Begriff Zweitwohnungen, wie er in der Planungshilfe verwendet wird und wie er auch für die Umsetzung von Artikel 8 RPG zu verstehen ist, deckt sich mit dem Zweitwohnungsbegriff, wie er in der Zweitwohnungsverordnung definiert ist.³

Gemäss Artikel 75b BV sind in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent keine neuen Zweitwohnungen mehr zulässig. In der Zweitwohnungsverordnung wird jedoch präzisiert, dass Zweitwohnungen in strukturierten Beherbergungsformen (Art. 4) und im Rahmen von Hotelumnutzungen (Art. 3) auch künftig zulässig bleiben. Damit wird unterschieden zwischen Zweitwohnungen mit so genannten «kalten Betten», die nicht mehr zulässig sind, und Zweitwohnungen mit so genannten «warmen Betten», die unter klar umschriebenen Voraussetzungen weiterhin zulässig sind. Zweitwohnungen sind demnach auch künftig nicht absolut unzulässig. Dadurch

² Planungshilfe für die kantonale Richtplanung – Zweitwohnungen (ARE 2010)

³ Planungshilfe Kapitel 3 und Artikel. 2 der Zweitwohnungsverordnung.

bleibt der sich aus Artikel 8 Absatz 2 RPG ergebende Auftrag, auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Erst- und Zweitwohnungen zu achten, und wo dieses nicht mehr gegeben ist, Massnahmen zu ergreifen, nach wie vor bestehen.

In Bezug auf die in Artikel 8 Absatz 3 beispielhaft genannten Massnahmen wird der Auftrag in Buchstabe a durch das Verbot von neuen Zweitwohnungen mit „kalten“ Betten in der Zweitwohnungsverordnung vorweggenommen. Buchstabe b (Förderung Hotellerie und preisgünstiger Wohnungsbau) und c (bessere Auslastung der Zweitwohnungen) und allfällige weitere Massnahmen (wie Lenkungsabgaben, aktive Bodenpolitik, Förderung bewirtschafteter Zweitwohnungen wie beispielsweise Resorts) bleiben hingegen nach wie vor Gegenstand der Umsetzung von Artikel 8 RPG wie auch der Auftrag, überkommunale Lösungen anzustreben.

In der folgenden Tabelle werden Artikel 8 RPG und die betreffenden Bestimmungen der Zweitwohnungsverordnung einander gegenübergestellt. Mit „Ja“ werden die Themen bezeichnet, welche die Kantone im Rahmen der Richtplanung abhandeln müssen.

Tabelle: Gegenüberstellung von Art. 8 RPG und Zweitwohnungsverordnung / (Art. 75b BV)

	RPG Art. 8 <i>Themen</i>	<i>Mindestinhalt Richtplan</i>	<i>Planungshilfe [Hinweis auf Kap.]</i>	<i>Zweitwohnungs- verordnung / (Art. 75b BV)</i>	<i>Folgerung betref- fend Regelung in den kant. Richtplä- nen bis 1. Juli 2014</i>	<i>Bearbeitung</i>
Räumlicher Bezug	Art. 8 Abs. 2 1. Gebiets- bezeichnung	Bezeichnung der Gebiete, in denen ein <u>ausgewogenes Verhältnis</u> zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen ist.	Begriff „Ausgewogenes Verhältnis“ [Kap. 4.2.]: Anhaltspunkte für Gebietsabgrenzung: überkommunale und funktionale Räume sowie Indikatoren [Kap. 4.2, 5.3]. Tourismusgebiete und städtische Gebiete im Vordergrund, sehr periphere ländliche Gebiete nicht im Vordergrund [Kap. 3].	Gemeinden mit Anteil Zweitwohnungen > 20% am Gesamtwohnungsbestand. [Art. 1 Abs. 1, Anhang].	<i>Trotz abweichender Kriterien (qualitative und überkommunale Betrachtung gemäss Planungshilfe sowie rein statistische, gemeindebezogene Betrachtung gemäss Zweitwohnungsverordnung) kann die Gebietsbezeichnung im Sinne von Art. 8 RPG erfolgen.</i>	JA
Erstellung Erst- und Zweitwohnungen / Hotels	Art. 8 Abs. 3 Bst. a 2.1 Erstellung von Zweitwohnungen mit „kalten Betten“	Beschränkung neuer Zweitwohnungen	Aussagen zu Zielgrößen der Betten- und Beherbergungsstruktur [Kap. 5.4]. Aussagen, unter welchen Voraussetzungen neue Zweitwohnungen erstellt werden können [Kap. 5.4].	Beschränkung des Anteils an Zweitwohnungen auf 20% des Gesamtwohnungsbestands [Art. 1 Abs. 1].	<i>20%-Limite ist bereits tief angesetzt, lässt keinen Spielraum mehr zu.</i>	NEIN

	RPG Art. 8 <i>Themen</i>	<i>Mindestinhalt Richtplan</i>	<i>Planungshilfe [Hinweis auf Kap.]</i>	Zweitwohnungs- verordnung / (Art. 75b BV)	Folgerung betref- fend Regelung in den kant. Richtplä- nen bis 1. Juli 2014	Bearbeitung
	Art. 8 Abs. 3 Bst. a 2.2 Erstellung bewirtschafteter Zweitwohnungen mit „warmen Betten“	Beschränkung neuer Zweitwohnungen	Aussagen zu Zielgrößen der Betten- und Beherbergungsstruktur und zu Massnahmen und Anreizsystemen bezüglich Auslastung [Kap. 5.4]. Aussagen, unter welchen Voraussetzungen neue Zweitwohnungen erstellt werden können [Kap. 5.4].	Erstellung zulässig bei - strukturierten Beherbergungsformen - Eigentümer/in im Haus wohnhaft [Art. 4 Bst. b].	<i>Verordnung lässt Baubewilligungen für bewirtschaftete Zweitwohnungen zu. Massnahmen für eine erwünschte Entwicklung werden in Ziffer 3 abgehandelt.</i>	NEIN
	Art. 8 Abs. 3 Bst. b 3. Hotellerie / Resorts	Förderung der Hotellerie Keine explizite Aussage zu Resorts.	Aussagen, unter welchen Voraussetzungen Hotels oder Teile davon in Zweitwohnungen umgenutzt werden können [Kap. 5.4, 5.6]. Nennung potentieller Resortstandorte oder Kriterien für Standorte. Einbezug in Zielgrößen zur Bettenstruktur Kap.5.5].	Umnutzung von Hotelbetrieben zu nicht bewirtschafteten Zweitwohnungen zur Strukturreinigung unter Auflagen zulässig (Bewirtschaftungsdauer ≥25 Jahre, Gutachten). [Art. 3 Abs. 3].	<i>Massnahmen zur Förderung der Hotellerie und Resorts resp. strukturierter Beherbergungsformen sind möglich.</i>	JA
	Art. 8 Abs. 3 Bst. b 4. Erstellung Erstwohnungen	Förderung von preisgünstigen Erstwohnungen.	Aussagen über die Sicherung und Bereitstellung von wirtschaftlich tragbarem Wohnraum für Ortsansässige in der Gemeinde [Kap.5.6].	Erstellung zulässig [Art. 4 Bst. a] <i>Keine Aussage zur Förderung von Erstwohnungen.</i>	<i>Keine Abhängigkeiten. Vgl. auch Ziffer 6.</i>	JA
Umgang mit dem Bestand	Art. 8 Abs. 3 Bst. c 5. Auslastung Zweitwohnungsbestand	Bessere Auslastung Zweitwohnungen	Aussagen, mit welchen Massnahmen und Anreizsystemen die Bettenauslastung gefördert werden kann [Kap. 5.5].	Keine Aussagen		JA
	6. Umnutzung Erstwohnungen	Keine Aussagen	Aussagen, wie der Umnutzungsdruck auf Erstwohnungen im Bestand aufgefangen werden kann [Kap. 5.4]. Umwandlung von Erst- zu Zweitwohnungen ist im Grundsatz nur möglich, wenn zumindest eine teilweise Bewirtschaftung sichergestellt ist. [Kap. 5.6].	Umnutzung altrechtlicher Wohnungen zulässig, ausgenommen bei bestehenden Nutzungseinschränkungen und bei Missbrauch. [Art.3 Abs.1 + 4].	<i>Trotz nicht übereinstimmender Anforderungen zwischen Planungshilfe und Zweitwohnungsverordnung Bearbeitung möglich.</i>	JA

3 Kantone mit Handlungsbedarf

Im Kapitel 4.2 der Planungshilfe (ARE 2010) wird erläutert, wie der Handlungsbedarf festgestellt werden kann. Zum besseren Verständnis werden hier die wichtigsten Punkte nochmals aufgegriffen.

Zentrales Kriterium für die Feststellung des Handlungsbedarfes ist die Ausgewogenheit zwischen Erstwohnungen und Zweitwohnungen. Ein Verhältnis ist dann nicht mehr ausgewogen, wenn:

- die Zweitwohnungen zunehmend das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigen;
- eine Gemeinde im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand über eine hohe Anzahl Zweitwohnungen verfügt;
- die Immobilienpreise unverhältnismässig hoch sind und / oder stark ansteigen;
- es für Ortsansässige schwierig ist, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden;
- der Bau von Zweitwohnungen einen grossen Teil der vorhandenen Bauzonenreserven beansprucht;
- ein hoher Anteil «kalter Betten» die touristische Attraktivität und die Wirtschaftlichkeit des touristischen Angebotes beeinträchtigen; und
- die Infrastrukturkosten (Neubau, Betrieb und Werterhalt) in den Gemeinden und in der Region unverhältnismässig hoch sind bzw. stark ansteigen.

Die bisherigen Erfahrungen bei der Umsetzung von Artikel 8 RPG haben bestätigt, dass der Anteil an Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand ein wichtiger und praxistauglicher Massstab ist, um die Problemgebiete zu erkennen⁴. Die nachfolgende Karte zeigt die Zweitwohnungsanteile in den Gemeinden. Diese basiert auf den Daten, die bei der Erarbeitung der Verordnung über die Zweitwohnungen verwendet wurden⁵. Zusammen mit der Hinweiskarte in der Planungshilfe Anhang B (ARE, 2010) bildet diese Karte eine gute Grundlage, um jene Kantone zu bezeichnen, die auf der Grundlage von Artikel 8 RPG einen Handlungsbedarf haben. Bei diesen handelt es sich um Kantone, in denen zusammenhängende Gebiete von mehreren Gemeinden vorhanden sind, die einen hohen Zweitwohnungsanteil (30 Prozent und mehr) aufweisen. Dabei hat das ARE auch in Betracht gezogen, dass es Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil gibt, der eher durch die Abwanderung als durch eine hohe Zweitwohnungsbautätigkeit verursacht wurde (siehe Hinweiskarte in Planungshilfe Anhang B).

Bei Kantonen, die nur einzelne Gemeinden mit hohen Zweitwohnungsanteilen aber keine zusammenhängende Gebiete aufweisen, ist die Richtplanrelevanz nicht offensichtlich gegeben. Dies schliesst aber nicht aus, dass einzelne Gemeinden in diesen Kantonen ebenfalls von der Zweitwohnungsproblematik betroffen sind und entsprechende Massnahmen zur Lenkung der Zweitwohnungsentwicklung bereits ergriffen haben oder neu ergreifen sollten. Kapitel 6.3 der Planungshilfe (ARE, 2010) gibt eine

⁴ Die Karten geben einen ersten Hinweis auf Problemgebiete, können aber nicht eine Analyse der tatsächlichen Verhältnisse ersetzen. Eine solche Analyse muss anhand von Tourismusräumen oder -destinationen unter Berücksichtigung der funktionalen Beziehungen unter den Gemeinden erfolgen. Ausschlaggebend sind letztlich die heutigen und vorhersehbaren negativen Auswirkungen eines hohen Bestandes an Zweitwohnungen. Um die Gebiete mit Handlungsbedarf zu bestimmen, sind diese negativen Auswirkungen ortsspezifisch zu ermitteln. Dazu sind auch Indikatoren wie Preisentwicklung von Boden und Wohnraum, Zu- oder Abnahme der bewirtschafteten Betten und der Bauzonenverbrauch zu betrachten (siehe Planungshilfe Kap. 4.2).

⁵ Gebäude- und Wohnungsregister Stand 31.11.2011. In Gemeinden, wo diese nicht vorhanden waren, wurden die Volkszählungsdaten 2000 verwendet.

Übersicht über mögliche Strategien und Massnahmen, die von den Gemeinden ergriffen werden können.

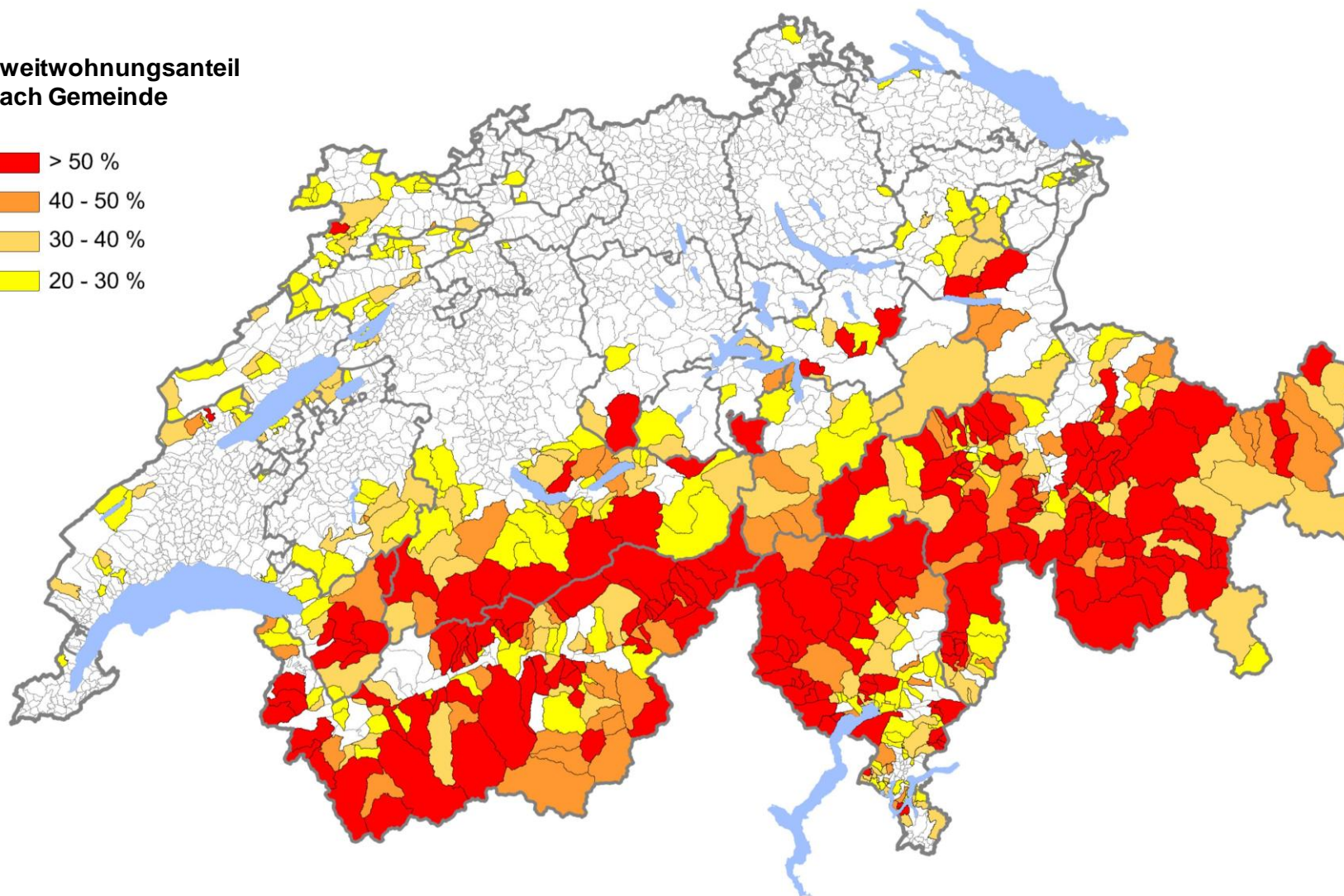
Auf der Grundlage von Artikel 8 Absätze 2 und 3 RPG haben aus Bundessicht folgende Kantone ihre Richtplanungen anzupassen:

- Bern (Anpassung Richtplan genehmigt durch UVEK am 6. Dezember 2012)
- Graubünden (Anpassung Richtplan genehmigt durch UVEK am 15. März 2010)
- St. Gallen (Richtplananpassung noch nicht eingereicht)
- Tessin (Richtplan in Prüfung und Genehmigung)
- Uri (Richtplan in Prüfung und Genehmigung)
- Waadt (Richtplananpassung noch nicht eingereicht)
- Wallis (Richtplananpassung noch nicht eingereicht)

Hinweiskarte: Anteil der Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand nach Gemeinden

Gemeindestand: 01.04.2012, Datenstand GWR 31.12.2011

Zweitwohnungsanteil nach Gemeinde



Quelle / Source / Fonte: INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo

©ARE

4 Anforderung an die Richtplananpassungen (für Kantone mit Handlungsbedarf)

4.1 Anforderungen an die Richtplaninhalte

Für die Themen, welche die Kantone im Rahmen der Richtplanung abhandeln müssen (vgl. Tabelle in Kapitel 2 mit „ja“ bezeichnete Themen), werden nachstehend die Minimalanforderungen an die Richtplanungen dargestellt. Weitergehende Hinweise zur Umsetzung in der kantonalen Richtplanung wie auch in der kommunalen Nutzungsplanung finden sich in der vom ARE publizierten Planunshilfe (ARE, 2010).

1) Gebietsbezeichnung (Art. 8 Abs. 2 RPG)

Anforderung: Die Richtpläne sollen die Gebiete bezeichnen, in denen besondere Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen.

Die Kantone können diese Aufgabe wie folgt erfüllen:

- Der Kanton bezeichnet die Gebiete im Richtplan und legt dar, ob funktionale, statistische oder organisatorische Anhaltspunkte für die Gebietsbezeichnung massgeblich sind. Der Kanton bezeichnet im Richtplan die Gemeinden der entsprechenden Gebiete.
- Der Richtplan enthält konkrete Zielsetzungen und richtplanerische Festlegungen zur Sicherstellung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Erst- und Zweitwohnungen.
- Ist der Handlungsbedarf in den einzelnen Gebieten verschieden, ist dies bei den Festlegungen zu berücksichtigen. Die Gemeinden mit einem nicht ausgewogenen Verhältnis sind zu bezeichnen, und die Handlungsanweisungen an die nachfolgenden Planungsträger sind zu nennen.

2) Erstellung von Zweitwohnungen (Art. 8 Abs. 3 Bst. a RPG)

- Die Erstellung von Zweitwohnungen mit kalten Betten wird mit der Zweitwohnungsverordnung für jene Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mindestens 20% bereits untersagt. Es bleibt kaum mehr ein Spielraum für die Richtplanung.
- Die Erstellung von bewirtschafteten Zweitwohnungen ist Thema von Ziffer 3.

3) Förderung von Hotellerie / Resorts (Art. 8 Abs. 3 Bst. b RPG)

Anforderungen: In den Richtplänen soll gezeigt werden, mit welchen Massnahmen die Kantone die Hotellerie oder den Bau von Resorts auf Ebene der Raumplanung fördern wollen.

Die Kantone können diese Aufgabe wie folgt erfüllen:

- Der Richtplan enthält Aussagen zur Hotellerie / zu Resorts generell und zur angestrebten Betten- und Beherbergungsstruktur. Die planerische Entwicklungsabsicht ist dargelegt. Soweit erforderlich macht er einen konkreten Bezug zu der unter 1) erfolgten Gebietsbezeichnung.
- Der Richtplan enthält konkrete Zielsetzungen und richtplanerische Festlegungen zur raumplanerischen Förderung der Hotellerie / Resorts hinsichtlich des Bestandes und neuer Vorhaben.
- Der Richtplan enthält die Anforderungen an neue Standorte für Hotels / Resorts ausserhalb der bestehenden Bauzonen. Er bezeichnet die Standorte oder enthält die Kriterien und das Vorgehen zur Evaluation solcher Standorte.
- Ist in einzelnen Gebieten der Handlungsbedarf verschieden, ist dies in den Festlegungen zu berücksichtigen. Der Richtplan enthält konkrete Handlungsanweisungen an die nachfolgenden Planungsträger.

4) Förderung preisgünstiger Erstwohnungen (Art. 8 Abs. 3 Bst. b RPG)

Anforderungen: In den Richtplänen soll gezeigt werden, mit welchen Massnahmen die Kantone die Erstellung preisgünstiger Erstwohnungen auf Ebene der Raumplanung fördern wollen.

Die Kantone können die Anforderung wie folgt erfüllen:

- Der Richtplan enthält Aussagen zur Förderung oder Sicherstellung des Angebots an preisgünstigen Erstwohnungen in den im Richtplan bezeichneten Gebieten. Die planerische Entwicklungsabsicht ist dargelegt.
- Der Richtplan enthält konkrete Zielsetzungen und richtplanerische Festlegungen zur Förderung oder Sicherstellung des Angebots an preisgünstigen Erstwohnungen.
- Ist der Handlungsbedarf in den einzelnen Gebieten verschieden, ist dies bei den Festlegungen zu berücksichtigen. Die Handlungsanweisungen an die nachfolgenden Planungsträger sind zu nennen.
- Der Richtplan enthält die erforderlichen Handlungsanweisungen zur grundbuchlichen oder vergleichbaren Sicherung von Erstwohn-Nutzungen.

5) Auslastung Zweitwohnungsbestand (Art. 8 Abs. 3 Bst. c RPG)

Anforderungen: In den Richtplänen sollen die Kantone aufzeigen, mit welchen Massnahmen eine bessere Auslastung der Zweitwohnungen erreicht werden kann.

Die Kantone können die Anforderung wie folgt erfüllen:

- Im Richtplan wird aufgezeigt, wie eine bessere Auslastung, insbesondere von bestehenden Zweitwohnungen erreicht werden kann. Die planerische Entwicklungsabsicht ist dargelegt. Soweit erforderlich, macht er einen konkreten Bezug zu der unter 1) erfolgten Gebietsbezeichnungen.
- Der Richtplan enthält konkrete Zielsetzungen und richtplanerische Festlegungen zur Verbesserung der Auslastung von Zweitwohnungen.

- Der Richtplan enthält konkrete Handlungsanweisungen an die zuständigen Planungsträger.

6) Umnutzungsdruck auf Erstwohnungen

Anforderungen: In den Richtplänen sollen die Kantone aufzeigen, mit welchen Massnahmen sie dem Umnutzungsdruck auf Erstwohnungen entgegenwirken.

Die Kantone können die Anforderung wie folgt erfüllen:

- Der Richtplan enthält Aussagen zum Umgang mit grundbuchlich nicht gesicherten Erstwohnungen, welche unter einem Umnutzungsdruck stehen. Soweit erforderlich, macht er einen konkreten Bezug zu der unter 1) erfolgten Gebietsbezeichnungen.
- Der Richtplan enthält konkrete Zielsetzungen und richtplanerische Festlegungen zum Umgang mit dem Umnutzungsdruck auf altrechtliche Erstwohnungen.
- Der Richtplan enthält konkrete Handlungsanweisungen an die nachfolgenden Planungsträger.

4.2 Einreichung der Richtplananpassungen beim Bund

Die Kantone haben den Auftrag erfüllt, wenn sie ihren Richtplan mit Blick auf die oben genannten Anforderungen überprüft und, wo nötig, angepasst haben.

Die von den Kantonen Bern und Graubünden vorgenommenen und vom UVEK genehmigten Anpassungen der kantonalen Richtpläne sind ausreichend, um die Übergangsbestimmungen zu Artikel 8 RPG zu erfüllen.

Von den Kantonen Tessin und Uri sind Richtplananpassungen eingereicht worden. Diese sind zur Zeit noch in Prüfung und Genehmigung.

Bei den Kantonen Wallis, Waadt und St. Gallen ist aus Sicht des ARE ebenfalls eine Anpassung des kantonalen Richtplans notwendig. In Bezug auf die Übergangsbestimmungen ist der Auftrag innert Frist erfüllt, wenn eine entsprechende Richtplananpassung vom Kanton verabschiedet und beim Bund bis am 1. Juli 2014 zur Prüfung und Genehmigung eingereicht wird.