

Gemeinde Luzern



Kommunales räumliches Leitbild



Beschlussfassung

Impressum

Projekt

Luzein, Kommunales räumliches Leitbild
Projektnummer: 28090
Dokument: Bericht

Auftraggeber

Gemeinde Luzein

Bearbeitungsstand

Stand: Beschlussfassung
Bearbeitungsdatum: 07. April 2021

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Silke Altena)

z:\gemeinde\luzein\28090_kr\01_rap\02_resultate\04_bericht\20210407_kr_bericht_beschlussfassung.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage und Vorgehen	4
1.2	Ziel des KRL	5
1.3	Aufbau und Vorgehensweise	5
2.	Vision und Leitsätze der räumlichen Entwicklung	7
2.1	Vision	7
2.2	Leitsätze Siedlung	8
2.3	Leitsätze Freiraum / Natur und Landschaft	11
2.4	Leitsätze Tourismus	12
2.5	Leitsätze Verkehr	13
3.	Umsetzungsstrategien	14
3.1	Schwerpunktthema Siedlungsentwicklung nach innen	14
3.2	Entwicklungsschwerpunkt Ortskerne (Ortsbildschutz)	18
3.3	Entwicklungsschwerpunkt Dalvazza (Arbeitsplatzstandort)	22
3.4	Entwicklungsschwerpunkt Pany, St. Antönien (Tourismus)	25
3.5	Entwicklungsschwerpunkt Natur und Landschaft (Natur und Landschaft, Tourismus)	28
3.6	Zusammenfassung der Umsetzungsstrategien	30
4.	Leitbildplan	32



1. Einleitung

1.1 Ausgangslage und Vorgehen

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der ehemaligen Gemeinde Luzein wurde an der Gemeindeversammlung vom 16.06.2006 beschlossen und von der Regierung des Kantons Graubünden am 16.04.2007 mit Beschluss Nr. 447 genehmigt. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Teilrevisionen der Ortsplanung genehmigt. Die Gemeinden St. Antönien und Luzein haben per 01.01.2016 zur Gemeinde Luzein fusioniert. Die ehemalige Gemeinde St. Antönien hat vor der Fusion noch eine Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Diese wurde seitens der Regierung mit RB-Nr. 285 vom 25.04.2019 ebenfalls genehmigt.

Aufgrund der geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen ist eine gesamthafte Überarbeitung der Ortsplanung notwendig. Die Überarbeitung erfolgt grundsätzlich in zwei Phasen:

- Kommunales Räumliches Leitbild: Das KRL stellt eine Grundlage für die Revision der Ortsplanung dar. Auch werden die Inhalte des KRL stufengerecht mit dem derzeit parallel in Erarbeitung stehenden Regionalen Raumkonzeptes Prättigau/Davos abgestimmt. Der Planungshorizont des KRL erstreckt sich über die nächsten 20 – 25 Jahre.
- Gesamtüberprüfung der Ortsplanung: Die Gesamtüberprüfung der Ortsplanung wird anhand der kommunalen Grundlagen des KRL erarbeitet sowie mit dem regionalen Raumkonzept und dem regionalen Richtplan abgestimmt. Der Planungshorizont von Revisionen der Ortsplanung erstreckt sich über die nächsten 10 – 15 Jahre.

Das kommunale räumliche Leitbild wurde durch den Gemeindevorstand erarbeitet. Eine fachliche Begleitung erfolgte durch die STW AG für Raumplanung.

Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse wurden generelle Zielsetzungen für die gesamträumliche Entwicklung der Gemeinde formuliert. Im Januar 2020 wurden an einer Bevölkerungskonferenz das für die Tourismusgemeinde Luzein wichtige Thema Tourismus sowie hiermit in Zusammenhang stehende Themenbereiche der Ortsplanung mit den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Luzein diskutiert.



1.2 Ziel des KRL

Die raumplanerischen Herausforderungen der Gemeinden im Kanton Graubünden sind aufgrund der vielfältigen räumlichen Voraussetzungen sehr heterogen. Daher besitzen die Gemeinden bei der Erarbeitung des KRLs einen gewissen Spielraum, die Inhalte und Entwicklungsziele auf ihre individuellen Herausforderungen auszurichten.

Das KRL soll der Gemeinde Luzein dazu dienen, ihre langfristigen planerischen Möglichkeiten und Potenziale aufzuzeigen, die Kernthemen ihrer künftigen Entwicklung zu identifizieren sowie Ziele für die langfristige räumliche Entwicklung zu definieren. Das Leitbild dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für eine nachfolgende Revision der Nutzungsplanung.

1.3 Aufbau und Vorgehensweise

Das KRL der Gemeinde Luzein gliedert sich wie folgt:

Einleitung / Grundlagen / Analyse (separater Bericht)

1. Einleitung: Anlass, Aufgabenstellung, Anforderungen, Organisation und Vorgehensweise werden erläutert.
2. Grundlagen/Analyse: Dieser Teil behandelt die übergeordneten Rahmenbedingungen sowie eine Analyse der ortsbaulichen, verkehrlichen und demografischen Strukturen und Entwicklungen der Gemeinde. Ebenfalls beinhaltet dieser Teil eine Stärken / Schwächen-Analyse der Gesamtgemeinde.

Kommunales räumliches Leitbild (Bericht und separater Plan, vorliegend)

3. Zielformulierung: Für die vier Kernthemen Siedlung, Freiraum, Freizeit/Tourismus und Verkehr werden für die Gemeinde generelle Leitsätze formuliert.
4. Umsetzungsstrategien: Umsetzungsstrategien zeigen auf, wie die konkrete Umsetzung der im KRL definierten Ziele künftig erreicht werden soll.



5. Räumliches Leitbild: Die zentralen Ziele und Leitsätze werden in einem Leitbildplan visualisiert.

Die Inhalte des Leitbildtextes, welche farbig oder grau hinterlegt sind, sind als verbindliche Leitvorstellungen zu verstehen, nach welchen die Massnahmen der Ortsplanung in den nächsten 20-25 Jahren auszurichten sind. Der Leitbildplan besitzt ebenfalls Leitbildcharakter.

Die restlichen Inhalte haben erläuternden Charakter.

Das KRL wird dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht und nachfolgend zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Das KRL wird durch den Gemeindevorstand Luzein beschlossen.



2. Vision und Leitsätze der räumlichen Entwicklung

2.1 Vision

Die Vision zeigt die angestrebte künftige Positionierung der Gemeinde Luzern auf. An ihr orientiert sich das künftige Planen und Handeln. Die Vision wird durch die themenspezifischen Leitsätze (Kap. 2.2-2.5) konkretisiert und geschärft.

Die Gemeinde Luzern mit ihren fünf Ortschaften etabliert sich als lebendiger, berglandwirtschaftlich geprägter, attraktiver Wohn- und Erholungsort inmitten der einmaligen Bergwelt des Rätikon. Die Gemeinde Luzern verfügt über eine Infrastruktur, die den örtlichen Gegebenheiten und den Bedürfnissen der EinwohnerInnen und BesucherInnen angepasst ist. Traditionsbewusst und zugleich zukunftsorientiert setzt die Gemeinde Luzern auf die Stärkung und Inwertsetzung von Alleinstellungsmerkmalen und Identität. Landwirtschaft, Tourismus und lokales Gewerbe gehen Hand in Hand.



Abbildung 1: Blick auf Pany (Quelle: swissdrohne, 2019)



2.2 Leitsätze Siedlung

Ausgangslage

Die Gemeinde Luzein ist eine ländliche Gemeinde mit derzeit rund 1'600 Einwohnern. In den letzten Jahren erfolgte ein mit leichten Schwankungen versehenes, moderates Bevölkerungswachstum. Für die kommenden Jahre wird eine deutliche Zunahme der Bevölkerungszahlen prognostiziert.

Die soziale Infrastruktur sowie das sonstige Versorgungsangebot decken die Grundversorgung im Wesentlichen ab.

Als Gemeinde mit weitgehend richtig dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) kann die Gemeinde gemäss KRIP im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung Umlagerungen ihrer WMZ vornehmen, WMZ-Neueinzonungen sind jedoch nicht möglich. Die Verdichtung bestehender Wohngebiete ist zu priorisieren. Die vorhandenen Wohnbaulandreserven umfassen weitestgehend Baulücken, verteilt über alle Ortschaften, sowie kleinere zusammenhängende, noch unüberbaute Wohnbaugelände in Pany, Buchen und St. Antönien.

Teile des Siedlungsgebietes sind traditionelle Streusiedlungsgebiete.

Der Zweitwohnungsanteil liegt aktuell bei ca. 52 %.

Der historische Ortskern von Luzein sowie die Ortschaft Putz weisen schützenswerte Ortsbilder von nationaler Bedeutung auf.

Der Gewerbe- und Industriestandort in Dalvazza ist von lokaler Bedeutung.

Leitsätze Bevölkerung und Wohnen

B.1 Die Gemeinde Luzein will sich bis 2030 zu einer Gemeinde mit gegen 1'700 Einwohnern entwickeln. Dabei ist das Bevölkerungswachstum mit dem Infrastruktur-, dem Wohnraum- sowie dem Arbeitsplatzangebot zu koordinieren.

B.2 Die Gemeinde Luzein will einerseits weiterhin junge Familien anziehen und andererseits ist das bereits gute Angebot für ältere Menschen noch weiter auszubauen. Eine gesunde soziale Durchmischung wird angestrebt.



- B.3 Primär soll der Erstwohnungsbau gefördert werden.
- B.4 Bestehende Wohngebiete (insbesondere in den Dorfkernen) sind stärker zu verdichten.
- B.5 Eine gute Ortsbild- und Wohnqualität ist bei einer Verdichtung zu gewährleisten.
- B.6 Es wird auf eine Mobilisierung der noch unüberbauten Wohnbau-gebiete in Pany, Buchen und St. Antönien hingewirkt.

Leitsätze Siedlung und Ortsbild

- S.1 Die geschützte historische Bau- und Aussenraums substanz ist zu sichern und qualitativ weiterzuentwickeln.
- S.2 Der Förderung der baukulturellen Qualität ist eine hohe Bedeutung beizumessen.
- S.3 Die regionaltypischen und in ihrer Struktur ursprünglichen Streusiedlungen sind zu erhalten.
- S.4 Im Sinne des Erhalts wertvoller historischer Bausubstanz wird die Umnutzung ungenutzter Ökonomiebauten zu Wohnzwecken angestrebt.
- S.5 Attraktive Grün- und Freiräume innerhalb der Siedlung tragen zur Wohnqualität bei. Bei der angestrebten qualitativen Verdichtung ist auf den Erhalt vorhandener sowie auf die Schaffung neuer Grün- und Freiräume zu achten.

Leitsätze Arbeit und Gewerbe

- A.1 Tourismus, Landwirtschaft, Gewerbe/Kleingewerbe und Dienstleistungen sollen auch zukünftig die wichtigsten wirtschaftlichen Stützen der Gemeinde Luzein darstellen.
- A.2 Der Gewerbe- und Industriestandort Dalvazza ist zu stärken.
- A.3 Zur Förderung des lokalen Gewerbes ist ausreichend Gewerbe- und/oder Wohn-Gewerbezone vorzusehen. Bei Bedarf werden geeignete neue Flächen ausgewiesen.



- A.4 Es werden die erforderlichen Infrastrukturen für flexible Arbeitsplatzmodelle bereitgestellt.
- A.5 Für Pendler sind durch den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs attraktive Bedingungen zu schaffen.



2.3 Leitsätze Freiraum / Natur und Landschaft

Ausgangslage

Die Gemeinde Luzein zeichnet sich durch seine landschaftlich attraktive Lage im mittleren Prättigau aus. Das Landschaftsbild der Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt, die Natur- und Kulturlandschaft noch weitgehend intakt.

Innerhalb des Gemeindegebietes stellen die Moorlandschaft Tratza/Pany, die Plasseggen-Schijenflue, der Rätikon (Falknis bis Madrisa) sowie das Hochplateau Stelserberg - Stelsersee wertvolle Landschaften von nationaler resp. regionaler Bedeutung dar.

Die intakte, attraktive und vielfältige Landschaft der Gemeinde Luzein ist von grossem ökologischem Wert und stellt ein bedeutendes touristisches Kapital der Gemeinde dar.

Leitsätze Freiraum / Natur und Landschaft

- F.1 Der Schutz und die nachhaltige Sicherung wertvoller Objekte und Gebiete für Natur und Landschaft sollen gewährleistet sein. Besondere Beachtung sind der Moorlandschaft „Tratza/Pany“, dem Gebiet „Plasseggen-Schijenflue“, dem Gebiet „Rätikon“ (Falknis bis Madrisa) sowie dem Gebiet „Stelserberg“ zu schenken.
- F.2 Die Naherholungsräume sind mit den Siedlungen zu vernetzen und als Ganzes zusammenhängend zu entwickeln.



2.4 Leitsätze Tourismus

Ausgangslage

Der Tourismus spielt für die Gemeinde Luzein eine wichtige Rolle. Die Gemeinde verfügt bereits über ein umfangreiches touristisches Angebot. Die entsprechenden Infrastrukturangebote (Wintersport, Bergsport, Wander- und Bikewege, Freibad, Museum, Gastronomie, div. Unterkünfte) konzentrieren sich in Pany und St. Antönien.

Das Skigebiet bei Pany wird im regionalen Richtplan als Intensiverholungsgebiet sowie die Skigebiete bei St. Antönien als lokal bedeutsam eingestuft.

Die Vielfalt des sportlichen und kulturellen Angebotes, das Potenzial der einzigartigen, intakten Naturlandschaft sowie die Familienfreundlichkeit des Angebotes stellen die Stärken des heutigen Tourismusangebotes dar. Demgegenüber steht ein Mangel an bedarfsgerechten Unterkünften, ein grosser Anteil an Tagestouristen und die damit verbundene geringere Wertschöpfung sowie fehlende Schlechtwetterangebote.

Die Gemeinde Luzein sieht sich als wichtigen touristischen Impulsgeber innerhalb der Region.

Leitsätze Tourismus

- T.1 Der Tourismus in der Gemeinde Luzein soll in ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Hinsicht nachhaltig betrieben werden.
- T.2 Der Erholungswert der Landschaft ist zu erhalten und nach Möglichkeit angemessen weiterzuentwickeln.
- T.3 Die attraktive touristische Infrastruktur ist innovativ zu erhalten und weiterzuentwickeln (Qualität vor Quantität).
- T.4 Hotellerie und Gastgewerbe sind durch geeignete Rahmenbedingungen zu fördern.
- T.5 Synergien zwischen Tourismus und Landwirtschaft sind zu nutzen.



2.5 Leitsätze Verkehr

Ausgangslage

Die Verkehrserschliessung mit öffentlichem Verkehr (ÖV) zeigt auf dem gesamten Gemeindegebiet Verbesserungsbedarf, insbesondere jedoch in den randlichen Siedlungsstrukturen ausserhalb der Hauptsiedlungsgebiete Dalvazza, Luzein und Pany.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) kann hingegen als relativ gut bezeichnet werden.

Für den Langsamverkehr (LV) stehen attraktive Verbindungen zur Verfügung.

Das Teilgebiet Pany – St. Antönien wurde im Jahr 2017 offiziell im nationalen Bus alpin-Verbund für die ÖV-Erschliessung touristischer Ausflugsziele im Schweizer Berggebiet aufgenommen. Nach zwei Testsaïsons hat sich das Bus alpin-Angebot in der Region Pany – St. Antönien auf den drei Linien von St. Antönien nach Bärgli, Partnun und Gafia fest etabliert.

Wo möglich soll Verkehr vermieden oder vom MIV auf ÖV und LV verlagert werden. Eine Herausforderung stellt die ÖV-Erschliessung der randlichen Siedlungsstrukturen dar.

Leitsätze Verkehr und Infrastruktur

- V.1 Die ÖV-Verbindungen sind, insbesondere in den Siedlungsgebieten, zu verbessern.
- V.2 Das Wander- und Bikewegnetz ist in Koordination mit dem touristischen Wegnetz gemäss der Gesamtmelioration anzupassen.
- V.3 Ein angemessenes Angebot an öffentlichen Parkplätzen ist auf dem gesamten Gemeindegebiet sicherzustellen.



3. Umsetzungsstrategien

Das Hauptthema des KRL ist aufgrund der übergeordneten Vorgaben (Raumplanungsgesetzgebung und KRIP-S) die Siedlungsentwicklung nach innen resp. im Fall der Gemeinde Luzein die Siedlungsentwicklung innerhalb der Dorfkerne unter Berücksichtigung der Streusiedlungsgebiete. Dieses Schwerpunktthema wird daher weiteren Betrachtungen zu einzelnen Entwicklungsschwerpunkten vorangestellt.

Aus den Leitsätzen und deren Verortung im Kommunalen Leitbildplan ergeben sich vier Hauptthemenfelder resp. Entwicklungsschwerpunkte:

- a) Ortskerne – Ortsbildschutz
- b) Dalvazza - Arbeitsplatzstandort
- c) Pany, St. Antönien – Tourismus
- d) Natur und Landschaft – Natur und Landschaft, Tourismus

Diese vier Entwicklungsschwerpunkte werden vertieft betrachtet, auf den nachfolgenden Seiten genauer beschrieben und mit entsprechenden Umsetzungsstrategien versehen.

3.1 Schwerpunktthema Siedlungsentwicklung nach innen

Situation

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan Siedlung beinhalten hohe Anforderungen an eine griffige Strategie zur Innenentwicklung. Die Gemeinde Luzein als Gemeinde mit, gemäss kantonalem Richtplan Siedlung, „effektiv richtig dimensionierter WMZ“ muss Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ treffen. WMZ-Einzonungen sind nicht zulässig.

Gemäss dem aktuellen Stand der Überbauung, Erschliessung und Bau-reife verfügt Luzein über eine mobilisierbare Kapazitätsreserve von ca. 14'000 m² BGF.

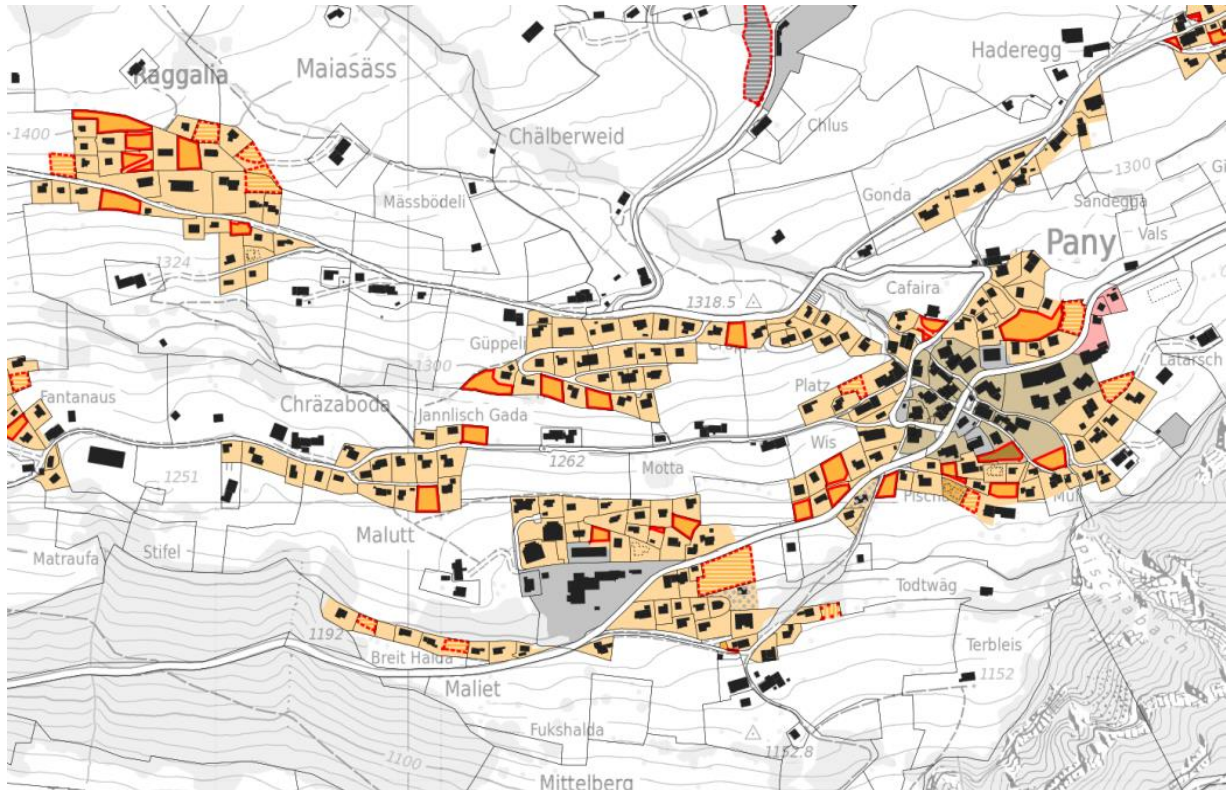


Abbildung 2: Ausschnitt Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife, März 2019

Ziele

Aus Vision und Leitsätzen (Kap. 2) lassen sich bzgl. Siedlungsentwicklung nach innen folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Verdichtung bestehender Wohngebiete (insbesondere in den Dorfkernen) (B.4)
- Gewährleistung einer guten Ortsbild- und Wohnqualität (B.5)
- Bestehende Baulandreserven mobilisieren (B.6)

Umsetzungsstrategien

Aufgrund des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans Siedlung haben die Gemeinden die Aufgabe, Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve zu treffen. Aufgrund der noch vorhandenen unbebauten oder unternutzten Baugrundstücke v.a. innerhalb der Wohnzonen in Pany, Buchen und St. Antönien besteht hier auch für die Gemeinde Luzein Handlungsbedarf.



→ **Geringfügige Erhöhung des Nutzungsmasses**

Die heute rechtsgültigen maximalen Nutzungsziffern lassen schon heute eine angemessene bauliche Dichte zu (DE/ÜZ: 0.5, W1/ÜZ: 0.25, W2/ÜZ: 0.3, W3/ÜZ: 0.35, WG3/ÜZ: 0.5). Es wird eine geringfügige Erhöhung des Nutzungsmasses angestrebt. Eine detaillierte Überprüfung des Nutzungsmasses pro Zone sowie der entsprechenden Nutzungsziffer ist im Rahmen der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung sicherzustellen.

→ **Einführung einer Mindestdichte (Wohnzone W3)**

Um die bauliche Verdichtung und die Baulandmobilisierung sicherzustellen, wird in den Wohnzonen W3 zu der Erhöhung des Nutzungsmasses auch eine Mindestdichte eingeführt. Die Einführung einer Mindestdichte bei den Einfamilienhausquartieren in den Wohnzonen W1 und W2 wird als unzweckmässig und nicht umsetzbar erachtet.

→ **Gebäudeplatzierungsvorschrift bei Unterschreitung der zulässigen Nutzungsziffer**

Für eine effiziente Flächennutzung wird für alle WMZ-Flächen eine Gebäudeplatzierungsvorschrift bei Unterschreitung der zulässigen Nutzungsziffer (i.e. 80 %, vgl. Kap. 5.2.2 Ziffer B. KRIP-S) eingeführt. Wird die zulässige Nutzungsziffer durch ein Bauvorhaben um mehr als 20 % unterschritten, muss das Gebäude so platziert werden, dass die verbleibende Nutzungsziffer auf der unbebauten Grundstücksfläche realisierbar ist. Die Bauherrschaft erbringt den Nachweis im Baugesuch.

→ **Sicherung der Baulandverfügbarkeit**

Die WMZ-Bauzonen der Gemeinde Luzein konzentrieren sich auf die Ortschaften Buchen/Lunden, Luzein/Dalvazza, Pany/Gadenstätt, Putz und St. Antönien/Ascharina und umfassen in der Summe rund 48.91 ha. Davon sind derzeit rund 9.21 ha nicht überbaut. Dies entspricht rund 19 % der gesamten WMZ-Bauzonen. 72 % der nicht überbauten WMZ-Bauzonen sind vollständig erschlossen. Aufgrund der bestehenden Reserven innerhalb der Bauzonen können gemäss Art. 15 RPG keine Neuzonungen durchgeführt werden. Um die Verfügbarkeit der



bestehenden Bauzonenreserven sicherzustellen und einer Baulandhortung entgegenzuwirken möchte die Gemeinde Luzein entsprechende Massnahmen im Sinne von Art. 15a RPG sowie Art. 19 KRG treffen.

Die Umsetzung der geplanten Massnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung.

3.2 Entwicklungsschwerpunkt Ortskerne (Ortsbildschutz)

Situation

Die Ortsbilder der einzelnen Ortschaften der Gemeinde Luzern weisen zum Teil besondere Qualitäten auf. Der historische Ortskern von Luzern sowie der Weiler Putz sind im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbilder von nationaler Bedeutung eingestuft sowie im kantonalen Richtplan als schützenswerte Ortsbilder bezeichnet. Dem Schutz der entsprechenden Ortsbilder kommt eine besondere Bedeutung zu.



Abbildung 3: Blick vom Kirchhügel in Luzern

Der rechtskräftige Generelle Gestaltungsplan resp. das zugehörige Baugesetz der Gemeinde Luzern definieren hinsichtlich des Ortsbildschutzes resp. des hiermit in Zusammenhang stehenden Objektschutzes folgende Schutzkategorien:

- a) Generell geschützter Siedlungsbereich (Art. 43 / 73 KRG)
- b) Erhaltenswerte Baugruppe (Art. 53 BauG)
- c) Generell geschützte Einzelbaute (Art. 43 / 73 KRG)

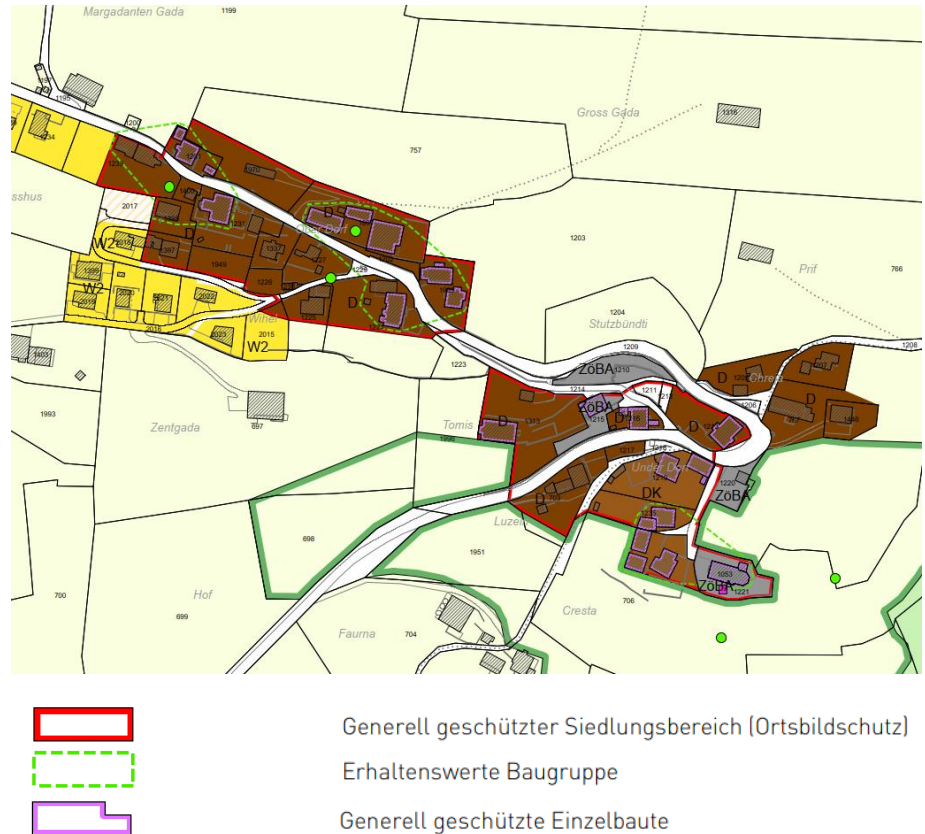


Abbildung 4: Ausschnitt Genereller Gestaltungsplan

Die generell geschützten Siedlungsbereiche und Einzelbauten unterliegen demnach einem integralen Schutz. Bauliche Änderungen werden nur gestützt auf ein Gebäudeinventar bewilligt. Ein Abbruch ist in der Regel nicht zulässig. Die verwendete Begrifflichkeit „Generell geschützter Siedlungsbereich“ ist durch das in Art. 43 KRG in Verbindung mit Art. 73 KRG geregelte Schutzmodell besetzt. Dieses im KRG enthaltene Schutzmodell tritt als Alternative zum herkömmlichen Schutzmodell, welches die einzelnen Schutzobjekte als geschützte oder zu erhaltende Siedlungsbereiche oder Einzelbauten auf der Stufe der Grundordnung festlegt und die Wirkung dieser Festlegungen konkret und abschliessend im BauG definiert, in Erscheinung.

Erhaltenswerte Baugruppen umfassen ausschliesslich Gebäude, welche aufgrund ihrer Bauweise und Stellung im Ortsbild von Bedeutung sind. Bauliche Veränderungen an erhaltenswerten Baugruppen sind möglich, müssen sich jedoch dem bestehenden Siedlungscharakter anpassen.



Durch die Überlagerung von einzelnen Schutzkategorien (bspw. „erhaltenswerte Baugruppe“ und „generell geschützte Einzelbaute“) kommt es zu Rechtsunsicherheiten. Eine grundlegende Anpassung des Ortsbild- und Objektschutzes ist unbedingt erforderlich.

Ziele

Aus Vision und Leitsätzen (Kap. 2) lassen sich hinsichtlich des Ortsbildschutzes folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Geschützte historische Bau- und Aussenraums substanz sichern und qualitätsvoll weiterentwickeln (S.1)
- Förderung der baukulturellen Qualität (S.2)
- Umnutzung ungenutzter Ökonomiebauten zu Wohnzwecken im Sinne des Erhalts wertvoller historischer Bausubstanz (S.4)
- Erhalt vorhandener und Schaffung neuer Grün- und Freiräume (S.5).

Umsetzungsstrategien

Zur Erreichung der Entwicklungsziele hinsichtlich des Ortsbildschutzes werden verschiedene Umsetzungsstrategien angestrebt.

→ **Neukonzeption des Ortsbildschutzes**

Die schützenswerten Ortsbilder der Ortschaften Luzein und Putz sollen durch Ortsbildschutzbereiche nutzungsplanerisch gesichert werden. Darüber hinaus sollen die wertvollen Einzelobjekte durch entsprechende Schutzkategorien gesichert werden. Eine Neukonzeption des Ortsbildschutzes im Sinne einer Überarbeitung der Schutzkategorien, einer Prüfung der bestehenden Erhaltungszonen sowie einer Festlegung der definitiven Ortsbildschutzbereiche erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung. Grundlage hierfür bilden das ISOS, ein Ortsbildinventar der Gemeinde aus dem Jahr 2004 sowie einzelne bereits vorliegende Gebäudeinventare. Eine schrittweise Ergänzung der Gebäudeinventarisierung durch die kantonale Denkmalpflege wird vorzunehmen sein.



→ **Punktuelle Umnutzung ungenutzter Ökonomiebauten zu Wohnzwecken**

Im Sinne des Erhalts wertvoller historischer Bausubstanz wird die punktuelle Umnutzung ungenutzter Ökonomiebauten zu Wohnzwecken angestrebt. Auf Grundlage des Zweitwohnungsgesetzes möchte die Gemeinde punktuell Zweitwohnungen in ortsbildprägenden Bauten ermöglichen, um somit den Erhalt der Baute sicherzustellen. Für die Festlegung der ortsbildprägenden Bauten ist vorgängig ein Gesamtkonzept Ortsbild notwendig, welches in der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung erarbeitet und umgesetzt wird.

3.3 Entwicklungsschwerpunkt Dalvazza (Arbeitsplatzstandort)

Situation

Im regionalen Richtplan Arbeitsplatzgebiete, genehmigt durch die Regierung mit RB Nr. 489 vom 02.05.2006, wird das Gebiet Dalvazza als lokales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet.

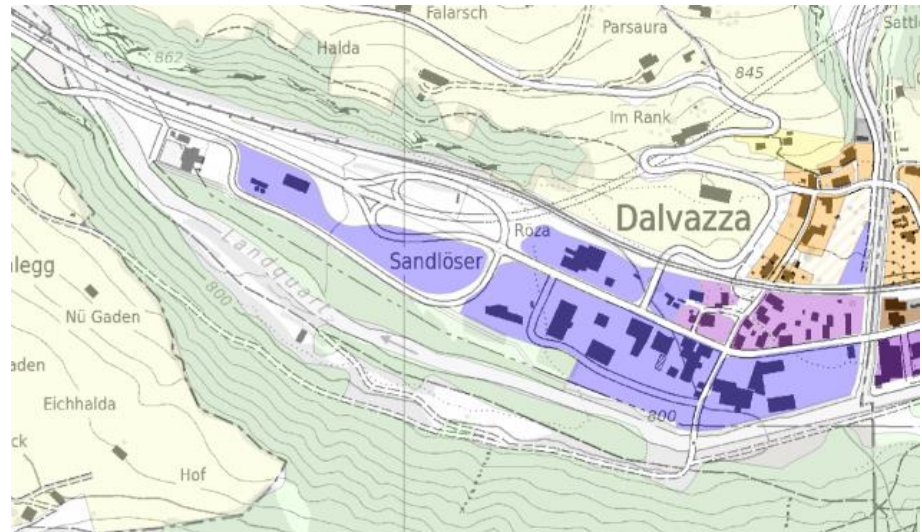


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Luzein (Quelle: www.geogr.ch)

Die Standortentwicklungsstrategie Prättigau/Davos (Stand 2015) definiert Ziele, Schwerpunkte und Massnahmen für die Standortentwicklung in der Region. Demnach gilt es, die vorhandenen Arbeitsplatzgebiete weiterzuentwickeln und somit die lokale Wirtschaft zu fördern. Die Standortentwicklungsstrategie geht somit konform mit Art. 1 und Art. 3 Raumplanungsgesetz (RPG).

An seiner Sitzung vom 19. November 2013 hat der Gemeindevorstand Handlungsgrundsätze zur Bebauung der Gewerbezone in Dalvazza in Form einer Absichtserklärung formuliert. Danach setzt sich die Gemeinde eine qualitätsvolle und möglichst dichte Bebauung der Gewerbezone im Sinne einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität zum Ziel.

Vor dem Hintergrund der obigen Rahmenbedingungen und Grundsätze wurde im Jahr 2019 ein Teil der rechtskräftigen Gewerbezone im Gebiet Sandlöser als „Gewerbezone Sandlöser“ im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung festgesetzt (RB Nr. 285 vom 23.04.2019).



Ziele

Aus Vision und Leitsätzen (Kap. 2) lassen sich für den Entwicklungsschwerpunkt Dalvazza folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Gewerbe soll auch zukünftig eine wichtige wirtschaftliche Stütze der Gemeinde Luzein darstellen (A.1)
- Stärkung des Gewerbe- und Industriestandortes Dalvazza (A.2)

Umsetzungsstrategien

Zur Erreichung der Entwicklungsziele hinsichtlich des Gewerbe- und Industriestandortes Dalvazza wird folgende Umsetzungsstrategie angestrebt bzw. bereits verfolgt:

→ **Entwicklung Gewerbegebiet Sandlöser**

Mit der vorgenommenen Teilrevision „Sandlöser“ soll auf dem betroffenen und sehr gut erschlossenen Gewerbezonensareal ein verdichtetes Bauen ermöglicht und damit das Arbeitsplatzgebiet Dalvazza gestärkt werden. Die Gemeinde möchte damit die sehr guten Standortbedingungen für gewerbliche Nutzung nutzen, um eine Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebietes Dalvazza im Sinne der Raum- und Regionalplanung zu ermöglichen.

Im westlichen Teil der Gewerbezone im Gebiet Sandlöser wird mit der Teilrevision der Nutzungsplanung die Erstellung von Gebäuden mit einer Gesamthöhe von max. 16 m Höhe für die Ansiedlung zukunftsfähiger, wertschöpfungsstarker und arbeitsplatzintensiver Produktions-/Dienstleistungsbetriebe ermöglicht. Vor dem Hintergrund einer guten Einpassung in die Ortsbauliche und landschaftliche Situation gelten für die Gewerbezone Sandlöser erhöhte gestalterische Anforderungen. Die Fassadengestaltung ist unter Bezugnahme auf die benachbarte Bebauung zu grossen Teilen in Holz auszuführen. Abfallanlagen sind nicht zulässig.

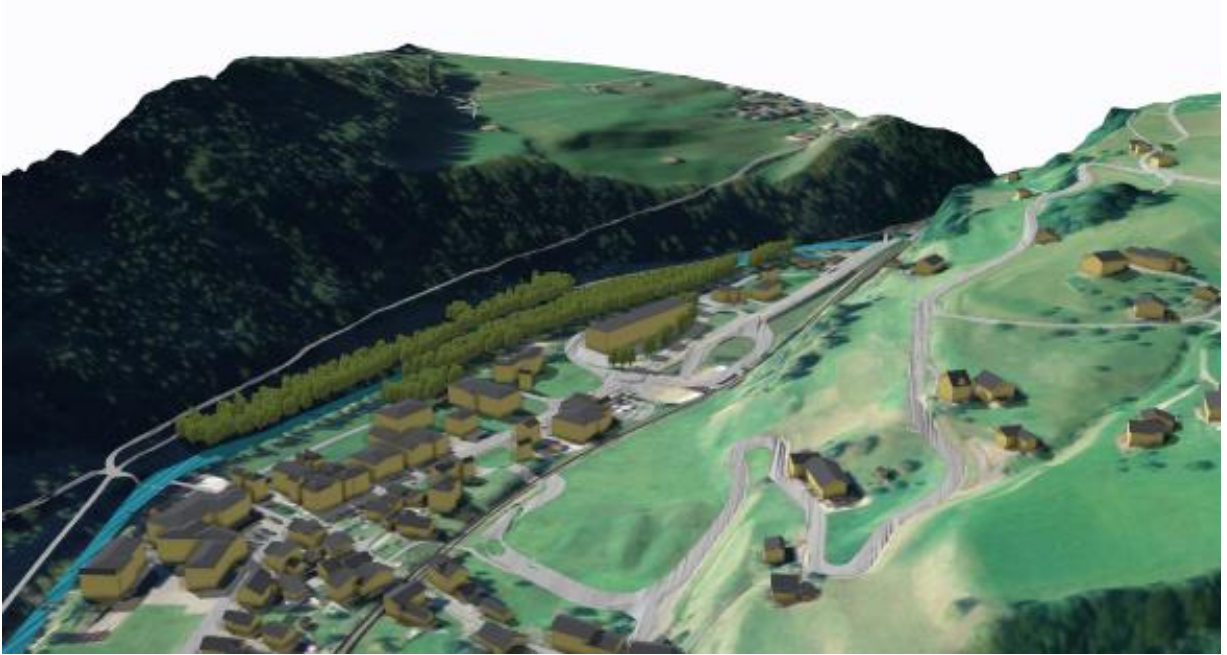


Abbildung 6: Ansicht von Osten, 3D-Visualisierung



3.4 Entwicklungsschwerpunkt Pany, St. Antönien (Tourismus)

Situation

Die Gemeinde Luzein verfügt über umfangreiche und vielfältige Angebote sowohl für den Winter-, als auch für den Sommertourismus. Neben einem vielfältigen sportlichen Angebot (Wintersport, Bergsport, Wander- und Bikewege, Freibad) gibt es auch ein reichhaltiges kulturelles Angebot (Museum, Konzerte, Burg Castels, Hofläden, Führungen, div. Vereine). Unterkünfte stehen in Form von Ferienwohnungen und Hotellerie zur Verfügung. Auch das gastronomische Angebot ist reichhaltig. Seit 2017 gewährleistet ein Bus alpin die Erreichbarkeit beliebter Naherholungsgebiete per ÖV. Die im Zonenplan / Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Pany vom 16.06.2006 ausgeschiedene Hotelzone wurde seitens der Regierung sistiert, bis ein entsprechender Verfügbarkeitsnachweis erbracht wird.

Besondere Stärken des derzeitigen Tourismusangebotes stellen die Vielfältigkeit und die Familienfreundlichkeit des Angebotes in einer intakten Natur dar. Dem gegenüber steht ein grosser Anteil an Tagestouristen (und die damit verbundene geringere Wertschöpfung), ein Mangel an bedarfsgerechten Unterkünften (fehlende Hotellerie) sowie defizitäre Schlechtwetterangebote.

Ziele

Aus Vision und Leitsätzen (Kap. 2) lassen sich für den Entwicklungsschwerpunkt Pany, St. Antönien hinsichtlich des Aspektes Tourismus folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Tourismus soll auch zukünftig eine wichtige wirtschaftliche Stütze der Gemeinde darstellen (A.1)
- Ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit (T.1)
- Erholungswert der Landschaft erhalten und nach Möglichkeit angemessen weiterentwickeln (T.2)
- Attraktive touristische Infrastruktur innovativ erhalten und weiterentwickeln (Qualität vor Quantität) (T.3)



- Hotellerie und Gastgewerbe durch geeignete Rahmenbedingungen fördern (T.4)
- Synergien zwischen Tourismus und Landwirtschaft nutzen (T.5)
- Verbesserung der ÖV-Verbindungen (V.1)
- Anpassung des Wander- und Bikewegnetzes in Koordination mit dem touristischen Wegnetz gemäss der Gesamtmelioration (V.2)
- Sicherstellung eines angemessenen Angebotes an öffentlichen Parkplätzen (V.3)

Umsetzungsstrategien

Zur Erreichung der Entwicklungsziele hinsichtlich des Entwicklungsschwerpunktes Tourismus werden folgende Umsetzungsstrategien angestrebt bzw. bereits verfolgt:

→ **Pflege der vorhandenen touristischen Infrastruktur**

Die Gemeinde Luzern zeichnet sich durch ein vielfältiges und attraktives touristisches Angebot aus. Im Sinne einer ökonomischen Nachhaltigkeit soll das vorhandene Angebot gepflegt und optimal genutzt werden. Dabei gilt das Motto: Qualität vor Quantität. Die Familienfreundlichkeit des Angebotes wird erhalten. Schlechtwetterangebote werden ausgebaut. Die Sicherung bestehender Einkaufsmöglichkeiten trägt zudem zur Attraktivität des Tourismusangebotes bei.

→ **Erarbeitung Verkehrskonzept**

Die Gemeinde Luzern sieht sich im Themenbereich Verkehr zunehmend mit Herausforderungen bezüglich ÖV-Angebot und Parkierung konfrontiert. Vor allem im Zusammenhang mit touristischen Angeboten treten saisonale Parkierungsprobleme auf. Durch die Erarbeitung eines umfassenden Verkehrskonzeptes (inkl. ÖV und Parkierung) soll der bestehenden Problematik begegnet werden.

→ **Entwicklung Hotelzone**

Die im Zonenplan/Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Pany vom 16.06.2006 auf der Parzelle Nr. 1852 ausgeschiedene Hotelzone wurde



seitens der Regierung sistiert, bis ein entsprechender Verfügbarkeitsnachweis erbracht wird. Gestützt auf den am 15.02.2010 genehmigten Generellen Gestaltungsplan kann ein baubewilligungsfähiges Bauprojekt ausgearbeitet werden, wodurch der erforderliche Verfügbarkeitsnachweis erbracht werden kann.

Im Sinne der Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für Hotellerie und Gastgewerbe soll die Planung hinsichtlich eines qualitativ hochwertigen, die bestehenden Hotels ergänzenden und für den angestrebten lokalen Tourismus geeigneten Hotelprojektes vorangetrieben werden.

→ **Neue Zweckbestimmung Schulhaus St. Antönien**

Das Schulhaus St. Antönien soll im Sinne einer Aufwertung des touristischen (Schlechtwetter-) Angebotes einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden.

→ **Kooperation / Zusammenarbeit**

Mit einer verstärkten überbetrieblichen Zusammenarbeit unter den touristischen Leistungsträgern soll die Wettbewerbsfähigkeit der Tourismusdestination Luzein gesteigert werden.

→ **Kommunikation / Marketing**

Durch eine gute Kommunikation im Sinne eines effektiven Standortmarketings kann die Gemeinde Luzein noch stärker in den touristischen Fokus gerückt werden.

→ **Gastfreundschaft**

Durch Freundlichkeit und Offenheit gegenüber dem Gast soll eine langfristige Kundenbindung erzielt werden.

3.5 Entwicklungsschwerpunkt Natur und Landschaft (Natur und Landschaft, Tourismus)

Situation

Die Gemeinde Luzein verfügt über eine weitgehend intakte Natur- und Kulturlandschaft. Eine Vielzahl an wertvollen Biotopen sowie seltenen Tier- und Pflanzenarten prägt das Bild jenseits der besiedelten Flächen.

Mit der Moorlandschaft Tratza-Pany verfügt die Gemeinde Luzein über eine hochwertige Moorlandschaft von nationaler Bedeutung. Die Plasseggen-Schijenflue weist als Landschaft von nationaler Bedeutung spezialisierte Pflanzengesellschaften verschiedenster alpiner Biotope auf. Der Rätikon zwischen Falknis und Madrisa sowie das Gebiet Stelserberg – Stelsersee stellen Landschaften von regionaler Bedeutung dar.

Die intakte, attraktive und vielfältige Landschaft der Gemeinde Luzein ist von grossem ökologischem Wert und stellt ein bedeutendes Kapital der Gemeinde dar.



Abbildung 7: Intakte Naturlandschaft oberhalb von St. Antönien (Quelle: swissdrohne)



Ziele

Aus Vision und Leitsätzen (Kap. 2) lassen sich für den Entwicklungsschwerpunkt Natur und Landschaft folgende Entwicklungsziele ableiten:

- Schutz und nachhaltige Sicherung wertvoller Objekte und Gebiete für Natur und Landschaft (F.1)
- Erhalt und ggf. Steigerung des Erholungswertes der Landschaft (T.1)
- Förderung des natur- und kulturnahen Tourismus (T.2)

Umsetzungsstrategien

→ **Pflege der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft**

Der Tourismus profitiert langfristig von einer intakten Natur- und Kulturlandschaft. Die attraktive und vielfältige Natur- und Kulturlandschaft in der Gemeinde Luzein soll durch geeignete Massnahmen nachhaltig gepflegt und somit langfristig gesichert werden. Wertvolle Natur- und Kulturobjekte werden gemäss den entsprechenden Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung, der Raumplanungsgesetzgebung sowie des kommunalen Baugesetzes geschützt.



3.6 Zusammenfassung der Umsetzungsstrategien

Strategie	Verantwortliche / Beteiligte	Instrument / Methode	Zeithorizont	Ziele
Geringfügige Erhöhung des Nutzungsmasses	Gemeinde, Ortsplaner	Baugesetz, Zonenplan	bis 2023 (Revision OP)	B.1 B.4 B.5
Einführung einer Minstdichte (W3)	Gemeinde, Ortsplaner	Baugesetz, Zonenplan	bis 2023 (Revision OP)	B.1 B.4 B.5
Gebäudeplatzierungsvorschrift bei Unterschreitung der zulässigen Nutzungsziffer	Gemeinde, Ortsplaner	Baugesetz	bis 2023 (Revision OP)	B.1 B.4 B.5
Sicherung der Baulandverfügbarkeit	Gemeinde, Ortsplaner	Baugesetz	bis 2023 (Revision OP)	B.1 B.4 B.5 B.6
Neukonzeption des Ortsbildschutzes	Gemeinde, Ortsplaner	Konzept Ortsbild- und Objektschutz, Gesamtkonzept Ortsbild, Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan	bis 2023 (Revision OP)	S.1 S.2 S.3 (S.4) S.5
Punktuelle Umnutzung ungenutzter Ökonomiebauten zu Wohnzwecken	Gemeinde, Bauherren, Ortsplaner	-	ab sofort bzw. bei Gelegenheit	S.1 S.2 S.4



Entwicklung Gewerbegebiet Sandlöser	Gemeinde, Investoren/ Unternehmer/Gewerbetreibende	Aktive Baulandpolitik, Information	ab sofort bzw. bei Gelegenheit	A.1 A.2 A.3
Pflege der wertvollen Natur- und Kulturlandschaft	Gemeinde, Bevölkerung	Baugesetz	ab sofort	S.5 F.1 F.2 T.1 T.2
Pflege der vorhandenen touristischen Infrastruktur	Gemeinde, Bevölkerung	-	ab sofort	A.1 T.1 T.3 T.5
Erarbeitung Verkehrskonzept	Gemeinde, Ortsplaner	Parkplatzreglement	2020-2025	V.1 V.2 V.3 A.5
Entwicklung Hotelzone	Gemeinde, Investoren/ Bauherren	Zonenplan	ab sofort bzw. bei Gelegenheit	A.1 T.4
Neue Zweckbestimmung Schulhaus St. Antönien	Gemeinde, Investoren	-	ab 2022	T.1 T.3
Kooperation / Zusammenarbeit	Gemeinde, Tourismusverbände, Bevölkerung	Kooperationen	ab sofort	(A.1)
Kommunikation / Marketing	Gemeinde, Tourismusverbände	Information	ab sofort	(A.1)
Gastfreundschaft	Gemeinde, Bevölkerung	-	ab sofort	(A.1)



4. Leitbildplan

Die Zielsetzungen (vgl. Kap. 2) sowie die Entwicklungsschwerpunkte resp. die entsprechenden Umsetzungsstrategien (vgl. Kap. 3) werden im Leitbildplan 1:5'000, soweit möglich, verortet.

Chur / Luzein, 07. April 2021