

Gemeinde Luzein



Kommunales räumliches Leitbild Einleitung / Grundlagen / Analyse



Mitwirkungsaufgabe

Impressum

Projekt

Luzein, Kommunales räumliches Leitbild

Projektnummer: 28090

Dokument: Grundlagen

Auftraggeber

Gemeinde Luzein

Bearbeitungsstand

Stand: Mitwirkungsaufgabe

Bearbeitungsdatum: 16. November 2020

Bearbeitung

STW AG für Raumplanung, Chur (Silke Altena)

z:\gemeinde\luzein\28090_krl\01_rap\02_resultate\04_bericht\20201116_krl_grundlagenbericht.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Ziele des kommunalen räumlichen Leitbildes	4
1.3	Erarbeitungsprozess	5
2.	Planerische Grundlagen	5
2.1	Kanton (Raumkonzept Graubünden, kantonaler Richtplan)	5
2.2	Region (regionale Richtplanung, RegRK)	6
2.3	Gemeinde (Ortsplanung, Bauzonenkapazität, Leitsätze)	9
3.	Analyse Ausgangslage	13
3.1	Porträt	13
3.2	Siedlungsentwicklung	14
3.3	Rolle und Funktion in der Region	17
3.4	Demografie	18
3.5	Wirtschaft und Mobilität	21
3.6	Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung	24
3.7	Bauzonenreserven und Bedarf	27
3.8	Landschaft und Tourismus	30
3.9	Räumliche Analyse	32
3.10	SWOT-Analyse und Handlungsbedarf	46
4.	Bevölkerungskonferenz	49



1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Das auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzte revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG 1) sieht Massnahmen gegen die Zersiedelung der Landschaft vor. Zu grosse Bauzonen sollen verkleinert, bestehende Baulandreserven besser genutzt werden. Ziel ist es, die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken und damit eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen.

Gestützt auf das teilrevidierte Raumplanungsgesetz wurde der kantonale Richtplan Graubünden (KRIP) im Bereich Siedlung und Ausstattung (KRIP Kap. 2 und 5) überarbeitet. Die Gemeinden werden darin angehalten, ihre angestrebte räumliche Entwicklung mit Fokus auf ihre Siedlungsentwicklung in einem „kommunalen räumliche Leitbild“ (KRL) aufzuzeigen und festzuhalten. Dieses soll anschliessend die Basis für die ortsplanerischen Tätigkeiten der Gemeinde in den nächsten 20-25 Jahren bilden.

Das vorliegende räumliche Leitbild soll zur Umsetzung dieser Vorgaben des RPG beitragen und ein Zukunftsbild mit den langfristigen planerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Luzein aufzeigen.

1.2 Ziele des kommunalen räumlichen Leitbildes

Die Gemeinde Luzein bestimmt mit dem vorliegenden kommunalen räumlichen Leitbild die strategische Ausrichtung ihrer Siedlungsentwicklung mit einem Planungshorizont von 20-25 Jahren und legt die damit verbundenen zentralen Aufgaben fest.

Das Leitbild dient der Gemeinde als Orientierungsrahmen für raumbezogene Entscheidungen sowie als konzeptionelle Grundlage für die nachfolgende Revision der Nutzungsplanung.



1.3 Erarbeitungsprozess

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

Der Einbezug der Gemeindebevölkerung erfolgt über einen Bevölkerungskonferenz, eine Mitwirkungsaufgabe sowie eine Orientierungsveranstaltung.

Das KRL wird als behördenverbindliches Planungsinstrument durch den Gemeindevorstand Luzein erlassen.

2. Planerische Grundlagen

2.1 Kanton (Raumkonzept Graubünden, kantonaler Richtplan)

Raumkonzept GR

Das Raumkonzept Graubünden gliedert das Kantonsgebiet in fünf Raumtypen. Danach wird die Gemeinde Luzein dem Raumtyp „ländlicher Raum“ zugeordnet, den es gilt, als identitätsstiftenden Lebens-, Tourismus- und Erholungsraum funktionsfähig weiterzuentwickeln.

Die für Luzein als ländlichem Raumtyp relevanten Umsetzungsstrategien des Raumkonzeptes Graubünden sehen wie folgt aus:

- Die Landwirtschaft und der Tourismus werden als Rückgrat des ländlichen Raums gestärkt, ebenso das Handwerk. Die zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden touristischen Angebote und der Aufbau von qualitativ hochwertigen agrotouristischen Angeboten werden begrüsst.
- Siedlung und Kulturlandschaft werden als Einheit weiterentwickelt. Die traditionellen kulturlandschaftlichen Elemente in oder ausserhalb der Siedlungen sollen erhalten werden, da sie eine besondere Qualität begründen.
- Durch einen natur- und kulturnahen Tourismus sollen vorhandene Landschafts- und Naturwerte erhalten, aufgewertet sowie wirtschaftlich in Wert gesetzt werden (z.B. durch den Aufbau und Betrieb von Parks).



Kantonaler Richtplan

Massgeblich für das kommunale räumliche Leitbild ist darüber hinaus die kantonale Richtplanung, insbesondere der Teil Siedlung.

Gemäss kantonalem Richtplan wird Luzein als Gemeinde mit weitgehend richtig dimensionierter Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) eingestuft (Typ B). Das heisst, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung Umlagerungen ihrer WMZ vornehmen kann. WMZ-Neueinzonungen sind jedoch nicht möglich. Gemeinden mit effektiv richtig dimensionierter WMZ haben folgende Handlungsanweisung zu beachten:

Die Gemeinde hält die Grösse ihrer WMZ gesamthaft stabil und trifft Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserve in der rechtskräftigen WMZ.

(Bezüglich Ergebnis der Überprüfung der Bauzonenkapazitäten gemäss Datenblatt s. Kap 2.3).

Teile des Siedlungsgebietes der Gemeinde Luzein sind traditionelle Streusiedlungsgebiete, welche auch im Richtplan als solche bezeichnet werden. Durch diese Festlegung sollen die Voraussetzungen für eine dauernde Besiedlung in diesem Gebiet verbessert werden. Denn für sie gilt der Streusiedlungsartikel (Art. 39 Abs. 1 RPV), gemäss dem die Kantone unter bestimmten Voraussetzungen standortgebundene Umnutzungen von bestehenden Gebäuden bewilligen können.

Der historische Ortskern von Luzein sowie die Ortschaft Putz zählen gemäss kantonalem Richtplan zu den schützenswerten Ortsbildern.

2.2 Region (regionale Richtplanung, RegRK)

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Prättigau „Siedlung und Ausstattung“¹ bezeichnet die ehemalige Gemeinde Luzein (mit den Dörfern Lunden, Buchen, Putz, Dalvazza, Luzein, Pany und Gadenstätt) als ländliche Gemeinde mit Potenzial für Erstwohnungen bei zunehmendem Zweitwohnungsanteil. Hingegen wird die ehemalige Gemeinde St. Antönien (mit den Dörfern Ascharina und St. Antönien) als ländliche Gemeinde mit geringer baulicher Entwicklung eingestuft. In den Leitüberlegungen zu den Raumtypologien heisst es:

¹ Regionaler Richtplan Prättigau „Siedlung und Ausstattung“, genehmigt durch die Regierung mit RB Nr. 360 vom 22.04.2014.



„Das Prättigau entwickelt sich weiter in seiner ursprünglichen Art. Insgesamt wird aber keine Stagnation, sondern Entwicklung angestrebt. Dabei sollen die subregionalen, lokalen und funktionalen Werte und Qualitäten bewahrt und weiterentwickelt werden. [...]

Gemeinden mit stark fraktioniertem Siedlungsgebiet sollen die Möglichkeit erhalten, sich in allen Fraktionen weiterzuentwickeln. [...]

Die ländlichen Gemeinden mit geringer baulicher Entwicklung stehen primär dem sanften Tourismus und der Landschaftsentwicklung / Natur / Landwirtschaft zur Verfügung. Projekte und Konzepte, welche diese Werte erhalten und weiterentwickeln, sind zu unterstützen. Ausgenommen sind die bezeichneten Intensivtourismusgebiete sowie die Erweiterungsgebiete (Fideriser Heuberge).“

Der regionale Richtplan Prättigau „Siedlung und Ausstattung“ definiert für die Siedlungsgebiete folgende weitere allgemeine Zielsetzungen:

- *Kompakte Siedlungen sollen kompakt weiterentwickelt werden. Streusiedlungsgebiete dürfen sich massvoll als Streusiedlungen weiterentwickeln und ihre Identität stärken und prägen (dies bedeutet erhalten und stärken der bestehenden Streusiedlungsstandorte und nicht die Schaffung von neuen Streusiedlungsstandorten).*
- *Die Sonnenhänge des Prättigaus sollen als attraktive Wohnanlagen gefördert werden.*
- *Bestehende Gebäude und die Vielfältigkeit der Dorfstrukturen im Prättigau sollen erhalten bleiben. Zeitgenössische Siedlungsstrukturen und Gebäudegestaltungen sollen möglich sein, müssen sich allerdings mit dem Bestehenden auseinandersetzen und sich möglichst gut integrieren.*

Das Arbeitsplatzgebiet in Dalvazza wird als lokal bedeutsam eingestuft (vgl. auch RRIP Prättigau „Regionale Arbeitsplatzgebiete“²).

Der regionale Richtplan Prättigau „Langsamverkehr“³ legt für das Prättigau das regionale Radweg- und Bikeroutennetz sowie das Wanderwegnetz behördenverbindlich fest.

² Regionaler Richtplan Prättigau „Regionale Arbeitsplatzgebiete“, genehmigt durch die Regierung mit RB 489 vom 02.05.2006.

³ Regionaler Richtplan Prättigau „Langsamverkehr“, genehmigt durch die Regierung mit RB 212 vom 06.03.2012.



Im regionalen Richtplan Prättigau „Materialabbau, Materialablagerungen, Sammel- und Sortierplätze“⁴ wird der Materialablagerungsstandort „Schanietobel“ festgesetzt resp. aus dem regionalen Richtplan Ver- und Entsorgung, Materialablagerung Stand 2005 übernommen. Die noch in Betrieb befindlichen Kleindeponien St. Antönien „Meierhof“ und St. Antönien „Sagaris“, sollen so lange betrieben werden, bis sich ihr Volumen erschöpft hat. Eine Erweiterung der Standorte ist nicht vorgesehen.

Im regionalen Richtplan Prättigau „Alpen“⁵ werden verschiedene Alpen und Berggasthäuser auf dem Gemeindegebiet der ehemaligen Gemeinde Luzein sowie der ehemaligen Gemeinde St. Antönien bezeichnet und als Standorte für eine touristische Nutzung vorgesehen.

Der regionalen Richtplan Prättigau „Fremdenverkehr, Landschaft, Militär“⁶ formuliert für den Tourismus folgendes Ziel:

„Der Fremdenverkehr soll auch in Zukunft ein leistungsfähiger Wirtschaftszweig des Prättigaus bleiben. Dabei ist eine Aufwertung des Sommertourismus anzustreben. Die weitere Entwicklung ist schwergewichtig auf die bestehenden Gebiete zu konzentrieren, wobei eine qualitative Verbesserung sowie eine Verbreiterung der Angebotspalette den Vorrang haben.“

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

Als regional bedeutsame Landschaftsschutzgebiete wurden festgesetzt das Gebiet Saaser Calanda – Jägglishorn – Gargällerschöpf, das Gebiet Rätikon sowie das Gebiet Stelserberg. Das Gebiet Tratza-Pany ist als Moorlandschaft von nationaler Bedeutung verzeichnet.

⁴ Regionaler Richtplan Prättigau „Materialabbau, Materialablagerungen, Sammel- und Sortierplätze“, genehmigt durch die Regierung vom 20.06.2000, Anpassung genehmigt mit RB 733 vom 09.08.2011.

⁵ Regionaler Richtplan Prättigau „Alpen“ genehmigt durch die Regierung mit RB 681 vom 30.06.2009, Fortschreibung genehmigt mit RB 1120 vom 20.12.2016.

⁶ Regionaler Richtplan Prättigau „Fremdenverkehr, Landschaft, Militär“ genehmigt durch die Regierung mit RB 1696 vom 09.07.1996



Regionales Raumkonzept

Parallel zur Erarbeitung des KRL wird auch das regionale Raumkonzept (RegRK) für die Region Prättigau / Davos erarbeitet. Anschliessend sollen die regional bedeutsamen Planungsinhalte (z.B. Bauzonenverteilung, Festlegung Siedlungsgebiet, etc.) in einem überarbeiteten regionalen Richtplan Siedlung und Verkehr festgelegt werden. Die Inhalte von KRL und RegRK sind zu koordinieren.

(Stand RegRK Prättigau/Davos: in Arbeit, Vernehmlassung 30. August bis 28. September 2019)

2.3 Gemeinde (Ortsplanung, Bauzonenkapazität, Leitsätze)

Ortsplanung

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 ebenfalls genehmigt.

Übersicht Bauzonen- kapazität

Gemäss Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (KRIP-S) hat die Gemeinde Luzein eine Überprüfung des Gemeindedatenblattes und Übersicht ihrer Bauzonenkapazitäten erstellt. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Gemeinde Luzein als Gemeinde mit richtig dimensionierter WMZ (Typ B) kategorisiert wird. Die Gemeinde kann daher gemäss kantonalem Richtplan auf Auszonungen verzichten (KRIP-S Kap. 5.2.2). Die Ergebnisse aus dem KRL werden, gestützt auf die derzeitige rege Bautätigkeit, in einer Revision der Nutzungsplanung bis März 2023 (5 Jahre nach Erlass KRIP-S) umgesetzt.

Leitbild Luzein (2006)

Vorgängig zur letzten Gesamtrevision der Ortsplanung wurden durch den Gemeindevorstand Leitsätze zur künftigen Entwicklung der Gemeinde formuliert. Die wichtigsten Leitsätze zu den einzelnen Themenbereichen, welche erstmalig im Jahr 1999 diskutiert und nachfolgend weiterentwickelt wurden, lauten wie folgt:



Allgemein

- *Luzern soll sich im Jahre 2020 zu einer Gemeinde mit gegen 1600 Einwohnern entwickeln.*
- *Die bestehende Siedlungsstruktur ist soweit möglich in der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.*

Siedlung

- *Die Anordnung, Grösse und Struktur der Bauzonen soll der wünschenswerten Entwicklung der Gemeinde (Fraktionen) entsprechen.*
- *Bestehende Dorf-, Dorfkern- und Wohnzonen sollen verdichtet werden.*
- *Erhaltenswerte bauliche Substanzen sind zu schützen.*
- *Für Einheimische sollen ausreichend Baulandreserven zu attraktiven Preisen bereitgestellt werden.*
- *An geeigneten Standorten sollen Lagerzonen zur Lagerung von Baumaterialien und Holz geschaffen werden (keine Gewerbezone).*
- *Zur Förderung des lokalen Gewerbes sollen nach Möglichkeit in allen Fraktionen ausreichend Gewerbe- und/oder Wohn-Gewerbe-zonen geschaffen werden.*
- *Die Attraktivität des Gewerbe- und Industriestandortes Davos soll gesteigert werden.*

Infrastruktur

- *Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen soll in allen Fraktionen nach Möglichkeit erhöht werden.*
- *Die bestehenden und die neu zu schaffenden Standorte für die Sammlung von Kehricht und wieder verwertbaren Stoffen (Glas, Papier, Metall etc.) sowie für Grünabfälle sind planlich festzulegen.*

Land- und Forstwirtschaft

- *Gut geeignete landwirtschaftliche Produktionsflächen sollen durch Fremdnutzungen möglichst nicht beeinträchtigt werden.*
- *Der Bau von Wald- und Güterwegen erfolgt nach Bedarf. Grundlagen bilden das Integralprojekt und der Waldentwicklungsplan (WEP).*



- Für geeignete Gebiete ist die Durchführung von Teilmeliorationen zu prüfen.

Natur- und Landschaftsschutz

- Der Schutz und die nachhaltige Sicherung von landschaftlich wertvollen Objekten und Gebieten sollen gewährleistet sein. Besondere Beachtung sind dem Gebiet „Stelserberg“ und der Moorlandschaft Nr. 320 „Pany-Trazza“ zu schenken. Die gegenwärtige landwirtschaftliche und touristische Nutzung muss auch weiterhin möglich sein (Bestandesgarantie).

Gefahrenzonen

- Gefährdete Gebiete sollen den entsprechenden Gefahrenzonen zugewiesen und die Schadenprävention wo nötig mit geeigneten Massnahmen unterstützt werden.

Tourismus

- Der Erholungswert der Landschaft soll erhalten und nach Möglichkeit sogar gesteigert werden.
- Rad-, Wander- und Winterwanderwege sowie Schlittelwege sollen, in Koordination mit dem land- und forstwirtschaftlichen Wegnetz, erhalten respektive erweitert werden.
- Die Schneesicherheit für den Skilift Pany soll verbessert werden.
- Hotellerie und Gastgewerbe sollen mit geeigneten Massnahmen gefördert werden.

Finanzen

- Die Umsetzung des Verursacherprinzips soll optimiert werden. Die Gemeinde Luzein muss als Wohngemeinde steuerlich attraktiv sein.

*Leitbild
St. Antönien
(2007)*

Das Leitbild für die ehemalige Gemeinde St. Antönien wurde erstmals von 2001 bis 2003 im Rahmen des Projektes „Zukunft Talschaft St. Antönien“ von den beiden Gemeindevorständen Ascharina und St. Antönien sowie weiteren Behördenmitgliedern erarbeitet und nach einer Vernehmlassung in der Bevölkerung bereinigt und verabschiedet. Nach der Fusion von St. Antönien und Ascharina wurde das Leitbild im Jahr



2007 unter Einbezug der ganzen Bevölkerung überprüft und vom Gemeindevorstand der fusionierten Gemeinde St. Antönien am 09.10.2007 wie folgt verabschiedet:

St. Antönien 2037: Wohn- und Ferienort der Kraft

So wünschen wir – Bevölkerung und Behörden – uns unser St. Antönien in 30 Jahren: Eine lebendige Walser Streusiedlung mitten in der einmaligen Bergwelt des Rätikons. Ein Lebensraum für 450 Menschen, geschützt vor den Lawinen. Ein Lebensraum auch für Wildtiere und Pflanzen aller Art.

Wir finden im Tal, was wir zum täglichen Leben brauchen. Etwa die Hälfte von uns findet hier Arbeit, vor allem im Tourismus und in der Landwirtschaft. Die andere Hälfte verdient ihr Brot auswärts – dank guter Verkehrsanbindungen ins Prättigau. Wir alle fühlen uns mit dem Tal verbunden und sind stolz auf unsere Dorfkultur. Ganz einfach: Es ist hier „hübsch zum Läbe“.

Auch unsere Gäste erleben das so. Jung und Alt aus aller Welt schöpfen bei uns im Winter wie im Sommer Kraft und geniessen, was ihnen zu Hause fehlt: die gute Luft, die intakte Natur, die gepflegte Kulturlandschaft und nicht zuletzt die Ruhe. Viele zieht es immer wieder zu uns, dem Ort der Kraft.

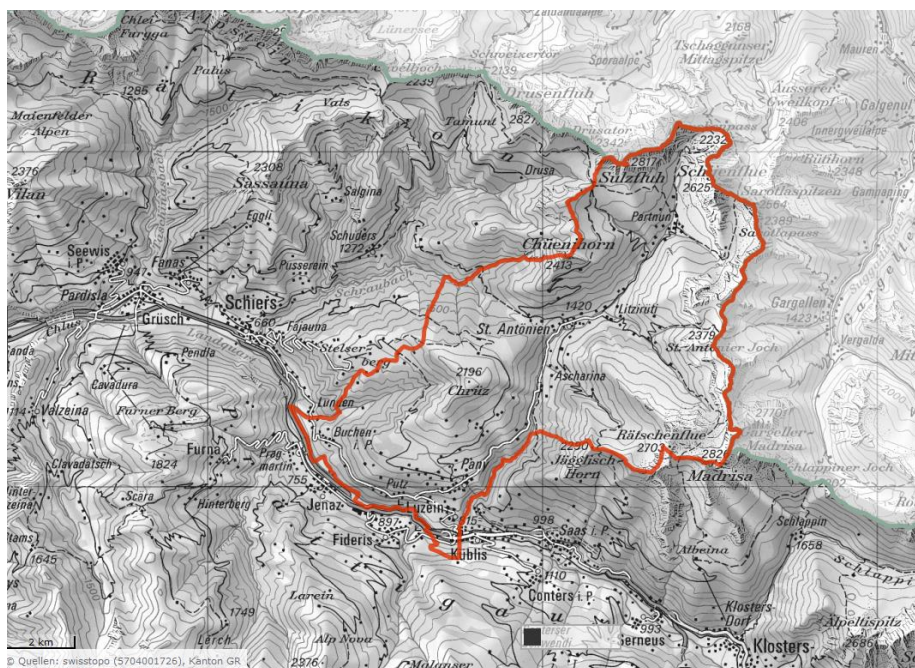
Und wie lautet das Erfolgsrezept, das uns bis 2037 so weit gebracht hat? Traditionsbewusst und zugleich zukunftsorientiert denken und handeln, für die Gäste da sein und zusammenarbeiten, wo immer es geht.

Die Leitsätze der ehemaligen Gemeinden Luzern und St. Antönien werden im Rahmen der Erarbeitung des KRL auf ihre Aktualität hin überprüft, entsprechend ergänzt und weiterentwickelt.

3. Analyse Ausgangslage

3.1 Porträt

Die heutige politische Gemeinde Luzern entstand durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Luzern und St. Antönien⁷ per 01.01.2016. Das weit zerstreute Siedlungsgebiet auf der rechten Talseite des Prättigaus umfasst die Ortschaften Buchen (mit dem Weiler Lunden), Luzern (mit dem Weiler Dalvazza), Pany (mit dem Weiler Gadenstätt), Putz und St. Antönien (mit dem Weiler Ascharina). Im Westen bilden das Buchner Tobel und der Seebach die Grenze zur Gemeinde Schiers. Im Osten bildet der Rätikon-Gebirgskamm die Grenze zu Österreich. Das Gemeindegebiet erstreckt sich von 690 m ü.M. (Landquart) bis auf 2'825 m ü.M. (Madrisahorn). Die Gemeinde gehört zur Region Prättigau/Davos. Die gegenwärtige Einwohnerzahl beläuft sich auf ca. 1'590, die sich wie folgt auf die einzelnen Ortschaften verteilen: Buchen / Lunden ca. 17 %, Luzern / Dalvazza ca. 19 %, Pany / Gadenstätt ca. 39 %, Putz ca. 5 % und St. Antönien / Ascharina ca. 20 %.

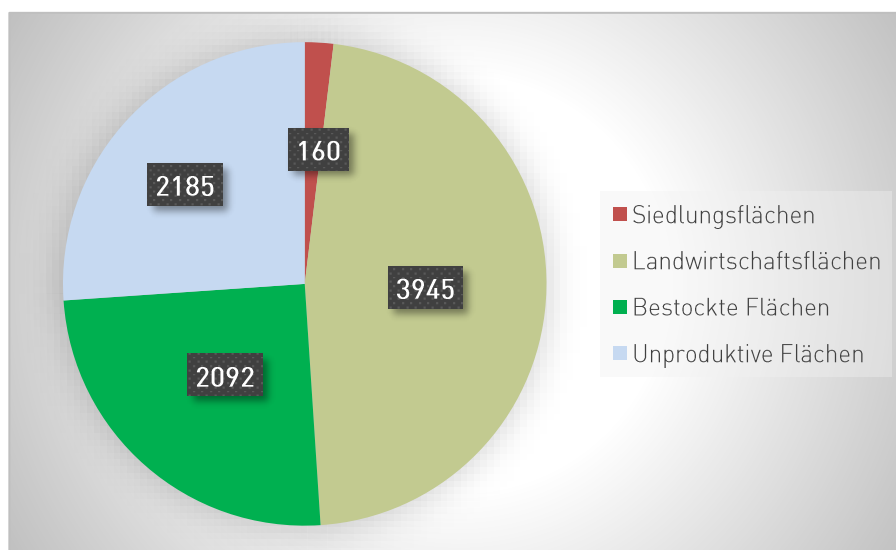


Gemeindegrenze

⁷ Die ehemalige Gemeinde St. Antönien war durch zwei 1979 und 2007 vorgenommene Gemeindefusionen entstanden. 1979 schlossen sich die Gemeinden St. Antönien Castels und St. Antönien Rüti zur Gemeinde St. Antönien zusammen. In 2007 fusionierten St. Antönien und St. Antönien Ascharina zur neuen Gemeinde St. Antönien.

Die ehemalige Gemeinde Luzern wurde gemäss der Gemeindetypologie des Bundesamtes für Raumentwicklung als touristische Gemeinde eingestuft, die ehemalige Gemeinde St. Antonien als Agrargemeinde.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst rund 8'385 ha, wovon rund 25 % (2'092 ha) bewaldet und rund 26 % (2'185 ha) unproduktiv sind. Die landwirtschaftliche Nutzfläche umfasst gesamthaft 3'945 ha, was rund 47 % des gesamten Gemeindegebietes entspricht. Das Siedlungsgebiet misst gemäss Arealstatistik 160 ha.



Arealstatistik nach den vier Hauptkategorien gemäss BFS (in ha)

3.2 Siedlungsentwicklung

Luzern wird erstmals im 12. Jahrhundert urkundlich erwähnt. Die ältesten Bauwerke auf Gemeindegebiet gehören ungefähr dieser Zeitepoche an. Es sind dies das Schloss Castels bei Putz, die Burg Stadion auf dem Luzerner Kirchenhügel und der Turm der Kirche von Luzern.

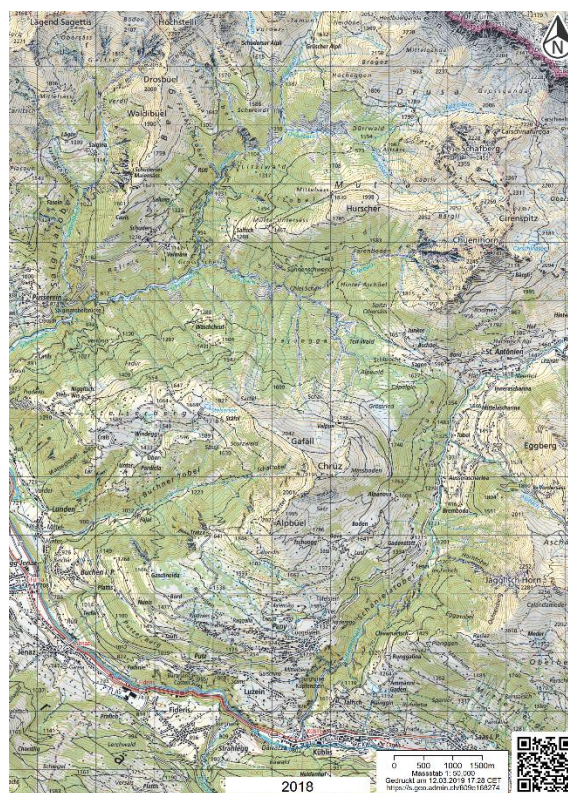
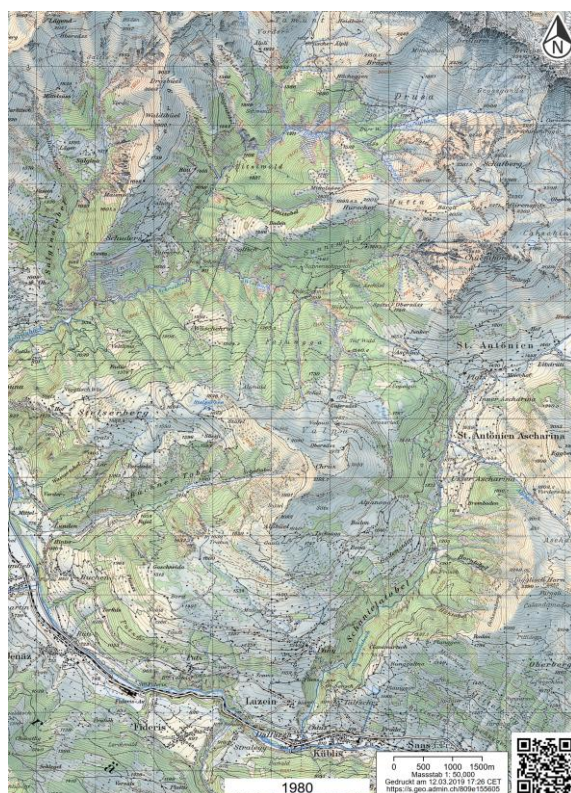
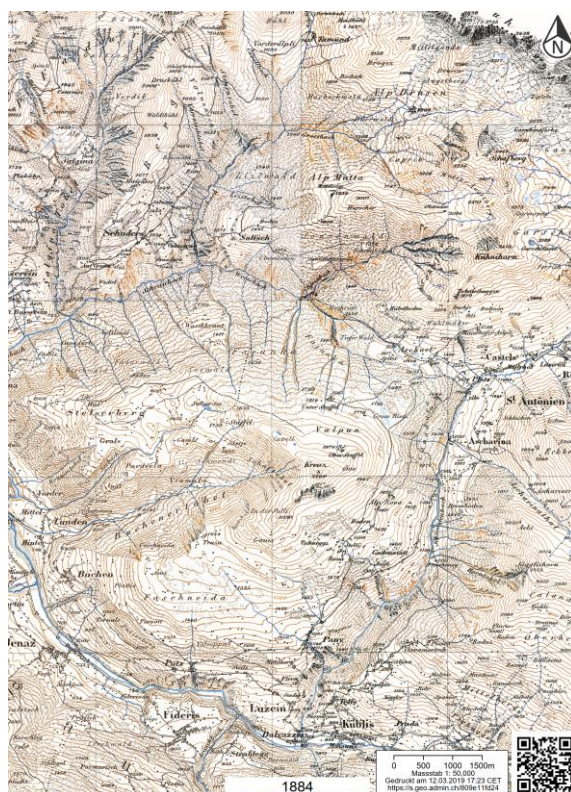
Mit Besiedlung im 13./14. Jahrhundert sowie der späteren Besiedlung durch die Walser im 15. Jahrhundert entwickelten sich auf dem heutigen Gemeindegebiet eine Vielzahl von weiträumig verteilten Höfen, welche noch heute den Charakter der historisch gewachsenen Streusiedlung prägen.

Bis Mitte des 20. Jahrhunderts herrschten in Luzern Viehzucht und zur Selbstversorgung betriebener Ackerbau vor. Auch danach nahm die genossenschaftlich organisierte Landwirtschaft eine starke Stellung ein.



Auf der Siegfriedkarte von 1884 erkennt man deutlich die Wegbebauung entlang des alten Verbindungsweges von Schiers via Buchen und Putz nach Küblis. 1895-1899 wurde die St. Antönierstrasse als Verbindungsweg zwischen Dalvazza und St. Antönien gebaut.

Gegenüber der Siegfriedkarte von 1884 haben sich die einzelnen Dörfer am Berg über einen langen Zeitraum in ihrer Struktur kaum wesentlich verändert. Erst mit Anfang der 1990-er Jahre setzte eine verstärkte Bautätigkeit in den Ortschaften Luzein, Pany, Putz, Buchen und Lunden ein. Dalvazza hingegen entwickelte sich bereits mit dem Bau der neuen Talstrasse (1844-1860) sowie mit der Inbetriebnahme der Bahnlinie Landquart – Davos im Jahr 1889 zu einer grösseren Talsiedlung, welche heute neben der gewachsenen Wohnbebauung auch grössere Gewerbeflächen (Gewerbezone Sandlöser in Under-Dalvazza) aufweist.



Ausschnitt Siegfriedkarte 1884 und 1930, Ausschnitt Landeskarte 1980 und 2018 (Quelle swisstopo)



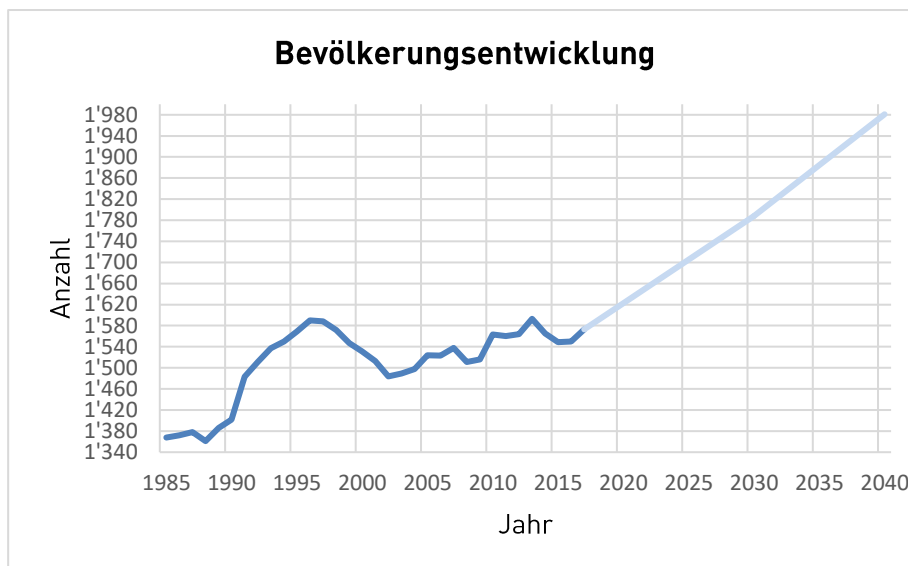
3.3 Rolle und Funktion in der Region

Die Gemeinde Luzein sieht sich als wichtigen touristischen Impulsgeber innerhalb der Region sowie als Bindeglied der regionalen Tourismusorganisationen (Naturpark Rätikon, Regionalentwicklung Prättigau / Davos, Prättigau Tourismus GmbH).



3.4 Demografie

Bevölkerungs- entwicklung



Quelle: BfS (STAT-TAB), 2019 und ARE GR (Gemeinde-Datenblatt), 2018

Entwicklung und aktuelle Situation

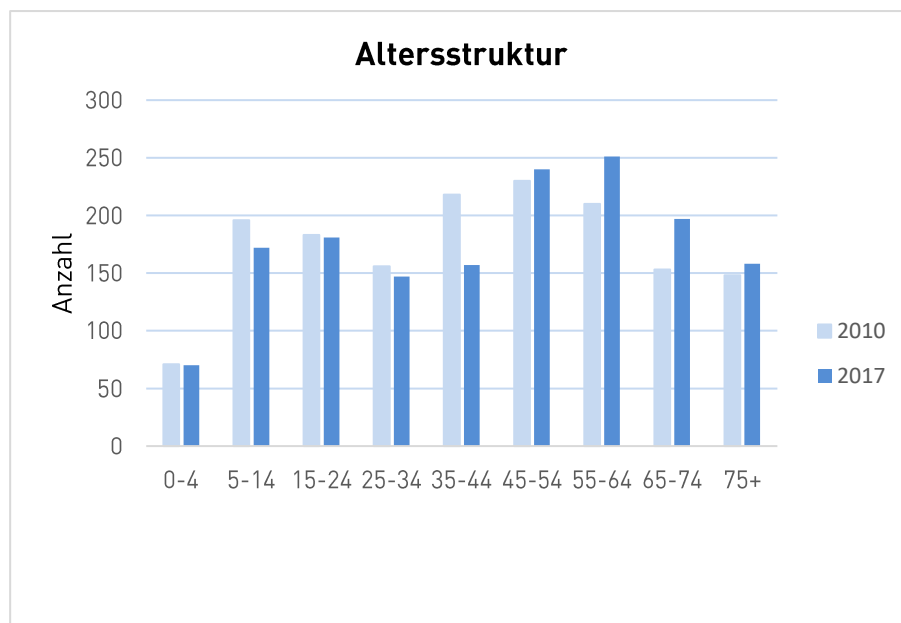
- Die Gemeinde Luzern verzeichnete in den Jahren zwischen 1988 und 1996 einen deutlichen Anstieg der Einwohnerzahl. Nach einem Einbruch zwischen 1996 und 2002 war in den darauffolgenden Jahren ein erneuter, mit Schwankungen versehener Anstieg der Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Im Jahr 2018 lebten rund 1'590 Personen in Luzern.
- Das Bevölkerungswachstum lag in den Jahren 1985 bis 2018 im Schnitt bei 0.48 % pro Jahr (Vergleich Kanton GR ca. 0.6 %, Gesamtschweiz ca. 1.0 %), zwischen 1988 und 1996 sogar bei 1,98 %.

Ausblick

- Die Prognose des Kantons geht von einer deutlichen Zunahme der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um 198 Personen, bis ins Jahr 2040 um 394 Einwohner aus. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von rund 1.82 % oder 17 Personen im Jahr.



Altersstruktur



Quelle: BfS (STAT-TAB), 2019

Entwicklung und aktuelle Situation

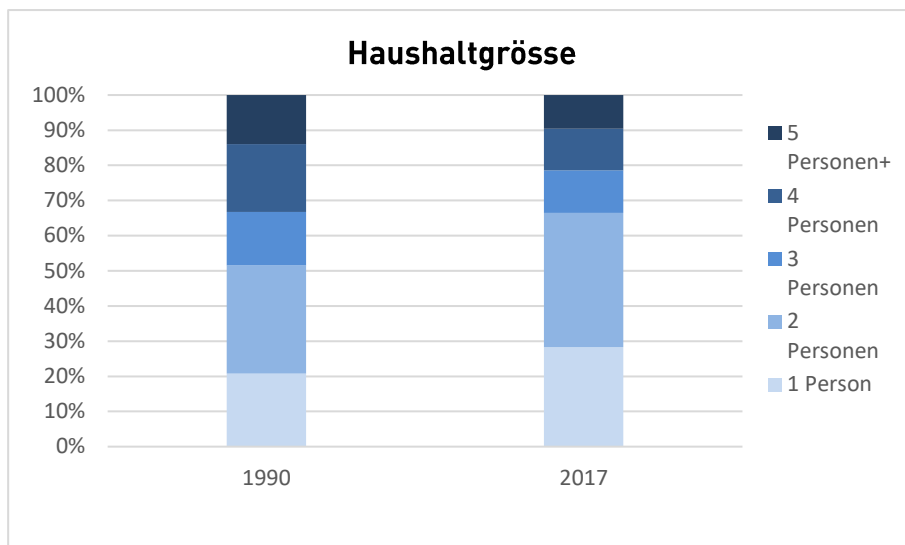
- Deutliche Zunahme bei den Altersgruppen der über 55-Jährigen von 33 % im Jahr 2010 auf 39 % der Bevölkerung im Jahr 2017 (GR: 35 %).
- Rückgang bei den Altersgruppen der bis 45-Jährigen von 53 % im Jahr 2010 auf 46 % im Jahr 2017 (GR: 49 %).
- Leichter Rückgang des Anteils an Kindern von 17 % im Jahr 2010 auf 15 % im Jahr 2017 (GR: 13 %).

Ausblick

- Zahlenmässig deutliche Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.



Haushaltsgrösse



Quelle: BfS (STAT-TAB), 2019

Entwicklung und aktuelle Situation

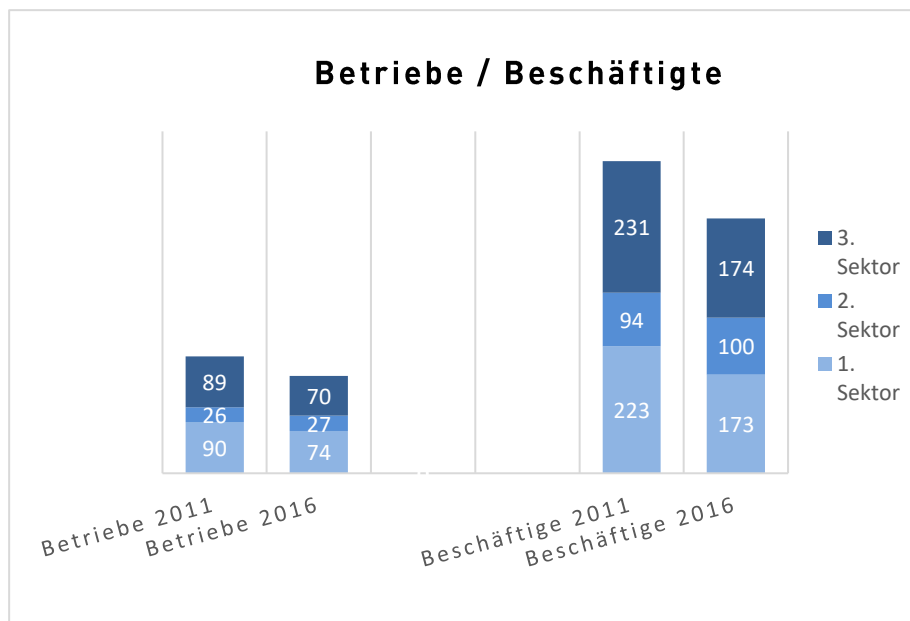
- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.7 auf 2.4 Personen (GR: von 2.4 auf 2.2 Personen) in den Jahren 1990 - 2017.
- 67 % aller Haushalte in Luzein sind 1- oder 2-Personenhaushalte.

Ausblick

- Zunehmende Alterung wird den Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter steigen lassen.
- Weitere Zunahme des Bedarfs an kleineren und mittleren Wohnungsgrössen.

3.5 Wirtschaft und Mobilität

Betriebe /
Beschäftigte



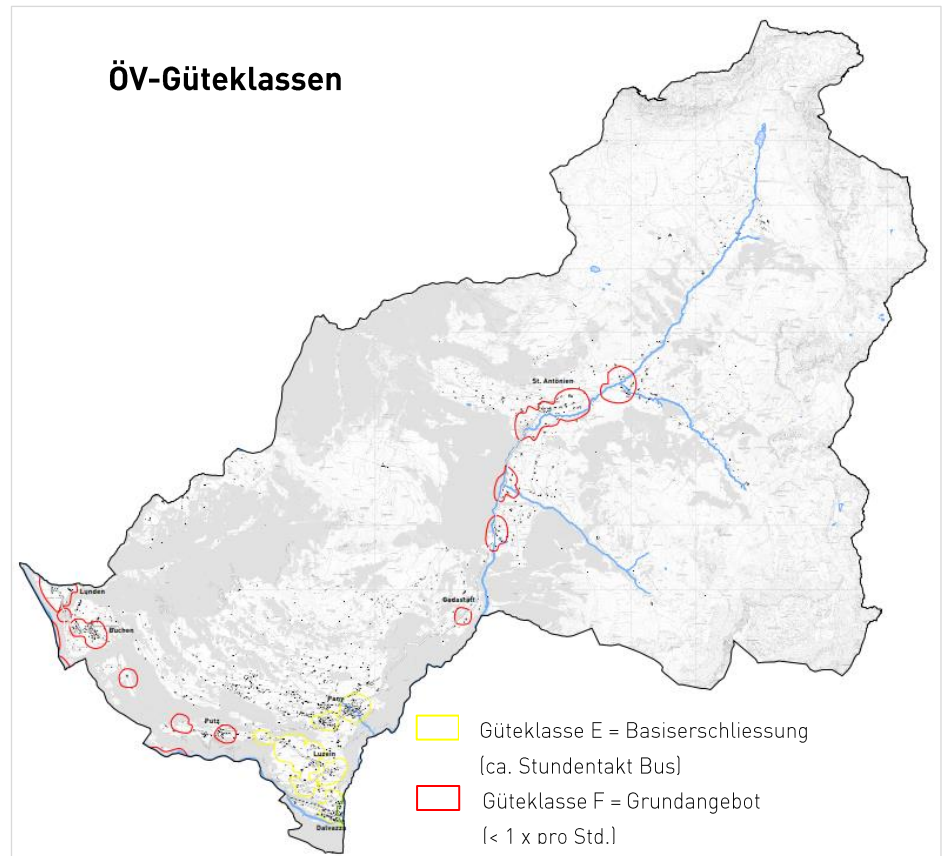
Quelle: BfS (STAT-TAB), 2019

Entwicklung und aktuelle Situation

- Von 2011 bis 2016 Abnahme der Anzahl Betriebe. Mit ein Grund hierfür war ein deutlicher Einbruch in der Baubranche im Zuge des Inkrafttretens der Zweitwohnungsgesetzgebung.
- Von 2011 bis 2016 Abnahme der Anzahl Beschäftigte.
- Die meisten Betriebe / Beschäftigten finden sich in den Sektoren 1 (Forst- und Landwirtschaft) und 3 (Dienstleistungen).
- Beschäftigtenwachstum erfolgte lediglich in Sektor 2 (Industrie).

Fazit

- Für Luzern sind Dienstleistungen (vorwiegend Tourismus) und Landwirtschaft die wichtigsten wirtschaftlichen Stützen. Die Industrie leistet ebenfalls einen wichtigen Beitrag.
- Die Gewerbe- und industriellen Betriebe konzentrieren sich hauptsächlich in Davos. In Pully konzentrieren sich Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich Tourismus sowie einige Gewerbebetriebe.



Quelle: ARE GR, 2019

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- Die Gemeinde Luzern wird durch die beiden Postautolinien Küblis – Luzern – Pany – St. Antonien (Stundentakt) sowie Schiers – Lunden – Buchen – Putz – Pany (1- bis 2-Stundentakt) erschlossen.
- Güterklasse E (gelb) in den Hauptsiedlungsgebieten (Dalvazza, Luzern, Pany), in den übrigen Gebieten lediglich Güterklasse F (rot).
- Die Gemeinde Luzern betreibt seit 2017 erfolgreich einen Bus alpin.

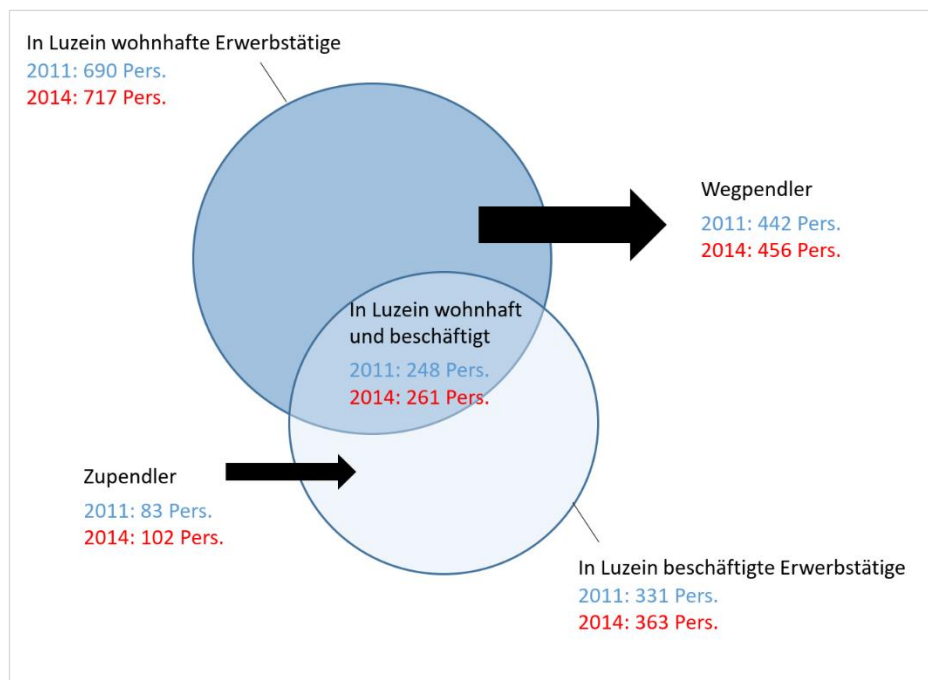
Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Gute MIV-Erschliessung über kantonale Verbindungsstrassen mit Anbindung an die Nationalstrasse A28 (Verbindung Landquart – Klosters).

Langsamverkehr (LV)

- Bestehende Wander- und Radwegverbindungen sind auch auf Sommertourismus ausgerichtet, teilweise mit Ausbaupotenzial.

Pendlerverhalten



Quelle: Amt für Wirtschaft und Tourismus, Stand 2014

Entwicklung und aktuelle Situation

- Generelle Zunahme des Pendleraufkommens; im Jahr 2014 mehr Weg- als Zupendler.
- Die Wegpendler pendeln v.a. Richtung Klosters / Davos (34 %) sowie Richtung Landquart (31 %).
- Knapp 1/3 der in Luzern Beschäftigten sind Zupendler.
- Im Jahr 2014 waren etwa 64 % der in Luzern wohnenden Erwerbstätigen Pendler. Hinzu kommen die Binnenpendler (z.B. von St. Antönien nach Dalvazza).

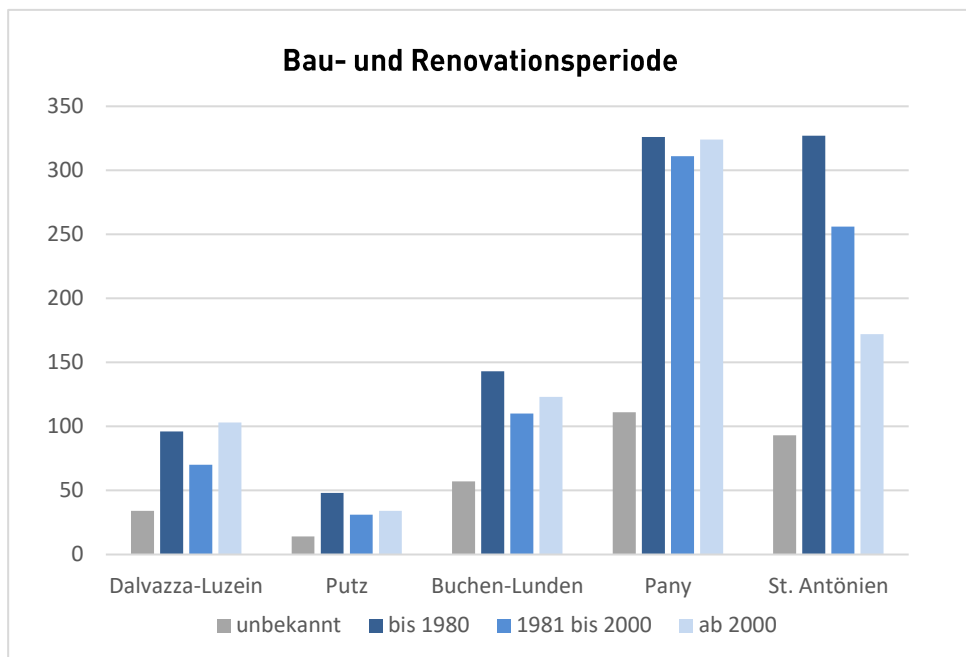
Fazit

- Luzern bietet durch die gute MIV-Erschliessung sowie die Nähe zu Klosters / Davos und Landquart gute Voraussetzungen für Pendler. Die Nachfrage nach verbesserten ÖV-Verbindungen wird weiter zunehmen.



3.6 Siedlung, soziale Infrastruktur und Versorgung

Sanierungsbedarf Gebäudebestand



Quelle: BfS, Gebäude- und Wohnungsregister, 2019

Erneuerungs- / Sanierungsbedarf

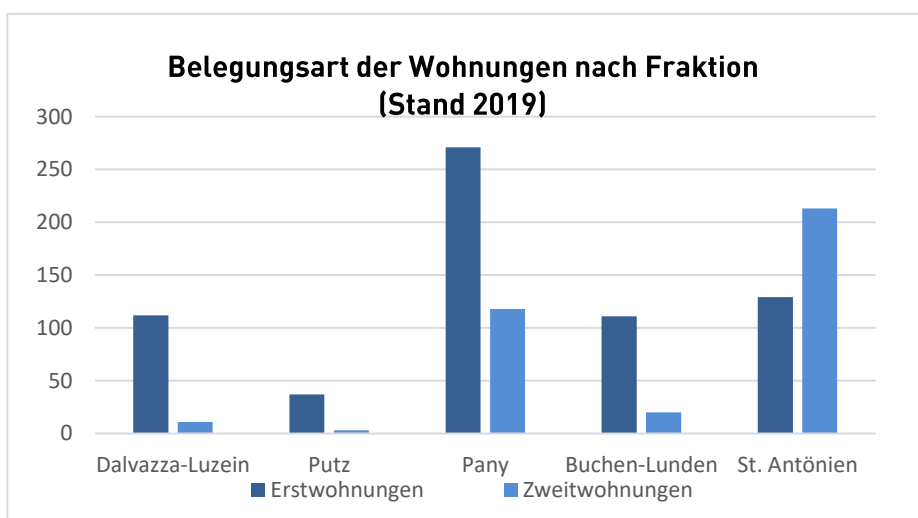
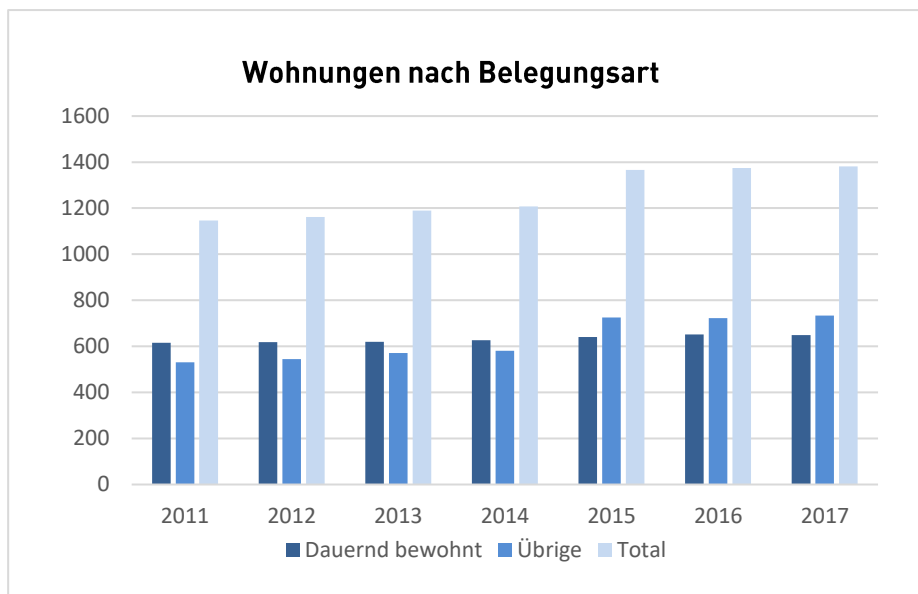
- Etwa 1/3 des Gebäudebestandes vor 1980 erstellt bzw. umgebaut.
- In allen Ortschaften überalterter Gebäudebestand mit Erneuerungsbedarf.

Fazit

- In der Gesamtgemeinde stellt sich in den nächsten Jahren das Thema der Siedlungserneuerung.



Zweitwohnungen



Quelle: BfS, Gebäude- und Wohnungsregister, 2019

Entwicklung und aktuelle Situation

- Der Zweitwohnungsanteil liegt aktuell bei 37 %. Damit fällt Luzein unter die Zweitwohnungsgesetzgebung.
- Ein Grossteil der Zweitwohnungen befindet sich in den Tourismus-Orten Pany und St. Antönien.

Fazit

- Der Zweitwohnungsanteil zeigt, dass Luzein durch seine attraktive Lage am Sonnenhang des mittleren Prättigaus, unweit der Metropolitanregion Zürich, ein beliebtes Erholungs- und Feriengebiet ist.



Soziale Infrastruktur und Versorgung

Aktuelle Situation

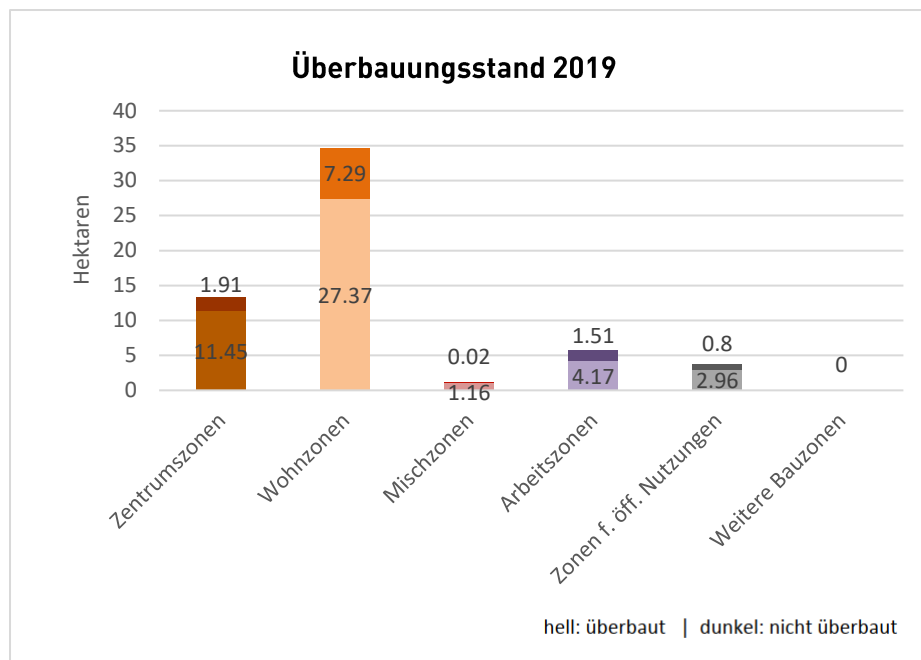
- Kindergarten und Primarschule in Pany und St. Antönien. Keine Oberstufe (Küblis; im Oberstufenschulverband Mittelprätigau).
- Auf das Schuljahr 2021/2022 soll nur noch *ein* Schulstandort für Kindergarten und Primarschule in Pany eingeführt werden.
- Gutes Angebot an altersgerechtem Wohnraum (Pany).
- Medizinische Versorgung durch Gruppenpraxis in Küblis sowie Sprechstundenangebot in Pany und St. Antönien.
- Sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelgeschäfte, z.T. mit integrierter Post-Agentur, Bancomat, Coiffeure, weitere).
- Mehrere Hotels und Restaurants.
- Vielfältiges Vereinsangebot.

Fazit

- Das Versorgungsangebot deckt die Grundversorgung im Wesentlichen ab.

3.7 Bauzonenreserven und Bedarf

Überbauungsstand
2019

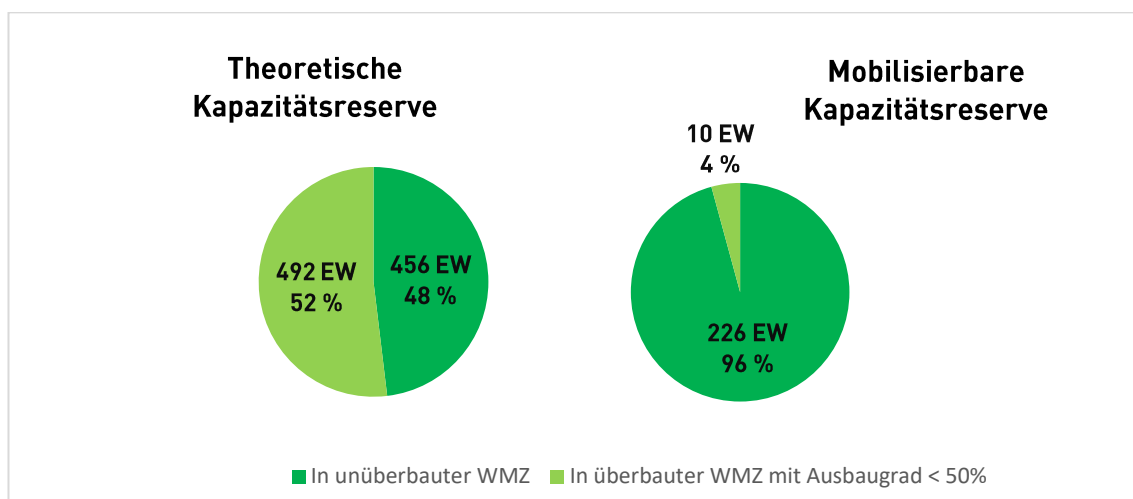


Quelle: DBU, 2019

Aktuelle Situation

- Die Wohn-, Misch- und Zentrumszone umfasst 49.2 ha, davon sind 9.2 ha nicht überbaut. Der Überbauungsgrad (Verhältnis überbaute Bauzone zu Gesamtbauzone) liegt bei 81 %.
- Die Arbeitszone umfasst 5.7 ha, davon ist 1 ha noch nicht überbaut.
- Die Reserven für Wohnen umfassen weitestgehend Baulücken, verteilt über alle Ortschaften.
- Die einzigen z.T. noch unüberbauten zusammenhängenden Wohnbaugebiete finden sich in Pany (Quartiere Raggalia und Matiel), in Buchen (Quartier Winkel) sowie in St. Antönien (Anhora und Überwasser).

Kapazitätsreserven (WMZ) bis 2030

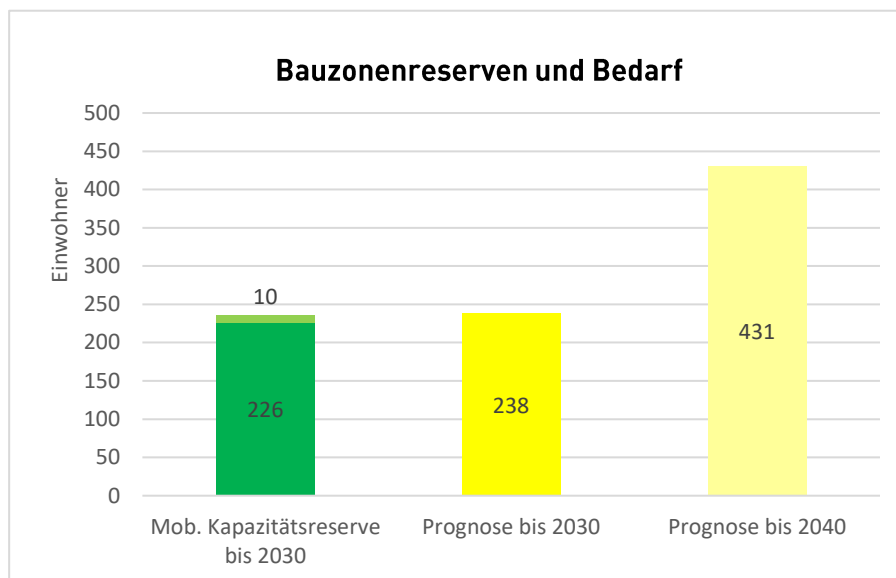


Quelle: DBU, 2019

Kapazitätsreserven bis 2030

- Die theoretischen Reserven innerhalb der bestehenden Bauzone (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, WMZ) reichen für gesamthaft zusätzliche 948 Einwohner (EW).
- Unter Berücksichtigung einer bis 2030 realistischen Mobilisierung besteht eine Reserve für rund 236 zusätzliche EW, davon 226 EW in der unüberbauten Bauzone und 10 EW in der bereits überbauten Bauzone.

Bauzonenreserven und Bedarf



Quelle: DBU, 2019

Bedarf 2030 / 2040

- Bis 2030 wird mit einer Bevölkerungszunahme von 238 EW und damit mit einem steigenden Bedarf gerechnet (vgl. Kap. 3.4). Die mobilisierbaren Kapazitätsreserven werden vermutlich annähernd ausreichen, um den Bedarf zu decken.
- Bis 2040 wird ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl und damit des Bedarfs prognostiziert.

Fazit

- Die Bauzone im Bereich Wohnen ist bis 2030 annähernd richtig dimensioniert. Langfristig ist sie jedoch um das erforderliche Mass zu erweitern.



3.8 Landschaft und Tourismus

Landschaft

Das Landschaftsbild der Gemeinde Luzein ist landwirtschaftlich geprägt, die Natur- und Kulturlandschaft noch weitgehend intakt. Innerhalb des Gemeindegebietes finden sich folgende wertvolle Landschaften:

Name	Bedeutung	Beschreibung
Moorlandschaft Tratza/Pany	Moorlandschaft von nationaler Bedeutung	Eine der schönsten Streuwiesenmoorlandschaften der Bündner Alpen mit grossen Flachmooren und kleinen Hochmoorbiotopen.
Plassekken-Schijenflue	Landschaft von nationaler Bedeutung	Urtümliches Hochtal, alpine Landschaft mit spätglazialen Formen, spezialisierten Pflanzengesellschaften verschiedener alpiner Biotope
Rätikon: Falknis bis Madrisa	Landschaft von regionaler Bedeutung	Das Prättigau im Norden flankierende Gebirgskette aus hellen Kalksteinen, hier sanft geschichtet, dort steil in den Himmel ragende Türme.
Stelserberg - Stelsersee	Landschaft von regionaler Bedeutung	Schönes Hochplateau mit einzigartigem Moorsee. Vom Gletscher geformte Landschaft mit Moränen und erratischen Blöcken.

Eine Vielzahl an wertvollen Biotopen sowie seltenen Tier- und Pflanzenarten prägt das Bild jenseits der besiedelten Flächen.

Landschaftsprägend für das ganze Prättigau und somit auch für Luzein sind die weit verbreiteten Mosaike von Grünland und Baumbeständen. Sie erstrecken sich vom Talboden bis in die Maiensässstufe. Die landwirtschaftliche Flächennutzung ist geprägt durch spät gemähte resp. beweidete extensive Wiesen sowie durch weitläufige Hochstamm-Obstwiesen.

Die Gemeinde Luzein ist Teil des Untersuchungsgebietes für einen internationalen Naturpark Rätikon (Machbarkeitsstudie liegt vor). Ziel eines Naturparks ist es, durch die Erhaltung und Aufwertung der Qualität von Natur, Kultur und Landschaft sowie eine bessere Vernetzung und



Vermarktung das Potenzial und die Chancen eines natur- und kulturnahen Tourismus sowie einer nachhaltigen Wirtschaft in der Region besser zu nutzen. Das Projekt für einen Internationalen Naturpark Rätikon befindet sich aktuell in der Abklärungsphase.

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

Tourismus

Neben der Landwirtschaft spielt der Tourismus für die Gemeinde Luzern eine wichtige Rolle. Schwerpunkte des Tourismus sind die Ortschaften Pany und St. Antönien. Die Gemeinde Luzern verfügt über Infrastrukturen und Angebote sowohl für den Winter- als auch für den Sommertourismus. In Pany und St. Antönien erschliessen Skilifte die angrenzenden Skigebiete. Zu den Skigebieten gehören neben dem Pistenangebot auch zwei Langlaufloipen. Das Gebiet ist im Winter darüber hinaus auch bei Schneeschuhläufern und Skitourengehern beliebt. Eine Skischule ist in Pany Anlaufpunkt für junge und alte Skianfänger. Im Sommer ist Luzern Ausgang- und/oder Endpunkt für diverse Wanderungen oder Biketouren. Ein Freibad oberhalb von Pany ergänzt das Sommerangebot.

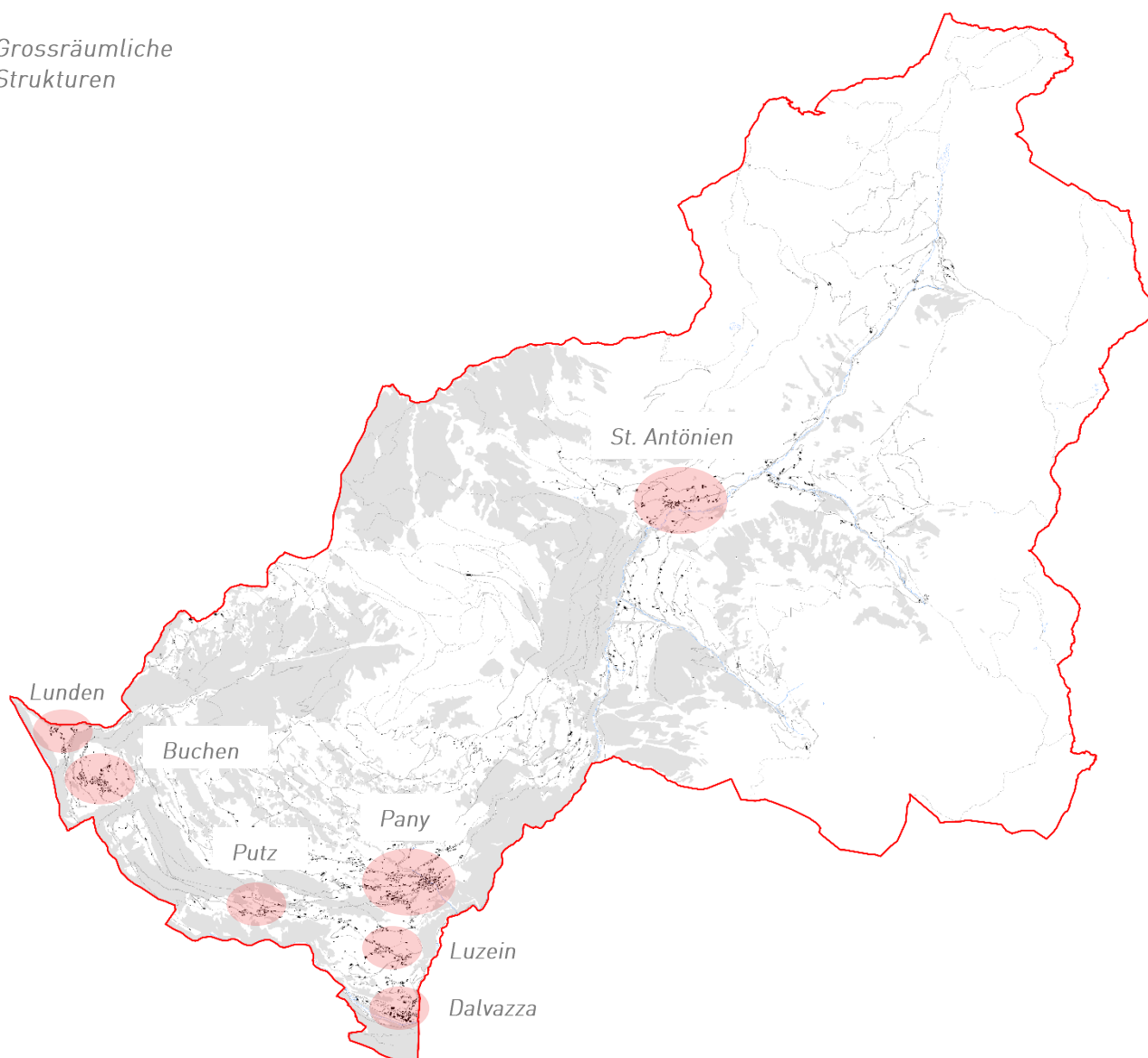
Das Angebot an Übernachtungs- und Verpflegungsmöglichkeiten für Gäste konzentriert sich auf die beiden Dörfer Pany und St. Antönien. Insgesamt steht in den Hotels und Gasthäusern ein Angebot von rund 180 Betten zur Verfügung. Hinzu kommen zahlreiche Zweitwohnungen.

Da in Luzern die taxpflichtigen Unterkünfte eine Jahrespauschale zu entwickeln haben, liegen keine Logiernächtezahlen mehr vor. Die in der Pany – St. Antönien Card angebotenen Leistungen erfreuen sich einer steigenden Nutzung.

Fazit: Der Tourismus spielt für die Gemeinde Luzern eine wichtige Rolle. Die entsprechenden Infrastrukturangebote konzentrieren sich in Pany und St. Antönien.

3.9 Räumliche Analyse

Grossräumliche Strukturen



Siedlung

Die Hauptsiedlungsgebiete befinden sich entlang der Schiers mit Küblis verbindenden Lundenstrasse / Putzerstrasse sowie entlang der St. Antönierstrasse, welche von Küblis Richtung St. Antönien führt. Die Ortschaften Buchen (mit dem Weiler Lunden) und Putz liegen oberhalb der Landquart am Putzer Berg, östlich des Buchner Tobels. Der Ort Dalvazza ist die einzige Talsiedlung der Gemeinde. Sie befindet sich an der Einmündung des Schanielabaches in die Landquart. Luzein und Pany (mit dem Weiler Gadenstätt) liegen im südexponierten Streusiedlungshang westlich des Schanielatobels. St. Antönien (mit dem Weiler Ascharina) liegt zuhinterst im St. Antöntal, am Fuss der Rätikon-Gebirgskette.



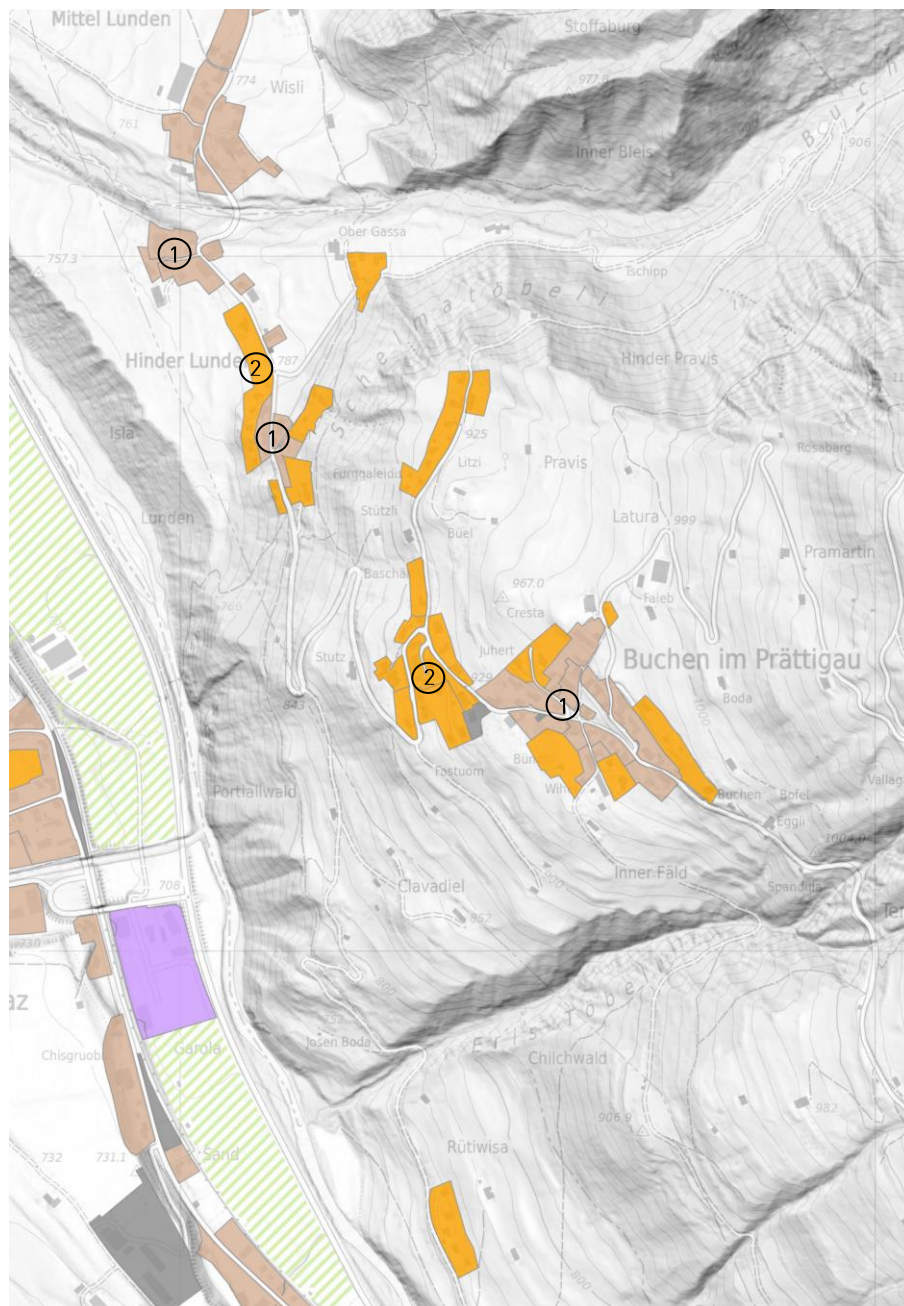
Landschaft

Das Gemeindegebiet erstreckt sich zwischen dem Buchner Tobel im Westen und dem Schanielatobel resp. dem Rätikon-Gebirgskamm im Osten. Geteilt wird das Gemeindegebiet durch das St. Antönieretal, welches entlang des Schanielabaches in Nord-Süd-Richtung verläuft. Das 2'195 m hohe Chrüz mit den Nebenerhöhungen Chlei Chrüz und Alpbüel bildet eine prägnante kegelförmige Einzelerhebung. Landschaftsprägend sind die weit verbreiteten Mosaik von Grünland und Baumbeständen bzw. Waldstücken. Sie erstrecken sich vom Talbodenrand bis in die Maiensässstufe. In den höheren Gebieten dominieren alpine Landschaften mit spätglazialen Formen.

Erschliessung

Luzein ist über die alte Talstrasse in Richtung Schiers sowie über die St. Antönierstrasse an die Landquart mit Klosters verbindende Hauptstrasse angebunden. Das Postauto gewährleistet eine öV-Anbindung im 1- bis 2-Stundentakt.

Buchen



Buchen (950 m ü.M.) liegt am alten Talweg nach Schiers im steilen, süd-west-exponierten Wieshang, ca. 150 m über dem rechten Ufer der Landquart. Die im 19. Jahrhundert eigenständige Gemeinde wurde 1892 eine Fraktion der Gemeinde Luzern. Es handelt sich um eine noch recht ursprünglich wirkende Siedlungsanlage mit Zweitwohnungsangebot in weithin sichtbarer Lage.

Der Weiler Lunden entwickelte sich als Wegbebauung entlang des alten Verbindungsweges von Schiers via Buchen und Putz nach Küblis. Wäh-

rend Vorder- und Mittellunden kirchlich und politisch zu Schiers gehören, bildet das höher gelegene Hinter- resp. Oberlunden eine Fraktion der Gemeinde Luzern und gehört kirchlich zu Jenaz.

① Historischer Dorfkern

Die langgestreckte Haupt-Bebauung des Siedlungskerns von Buchen folgt zwei sich kreuzenden Wegachsen, wobei im südlichen Bereich ein Bord eine kleine Freifläche zwischen den höhenmässig versetzten Weg-ästen bildet und damit die Sicht auf die markante giebelständige Aufreihung der Bauten im oberen Dorfteil freigibt. Die bäuerliche Bausubstanz bildet eine Art Haufendorf. Vorherrschender Bautypus im Ort ist der giebelständig ins Tal schauende, 2-geschossige Strickbau auf gemauertem Kellersockel. Vereinzelt ist die Holzkonstruktion der Fassaden auch verschindelt oder verputzt worden. Auffällig im Ort sind diverse grosse Lauben mit reich verzierter Brüstung unter der Dachtraufe.

Der Siedlungskern von Hinterlunden besteht aus zwei haufenartigen Ansammlungen von bäuerlichen Einzelbauten entlang des Talweges Richtung Schiers. Vorherrschender und ursprünglicher Bautyp im Ortsbild Lunden ist das Prättigauer Wohnhaus, ein 2-geschossiger Strickbau mit flach geneigtem Satteldach, z.T. mit seitlich angeordneten Lauben unter dem Dach. Vereinzelt sind auch noch die älteren Rundholzkonstruktionen sowie Verzierungen und Haussprüche an den Giebelfronten anzutreffen.

Der Dorfkern von Buchen ist geprägt durch eine Vielzahl an landwirtschaftlichen Ställen (z.T. ungenutzt), welche wesentlich zum bäuerlichen Erscheinungsbild des Ortes beitragen.

Die realisierte bauliche Dichte (ÜZ) beträgt 0.25.

② Wohngebiet

In neuerer Zeit sind insbesondere am talseitigen Ortsrand vereinzelte neue Wohnbauten, meist Chalets, entstanden, welche sich in ihrer Gestaltung nicht immer optimal in die herkömmliche Bebauung einfügen. Durch die weniger dicht dem Strassenverlauf zugeordneten Neubauten erfolgt eine Abschwächung des räumlichen Zusammenhaltes der Bebauung. Die realisierte bauliche Dichte ist mit ÜZ=0.16 relativ gering. In der gesamten Wohnzone finden sich unternutzte Parzellen sowie vereinzelte, teils auch zusammenhängende unüberbaute Grundstücke.



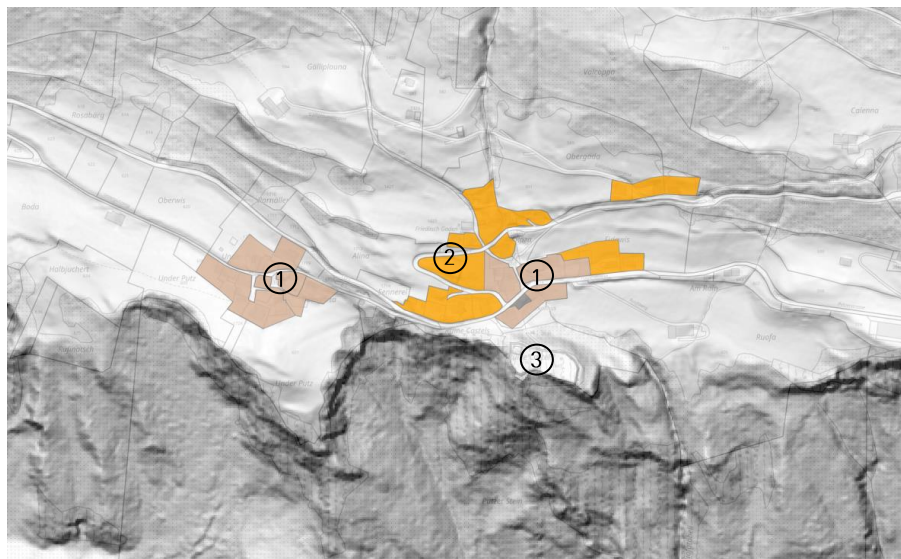
Grün- und Freiräume

Wichtige Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet bestehen in Form von meist eingefassten Zier- und Nutzgärten sowie sonstigen Umschwingflächen, welche den ländlichen Charakter des Ortes unterstreichen. Zahlreiche Obstbäume im Ort und am Ortsrand prägen das Bild. Der Dorfbrunnen am zentralen Wegekreuz von Buchen markiert einen wichtigen öffentlichen Freiraum innerhalb des Ortes. Recht intakte Wechselwirkung des Siedlungsgebietes mit der umgebenden Landschaft.

Verkehr

Die Hauptschliessung von Buchen und Lunden erfolgt über den ehemaligen Talweg. Die Anlagen der Feinerschliessung wurden oft als Stichwege realisiert. Aus verkehrstechnischer Sicht lassen sich für die vorhandene verkehrliche Erschliessung keine wesentlichen Defizite erkennen.

Putz



Die bäuerliche Siedlung Putz ist bekannt durch die am talseitigen Ortsrand exponiert über einem Felsabsturz thronende Burgruine Castels. Die zweiteilige Siedlung folgt dem einstigen Talweg, welcher bis ins 19. Jahrhundert von Schiers nach Küblis an der Burg Castels vorbeiführte. Putz ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als wertvoller Weiler verzeichnet.

① Historischer Dorfkern

Der Dorfkern gliedert sich in zwei räumlich und höhenmässig voneinander abgesetzte Ortsteile, Ober- und Unter-Putz. Beide Ortsteile weisen eine haufenartige Anordnung ihrer Bauten auf. Das vom heutigen Durchgangsverkehr kaum mehr berührte Unter-Putz hat bis heute eine erstaunlich grosse Ursprünglichkeit in Bausubstanz und Zwischenbereichen bewahrt. Unter-Putz besticht durch Alter und Grösse seiner Doppel-Bauernhäuser, an welchen sich die verschiedenen Entwicklungsstufen des Prättigauer Bauernhaustyps ablesen lassen.

Im Gegensatz zu Unter-Putz haben im oberen Ortsteil diverse bauliche Veränderungen stattgefunden, welche jedoch bis heute das Ortsbild kaum negativ beeinflusst haben.

In beiden Dorfteilen findet sich eine Vielzahl an Ställen; viele stehen inzwischen leer oder werden als Einstellräume genutzt. Sie sind bedeutend für das bäuerliche Erscheinungsbild des Ortes.

Die realisierte bauliche Dichte (ÜZ) beträgt 0.26.



② Wohngebiet

In neuerer Zeit sind am östlichen Ortseingang und am westlichen Rand von Ober-Putz diverse Neubauten entstanden, welche sich durch ihre auffällige und oft wenig differenzierte Gestaltung kontrastartig von den Holzbauten des Dorfes abheben und so das kleinmassstäbliche Ortsbild zunehmend beeinträchtigen.

Die realisierte bauliche Dichte ist mit $\ddot{U}Z=0.19$ relativ gering. In der gesamten Wohnzone finden sich unternutzte Parzellen sowie vereinzelte unüberbaute Grundstücke.

③ Ruine Burg Castels

Exponiert über dem Putzer Felssturz thront die Ruine der ehemaligen Burg Castels. Vermutlich im 12. Jahrhundert aus Resten einer ehemaligen Fluchtburg erstellt, bildete die Burg im Mittelalter den Vogteisitz und Mittelpunkt eines bedeutenden Verwaltungsbezirkes. Heute ist sie Wahrzeichen von Putz und eingetragen im Kulturgüterschutzinventar als Objekt von nationaler Bedeutung.

Grün- und Freiräume

Schmale Natursträsschen, Gehölz und mit Trockenmauern oder Holzzäunen eingefasste Nutzgärten verleihen den Freiräumen ein noch herkömmliches, bäuerliches Gepräge.

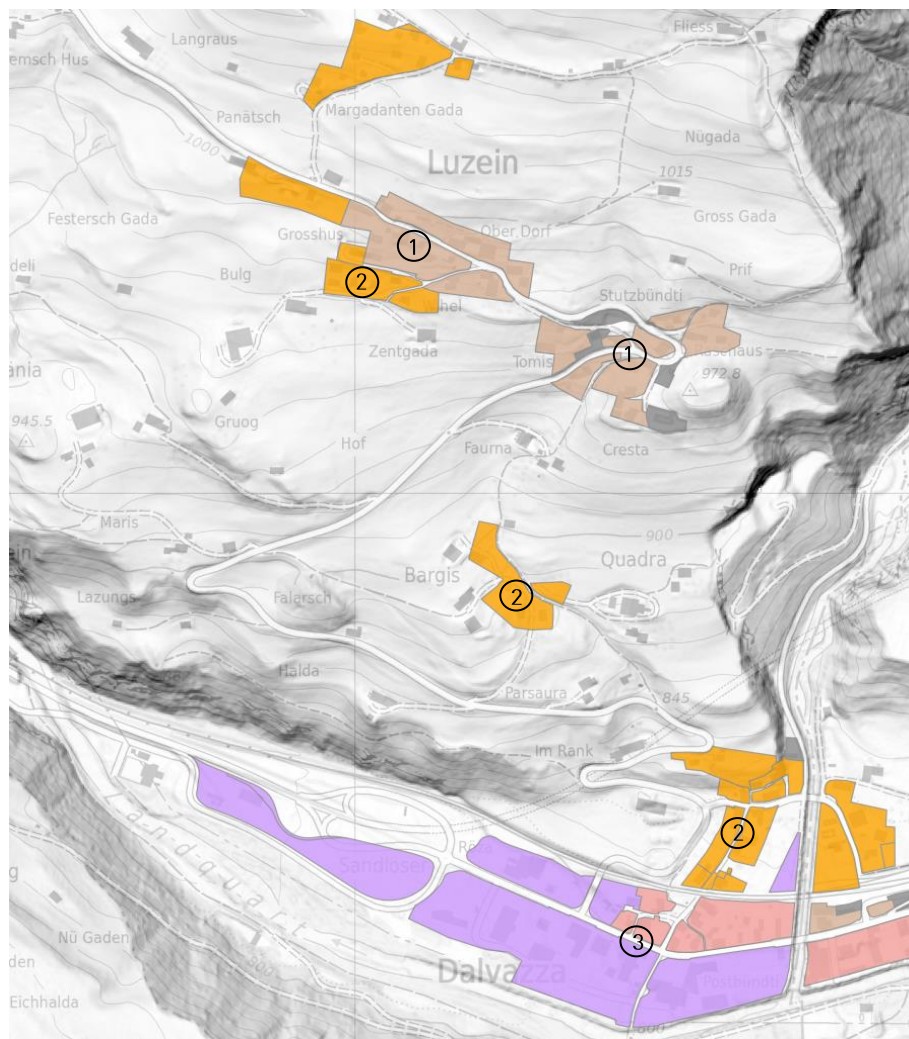
Reizvolle Wechselwirkung zwischen der dicht gedrängten Bebauung und der unverbauten Wieshangterrasse.

Zum Umgebungsschutz der Burganlage Castels ist eine Freihaltezone ausgeschieden. Sie soll sicherstellen, dass das offene Gelände zwischen Siedlung und Burganlage, soweit es sich nicht um Waldareal handelt, frei gehalten wird.

Verkehr

Die Hauptschliessung erfolgt über den ehemaligen Talweg. Mit Neuführung der Verbindungsstrasse gegen Westen wurde der Ortsteil Unter-Putz vom Durchgangsverkehr abgehängt. Die Anlagen der Feinerschliessung wurden oft als Stichwege realisiert. Aus verkehrstechnischer Sicht lassen sich für die vorhandene verkehrliche Erschliessung keine wesentlichen Defizite erkennen.

Luzern



Luzern (958 m ü.M.), urkundlich erstmals erwähnt im 11. Jahrhundert, befindet sich als zweiteilige Bebauung im südexponierten Streusiedlungshang. Das Walserdorf ist charakterisiert durch eine lockere Abfolge von dominanten, herrschaftlichen Steinbauten und regionaltypischen braungebrannten Bauernhäusern in einem mit dunklen Stallbauten übersäten Wieshang. Der historische Ortskern von Luzern ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet.

Der Ort Dalvazza (810 m ü.M.) liegt als einzige Talsiedlung der Gemeinde an der Einmündung des Schanielabaches in die Landquart. Die Geschichte und Entwicklung des Ortes ist eng mit den Nachbarorten Küblis und Luzern verbunden. Nach dem Bau der neuen Talstrasse (1844-60) entwickelte sich längs der neuen Verkehrsachse eine anfänglich durchaus noch traditionelle bäuerliche Bebauung, welche jedoch in



der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zunehmend durch Umnutzungen und andersartige Neubauten verändert und ergänzt worden ist. Seit 1889 durchquert die Bahnlinie Landquart-Davos die Hauptbebauungsachse des Weilers. Heute stellt die Gewerbezone in Under-Dalvazza einen für Luzein wichtigen Arbeitsplatzstandort dar.

① Historischer Dorfkern

Der Dorfkern von Luzein gliedert sich in zwei Teile. Der untere Dorfteil besticht durch seine exponierte Situierung auf der Hangterrasse vor dem einstigen Burghügel. Seine haufenartige Bebauung umsteht auf einer Hangterrasse in unterschiedlich dichter Zuordnung eine Wendeschleife der Hauptstrasse. Von hier aus wird auch der Vorplatz des Kirchhofes erreicht, wo die Kirche im ummauerten Kirchhof burgartig exponiert am talseitigen Rand der Hangterrasse thront. Die Kirche von Luzein ist eingetragen im Kulturgüterschutzinventar als Objekt von nationaler Bedeutung. Die in die Wegschleife und an den Kirchzugang geduckte Bebauung des unteren Ortsteiles besteht vorwiegend aus gestrickten bäuerlichen Wohnhäusern sowie kleineren, ebenfalls hölzernen Nebenbauten. Schwerpunkt innerhalb dieser Baugruppe bildet der hell verputzte Steinbau des ehemaligen Sprecherhauses in der Wegschleife selbst. Der Strickbau von 1591 am Kirchzugang vertritt einen frühen Typus des Prättigauerhauses (Haus am Platz). Der räumliche Zusammenhalt der Bauten innerhalb dieses Ortsteiles ist heute durch die neuere Strassenführung, insbesondere durch einen Gebäudeabbruch beim heutigen Parkplatz etwas geschwächt worden. Der obere Dorfteil besticht durch eine dichte Zuordnung prägender herrschaftlicher Einzelbauten zum schmalen Strassenraum. Die Gruppierung von intakten Haupt- und Nebenbauten, ergänzt mit Torvorbauten und markanten alten Einzelbäumen am Wegrand und auf Vorplätzen geben dem oberen Dorfteil ein spezielles Gepräge von bäuerlich-herrschaftlicher Art.

Die realisierte bauliche Dichte (ÜZ) beträgt 0.22.

② Wohngebiete

Am westlichen Ortsrand von Luzein sind in neuerer Zeit einzelne Einfamilienhäuser entstanden.

Der Dorfteil Dalvazza besteht aus einer für Talsiedlungen charakteristischen Mischung von zum Teil verkleideten, zweigeschossigen Strickbauten und volumetrisch sehr ähnlichen Massivbauten, welche teils



trauf-, teils giebelständig den alten Wegachsen folgen. Zum Teil finden sich gewisse räumliche Qualitäten in der hangansteigenden Wegachse durch deren Ursprünglichkeit von Bausubstanz, Strassenraum und Zwischenbereichen.

Die realisierte bauliche Dichte innerhalb der Wohngebiete ist mit $\dot{U}Z=0.16$ relativ gering. In der gesamten Wohnzone finden sich unter-nutzte Parzellen sowie vereinzelte unüberbaute Grundstücke.

③ Arbeiten / Gewerbe

Die Gewerbe- und industriellen Betriebe konzentrieren sich hauptsächlich in Dalvazza, wo sich eine gut erschlossene Gewerbezone direkt an der Prättigauerstrasse und angrenzend an die Bauzone von Küblis befindet. Angesiedelt haben sich hier hauptsächlich kleinere Betriebe von kommunaler oder allenfalls regionaler Bedeutung. Die bestehende Gewerbezone in Dalvazza ist zum grossen Teil bereits baulich genutzt. Für den Bereich Sandlöser ist eine an den Landschaftsraum angepasste qualitätsvolle und möglichst dichte Bebauung vorgesehen.

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

Grün- und Freiräume

Luzern ist geprägt durch wertvolle Wechselwirkungen zwischen Bebauung und umgebender Landschaft. Der ehemalige Burghügel oberhalb der Kirche stellt eine wichtige Landmarke dar und ist als Archäologiezone geschützt.

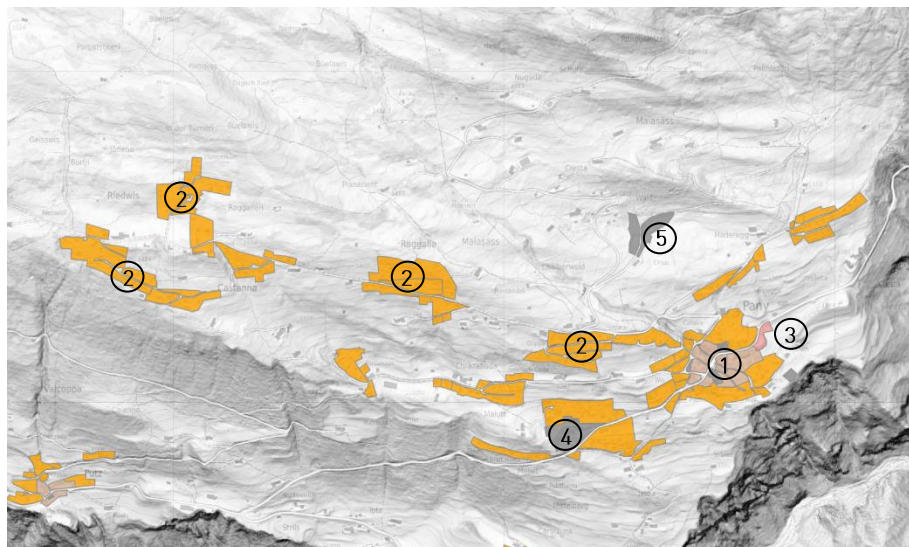
Verkehr

Dalvazza befindet sich an der Landquart mit Klosters verbindenden Nationalstrasse. Mit Inbetriebnahme der Umfahrung Küblis wurde Dalvazza im Jahr 2016 vom Durchgangsverkehr befreit.

Die Haupteerschliessung der Ortschaft Luzern erfolgt über die St. Antönierstrasse. Die Anlagen der Feinerschliessung wurden oft als Stichwege realisiert. Aus verkehrstechnischer Sicht lassen sich für die vorhandene verkehrliche Erschliessung keine wesentlichen Defizite erkennen.

Gute bis sehr gute öV-Erschliessung in Bahnhofsnähe in Dalvazza. Ansonsten durchschnittliche öV-Erschliessung.

Pany



Pany (1'251 m ü.M.) liegt als Haufensiedlung auf einer südexponierten Hangterrasse über dem Waldtobel des Schanielabaches. Ersturkundlich erwähnt im Jahr 1411, umfasste die vormals selbständige Gemeinde zahlreiche Einzelhöfe sowie den Weiler Gadenstätt. Sie bildet seit 1892 die grösste Fraktion der politischen Gemeinde Luzern. Pany ist neben St. Antönien das touristische Zentrum der Gemeinde Luzern mit einem grossen Angebot an Ferienwohnungen und touristischer Infrastruktur. In Pany finden sich neben wichtiger dörflicher Infrastruktur die Primarschule sowie die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Luzern.

① Historischer Dorfkern

Die Bebauung des Dorfkerns umsteht, in der Höhe gestaffelt, ein Wegdreieck, das aus der Talstrasse nach St. Antönien und dem davon westwärts abzweigenden alten Weg nach Putz gebildet wird.

Am talseitigen Ortsrand stellt die exponiert stehende Kirche im ummauerten Kirchhof heute noch den eigentlichen Akzent im äusseren Ortsbild von Pany dar.

Die kleine, kompakte, und dicht den Weggästen zugeordnete Bebauung besteht vorwiegend aus den für die Region typischen zweigeschossigen, giebelständig zum Tal stehenden Strickbauten in der klassischen Anordnung der Prättigauer Höfe.

Die realisierte bauliche Dichte (ÜZ) beträgt 0.31.

② Wohngebiete

Mit dem Ausbau der touristischen Infrastrukturen ab den 1960er Jahren setzte auch eine grössere Neubautätigkeit ein. Seit den 1980er Jahren



zunehmender Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern am Ortsrand und an den Ortseingängen. Die Neubauten heben sich zum Teil als helle Kontraste im Streusiedlungshang markant von den traditionellen Holzbauten ab.

Die realisierte bauliche Dichte innerhalb der Wohngebiete ist mit $\dot{U}Z=0.14$ relativ gering. In der gesamten Wohnzone finden sich unternutzte Parzellen sowie vereinzelte unüberbaute Grundstücke. Im Quartier Raggalia relativ hoher Anteil an Baulandreserven.

③ Arbeiten / Gewerbe

In Pany finden sich im Wesentlichen Dienstleistungsbetriebe aus dem Bereich Tourismus. Am nördlichen Ortsrand existiert ein holzverarbeitender Gewerbebetrieb.

④ Schulstandort

In Pany befindet sich seit 1968 das Zentralschulhaus für die Ortschaften Buchen, Putz, Luzein und Pany. Neben der Primarschule sind hier ebenfalls die Räumlichkeiten des Kindergartens angesiedelt.

⑤ Touristische Infrastrukturen

Pany ist neben St. Antönien das touristische Zentrum der Gemeinde Luzein. Hier finden sich neben einer Vielzahl an touristischen Unterkünften, ein Skilift, eine Skischule sowie das örtliche Freibad.

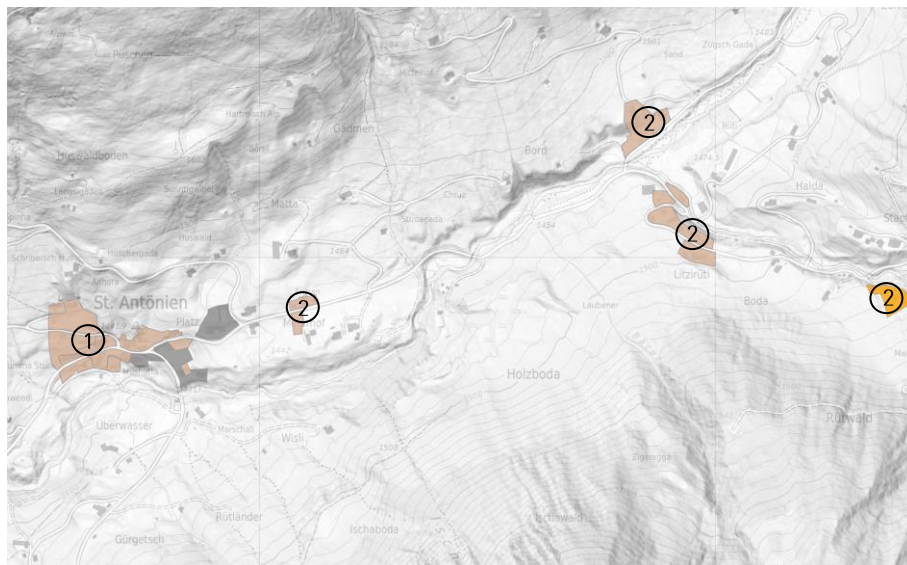
Grün- und Freiräume

Terrassierte, mit Mäuerchen und Zäunen eingefasste Gärten und kleine Hofplätze geben insbesondere dem oberen Teil des historischen Dorfkerns auch heute noch einen recht ursprünglichen Charakter, der insbesondere auch von der talseitigen Gassenfront markant geprägt wird.

Verkehr

Die Haupteerschliessung erfolgt über die Hauptstrasse Richtung St. Antönien. Die Anlagen der Feinerschliessung wurden oft als Stichwege realisiert. Aus verkehrstechnischer Sicht lassen sich für die vorhandene verkehrliche Erschliessung keine wesentlichen Defizite erkennen.

St. Antönien



In den Ortsteilen von St. Antönien haben sich die alten, kulturhistorisch wertvollen Siedlungsstrukturen der historischen Walsersiedlung weitgehend erhalten. Neben dem Dorfkern mit Kirche und Schulhaus prägen die weiträumig verteilten Höfe der historisch gewachsenen Streusiedlung das Landschaftsbild. Neben Pany stellt St. Antönien ein wichtiges touristisches Zentrum der Gemeinde Luzein dar.

① Historischer Dorfkern

Der historische Dorfkern umfasst den Bereich um den „Platz“. Prägnant im Siedlungsgefüge sind die 1493 erbaute Talschaftskirche sowie das Schulhaus.

Die realisierte bauliche Dichte (ÜZ) beträgt 0.20.

② Streusiedlung

Die historische Walsersiedlung ist geprägt durch eine Vielzahl an weiträumig verteilten Einzelhöfen inkl. der Siedlungsansätze Meierhöf und Büel. Im Gebiet Maiasäss findet sich eine lockere Ansammlung von Ferienhäusern, welche über die Gafierstrasse erschlossen werden.

Touristische Infrastrukturen

St. Antönien ist neben Pany das touristische Zentrum der Gemeinde Luzein. Ein Skilift sowie eine Vielzahl an touristischen Unterkünften stellen die touristische Infrastruktur.



Verkehr

Die Haupteerschliessung erfolgt über die Hauptstrasse. Die Anlagen der Feinerschliessung wurden oft als Stichwege realisiert. Aus verkehrstechnischer Sicht lassen sich für die vorhandene verkehrliche Erschliessung keine wesentlichen Defizite erkennen.



3.10 SWOT-Analyse und Handlungsbedarf

SWOT-Analyse

Basierend auf der Grundlagenanalyse sowie den Ergebnissen der Bevölkerungskonferenz wurde eine Analyse der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der Gemeinde Luzern entwickelt. Dabei wurden insbesondere die Hauptthemenfelder Wohnen, Arbeiten, Tourismus, Ortsbildschutz, Natur/Landschaft und Verkehr beleuchtet und die wichtigsten gemeindespezifischen Eigenheiten hervorgehoben. Die Ergebnisse werden in der Tabelle auf der folgenden Seite festgehalten.

Zusammengefasst ergibt sich aus der SWOT-Analyse, dass die Gemeinde Luzern über **umfangreiche Stärken als Wohnstandort und Tourismusdestination** verfügt, welche wesentlich zu einer nachhaltig positiven Entwicklung der Gemeinde beitragen. Demgegenüber stehen jedoch **beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten in den Bereichen Wohnen und Arbeiten**, welchen es durch geeignete Massnahmen zu begegnen gilt.

POSITIV		NEGATIV
INTERN (Ist)	Stärken	Schwächen
	- Attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität (Ruhe, Aussicht, Platz) - Schulstandort vorhanden (Primarschule) + Kindergarten - Bedarfsgerechtes Versorgungsangebot und Basisinfrastruktur (Dorfladen, Poststelle, Gasthäuser etc.) - Weitgehend intakte historische Siedlungsstruktur (z.T. Streusiedlung), wertvolle Ortsbilder - Dalvazza als wichtiger Arbeitsstandort - Intakte und attraktive Natur- und Kulturlandschaft - Attraktiver Erholungsort / Ferienort (Abgelegenheit, Ruhe, landschaftliche und naturräumliche Qualität) - Vorhandene touristische Infrastruktur (Skigebiete, Wanderwege, Bikewege, Bergsport, Übernachtungsangebot, Freibad) - Nähe zu den benachbarten Agglomerationen Klosters/Davos und Chur/Landquart (Wohnen auf dem Land, Arbeiten in der Agglomeration) - Attraktives kulturelles Angebot (Ortsmuseum St. Antönien, Brauchtums-museum Buchen, div. Ausstellungen und Veranstaltungen)	- Streusiedlungsgebiet → weniger Entwicklungspotenzial (BAB); erhöhte Infrastrukturkosten - Wenig Bauland für Einheimische und Neuzuziehende - Erneuerungsbedarf Gebäudebestand - Hoher Zweitwohnungsanteil (Regelung über Zweitwohnungsgesetzgebung) - Restriktiver Ortsbildschutz verhindert bauliche Entwicklung - Mangelhafte Kooperation von Landwirtschaft und Tourismus - Wenige Arbeitsplätze (Tendenz abnehmend) - Wenig geeignete Flächen für Gewerbebetriebe - Zunehmend veraltete Übernachtungsangebote - Teilweise schlechte öV-Erschliessung (Güterklasse F)
EXTERN (Trend)	Chancen	Risiken
	- Entwicklung als Wohnstandort, nicht nur als Ferienort - Trend zu natur- und kulturnahem Tourismus / Agrotourismus (Entschleunigung, Ruhe, Naturerlebnis) - Naturpark Rätikon - Klimawandel (Chance für Sommertourismus in den Bergen) - Traum vom «Leben auf dem Land» (leicht zunehmende Stadt-Land-Bewegung) - Flexible Arbeitsplatzkonzepte (Mobil Office, Home Office)	- Bevölkerung: Überalterung / Abwanderung - Überalterung des Gebäudebestandes - Ortschaften verkommen zum «Museum» - Abnahme der Versorgungseinrichtungen - Klimawandel (Risiko für Wintertourismus)



Handlungs- bedarf

Aus der SWOT-Analyse lässt sich folgender Handlungsbedarf ableiten:

Stärken und Chancen nutzen, um moderates Bevölkerungswachstum zu erhalten (→ attraktiver Wohnstandort mit Nähe zu Wirtschaftsstandorten Prättigau und Bündner Rheintal, Trend zu „Leben auf dem Land“ nutzen).

Infrastrukturen an das zu erwartende Bevölkerungswachstum anpassen (→ öV-Verbindungen, zusätzlicher Deponiestandort).

Baulandreserven mobilisieren und Handlungsspielräume im Streusiedlungsgebiet ausserhalb der Bauzone angemessen ausschöpfen; unter Wahrung des Ortsbildes.

Möglichkeit der Umnutzung GOP ausschöpfen (→ ZWG).

Abstimmen des bisher sehr restriktiven Ortsbildschutzes auf die ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Ansprüche und Vorgaben auf der einen Seite und auf die Bedürfnisse der Einwohner auf der anderen Seite.

Erkennen der Konflikte und Nutzung von Synergien zwischen Landwirtschaft und Tourismus unter Erhalt der intakten Natur- und Kulturlandschaft.

Attraktivität für Pendler verbessern (→ Verbesserung öV-Verbindungen).

Lokalen Arbeitsstandort Dalvazza erhalten und stärken.

Infrastrukturen bereitstellen, um flexible Arbeitsplatzmodelle zu ermöglichen

Stärkung des Sommertourismus.

Die SWOT-Analyse und der daraus abgeleitete Handlungsbedarf bilden zusammen mit den Ergebnissen der Bevölkerungskonferenz vom 17. Januar 2020 eine wichtige Grundlage zur Herleitung der Ziele und Leitsätze der räumlichen Entwicklung und der Handlungsanweisungen des KRL. Diese können nach dem Motto „Chancen nutzen und Risiken minimieren“ direkt aus der SWOT-Analyse abgeleitet werden.



4. Bevölkerungskonferenz

Die Gemeinde Luzern versteht sich als Tourismusgemeinde. Viele Einwohner leben mit und vom Tourismus. Der Tourismus stellt somit einen wichtigen Aspekt des Leitbildes dar, der, im Gegensatz zu bspw. Fragen der inneren Verdichtung, durch die Bevölkerung aktiv mitgestaltet werden kann. Aus diesem Grund wurden an der Bevölkerungskonferenz am 17.01.2020 vorwiegend Fragen des Tourismus diskutiert.

Die Ergebnisse der Bevölkerungskonferenz werden nachfolgend zusammengefasst, um einen Überblick der Resultate zu gewährleisten. Für die Herleitung und die detaillierte Auswertung der Ergebnisse wird auf den ausführlichen Auswertungsbericht verwiesen.

Heutiges Tourismusangebot

Die Gemeinde Luzern besitzt aus Sicht der Teilnehmenden bereits ein umfangreiches touristisches Angebot (Wintersport, Bergsport, Wander- und Bikewege, Freibad, Museum, Gastronomie, div. Unterkünfte).

Als wesentliche Stärken werden die Vielfalt des sportlichen Angebotes, das Potential der einzigartigen, intakten Naturlandschaft sowie die Familienfreundlichkeit des Angebotes gesehen.

Als wesentliche Schwächen werden der Mangel an bedarfsgerechten Unterkünften, der grosse Anteil an Tagestouristen sowie fehlende Schlechtwetterangebote herausgestellt.

Wechselbeziehungen Tourismus

Siedlung, Arbeit, Natur und Landschaft sowie Verkehr werden als wichtige, mit dem Tourismus zum Teil eng verknüpfte Aspekte des kommunalen räumlichen Leitbildes erkannt. Genannt werden beispielsweise die Notwendigkeit einer Hotelzone in der Nutzungs- bzw. Richtplanung, der positive Effekt eines florierenden Tourismus auf Saisonstellen und Dauer-Arbeitsplätze, die Bedeutung einer intakten Natur sowie die Wichtigkeit eines bedarfsgerechten ÖV-Angebotes.



Massnahmen Tourismus

Als konkrete Massnahmen zur Förderung eines nachhaltigen Tourismus werden neben der Offenheit und Freundlichkeit gegenüber dem Gast vor allem eine attraktive, intakte Infrastruktur (Qualität statt Quantität), die Sicherung und Pflege einer intakten Naturlandschaft, die Sicherstellung wichtiger gesellschaftlicher Rahmenbedingungen (Schule, Einkaufsmöglichkeiten, gesellschaftliche Angebote/Aktivitäten) sowie der Ausbau eines bedarfsgerechten ÖV-Angebotes gesehen.

Fazit

Die Gemeinde Luzein weist bereits ein vielfältiges Tourismusangebot auf. Dieses sollte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung wichtiger Wechselwirkungen erhalten und weiterentwickelt werden. Hierfür sind die entsprechenden politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Kooperationen zwischen den verschiedenen Interessengruppen sind dabei von entscheidender Bedeutung.