



GEMEINDE GEUENSEE

GESTALTUNGSPLAN MÜLI



ERLÄUTERUNGSBERICHT

25.06.2024 – Entwurf

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

MOLARIS - Trägerverein
c/o Patrik Affentranger
Mühlerain 2
6252 Dagmersellen
www.molaris.lu

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Vorprüfung:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:

INFORMATION

Projektnummer:
Bearbeitet durch:
Titelbild:

92412
Olivia von Büren und Elena Wiss
Michael Schenk, Mai 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
1.1.	Ausgangslage	4
1.2.	Über die «Müli»	4
1.3.	Vorhaben	6
2.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1.	Richtplanung	7
2.2.	Nutzungsplanung	8
2.3.	Weitere Rahmenbedingungen	8
3.	GESTALTUNGSPLANINHALTE	9
3.1.	Allgemeine Bestimmungen	9
3.2.	Bau- und Nutzungsvorschriften	9
3.3.	Aussenraum	10
3.4.	Erschliessung und Parkierung	10
4.	BEURTEILUNG	11
	ANHANG	11

ABKÜRZUNGEN

GVL	Gebäudeversicherung Luzern
GP	Gestaltungsplan
BILU	Bauinventar Luzern
GB	Grundbuch
KDV	Kantonales Denkmalverzeichnis
PBG	Planungs- und Baugesetz
RPG	Raumplanungsgesetz

1. EINLEITUNG

1.1. Ausgangslage

Stand der Ortsplanung	Die Gemeinde Geuensee erarbeitet seit Herbst 2020 die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte im Herbst 2023. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 1. Mai 2024 die Gesamtrevision zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
Erarbeitung Gestaltungsplan	Der Bereich um die bestehende Mühle auf der Parzelle Nr. 232 wird im Rahmen der Gesamtrevision in eine Sonderbauzone eingezont. Um die Planung rechtlich zu sichern, soll ein Gestaltungsplan über die Neueinzonung erstellt werden.
Ziel der Planung	Das Ziel der Einzonung und des Gestaltungsplans ist die aktive Nutzung des Areals gemäss ihrem ursprünglichen Zweck als Mühle und Wohnraum aber auch für weitere Nutzungen wie Hofladen und Bildung, welche im Rahmen der bestehenden Bauten erfolgen können.
Lokalisation	Die Mühle befindet sich am östlichen Ortsrand von Geuensee. Sie wird durch die Oberdorfstrasse erschlossen und grenzt an das Eggwäldli.

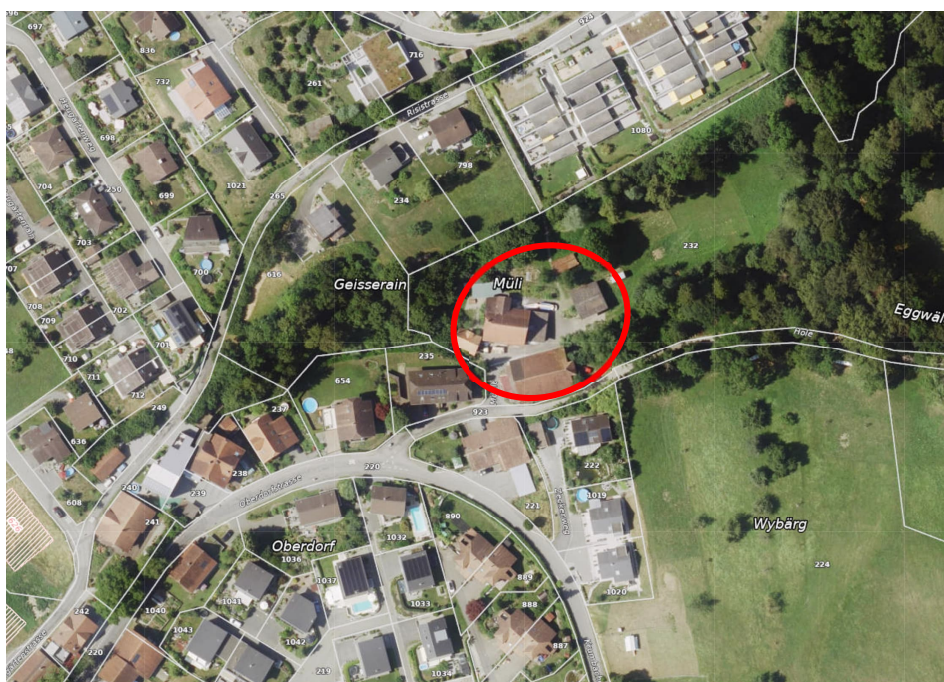


Abb. 1: Luftbild mit Perimeter (rote Umrandung, Quelle Geoportal Luzern)

1.2. Über die «Müli»

Geschichte	Die «Müli» Geuensee verfügt über eine lange Geschichte. Im Richtkonzept ¹ wird diese wie folgt beschrieben: <i>Der Betrieb der Mühle in Geuensee ist zum einen, ein mit viel Charme ausgestattetes, denkmalgeschütztes Mühlen-Gebäude mit diversen Nebengebäuden und liegt</i>
------------	--

¹ Sonderbauzone Müli Geuensee – SBZ-Müli Bericht und Richtkonzept zur Teilzonnenplanrevision, Version 2, 25.04.2024

wunderschön eingebettet zwischen Bach und Waldrand in der Gemeinde Geuensee. Zum anderen besteht es aus zahlreichen Nebenbauten, die im kantonalen Bauinventar Luzern als erhaltenswert bzw. schützenswert eingestuft sind.

Die Mühle wird erstmals 1454 urkundlich erwähnt, der heutige Kernbau stammt aus dem Jahr 1564 und ist eine der ältesten erhaltenen spätmittelalterlichen Mühlebauten im Kanton Luzern.

Der Verein MOLARIS wurde 2018 gegründet und unterstützte die Nachfolgeregelung der pensionierten Landwirte (Alice und Ruedi Bucheli). Die im Jahr 2023 gegründete MOLARIS Stiftung Öli und Müli hat die Liegenschaft Parz. Nr. 232 im selben Jahr erworben. Der Verein MOLARIS unterstützt die Stiftung und hat das Ziel, die Mühle nachhaltig auszurichten und diese wirtschaftlich rentabel zu betreiben. Der Fortbestand des Kleinods soll sichergestellt werden, in dem der Sinn gesellschaftlich in der Region verankert wird. Seit Januar 2020 sind Jonas und Marina Imfeld als Pächter der Mühle tätig und entfalten sich.

Für die «Müli» wurde eine Vision erarbeitet, welche im Richtkonzept wie folgt erläutert wird:

Vision MOLARIS 2000

Die Müli Geuensee etabliert sich als zukunftsgerichteter und nachhaltiger Mühlenbetrieb in der Region Surental und darüber hinaus. Sie ist Sinnbild für eine nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Produktion von wertvollen Grundnahrungsmitteln, insbesondere der Verarbeitung von biologischem Mehl.

Sie zeigt beispielhaft auf, was unter Berücksichtigung von ökologisch, ökonomisch und gesellschaftlichen Aspekten als regionaler Kleinbetrieb erreicht werden kann. Sie ist den Biobauern in der Region ein langfristig sicherer Abnehmer. Die Region Surental und weitere interessierte Kreise werden mit biologisch angebautem und verarbeitetem Mehl sowie weiteren biologisch angebauten landwirtschaftlichen Produkten versorgt.

Die Müli vermittelt die Wichtigkeit der lokalen Wertschöpfungskette, indem sie die Bestrebungen im Rahmen von Veranstaltungen und Kursen nach aussen trägt.

Um das wirtschaftliche Bestehen des Betriebs Müli Geuensee möglichst breit abzustützen, wird eine diversifizierte Marktpräsenz angestrebt. Diese baut auf den folgenden drei Säulen auf:



Abb. 2: Säulenkonzept des Projektes «MOLARIS 2000» (Darstellung MOLARIS)

1.3. Vorhaben

Der heutige Gebäudebestand ist teilweise in einem schlechten Zustand. Um das Gesamtkonzept des Trägervereins MOLARIS erfolgreich umsetzen zu können, sind daher zeitnah, aber auch zukünftig hohe Investitionen in die Infrastruktur notwendig, damit ein langfristig wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb möglich ist.

Die Nutzungen innerhalb der Baugruppe werden darum teilweise neu aufgeteilt. Folgend einen Überblick (Details können im Richtkonzept entnommen werden), welche Nutzungen in welchem Gebäude vorgesehen sind:

Mühle/ Wohnhaus	In der Mühle bzw. im Wohnhaus (GVL Nr. 30) sind Sanierungen notwendig. Die Arbeitsräume müssen entsprechend den Lebensmittelvorschriften, Anforderungen an die Arbeitssicherheit und der Arbeitsabläufe angepasst werden. Der Hofladen, welcher sich in der Mühle bzw. im Wohnhaus befindet, soll künftig jederzeit zugänglich sein (24/7).
Scheune	Bei der Scheune (GVL Nr. 30a) stehen grössere Sanierungsarbeiten an. U.a. muss die gesamte Foundation erneuert werden und diverse Stützen der Holzkonstruktion müssen ausgewechselt werden. Die Scheune soll künftig für den Mühlenbetrieb (Anlieferung Getreide) sowie für die Bildung genutzt werden.
Spycher	Der Spycher (GVL Nr. 30b) ist in einem sehr schlechten Zustand. Das Dach ist nicht mehr dicht. Künftig sollen im Spycher einerseits private Nutzungen möglich sein (Wasch- und Umkleibereich mit WC-Anlage für Pächter, Lagerraum Velo und Gartengeräte), andererseits ist im oberen Stockwerk eine kleine Ausstellung zum alten Handwerk angedacht.
Nebengebäude mit Garage	Das Nebengebäude mit Garage (GVL Nr. 30c) westlich der Mühle ist der neuste Bau innerhalb der Baugruppe. Es wird heute als Garage und Lagergebäude genutzt. Hier befindet sich auch die Heizung für das Mühlengebäude. Zu den bisherigen Nutzungen soll künftig im oberen Stock Wohnraum für eine Hilfskraft (Praktikant:in) realisiert werden.
Ökonomiegebäude	Das Ökonomiegebäude (GVL Nr. 30d) östlich der Mühle soll weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen. Das Gebäude wird als Einstellraum für landwirtschaftliche Maschinen genutzt und hat aus Sicht der Denkmalpflege keinen Schutzstatus.

2. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Richtplanung

2.1.1. Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan vom 26. Mai 2015 ordnet Geuensee der Gemeindekategorie «L3, Ländliche Gemeinde» zu. Der Planungser perimeter grenzt an das Baugebiet und an das Eggwäldli/ Geuenseetobel. Der Dorfbach durchläuft den Planungser perimeter.

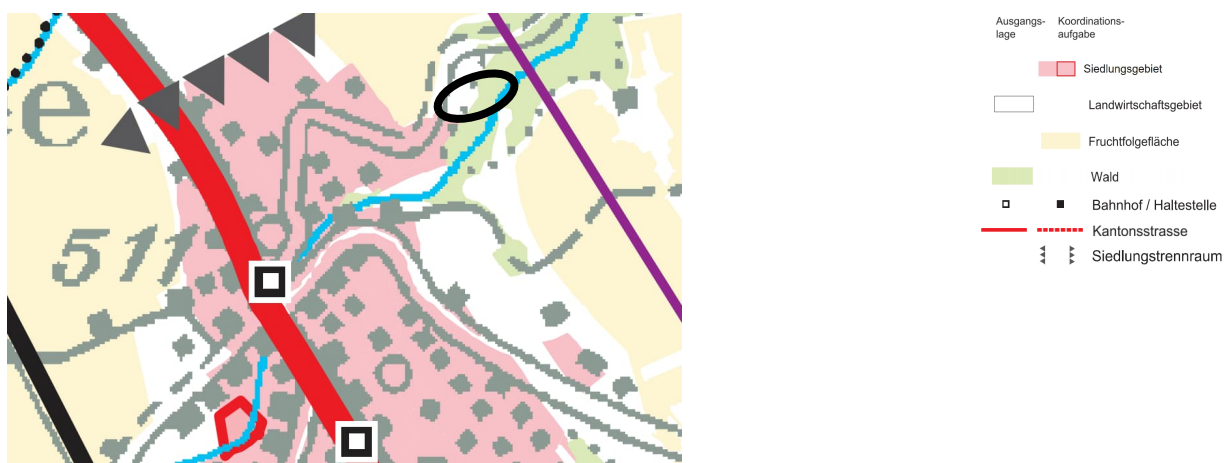


Abb. 3: Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Einzeichnung «Müli» (schwarzer Kreis)

2.1.2. Regionaler Richtplan

Der Regionale Teilrichtplan (RET) Siedlungsbegrenzung Sursee-Mittelland 2016 legt für den Planungser perimeter des Gestaltungsplans «Müli» keine ortsspezifischen Inhalte fest. Gemäss Strategie Siedlung (S2_12) ist mit historischen Ortsbildern sorgsam umzugehen. Dies ist mit einer Daueraufgabe für die Gemeinde festgehalten. Der Planungser perimeter befindet sich innerhalb der Siedlungsrandlinie.

Keine Aussagen zum Perimeter



Abb. 4: Ausschnitt räumliche Entwicklungsstrategie 2016

2.2. Nutzungsplanung

2.2.1. Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Geuensee wurde am 11.01.2023 vom Gemeinderat verabschiedet. Zur Entwicklung der Mühle wird im Kapitel «Arbeiten» folgende Aussage gemacht:

Leitsatz A5: «Für die weitere aktive Betreuung der Mühle werden gute Rahmenbedingungen geschaffen. Der historische Wert und die identitätsstiftende Funktion sind dabei zu erhalten.»

Massnahme zu Leitsatz A5:

- Gespräch mit Grundeigentümerschaft und Verein Molaris; danach evtl. Ausscheidung einer massgeschneiderten Sonderbauzone.
- Planungshorizont: kurzfristig.
- Zuständigkeit: Gemeinderat.

2.2.2. Zonenplan

Sonderbauzone
Müli und Ortsbild-
schutzzone

Der Planungssperimeter ist der Sonderbauzone Müli zugewiesen und wird durch die Ortsbildschutzzone und die Grünzone Gewässerraum überlagert. Der Zonenplan ist noch nicht rechtskräftig und befindet sich in der Vorprüfung.

	SM	Sonderbauzone Müli
	D	Dorfzone
	LW	Landwirtschaftszone
	GG	Grünzone Gewässerraum
		Bestehende Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung
		Wald mit statischer Waldgrenze
	OS	Ortsbildschutzzone
		Kulturdenkmäler
		Baugruppen
		Kulturdenkmäler

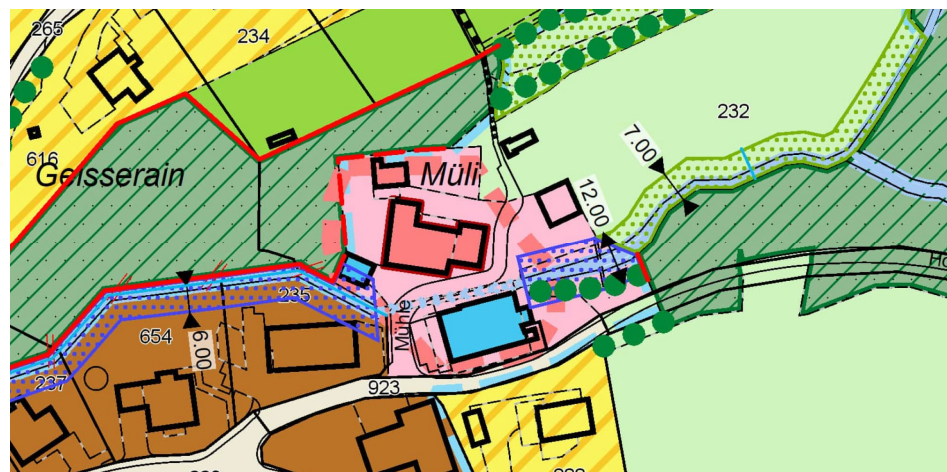


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan (Stand Vorprüfung)

2.3. Weitere Rahmenbedingungen

2.3.1. Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar

Im Kantonalen Denkmalverzeichnis ist die Mühle (GVL-Nr. 30) als denkmalgeschütztes Objekt eingetragen. Gemäss BILU ist der Spycher (GVL-Nr. 30b) schützenswert und die Scheune (GVL-Nr. 30a) sowie das Nebengebäude mit Garage (GVL-Nr. 30c) als erhaltenswert eingestuft. Die genannten Objekte sind zudem innerhalb einer Baugruppe.

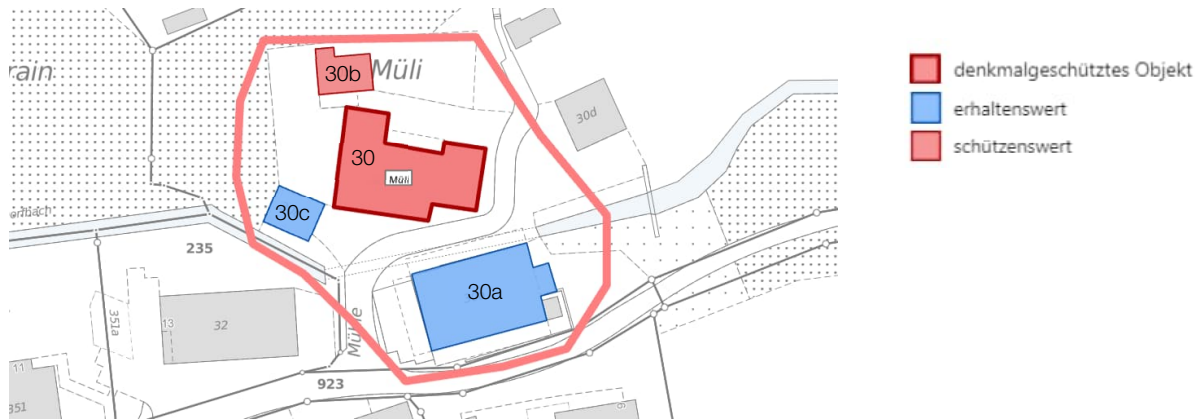


Abb. 6: Ausschnitt Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar mit Baugruppe (Geoportal)

2.3.2. Waldfeststellung

Das Grundstück Nr. 232 wird im Westen und Osten von Wald umschlossen. Im Zuge des Einzonungsgesuchs wurde im Mai 2024 eine Waldfeststellung durch den zuständigen Nachführungsgeometer ausgeführt. Der Waldabstand nach § 136 Abs. 1 bzw. 3 PBG ist für neue Bauten und Anlagen einzuhalten (Stand kantonale Vorprüfung).

Waldfeststellung und -abstand

3. GESTALTUNGSPLANINHALTE

In diesem Kapitel werden lediglich die Artikel erläutert, welche zusätzlichen Erklärungsbedarf aufweisen.

3.1. Allgemeine Bestimmungen

Der Gestaltungsplan «Müli» bezweckt die Sicherstellung der Qualitäten des Richtkonzeptes. Die Anforderungen und Ziele sind hoch, da es sich um eine Baugruppe handelt, welche Kulturdenkmäler mit Schutzstatus enthalten. Die Mühle ist denkmalgeschützt, der Spycher ist schützenswert, die Scheune und das Nebengebäude mit Garage werden als erhaltenswert eingestuft.

Ziel und Zweck

Neben den rechtsverbindlichen Bestandteilen Situationsplan und Sonderbauvorschriften gelten zwei Unterlagen als begleitend. Einerseits der vorliegende Erläuterungsbericht. Andererseits das Richtkonzept, welches der Trägerverein MOLARIS ausgearbeitet hat. Darin wird detailliert aufgezeigt, welche Ideen und Massnahmen für die «Vision MOLARIS 2020» notwendig sind.

Bestandteile

Der GP «Müli» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Er umfasst ausschliesslich Teilflächen der Parzelle Nr. 232.

Geltungsbereich und ergänzendes Recht

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen der Gemeinde sowie die übergeordneten Vorgaben.

3.2. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art und Mass der Nutzung

Die Baubereiche sichern die fünf Bestandesbauten, welche in ihrer Dimension und Nutzung gesichert werden. Für energetische Sanierungen sind Aussendämmungen zulässig.

Innerhalb des Perimeters sind zwei Wohnungen zulässig. Die eine Wohnung befindet sich in der Mühle, die zweite Wohnung soll neu im Nebengebäude (GVL-Nr. 30c) realisiert werden. Das Nebengebäude liegt in der Grünzone Gewässerraum und wird gemäss BILU als erhaltenswert eingestuft. Die Zweckänderung (heute: ausschliesslich Garage, Lagerung und Heizung) zu Wohnraum für eine:n Praktikant:in im oberen Stockwerk wird ohne grösseren baulichen Massnahmen realisiert. Da die Wohnung nicht dauerhaft bewohnt und das Gebäude gemäss BILU als erhaltenswert eingestuft wird, soll diese Wohnnutzung innerhalb der Grünzone Gewässerraum zulässig sein. Die Fachkommission (siehe Schreiben im Anhang) hat zu dieser Gegebenheit keine Einwände geäussert.

Kantonales
Denkmalverzeichnis
und Bauinventar

Die denkmalgeschützten Gebäude und deren Baugruppe prägen das Ortsbild massgeblich. Bei Renovationen und Umbauten sind daher die kantonale Fachstelle für Denkmalpflege rechtzeitig miteinzubeziehen.

3.3. Aussenraum

Gestaltung

Der Anteil der versiegelten Flächen soll auf ein Minimum beschränkt werden. Bereits heute ist der Aussenraum westlich des Ökonomiegebäude mit Rasengittersteinen ausgestattet. Auch die künftige Zufahrt mit der Getreideanlieferung ist im Moment naturbelassen und soll als sickerfähiger Belag belassen werden. Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, soll das Parkfeld westlich der Scheune sowie die Veloparkierung mit einem sickerfähigen Belag ausgestattet werden. Idealerweise wird Kies oder Rasengittersteine verwendet.

Bepflanzung/
Baum

Als Auftakt zur geschützten Baugruppe soll südwestlich der Scheune ein standortgerechter Baum gepflanzt werden.

3.4. Erschliessung und Parkierung

Verkehrerschliessung

Die Verkehrerschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse via Oberdorfstrasse und Hole zum Perimeter. Der im Situationsplan bezeichnete «Hofraum» dient bereits heute als Rangierfläche. Die im Situationsplan bezeichnete Verbindung «Anlieferung Getreide» wird künftig über die Ostseite der Scheune erfolgen. Heute erfolgt die Anlieferung an das Wohnhaus bzw. die Mühle. Die Anlieferung des Getreides erfolgt mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen innerhalb von einigen Wochen im Sommer (Juli/August). Sobald die Getreideernte vorbei ist, kann der Aussenraum auf der Ostseite der Scheune für andere Zwecke (z.B. «grünes Klassenzimmer des Bildungsangebotes) genutzt werden.

Parkierung und
Abstellplätze

Gemäss Verkehrsgutachten sind vier Parkfelder für Autos anzuordnen, wobei ein Parkfeld für die Kundschaft des Hofladens vorgesehen ist. Dieses Hofladenkunden-Parkfeld soll auf der Ostseite der Scheune angebracht werden, dort wo sich früher der Miststock befand. Die Lage ist ideal, da dieser in der Nähe des Hofladens und der Bildung liegt und auch für Ortsunkundige gut einsehbar ist.

Die zwei Parkfelder südlich vom Ökonomiegebäude liegen in der Grünzone Gewässerraum und haben Bestandesgarantie. Das Parkfeld für die Pächter liegt nördlich der Mühle bzw. dem Wohnhaus.

Für die Velos sind gemäss Verkehrsgutachten 18 Abstellplätze im Perimeter notwendig. Die Anordnung ist westlich und nördlich der Scheune vorgesehen, da dort die Bildung angeordnet ist und sich der Hofladen in der Nähe befindet.

4. BEURTEILUNG

Der vorliegende Gestaltungsplan zeigt eine sanfte und realistische Weiterentwicklung der «Müli» Geuensee auf. Anhand des Richtkonzeptes des Trägervereins MOLARIS konnte der Gestaltungsplan entsprechend ausgearbeitet werden.

Vorteile und Mehrwert der Entwicklung

Folgende Themen können hervorgehoben werden:

Durch die angedachten Nutzungsänderungen und Sanierungen kann die «Müli» Geuensee nachhaltig weiterentwickelt werden. Nebst dem biologisch geführten Landwirtschaftsbetrieb wird das Areal mit dem bestehenden Hofladen und dem künftigen Bildungsangebot der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Nachhaltige Weiterentwicklung der «Müli»

Die «Müli» soll künftig als Bildungsstätte Wissen rund um die nachhaltige Landwirtschaft vermitteln. Im Zentrum stehen die biologisch produzierten Grundnahrungsmittel, insbesondere das Mehl. Die Lage der «Müli» an der Siedlungsgrenze ist dabei ideal, da die Landwirtschaft angrenzend ist und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Verkehrsnetz gegeben sind.

Attraktiver Bildungsort

Die geplanten Bauvorhaben (Umnutzung Scheune zur Bildungsstätte, Umbau Nebengebäude mit Wohnung für Praktikant:in) wurden unter starkem Einbezug des heutigen Bestands entwickelt.

Sensibler Umgang mit dem Bestand

ANHANG

Beurteilung von Dieter Geissbühler, Vertreter Fachkommission vom 30. Mai 2024

Geuensee – Müli

Konzept für die Zonenplanänderung der Parzelle Müli

Beurteilung Dieter Geissbühler, Vertreter Fachkommission

Anlässlich der Besprechung des Konzeptes für die Zonenplanänderung der Parzelle Müli in Geuensee vom 24. April und anhand der Unterlagen, Dokument «Sonderbauzone Müli Geuensee – SBZ-Müli, Bericht und Richtkonzept zur Teilzonenplanrevision, datiert 25.04.2024 kann dazu folgendermassen Stellung bezogen werden:

Das Richtkonzept ist sehr sorgfältig und umfassend erarbeitet worden. Es entspricht in den Inhalten, der zu beurteilenden fachlichen Aspekte, den geforderten Qualitätsansprüchen in Bezug auf die ortsbauliche Verträglichkeit sowohl funktional wie gestalterisch.

Damit bildet das Richtkonzept eine vollständige und gute Basis für die Teilzonenplanrevision. Entsprechend sind die Inhalte des Richtkonzeptes mit adäquaten Formulierungen im Teilzonenplan und dem entsprechenden Reglement aufzunehmen.

Der Entwurf des Teilzonenplanes und das dazugehörige Reglement sollen der Fachkommission vor definitiver Vorlage in Bezug auf Vollständigkeit und Angemessenheit zur Beurteilung vorgelegt werden.

30.Mai 2024 – Dieter Geissbbühler