



Verein
MOLARIS



Version 2 / 25.04.2024 / 002_2024

Sonderbauzone Müli Geuensee – SBZ-Müli Bericht und Richtkonzept zur Teilzonenplanrevision

Verfasser

MOLARIS – Trägerverein
c/o Patrik Affentranger
Mühlerain 2 | 6252 Dagmersellen

barmettler architektur GmbH
Ursula Barmettler
Gerbegass 4 | 6204 Sempach

Patrik Affentranger
Präsident Molaris

Ursula Barmettler
Architektin



Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Kapitel	Änderung	Autor
1.0	18.10.2022	Alle	Erstellung	PA
1.1	21.11.2022	Div.	gem. Mail Anna Reiter, 3.11.22	PA
2.0	25.04.2024	Div.	Gesamtüberarbeitung	UB/PA/LO

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage	1
1.1	Umgebung	1
1.2	Auszug aus dem kantonalen Geoportal	2
2	Zielsetzung / VISION "MOLARIS"	2
3	MOLARIS	3
3.1	Projektidee auf drei Säulen	3
3.2	Räumliche Umsetzung der Projektidee MOLARIS	4
3.2.1	Baugruppe Müli	4
3.2.2	Mühle/Wohnhaus (GVL Nr. 30)	5
3.2.3	Spycher (GVL Nr. 30b)	6
3.2.4	Ökonomiegebäude (GVL Nr. 30d)	6
3.2.5	Garage (GVL Nr. 30c)	6
3.2.6	Scheune (GVL Nr. 30a)	7
3.3	Erschliessung & Mobilität	9
3.4	Ökologie & Biodiversität	9
3.5	Chronologie	10
3.5.1	Bisher	10
3.5.2	Künftiger Zeitplan	11
4	Anforderung an eine Sonderbauzone	11
5	Nachweise zur SBZ Müli	11
5.1	Umfassende Standortevaluation	11
5.2	Verankerung in Siedlungsleitbild	12
5.3	Gestaltungsplanpflicht	12
5.4	Zonengrösse / -nutzung	12
5.5	Aussenräume und verkehrliche Auswirkungen	14
5.6	Zeitliche Beschränkung	15
6	Mehrwertabgabe	16
6.1	Ausgangslage	16
6.2	MOLARIS Stiftung Öli und Müli	17
7	Antrag	18



ANHANGVERZEICHNIS

- Anhang 1 Aktennotiz Austausch Dienststelle rawi / Gemeinde 2018**
- Anhang 2 Anfrage Gemeinderat Geuensee 2018**
- Anhang 3 Protokoll des Gemeinderates 2019**
- Anhang 4 Mobilitätskonzept VIAPLAN**
- Anhang 5 Konzeptpläne Architektur**



1 AUSGANGSLAGE

1.1 Umgebung

Der Betrieb der Müli in Geuensee ist zum einen ein mit viel Charme ausgestattetes, denkmalgeschütztes Mühlen-Gebäude mit diversen Nebengebäuden und liegt wunderschön eingebettet zwischen Bach und Waldrand in der Gemeinde Geuensee. Zum anderen besteht es aus zahlreichen Nebenbauten, die im kantonalen Bauinventar Luzern als erhaltenswert eingestuft sind.

Die Müli wird erstmals 1454 urkundlich erwähnt, der heutige Kernbau stammt aus dem Jahr 1564 und ist eine der ältesten erhaltenen spätmittelalterlichen Mühlebauten im Kanton Luzern. Seit 1951 ist die Familie Bucheli-Gut auf der Müli. Bis im Jahr 2020 betrieb Rudolf Bucheli in zweiter Generation zusammen mit seiner Frau Alice die Müli und bestellte den Hof, sie kümmerte sich um die Direktvermarktung. Sie wurden Ende 2018 pensioniert.

Aufgrund der regionalen Bedeutung der bestehenden Wertschöpfungskette wurden Alice und Ruedi Bucheli bei der Nachfolgeregelung durch den Verein MOLARIS unterstützt. Dieser wurde im Jahr 2018 gegründet. Die im Jahr 2023 gegründete MOLARIS Stiftung Öli und Müli hat die Liegenschaft 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.

Ein Blick aus der Vogelperspektive zeigt das bauliche Ensemble der Liegenschaft Mühle in Geuensee.

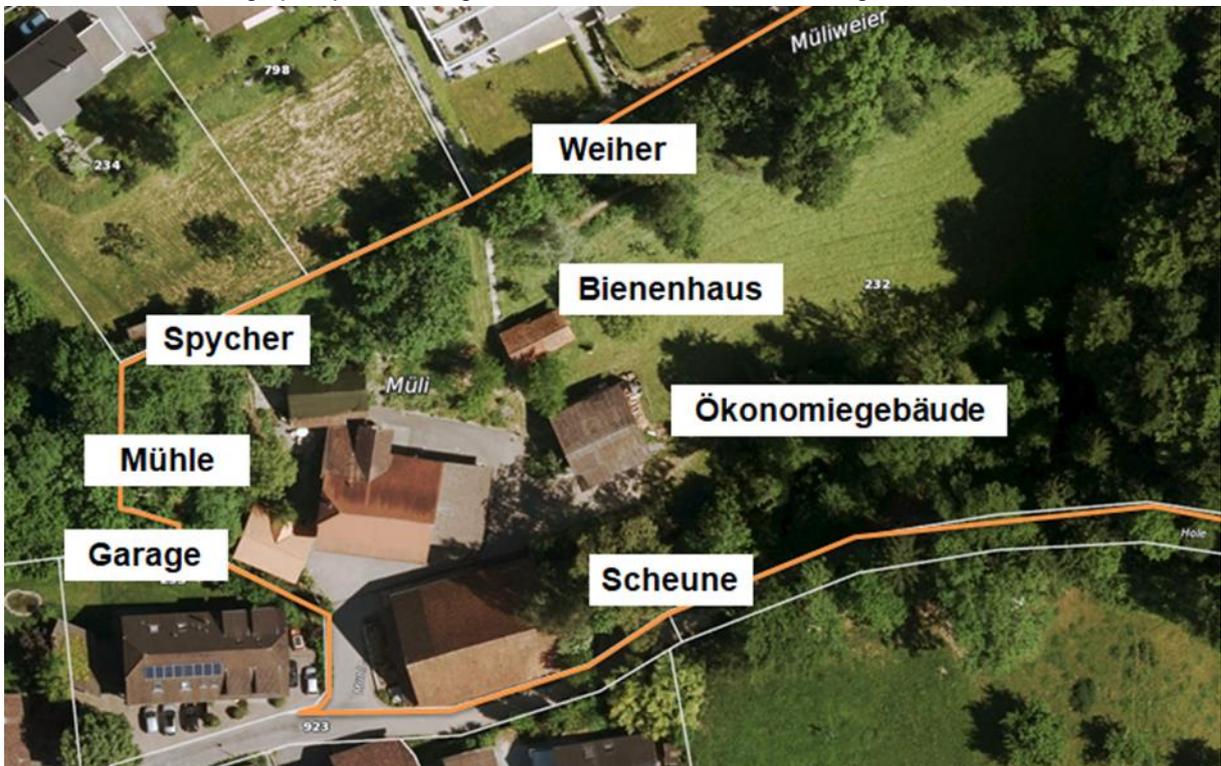


Abbildung 1; Ausschnitt aus dem kantonalen Geoportal, Luftaufnahme aus dem Jahr 2018



1.2 Auszug aus dem kantonalen Geoportal

Nutzungsplanung (heute)



Landwirtschaftszone und Ortsbildschutzzone überlagert

Angrenzend an Dorfkernzone im Westen (Braun) und Zweigeschossige Wohnzone B im Süden (Gelb)

Denkmalverzeichnis und Bauinventar



Die ausgezeichnet erhaltene Mühle mit ihren eindrücklichen spätgotischen Mauern gehört mit der St. Wendelinskapelle in Krumbach und der St. Nikolauskapelle in Krumbach zu den ältesten Bauten Geuensees und ist gleichzeitig einer der ältesten erhaltenen spätmittelalterlichen Mühlebauten im Kanton Luzern. Die Mühle bildet zusammen mit ihren Nebenbauten ein Ensemble von hoher kultur- und architekturhistorischer Bedeutung.

2 ZIELSETZUNG / VISION "MOLARIS"

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 und weiteren biologisch angebauten landwirtschaftlichen Produkten versorgt.

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

Damit diese Idee/Vision auch raumplanerisch umgesetzt werden kann, soll die hierfür notwendige Grundlage einer Sonderbauzone Müli geschaffen werden.



3 MOLARIS

3.1 Projektidee auf drei Säulen

Um das wirtschaftliche Bestehen des Betriebs Müli Geuensee möglichst breit abzustützen, wird eine diversifizierte Marktpräsenz angestrebt. Diese baut auf den folgenden 3 Säulen auf:

- Mühlenbetrieb (Haupterwerb)
- Landwirtschaftliche Bio-Produktion (Nebenerwerb)
- Bildungsangebote / Sensibilisierung (Nebenerwerb)

Der Mühlen-Bio-Betrieb ist zu einem Ganzjahresbetrieb auszubauen und durch die Ergänzung mit weiteren Betriebszweigen (Landwirtschaft, Direktvermarktung und Bildung) wirtschaftlich langfristig zu sichern.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen weiterhin biologisch bestellt und das Angebot der landwirtschaftlichen Produktion sinnvoll ergänzt werden.

Durch die Bildungsangebote verstehen die Kunden inskünftig, wie wertvoll und wichtig eine lokale Produktions- und Wertschöpfungskette ist. Sie sind Multiplikatoren für eine nachhaltige Lebensmittelproduktion und -konsumation.

Dabei sticht das Gesamtkonzept "MOLARIS 2020", basierend auf den drei Säulen und trägt dazu bei, die ideellen Anliegen stärker nach aussen zu tragen und zukünftige Generationen auf die Bedürfnisse und Anliegen einer lokalen Produktion und Wertschöpfung zu sensibilisieren.



Abbildung 2; 3 Säulenkonzept des Projektes "MOLARIS 2020"



3.2 Räumliche Umsetzung der Projektidee MOLARIS

Der heutige Gebäudebestand ist teilweise in einem schlechten Zustand. Um das Gesamtkonzept erfolgreich umsetzen zu können sind daher zeitnah aber auch zukünftig hohe Investitionen in die Infrastruktur notwendig, damit ein langfristig wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb möglich ist. Mit Bausachverständigen, Mühlenkennern und Vertretern der Denkmalpflege wurden die entsprechenden Sanierungen vorbesprochen und monetär quantifiziert. Nachfolgend die Auflistung der Gebäude.

3.2.1 Baugruppe Müli

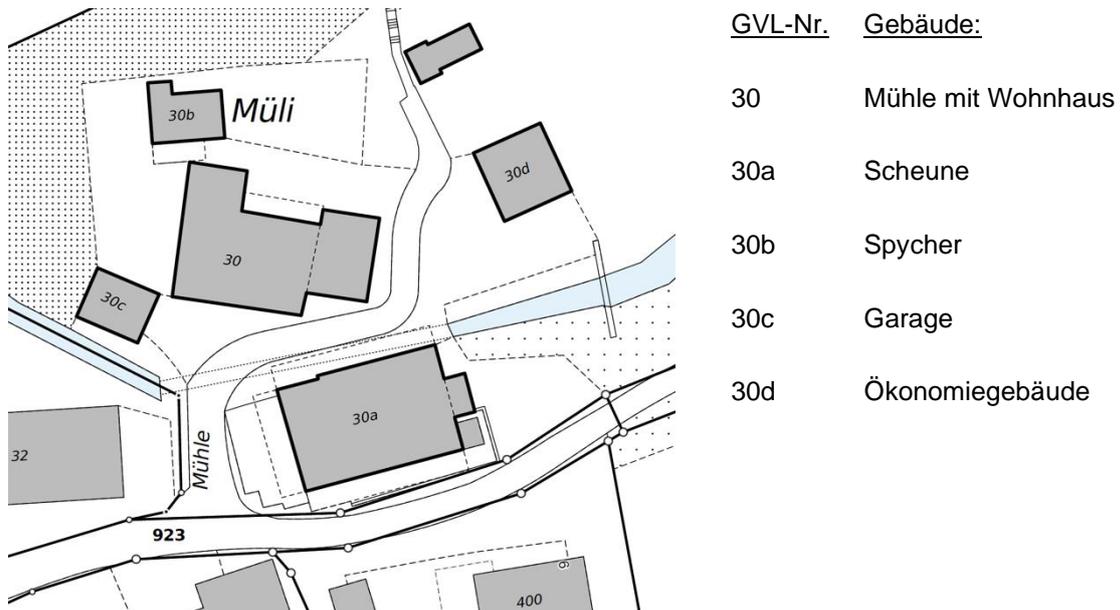
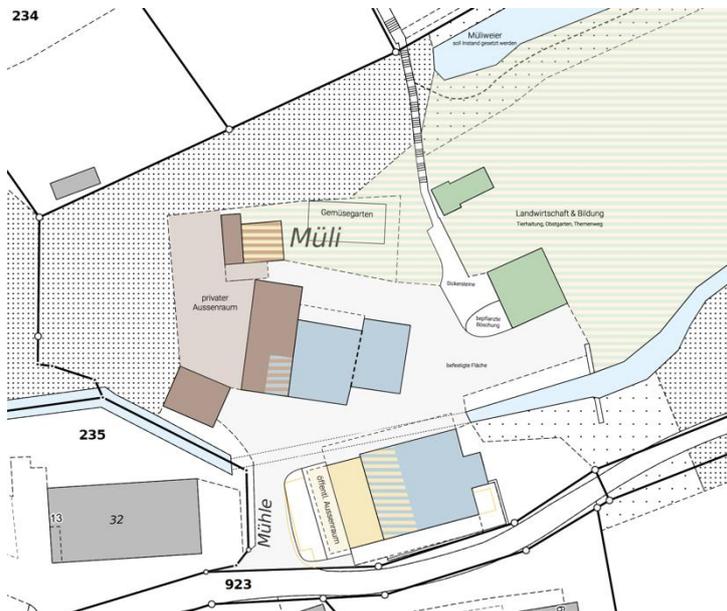


Abbildung 3; Ausschnitt aus dem kantonalen Geoportal, Grundbuchplan 2024



Konzeptionell ist vorgesehen, die Nutzungen zukünftig wie folgt innerhalb der Baugruppe zu verteilen:



hellblau Mühlenbetrieb

grün Landw. Bio-Produktion

braun Wohnen

gelb Bildung

Abbildung 4; Ausschnitt aus dem kantonalen Geoportal mit der geplanten Nutzungsverteilung, 2024

Die Darstellung soll heute angedachte Verteilung aufzeigen. Überschneidungen innerhalb der Gebäude soll und wird es geben wie z.B. im Wohnbereich und in der Scheune. Im Wohnbereich ist im Erdgeschoss der Hofladen untergebracht. Im Weiteren ist der Verein darauf angewiesen, dass auch zukünftig flexibel auf veränderte Bedürfnisse in der biologischen Landwirtschaft und dem Bildungsangebot reagiert werden kann.

3.2.2 Mühle/Wohnhaus (GVL Nr. 30)

Das Gebäude wurde vor einigen Jahren aussen inkl. Dachkonstruktion saniert und macht visuell einen guten Eindruck. Die Wohnräume (Küche und Nassräumen) sind jedoch sehr alt und müssen saniert werden. Die Arbeitsräume müssen nach den entsprechenden Lebensmittelvorschriften und in Bezug auf heutige Anforderungen an die Arbeitssicherheit sowie moderne Arbeitsabläufe saniert und angepasst werden.

Im Jahr 2019/2020 wurde sowohl der Wohnraum sanft renoviert als auch mit Geldern der Albert Koechlin Stiftung der neue Hofladen eingebaut und ein Teil des Betriebs der Müli saniert, um den Hygienevorschriften entsprechend produzieren zu können. Die 2. Sanierungsetappe konnte nach Übertrag der Liegenschaft an die MOLARIS Stiftung im Sommer 2023 erfolgreich abgeschlossen werden, so dass die Mühle den heutigen Vorschriften entspricht.

Künftige Nutzung innerhalb der SBZ:

- Wohnraum für Pächter
- Produktionsbetrieb Müli / Lagerung von gemahlenem Mehl / Lagersilos Getreide (bestehend)
- Hofladen (24/7 zugänglich)
- Verarbeitungsraum (Backstube)



3.2.3 Spycher (GVL Nr. 30b)

Der Spycher ist insgesamt in einem sehr schlechten Zustand. Das Dach ist sehr baufällig und muss dringend saniert werden (behelfsmässig ist dieses heute mit einer neuen Plane abgedeckt). Das neue Dach könnte bis ganz hinten über den Aussenplatz verlängert werden und somit einen privaten geschützten Aussenbereich generieren. Der angebaute ehemalige Schweinestall könnte für den Einbau von Umkleide und WC-Anlagen, welche für die Öffentlichkeit (Kunden) oder die Arbeit im Stall genutzt werden. Eine weitere Strategie wäre, den Schweinestall zurückzubauen und den Spycher einerseits als privaten Lagerraum für Velos und Gartengeräte und andererseits als Wasch- und Umkleidebereich für die Pächter zu nutzen.

Eine Instandstellung des Spychers muss durch Spendengelder finanziert werden. Daher wird überlegt den Spycher nach dem Umbau für die Bildung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies zum Beispiel mit einer Ausstellung über altes Handwerk. Kulturelle Anlässe sollen auch stattfinden können.

Künftige Nutzung innerhalb der SBZ:

- Private Nutzung durch Pächter (Wasch- und Umkleidebereich mit WC-Anlage)
- Ausstellungen / Raum für altes Handwerk
- Überdachter privater Aussenraum
- Lagerraum für Velo & Gartengeräte

3.2.4 Ökonomiegebäude (GVL Nr. 30d)

Das Gebäude ist noch nicht alt und sehr gut gebaut. Die Maschinenhalle unten, sowie der obere Stock wurden bisher landwirtschaftlich genutzt. Im oberen Bereich fanden bisher kleinere Events auf dem Bauernhof statt. Das Gebäude ist heute nicht beheizt und auch nicht isoliert.

Künftige Nutzung innerhalb der SBZ:

- Landwirtschaftliche Nutzung
- Einstellraum für landwirtschaftliche Fahrzeuge / Gerätschaften
- Nutztierhaltung (Rinder- & Schafhaltung)

3.2.5 Garage (GVL Nr. 30c)

Das Gebäude ist noch nicht alt und sehr gut gebaut (Holzbau). Es wird heute als Garage und Lagergebäude genutzt. Auch wurde hier im Rahmen der Sanierung im Jahr 2020 die neue Heizung eingebaut, welche mit dem Mühlengebäude verbunden ist.

Künftige Nutzung innerhalb der SBZ:

- Garage / Heizung
- Wohnraum für Praktikant im oberen Stock



3.2.6 Scheune (GVL Nr. 30a)

Die Grundstruktur der Scheune ist in Ordnung, es stehen aber einige grosse Sanierungen an. Nach einer ersten Aufnahme mit Bausachverständigen sind dies folgende:

- Erneuerung der gesamten Fundation
- Dacheindeckung & Einbau einer Dachunterkonstruktion
- Auswechslung diverser Stützen der Holzkonstruktion
- Auswechslung oder Ergänzungen bei Holzverkleidungen

Die Scheune soll zukünftig für den Mühlenbetrieb sowie die Bildung genutzt werden.

Mühlenbetrieb

Für eine einfachere und sichere Anlieferung des Bio-Getreides soll diese über die Einfahrt in den Heustock vom Zeckenweg in die Scheune erfolgen. Das Getreide wird dort zwischengelagert und für das Mahlen über eine neue Förderanlage in die Mühle gebracht. Im Bereich der heutigen Schafhaltung entsteht zusätzlicher Lagerraum für den Mühlenbetrieb, der nördlich über das Futtertenn mit einem Hoflader o.ä. bedient werden kann.

Bildung

Im östlichen Teil der Scheune, dem ehemaligen Fahrtenn, soll Raum für die Schulung und Bildung rund um das Thema Getreide geschaffen werden. Der Zugang erfolgt seitlich über die beiden alten Tore. Dieser Bereich im Erdgeschoss wird auch von dieser Seite her belichtet. Eine Treppe führt in den oberen Bereich, in dem weiterer Raum für Seminare etc. gebaut wird. Für die Belichtung wird die Ostfassade in Richtung Dorf geöffnet. Eine Lamellenverkleidung verbirgt von aussen diese Öffnungen. Der gedeckte Bereich im Erdgeschoss in östlicher Richtung wird für Aperos oder als Aufenthalt während Pausen genutzt.

Es sind folgende zukünftige Angebote angedacht:

- Mühli-Führungen ca. 3 x pro Jahr (jeweils 10-15 Personen)
- Teilnahme Schweizer Mühlentag
- Projekttag für Schulklassen (max. 2 Tage pro Monat à max. 25 Schüler)
- Firmenanlässe (ca. 6 pro Jahr und 15-25 Personen pro Anlass)
- Brotback-Tag (1x pro Monat)
- Kulturelle Veranstaltungen (ca. 4x pro Jahr)

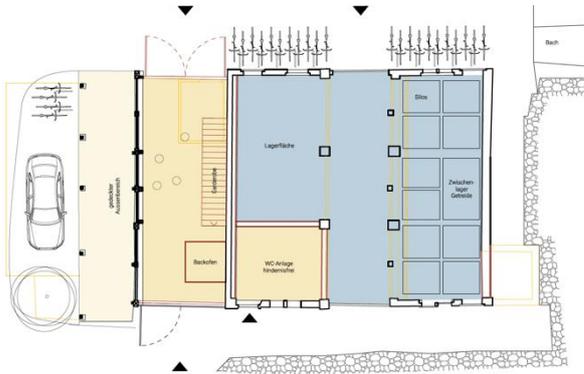


Abbildung 5; Konzeptplan Erdgeschoss

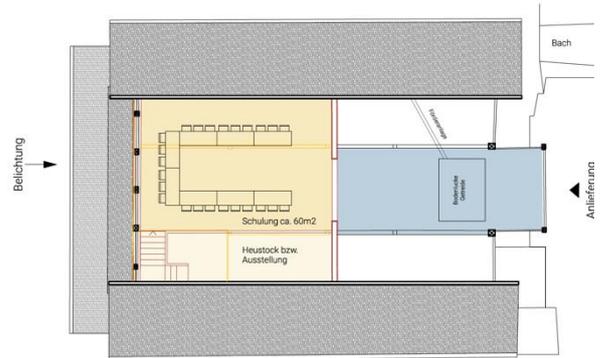


Abbildung 6; Konzeptplan Obergeschoss

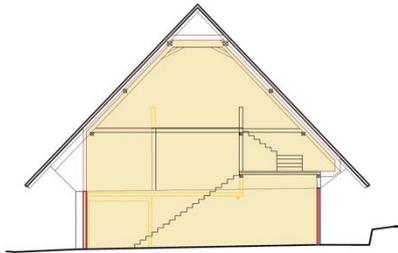


Abbildung 7; Konzeptplan Querschnitt

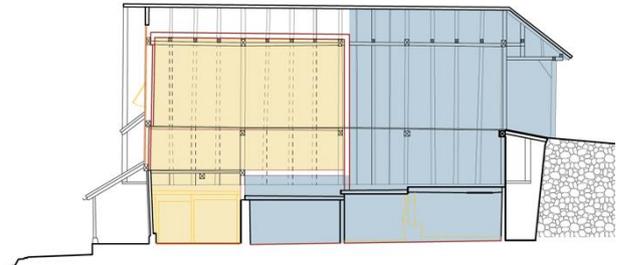


Abbildung 8; Konzeptplan Längsschnitt

Für diese Umnutzung müssen u.a. folgende bauliche Massnahmen vorgenommen werden:

- Auffüllung & neue Eindeckung der hinteren Jauchegrube
- Abbruch östlichem Anbau (Kalberstall) & Milchraum
- Rückbau Stalleinrichtungen für Tierhaltung
- Rückbau der Güllengrube & Erstellung eines Besucherparkplatzes bei der Zufahrt zur Mühle
- Brandschutztechnische Trennung des Mühlenbetriebs & Bildung
- Belichtung & Erschliessung des Fahrtrens über ehemalige Tore
- Einbau einer Verglasung hinter Lamellen in der östlichen Scheunenfassade
- Einbau einer hindernisfreien WC-Anlage

Künftige Nutzung innerhalb der SBZ:

- Getreideannahmestelle / weitere Getreidesilos für Ganzjahresbetrieb
- Lagerraum Mühlenbetrieb
- Bildungsort für Schulklassen, interessierte Privatpersonen und Firmen
- Seminarraum
- Backhaus¹

¹ Es besteht die Idee einen zentralen Backofen für die Gemeinde zu erstellen, welcher dann einmal pro Woche für die Bevölkerung zur Verfügung steht, um Brot zu backen.



3.3 Erschliessung & Mobilität

Die Erschliessung für den MIV und den Langsamverkehr ist gegeben. Aufgrund der Lage der Müli im Gemeindegebiet ist es möglich bequem mit dem ÖV oder LV anzureisen. Die Erschliessung ist geeignet und es benötigt keine weiteren Massnahmen.

Die Umgestaltung der Müli führt zu einer Veränderung des Parkplatzbedarfs. Gemäß den VSS-Normen werden künftig 12 Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und ein einem ersten Schritt 18 Abstellflächen für Fahrräder benötigt. Auf der Parzelle auszuweisen sind total 28 Abstellflächen für Velos, sodass bei grosser Nachfrage weitere Parkfelder umgesetzt werden können. Eine Mögliche Anordnung der Parkfelder ist in Abbildung 9 ersichtlich. Die definitive Platzierung der Parkfelder kann von der Abbildung abweichen.

Aufgrund der lokalen Verwurzelung der Müli soll die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Langsamverkehr gefördert werden. Ausserdem liegt es im Interesse des Ortsbildes die Freiflächen einladend zu gestalten und die Aufenthaltsqualität im Freien zu stärken. Aus diesem Grund soll lediglich der Bedarf an Parkfeldern für den täglichen Bedarf auf der Parzelle abgedeckt werden (4 Parkfelder). An Tagen mit hoher Nachfrage sollen nahegelegene Parkplätze im Gemeindegebiet genutzt werden. Um die Parkplatzbewirtschaftung erfolgreich umzusetzen, wird die Müli ihre Kunden informieren und entsprechend aufklären. Eine zielgruppenorientierte Kommunikation nach aussen wird somit mit dem Parkplatzangebot einhergehen.

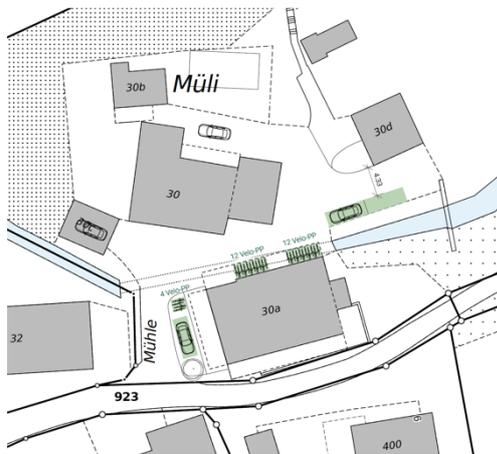


Abbildung 9; geplante Parkierung



Abbildung 9; zukünftige Erschliessung

3.4 Ökologie & Biodiversität

Bereits im Vereinszweck ist definiert, dass der Betrieb der Müli sowie die Landwirtschaft nachhaltig geführt werden soll. Bereits heute setzt man auf Bioanbau sowie die Produktion von Bioprodukten. Es werden zur Zeit folgende Ideen diskutiert, um die Biodiversität weiter zu fördern.

Ein Themenweg «Wasser-Getreide-Mehl» könnte die Besucher von der Scheune aus über einen Pfad die nachhaltige Produktion von Getreide näherbringen. Auf dem Grundstück befindet sich der Bach sowie der ehemalige Müliweiher. Ein Teil des Bachs wurde früher in den Weiher umgeleitet, um die Mühle mit Wasserkraft betreiben zu können. Zurzeit sind Gespräche im Gang, diesen zu sanieren und



den Besuchern der Müli zugänglich zu machen.

Im landwirtschaftlich genutzten Bereich der Parzelle soll eine grüne Oase entstehen. Die Erstellung eines Agroforstsystems und Futterhecken wird geprüft. Vorstellbar ist unter anderem eine Vergrößerung des Obstgarten mit alten Bäumen mit Sorten der Pro Specie Rara. Geprüft werden aber auch Marroni oder Nüsse.

3.5 Chronologie

3.5.1 Bisher

- 2015 Erstellen Machbarkeitsstudie Reaktivierung Wasserkraft
Basierend auf dem Wunsch des Besitzers Ruedi Bucheli hat der Verein Aquator untersucht, wie und unter welchen Umständen es möglich wäre, die ursprünglich genutzte Wasserkraft wieder zu reaktivieren.
- 2016 Wassermühlengespräche – Format zum Thema Wasser vom damaligen Verein "AQUATOR" initiiert zusammen mit dem Verein cewas und umgesetzt auf der Müli in Geuensee zum Thema "Kreislauf des Getreides zum Brot"
- 2017 Erstellen eines Businessplans - NRP-Projekt
- 2018 Gründung des Vereins "MOLARIS"
*Aus den Statuten : Art. 2 Zweck:
Der Verein verfolgt den Zweck, die Mühle Geuensee und den dazugehörigen Landwirtschaftsbetrieb zu erhalten und den Betrieb ökonomisch und nachhaltig zu sichern. Der Erwerb von Immobilien zur Erfüllung des Vereinszweckes ist möglich.*
Anfrage Dienststelle lawa über die Möglichkeit zum Erwerb der Müli Geuensee durch den Verein MOLARIS wird grundsätzlich positiv beantwortet
Kontaktaufnahme mit rawi zur Ausschöpfung der Möglichkeiten bei Umbauten nach RPG – Idee MOLARIS und Umsetzung und Massnahmen darlegen
- 2018/2019 Anfrage Gemeinde Geuensee zur Prüfung einer Umzonung in eine Sonderbauzone, welche positiv beantwortet wurde
- 2019 Ausschreibung Pächtersuche für die Nachfolge von Ruedi Bucheli
Unterzeichnung Pachtvertrag mit MOLARIS und Unterpachtvertrag mit Jonas Imfeld und Marina Blum
Projektantrag AKS zur Übernahme der Finanzierung der Sanierung der Müli
- 2020 Übernahme der Pacht / Unterpacht per 1. Januar
Unterzeichnung der Unterstützungsvereinbarung zwischen AKS und MOLARIS
Umbau Müli und Einbau neuer Hofladen / Erfüllen der Hygienevorschriften
Sanfte Renovation der Wohnung Müli und Einbau neue Heizung
Neuer Auftritt www.mueli-geuensee.ch / www.molaris.lu
- 2021 Auszeichnung "schönster Hofladen – Top ten"
Verhandlung mit Geschwister Bucheli über Kauf der Liegenschaft
- 2022 Bestätigung Dienststelle lawa dass MOLARIS die Liegenschaft Müli erwerben kann "Erwerbsbewilligung" wird in Aussicht gestellt nach BGG
Einigung mit Geschwister Bucheli über den Kauf der Liegenschaft / die Abgeltung über das Kauf- und Gewinnanspruchsrecht vor dem 1.1.2026
Betrieb Müli
Konzept Umsetzung Bildungsangebote / Kreislauf



3.5.2 Künftiger Zeitplan

2024 Prüfung der Umzonung in eine Sonderbauzone mit der ordentlichen Teilzonenplanrevision der Gemeinde Geuensee

Ab 2025 Bauliche und Betriebliche Umsetzung für das Gewerbe Müli & Bildungsangebote
Sanfte Sanierung der Nassräume bei der Wohnung in der Mühle
Einbau einer Praktikantenwohnung in der Garage
Anschluss der Scheuen an das Kanalisationsnetz

4 ANFORDERUNG AN EINE SONDERBAUZONE

Für Sonderbauzonen sind folgende Anforderungen (gem. Wegleitung Spezialzonen des Kanton Luzerns, 2011) zu erfüllen:

1. Umfassende Standortevaluation: Nachweis der Standortgebundenheit ausserhalb der Bauzone, Überprüfung von Alternativstandorten (für Standorte, die an die Bauzone grenzen, sind die Anforderungen an die Standortevaluation niedriger)
2. Verankerung in übergeordnetem Instrument
3. Gestaltungsplanpflicht: Eine hohe bauliche Qualität und optimale Eingliederung in die Landschaft sind im öffentlichen Interesse. Bei der Genehmigung der Einzonung in die Sonderbauzone hat der Gestaltungsplan bewilligungsfähig vorzuliegen
4. Zonengrösse bemisst sich am effektiven Raumbedarf (betriebsnotwendige Gebäude und Anlagen, Flächen zur besseren Einordnung in die Landschaft und ökologischer Ausgleich)
5. Zeitliche Beschränkung, bzw. Rückführung in die Landwirtschaftszone nach Aufgabe der Sonderbauzone

5 NACHWEISE ZUR SBZ MÜLI

5.1 Umfassende Standortevaluation

Die Umsetzung der Projektidee MOLARIS ist standortgebunden und lässt sich nicht an einen anderen Ort in Geuensee transferieren, sondern ist mit den bestehenden Bauten und Anlagen ortsgebunden und bestehend.

Die geplante Nutzung der Müli als Gewerbebetrieb im Ganzjahresbetrieb sowie die zusätzlich geplanten Nutzungen als Bildungsstätte führen dazu, dass diese in der Landwirtschaftszone nicht umsetzbar sind. Auch Um- und Einbauten von gewerblichen Einrichtungen in eine landwirtschaftliche Baute (Einbau von Annahme des Getreides und Getreidesilos in der bestehenden Scheune) sind wohl auch mit Ausnahmegewilligungen nicht per se möglich, geschweige denn der Einbau eine Bildungsstätte.

Das erste Treffen hierzu mit Vertreter der Dienststelle rawi und Vertreter von MOLARIS hat dann den Ausschlag gegeben die Prüfung einer Sonderbauzone anzugehen (Siehe Beilagen im Anhang).



5.2 Verankerung in Siedlungsleitbild

Als Leitsatz A5 ist die Entwicklung der Müli im neuen Siedlungsleitbild erwähnt

A5 Für die weitere aktive Betreibung der Mühle werden gute Rahmenbedingungen geschaffen. Der historische Wert und die identitätsstiftende Funktion sind dabei zu erhalten.

21 I	A5	Gespräch mit Grundeigentümer und Verein Molaris; danach evtl. Ausscheidung einer massgeschneiderten Sonderbauzone.	Kurzfristig	GR
---------	----	--	-------------	----

5.3 Gestaltungsplanpflicht

Für die Umzonung in eine Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan Pflicht. Die Erstellung wird durch ein Fachgremium begleitet. Wir können uns im Grundsatz mit dem begleitenden Verfahren mit Fachgremium als qualitätssicherndes Verfahren einverstanden erklären.

5.4 Zonengrösse / -nutzung

Wichtig scheint uns der Punkt dass die im Projekt erwähnten Nutzungen dereinst umgesetzt werden können. Der wesentliche Aspekt liegt dabei auf der ganzjährigen Produktion von Mehl aus biologisch angebautem Getreide. Hierzu müssen die Kapazitäten der Getreidesilos, sowie die Lagerung des Mehls erweitert werden können. Der Grundsatz liegt hier klar, dass die heutige Scheune als Annahmestelle für das Getreide und Lager ausgebaut und genutzt werden kann. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung der Scheune soll in das Ökonomiegebäude verschoben werden.

Im Weiteren besteht die Absicht über Bildungsangebote Schulklassen, interessierte Kreise und Bewohner aus der Region anzuziehen und entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen. Es sollen auch kleiner Events stattfinden können.

Die vorgeschlagene Zonengrösse wird in der Abbildung 3 aufgezeigt. Rot umrandet umfasst alle Gebäude im Hofraum. Grün umrandet zeigt die Sonderbauzone auf, bei der das Ökonomiegebäude ausgeschlossen ist, da dieser rein landwirtschaftlichen Nutzung aufweist.

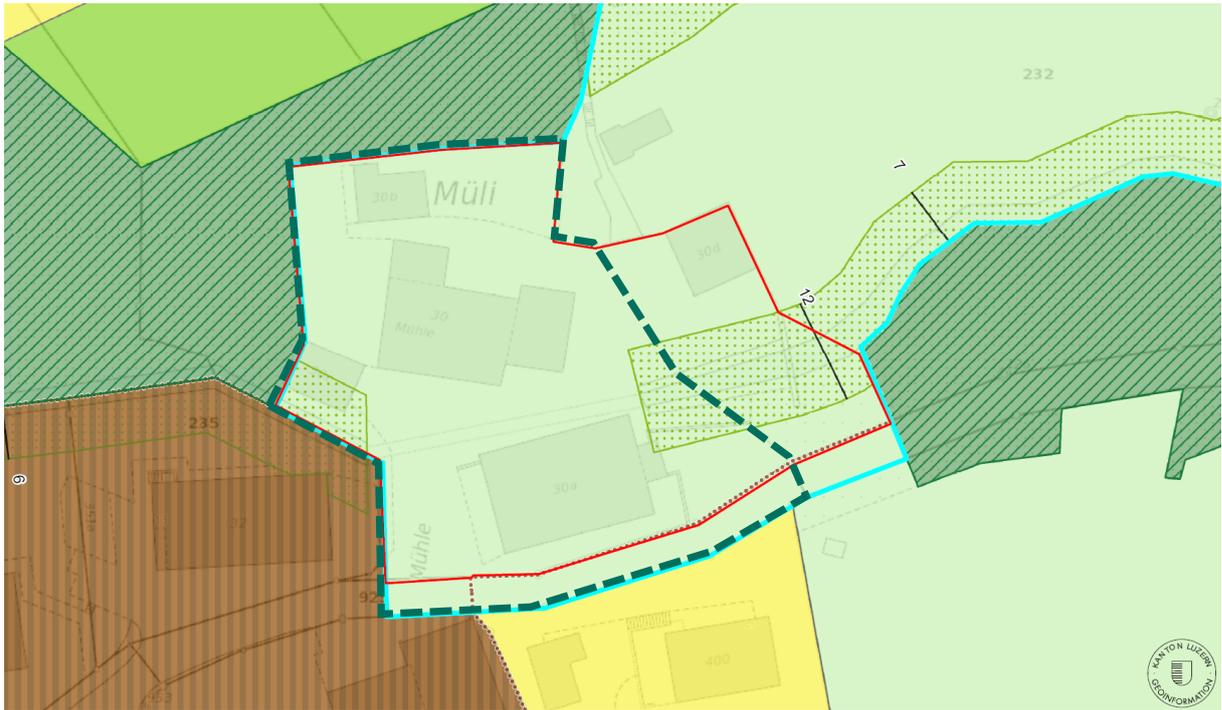


Abbildung 10; mögliche Sonderbauzonen

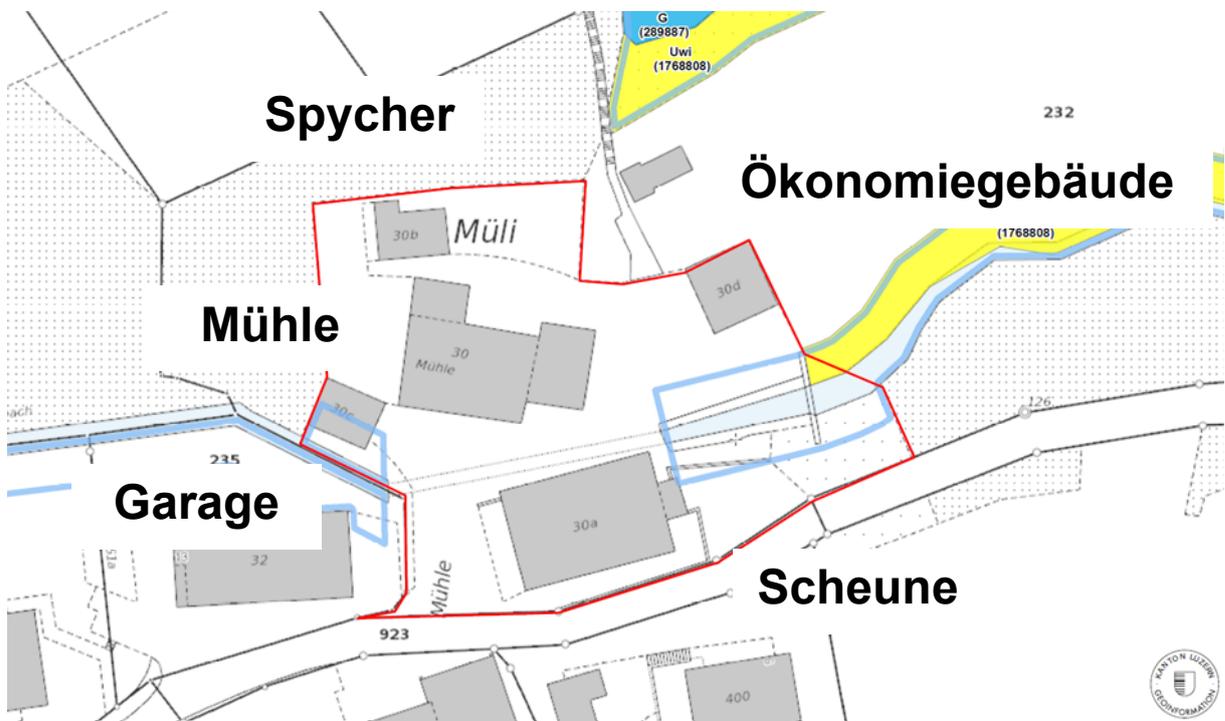


Abbildung 11; Baugruppe mit den entsprechenden Gebäuden und mögliche Sonderbauzone

Der entsprechende Artikel im BZR zur SBZ Müli ist nachfolgend als Entwurf definiert



Art. 18 Sonderbauzone Müli

¹ Die Sonderbauzone Müli bezweckt den Erhalt des Mühlebetriebs und deren landwirtschaftlichen Bio-Produktion sowie die Schaffung von verschiedenen Bildungsangeboten zu Themen wie nachhaltigem Lebensmittelproduktion und Sensibilisierung für regionale Produktions- und Wertschöpfungsketten.

² Sie dient dem Schutz und der zweckmässigen Nutzung von Kulturobjekten und deren Umgebung im Landschaftsraum.

³ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die mit der Mühle im direkten inhaltlichen und konzeptionellen Zusammenhang stehen. Die bestehenden Bauten dürfen, soweit dies mit ihrem Schutzwert zu vereinbaren ist, umgenutzt und zweckmässig erneuert werden. Zulässig sind gewerbliche, kulturelle und landwirtschaftliche Nutzungen sowie höchstens 2 Wohnungen (Wohnhaus und Praktikanten Wohnung in bisheriger Garage).

⁴ Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Platzierung, Stellung, Massstäblichkeit, Grösse, Proportion und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

⁵ Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Baubereiche, die Einordnung der Bauten ins Ortsbild und die Nutzungen festzulegen.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe III

Entwurf Artikel angelehnt an verschiedene Sonderbauzonen im Kanton Luzern mit ähnlichen Nutzungen (Sonderbauzone Agrovision (Alberswil); Sonderbauzone Rainmühle (Emmen); Sondernutzungszone Ober Meiengrüeni (Ballwil); Entwurf in kantonaler Vorabklärung

5.5 Aussenräume und verkehrliche Auswirkungen

Die Gestaltung der Aussenräume wird hinsichtlich Parkierung und Integration von Biodiversitätselementen verändern. Der heutige Hofraum ist mehrheitlich mit einem asphaltierten Belag versehen (in der nachfolgenden Abbildung weiss hinterlegt).



Abbildung 12; Ausschnitt aus dem Ortsplan, ab dem Geoportale vom 21.11.2022

Der Hofladen soll zukünftig 24/7 geöffnet sein und von meist ortsansässigen und regional ansässigen Kunden besucht werden. Grossmehrheitlich kommen die heutigen Kunden des Hofladens per Velo oder gar zu Fuss. Für jene die mit dem Auto kommen, wird ein Besucherparkplatz geschaffen

Mit der geplanten Verlagerung der Getreideannahme (zeitlich eng befristet auf Ende des Sommers) entflechtet sich der Verkehr vom Lieferanten zum Besucher und dem Hofbetrieb.

Für die künftigen Bildungsangebote werden die Besucher darauf sensibilisiert mit dem öffentlichen Verkehr oder Langsamverkehr anzureisen. Die Mobilität wird im Detail im separaten Bericht basierend auf dem Nutzungskonzept aufgezeigt.

5.6 Zeitliche Beschränkung

Die Rückführung in die Landwirtschaftszone nach Aufgabe der Sonderbauzone ist in die Bestimmungen aufzunehmen.



Abbildung 13; Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Oberdorf (Teilplan 2), RRE Nr. 1319 vom 24.11.2020

Inwiefern sich dieser Zweck mit unserem Ansatz des Projektes MOLARIS kombinieren liesse, lassen wir an dieser Stelle offen und soll durch die entsprechenden Fachleute (Raumplaner) weiter beurteilt werden können.

6 MEHRWERTABGABE

6.1 Ausgangslage

Der Kanton Luzern hat aufgrund der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG), welches am 1. Mai 2014 in Kraft trat, die Mehrwertabgabe im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) verankert. Seit 1. Januar 2018 unterliegen deshalb im Kanton Luzern Einzonungen, Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bauungs- und Gestaltungsplanpflicht sowie der Erlass oder die Änderung von Bauungsplänen einer Mehrwertabgabe von 20 Prozent.

Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Verkehrswert und dem Verkehrswert nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden, weshalb jeweils Expertisen von sachverständigen Personen oder Firmen notwendig sind.

Gemäss § 105c PBG wird die Mehrwertabgabe fällig

- a. Bei der Überbauung des Grundstücks nach Rechtskraft der Baubewilligung,
- b. Beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage



Die Gemeinde Geuensee wird vom Kanton als Kompensationsgemeinde eingestuft. Das heisst, Neueinzonungen (Zuweisung von Nichtbauland zu Bauland) bedingen grundsätzlich kompensatorische Auszonungen von weniger geeignetem Land. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn ein ortsansässiger Betrieb Erweiterungsbedarf hat oder wenn die Einzonung kantonal oder regional begründet ist.

Abgabepflicht

Abgabepflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Rechtskraft der Planänderung Eigentümer des betroffenen Grundstücks ist. Alle Rechtsnachfolger haften solidarisch für die im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs noch ausstehenden Mehrwertabgaben (§ 105 Abs. 1 PBG).

Von der Abgabe befreit sind Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer. Abgabepflichtig sind dagegen Korporationsgemeinden, gemeinnützige Institutionen oder staatliche Institutionen (SUVA, GVL, LUPK etc.) sowie Einwohner- oder Kirchgemeinden, sofern das Grundstück nicht innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt.

6.2 MOLARIS Stiftung Öli und Müli

Wie Eingangs erwähnt wurde die Liegenschaft im Juli 2023 an die neu gegründete MOLARIDS Stiftung Öli und Müli in Geuensee übertragen, welche den Fortbestand des Mülibetriebs künftig sicherstellt. Nachfolgend die ersten beiden vorgesehenen Artikel der Stiftungsstatuten.

Artikel 1 Name und Sitz

1 Unter dem Namen **MOLARIS Stiftung Öli und Müli** besteht mit Sitz in Geuensee eine Stiftung nach Art. 80 ff. ZGB. Der Sitz der Stiftung kann durch Beschluss des Stiftungsrats und mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde an einen anderen Ort in der Schweiz verlegt werden.

Artikel 2 Zweck

1 Die Stiftung verfolgt gemäss Stiftungsurkunde folgende gemeinnützigen Zwecke bzw. Wirkungskreise:

1. Die Stiftung bezweckt die nachhaltige ökologische und wirtschaftliche Erhaltung und Belebung des bäuerlichen handwerklichem Kulturguts in der Gemeinde Geuensee und deren näheren Umgebung, insbesondere die nachhaltige Erhaltung und Belebung der historischen Öli Geuensee und des Speichers (Grundstücke Nrn. 218, 1012 und 1040, alle Grundbuch Geuensee) sowie der historischen Müli Geuensee und des dazugehörigen Landwirtschaftsbetriebs (Grundstücke Nrn. 203, 224, 230, 232, 299 und 442, alle Grundbuch Geuensee). Zu diesem Zwecke kann die Stiftung Grundeigentum, insbesondere die Grundstücke Müli, erwerben und finanzielle Beiträge zur Erhaltung und Belebung der Öli und Müli gewähren. Die Stiftung kann alle Massnahmen treffen, die zur Erreichung des Stiftungszwecks notwendig sind. Die Stiftung hat dabei stets dem Grundsatz Rechnung zu tragen, dass es sich bei der Öli Geuensee und der Müli Geuensee um einen einheitlichen Gesamtkomplex handelt, das heisst, dass nicht die Müli Geuensee der Öli Geuensee vorgezogen wird oder umgekehrt.
2. Die Stiftung hat gemeinnützigen Charakter und verfolgt keinen zweckfremden Erwerb.



Abbildung 14; Perimeter der künftigen Stiftung MOLARIS Öli und Müli in Geuensee mit den entsprechenden Grundstücken.

7 ANTRAG

Wir beantragen beim Gemeinderat Geuensee die wohlwollende Prüfung unseres Anliegens, in der laufenden Ortsplanungsrevision der "Hofraum" der Müli in eine Sonderbauzone einzugliedern. Dies im Sinne der gemachten Ausführungen. Gerne sind wir hierfür auch bereit den entsprechenden Dialog weiterzuführen und hinsichtlich der offenen Punkt weiterführende Unterlagen entsprechend ausarbeiten zu lassen.

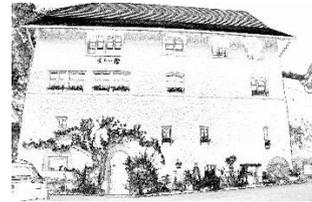
Zusätzlich beantragen wir seitens der heutigen Vereinssicht und der künftigen Sicht der Stiftung auf eine Mehrwertabgabe im Sinne des §105 PBG zu verzichten, insofern es sich bei der künftigen Eigentümerin der Stiftung "MOLARIS Stiftung Öli und Müli" um eine Non-Profit-Organisation handelt, und das heutige "Gewerbe" der Müli für die künftige Ausrichtung zum Ganzjahresbetrieb ausgebaut werden soll.



Anhang 1

Aktennotiz Austausch Dienststelle rawi / Gemeinde 2018

Austausch zwischen Dienststelle rawi / Gemeinde Geuensee und dem Vorstand des Vereins MOLARIS
- Trägerverein Mühle Geuensee vom 05.12.2018



Aktennotiz

Austausch zwischen Dienststelle rawi / Gemeinde Geuensee und dem Vorstand des Vereins MOLARIS - Trägerverein Mühle Geuensee

**05.12.2018, 10.00 – 11.30 Uhr
Müli Geuensee**

Anwesende

- Mario Conca, rawi
- Paul Gerig, Gemeindepräsident Geuensee
- Ruedi Bucheli
- Philipp Marti (PM)
- Patrik Affentranger (PA)

Versand

- Allen Vorstandsmitglieder und Teilnehmern per Mail
-

Patrik Affentranger begrüsst die Anwesenden Personen, insbesondere Herr Mario Conca von der Dienststelle rawi.

Vorstellung Projektidee "MOLARIS 2020"

Anhand des Handouts (siehe Anhang) erläutert PA den Werdegang, die Projektidee und die künftigen Herausforderungen im Zusammenhang mit der Nachfolgeregelung und der nachhaltigen Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs rund um die Müli in Geuensee, welcher heute von Ruedi und Alice Bucheli geführt wird.

Ziel des Vereines MOLARIS ist es, die Sicherstellung einer lokalen Wertschöpfungskette und Schaffung einer wirtschaftlichen Grundlage um den Betrieb rund um die Müli in Geuensee nachhaltig zu sichern. Dazu wurde durch die NRP unterstützt in entsprechender Businessplan entworfen, welcher nun abgeschlossen ist und am 4. Februar 2019 den Kantonsvertreter vorgestellt wird. Zusätzlich wurde im Juni 2018 der Trägerverein MOLARIS gegründet.

Um die künftige Ausrichtung, welches auf dem 3-Säulen-Prinzip basiert, zu ermöglichen sind auch Umbauten und Umnutzungen von Gebäuden geplant oder absehbar. Um die gesetzlichen Möglichkeiten im Rahmen der Planungs- und Baugesetzgebung zu ergründen wurde Herr Mario Conca zu einem Augenschein vor Ort eingeladen. Er zeigt uns entsprechend der Ausgangssituation die verschiedenen Möglichkeiten auf.

Thematik einer Zweitwohnung ist gegeben, wenn die SAK¹ (> 1.0) über drei Jahre nachgewiesen werden kann. In unserem Fall dürfte dies nicht der Fall sein, weil auch inskünftig die SAK unter 1.0 liegen werden. Der Betrieb stellt kein bäuerliches Gewerbe dar.

¹ SAK = Standardarbeitskraft / zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden. Jene nach Direktzahlungsverordnung DZV oder nach Raumplanungsverordnung RPV!

Bei einem Nebenerwerbsbetrieb wie derjenige der Müli in Geuensee (mit 0.5 – 0.6 SAK) sollte die Realisierung eines neuen Hofladens als Ausnahme (z.B. in der Scheune) möglich sein (Empfehlung -> Vorprüfung)

Aufgrund der Ausführungen, der vorliegenden Dokumente (Businessplan) und den getroffenen Abklärungen (Erwerb durch Verein beim lawa) müsste allenfalls auch eine mögliche Umzonung (Dauer mind. 1 Jahr) mittelfristig ins Auge gefasst werden. Eine Sonderbauzone würde hier bevorzugt den Anforderungen gerecht, um auch mögliche Spekulationen entgegenzuwirken.

Weiteres Vorgehen

Schritt 1

Für die geplanten ersten Schritte sind folgende Umbauten angedacht:

- Einbau eines neuen Hofladens in/an die bestehende Scheune
- Ausbau einer Praktikantenwohnung über dem Garagenschopf
- Sanierungen im Wohnraum
- Sicherheitsmassnahmen und hygienische Massnahmen im Mülibetrieb

Die Planung der Umbauten erfolgt in enger Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege (Herr Hans-Christian Steiner). Um die Vorhaben planungsrechtlich zu sichern soll zuerst eine Vorabklärung beim rawi erfolgen. Die Dauer der Vorabklärung beläuft sich auf 4 bis 6 Wochen.

Schritt 2

Die von Herr Conca ins Feld geführte Umzonung in eine mögliche Sonderbauzone soll näher geprüft werden. Dazu hat als erstes eine entsprechende Anfrage vom Verein an den Gemeinderat Geuensee zu erfolgen, ob dieser generell ein solches Ansinnen teilen würde. Entsprechend der Rückmeldung aus dem Gemeinderat würde dann eine Vorprüfung zur Umzonung vorbereitet.

Der Gemeinderat würde unsere Anfrage laut Paul Gerig am 19.12.2018 noch behandeln, die entsprechenden Unterlagen müssten bis am 12.12.2018 bei der Gemeinde eingereicht werden (zuständig PA).

Rothenburg 11.12.2018

Für die Aktennotiz: Patrik Affentranger, Präsident

Beilage:
Präsentation



Anhang 2 Anfrage Gemeinderat Geuensee 2018

Anfrage zur Teilzonenplanänderung der Gemeinde Geuensee



Anfrage An den Gemeinderat Geuensee

Teilzonenplanänderung Müli Geuensee

Sitzung des Gemeinderates Geuensee vom 19.12.2018

Werter Gemeindepräsident Paul Gerig
Werte Damen und Herren Gemeinderäte

Dem Trägerverein MOLARIS ist es ein Anliegen die Weichen für die künftige Nutzung und den langfristigen Betrieb der Müli in Geuensee sicher zu stellen. Dies haben wir in unseren Statuten um entsprechenden Zweckartikel wie folgt festgesetzt:

Der Verein verfolgt den Zweck, die Mühle Geuensee und den dazugehörigen Landwirtschaftsbetrieb zu erhalten und den Betrieb ökonomisch und nachhaltig zu sichern.

Der Erwerb von Immobilien zur Erfüllung des Vereinszweckes ist möglich.

Mitunter haben Abklärungen bei der Dienststelle lawa ergeben, dass der Verein die Liegenschaft der Familie Bucheli käuflich erwerben kann, wenn gewisse Voraussetzungen inskünftig erfüllt sind und der Tatbeweis für die Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs bewiesen werden kann. In der Folge sehen wir nun vor mit dem Eigentümer einen langfristigen Pachtvertrag abzuschliessen, welcher uns erlaubt den Kauf nach erbrachten Tatbeweis zu vollziehen.

In der Zwischenzeit wurde auch ein Businessplan erstellt welcher als Basis für die künftige Ausrichtung des Betriebes zu Grunde liegt. Um das wirtschaftliche Bestehen des Betriebs Mühle Geuensee möglichst breit abzustützen, wird eine diversifizierte Marktpräsenz angestrebt. Diese baut auf den folgenden 3 Säulen auf:

- Mühlenbetrieb (Haupterwerb)
- Landwirtschaftliche Produktion (Nebenerwerb)
- Bildungsangebote (Nebenerwerb)



Insbesondere deren Entwicklung lässt aber momentan noch Fragen offen, welche wir heute nicht abschliessend beantworten können. Sicher ist, dass wir den Betrieb der Getreidemühle kurzfristig sicherstellen und die damit verbundenen Investitionen in den Betrieb (Sicherheits- und Hygienemassnahmen), den Wohnraum und den Hofladen angehen werden. Dazu werden wir ein entsprechendes Baugesuch vorprüfen lassen.

Langfristig zeichnet sich aber auch eine Veränderung des landwirtschaftlichen Betriebes ab, wo wir uns z.B. auch andere Nutzungen der heutigen Scheune vorstellen können (Bildungsangebote, etc.).

Um dem Ziel der langfristigen und nachhaltigen Nutzung gerecht zu werden möchten wir gerne den Hofraum, welcher von der kantonalen Denkmalpflege als Schützenswertes Ensemble eingestuft wird in sich zu erhalten und in eine "flexiblere" Zone zu überführen.

Nach einer Begehung vor Ort am 5. Dezember 2018 mit Herr Mario Conca, Dienststelle rawi, Paul Gerig, Gemeindepräsident und Vertretern des Vereins MOLARIS ziehen wir in Erwägung eine mögliche Umzonung in eine "Sonderbauzone Müli" zu prüfen. Dieses Vorhaben geht nicht ohne die tatkräftige Unterstützung der Gemeinde Geuensee. Eine mögliche Sonderbauzone hat viele Vorteile den künftigen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Ohne diese Umzonung sind wir bei jeder Idee mit dem Ausnahmeartikel nach RPG konfrontiert, welche zusätzliche Nutzungen und die damit verbundenen Umbauten nur in Ausnahmefällen und unter erschwerten Umständen und langwierigen Prozessen ermöglicht oder verunmöglicht.

Als solches wollen wir aber klare Spekulationen für Wohnnutzungen unterbinden, sondern lediglich unser Ziel – der Erhalt des Areals und die gewerbliche Nutzung der Müli als lokale Wertschöpfungskette für Getreide erhalten, stärken und ausbauen.

Zusätzlich würden wir es begrüssen, wenn wir in die Prüfung einer Umzonung auch die gemeindeeigene Parzelle Nr. 223 (ehemaliges Schützenhaus) miteinbeziehen könnten, um dort allenfalls eine Zweitwohnung (Pensionswohnung) für das heutige Pächterpaar zu ermöglichen.

Anfrage

Unterstützt der Gemeinderat von Geuensee im Grundsatz das Begehren des Trägervereins MOLARIS zur nachhaltigen Sicherung der Müli die Prüfung einer möglichen Umzonung des Areals Müli Geuensee in eine Sonderbauzone, welche unsere klaren Zielvorstellung (3-Säulen-Prinzip) verfolgt?

Rothenburg 11.12.2018

Für die Anfrage:



Patrik Affentranger,
Präsident MOLARIS – Trägerverein Müli Geuensee



Anhang 3

Protokoll des Gemeinderates 2019

Protokollauszug des Gemeinderates

3. Sitzung vom 20.02.2019, Geschäft Nr. 24

Sonderzone Müli - Projekt Molaris

Aktenzeichen: 320.1-16.0334

Der Trägerverein Molaris bezweckt, die Mühle Geuensee und den dazugehörenden Landwirtschaftsbetrieb zu erhalten und den Betrieb ökonomisch und nachhaltig zu sichern. Um das Ziel zu erreichen, wird in Erwägung gezogen für das Areal Mühle durch eine Umzonung eine Sonderbauzone zu schaffen. Zusätzlich würde es begrüsst, wenn auch die gemeindeeigene Parzelle Schützenhaus einbezogen werden könnte. Es wird auf die entsprechenden Unterlagen verwiesen.

Beschluss:

1. Der Rat unterstützt die Bildung einer Sonderbauzone Müli mit Ausnahme des Grundstückes Schützenhaus.
2. Die Revision wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2019-2023 behandelt.
3. Das Schützenhaus wird nicht für Wohnzwecke freigegeben.

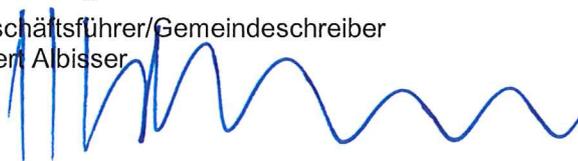
6232 Geuensee, 27. Februar 2019

GEMEINDERAT GEUENSEE

Gemeindepräsident
Hansruedi Estermann

i.V. 

Geschäftsführer/Gemeindeschreiber
Albert Abisser



Mitteilung an:
Molaris, Hr. P. Affentranger, Steinacher 38, 6243 Egolzwil

Versandt am: - 4. März 2019



Anhang 4

Mobilitätskonzept VIAPLAN



Version 1.0 / 23.04.2024 / 24-5044

Sonderbauzone Müli Geuensee Verkehrsgutachten

Auftraggeber

Trägerverein Molaris
Müli
6232 Geuensee

Verfasser

VIAPLAN AG
Sandgruebestrasse 4
6210 Sursee

Cécile Baumeler
dipl. Bauingenieurin ETH / SVI

Lea Oberholzer
Mobilitätsplanerin



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Ausgangslage	3
1.3	Zielsetzung	3
1.4	Grundlagen	3
2	Projektbeschreibung und Erschliessungskonzept	4
2.1	Übersicht Umbauten Müli Geuensee	4
2.2	Erschliessungskonzept	5
3	Betriebskonzept Müli	6
3.1	Mühlebetrieb	6
3.2	Landwirtschaft und Hofladen	7
3.3	Bildung	7
3.4	Verkehrsmittelwahl für Besuchende der Müli	7
4	Bedarfsermittlung Veloabstellplätze	8
4.1	Grundsätze	8
4.2	Bedarf Veloabstellplätze	8
5	Bedarfsermittlung Parkfelder Personenwagen	9
5.1	Bedarf Parkfelder	9
6	Standortwahl Parkfelder	11
6.1	Parkfeldangebot MIV bei Events	11
6.2	Standortwahl für Parkfelder MIV und Velos auf der Parzelle Nr. 232	13
7	Fazit	13

Änderungsverzeichnis

Version	Datum	Kapitel	Änderung	Autor
1.0	23.04.2024	Alle	Erstfassung	CB / LO



1 EINLEITUNG

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist der Verein Molaris, welcher sich für den nachhaltigen Betrieb der Müli einsetzt und die Betreiberin Alice Bucheli und Ruedi Bucheli unterstützt.

1.2 Ausgangslage

In der Gemeinde Geuensee befindet sich auf der Parzelle 232 (GP Geuensee) eine der ältesten spätmittelalterlichen Mühlebauten im Kanton Luzern. Der Verein Molaris hat sich der Mühle angenommen und möchte das Bestehen der Mühle langfristig sichern. Dazu sind Umbauten und Umnutzungen der bestehenden Gebäude notwendig. Da dies in einer Landwirtschaftszone nur bedingt umsetzbar ist, wurde am 30. Januar 2023 den Antrag für die "Sonderbauzone Müli" eingereicht und vom rawi am 14. April 2023 als grundsätzlich Möglich beurteilt. Aufgrund der künftigen Nutzungsintensivierung muss jedoch für das weitere Vorgehen deren Verträglichkeit auf die Umgebung vertiefter beurteilt werden.

1.3 Zielsetzung

Mit dem vorliegenden Bericht ist aufzuzeigen welchen Einfluss die Umbauten und Nutzungsintensivierung auf das Verkehrssystem Geuensee hat und mit welchen Massnahmen diesem Einfluss begegnet werden kann. Es wird eine Einschätzung gemacht, wie gross der Platzbedarf für das Verkehrsaufkommen auf der Parzelle ist und wie dies umgesetzt werden kann. Ziel ist es Lösungen aufzuzeigen, wie mit dem Mehrverkehr bei Veranstaltungen umgegangen werden kann.

1.4 Grundlagen

- Sonderbauzone Müli Geuensee – SBZ Müli , Bericht und Konzept zur Teilzonenplanrevision 2022
- Stellungnahme rawi zur SBZ Müli, 2023
- Zonenplan Gemeinde Geuensee, 2023
- Bau und Zonenreglement Gemeinde Geuensee, 2023
- Verkehrsrichtplan Geuensee, 2023
- Geoportal Kanton Luzern, Stand März 2024
- Fahrplan Postautolinien, 2023
- Businessplan Mühle Geuensee, 2018
- Unterlagen vom Architekturbüro Barmettler



2 PROJEKTBECHRIEB UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

2.1 Übersicht Umbauten Müli Geuensee

Der Trägerverein Molaris setzt sich für das wirtschaftliche Bestehen des Betriebs Müli Geuensee ein. Die Wirtschaftlichkeit setzt sich aus den drei Einkommensquellen Mühlebetrieb, landwirtschaftliche Bio-Produktion und Bildungsangebote zusammen. So wird die Müli künftig einen Ganzjahresbetrieb und sichert den Erhalt der geschichtsträchtigen Müli in Geuensee. Damit dies gelingt, bedingt es an Investitionen und Umbauten in der Sondernutzungszone. Die Baugruppe Müli enthält mehrere Gebäude welche künftig eine neue Nutzung bekommen sollen. Die möglichen Nutzungsformen sind in der Tabelle beschrieben. Nutzungsüberschneidungen innerhalb eines Gebäudes wird es geben.

Plan	Gebäude	Künftige Nutzung
	30 Mühle mit Wohnhaus	1 Wohnung für Pächter Hofladen 24/7 Selbstbe- dienung Lagersilos Produktionsbetrieb Müli
	30a Scheune	Annahmestelle für Getreide Silos und Lager Schulungsraum
	30b Spycher	Vorerst private Nutzung durch Pächter, langfris- tig ein öffentlich zugäng- licher Raum
	30c Garage	1 Studio für Praktikant Garage und Lager für Müllbetrieb
	30d Ökonomie- gebäude	Landwirtschaftliche Nutzung inkl. Tierhal- tung



2.2 Erschliessungskonzept

Die Parzelle kann mit verschiedenen Verkehrsmitteln erreicht werden. Die verschiedenen Erschliessungen werden in Abbildung 1 gezeigt und in nachfolgendem Kapitel beschrieben.



Abbildung 1: Erschliessung (Quelle Hintergrundkarte: geo.lu.ch)

2.2.1 Erschliessung für Motorisierten Individualverkehr

Die effizienteste Erschliessung der Parzelle für Personenwagen erfolgt über die Strasse Hole, welche zuerst in die Strasse Oberdorfstrasse und anschliessend in die Kantonsstrasse einmündet. Alternativ kann die Kantonsstrasse auch von der Krumbacherstrasse erreicht werden. Diese Strasse beginnt beim Knoten Oberdorfstrasse / Krumbacherstrasse / Hole und führt in Richtung Zopfenberg.

Die Kantonsstrasse führt als Zubringerstrasse zur Autobahneinfahrt A2 Sursee. Die Hole ist als Güterstrasse 3. Klasse und die Oberdorfstrasse als Gemeindestrasse 1. Klasse eingereiht. Der auf der Sonderbauzone liegende Zufahrtsweg, welcher zur Müli führt, trägt den Namen Mühle und ist nicht eingereiht. Der Weg führt von der Hole zu den Gebäuden und dann weiter als Fussweg in Richtung Müliweiher und in Richtung Risstrasse. Gemäss Verkehrsrichtplan Geuensee ist die Oberdorfstrasse eine Sammelstrasse und die Hole ein Fussweg.



2.2.2 Erschliessung für die Anlieferung

Die Zu- und Wegfahrt für die Warenanlieferung erfolgt ebenfalls über die Kantonsstrasse, analog zur Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Mit dem überarbeiteten Verkehrsrichtplan ist geplant die Zufahrt der Oberdorfstrasse und Krumbacherstrasse LKWs zu verbieten.

Dies würde bedeuten, dass den Lieferanten die Zufahrt mit LKW's nicht länger erlaubt ist. Wird diese Massnahme umgesetzt, sollte dringend eine Ausnahmeregelung für Anlieferungen entsprechend dem Merkblatt 653.115 der Dienststelle vif "Richtlinie Ausnahme von Verboten" gemacht werden.

2.2.3 Erschliessung für den Langsamverkehr

Die Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs erfolgt über dieselbe Route wie für Personenwagen. Es gibt kein markierter Radweg. Der nächstgelegene Radweg ist die Risistrasse, welcher über den Fussweg Mühle zur Müli führt. Die Risistrasse weist jedoch ein starkes Gefälle auf, und mündet in einen Fussweg mit Treppen, womit diese Erschliessung für den Veloverkehr nicht geeignet ist. Entlang der Oberdorfstrasse zwischen der Einmündung Baumgarten und Parzelle Nr. 239 ist ein Ausbau respektive Verbreiterung des Fussweges durch Fahrbahneinengungen geplant. Ebenso führt ein unbefestigter Fussweg als Rundweg von der Mühli via Müliweiher durch den Geurseertobel und Eggwäldli zurück über die Hole zur Müli. Der Fussweg Hole ist zugleich Bestandteil der Wanderwegnetzes. Zu Fuss kann somit die Müli über drei Wege erschlossen werden.

2.2.4 Erschliessung öffentlicher Verkehr

An der Kantonsstrasse befindet sich in Gehdistanz zur Müli die Busstation Geuensee, Sternen. Die Station wird vom Bus Nr. 85 und Nr. 83 bedient. Der Bus Nr. 85 fährt je nach Uhrzeit zwischen 1- und 5-mal pro Stunde in Richtung Sursee Bahnhof zwischen 0- und 5-mal pro Stunde in Richtung Schöftland. Der Bus Nr. 83 fährt zwischen 0- und 1-mal pro Stunde in Richtung Sursee und 0 bis 1 Mal pro Stunde in Richtung Etzelwil. Gemäss VIF ist über das gesamte Gemeindegebiet das ÖV- Angebot als Flächendeckendes Angebot Stufe 4 (von max.5) eingereiht.

3 BETRIEBSKONZEPT MÜLI

3.1 Mühlebetrieb

Als Haupterwerb werden verschiedene Biologische Getreidesorten gemahlen und dessen Mehr abgepackt und verkauft oder als Lohnarbeit für die Bauern gemahlen. Das gemahlene Getreide stammt aus einem Umkreis von 30 km Entfernung und umfasst bisher rund 20 Bauernhöfe. Geplant ist es das Netzwerk auszubauen und die Produktion zu erhöhen (+20% jährliche Zunahme). Durch den Ausbau kann mit mehr Güterverkehr gerechnet werden, die erwarteten Markgebiete werden sich aber auch in Zukunft nicht signifikant verändern da nach wie vor der Fokus auf einer lokalen Zusammenarbeit liegt. Es sollen nicht weitere Grossabnehmer hinzukommen, der Fokus liegt auf dem Ausbau neuer Zielgruppen wie z.B. lokale Bäckereien oder Restaurants (sorg. Kleinabnehmer). Dadurch kann davon ausgegangen werden, dass Verkehr durch den Mülibetrieb ein wenig zunehmen wird, dieser aber nicht zu weiteren Behinderungen des Verkehrs führt



3.2 Landwirtschaft und Hofladen

Mit der Landwirtschaftsfläche wird der Nebenerwerb gestellt. Die vorhandenen Ackerflächen werden mit Obst kultiviert, welche vor Ort zu Sirup und anderen Lebensmittel für den Direktverkauf verarbeitet werden. Zudem gibt es Nutztiere, dessen Erzeugnisse an regionale Käsereien geliefert werden. Es ist geplant den Hofladen auszubauen und das Angebot zu erweitern. Der Standort wird jedoch vorerst beibehalten. Kunden und Kundinnen müssen aktuell auf den Hof fahren, was für einen zusätzlichen Mehrverkehr auf dem Areal sorgt. Hier gilt es eine eindeutige Signalisation einzusetzen und Kurzzeitparkplätze zu errichten, um den Verkehr zu lenken. Die Belastung der Zufahrtswege wird sich jedoch aufgrund der minimalen Angebotsänderungen kaum verändern. Hinzu kommt, dass vermehrt auf einen Online-Handel gesetzt wird, wodurch der Verkehr nicht zusätzlich gefördert wird.

3.3 Bildung

Als weiterer Nebenerwerb sollen künftig Schulungen und Events auf der Müli stattfinden. Dies ist eine gute Ergänzung zum Landwirtschaftsbetrieb und die Geschichte der Müli, sowie das Bewusstsein für lokale und nachhaltige Nahrungsmittelproduktion kann weitergegeben werden. Bei den Events geht es primär um Themen gesunde Ernährung und Backen, wodurch der Kreis zur Mehlproduktion geschlossen wird. Durch die neu lancierten Events wird das Besucheraufkommen der Müli erhöht. Die Zielgruppen sind Firmenanlässe, Private Gruppenevents, Schulklassen oder auch Privatpersonen. Dabei ist den durch die Events resultierende Mehrverkehr nur schwer abschätzbar, da das definitive Angebot und dessen Teilnehmerzahl zum aktuellen Zeitpunkt noch offen ist. Die Tabelle zeigt grobe Schätzungen des künftigen Besucheraufkommen und dessen Häufigkeit:

Anlass	Wann	Anzahl Personen
Geschlossene Gesellschaften	6x Jahr	15 - 25 Personen
Themenabende	3x Jahr	10 – 15 Personen
Bildungsangebote	1x Monat	18 – 25 Personen

3.4 Verkehrsmittelwahl für Besuchende der Müli

Die Müli spricht verschiedene Zielgruppen an. Für den Landwirtschaftsbetrieb und die Mehlproduktion ist die Erschliessung für Landwirtschaftsfahrzeuge und Kleinabnehmer relevant. Diese Erschliessung ist bereits bestehend und stellt per se keine Herausforderung dar. Einzig ist das geplante LKW-Verbot für die Zufahrt (vgl. Kapitel 2.2.2) mit der Gemeinde abzuklären, damit die Erschliessung für die Anlieferung auch weiterhin möglich bleibt.

Die Kunden des Hofladens werden mehrheitlich aus der Region anreisen. Ihr Hauptverkehrsmittel wird der MIV und der LV sein. Auch Teilnehmende von Events und Firmenanlässen werden in der Hauptsache mit dem MIV oder LV anreisen. Es kann die Annahme getroffen werden, dass sich bei Firmenevents Poolfahrten bilden werden und die Belegung der Personenwagen grösser als im Durchschnitt (1,5 Personen pro Auto) ist. Schulklassen hingegen werden mit dem Velo oder mit dem ÖV anreisen. Je nach Standort der Schule kommen diese auch zu Fuss auf die Müli und verbinden die Anreise mit einer Wanderung. Eine Anreise mit dem MIV für Schulklassen ist daher nicht relevant.



4 BEDARFSERMITTLUNG VELOABSTELLPLÄTZE

4.1 Grundsätze

Für die Abschätzung der erforderlichen Veloabstellplätze wird die VSS-Norm 40 065 als Grundlage verwendet. Der Standardbedarf gemäss VSS Norm kann aufgrund ungünstiger Lage oder aus Gründen des Ortsbildschutzes reduziert werden. Bei ungewisser Nachfrage kann in einem ersten Schritt zwei Drittel der ermittelten Anzahl Veloparkplätze erstellt werden. Die für das vorgesehene restliche Drittel benötigte Fläche ist für eine allfällige spätere Erweiterung zu reservieren. Wichtig ist, dass die erstellten Veloparkplätze bedarfsgerecht angelegt und sicher erreichbar sind.

Zudem muss zwischen Kurzzeitparkplätzen (bis 2h Parkdauer) und Langzeitparkplätzen (über 2h Parkdauer) unterschieden werden. Die Anordnung und Lage der Veloabstellplätze sind abhängig von der entsprechenden Nutzergruppe und wie lange die Velos abgestellt werden. Für Kunden des Hofladens und Gewerbe sind eher Kurzzeitabstellplätze notwendig. Die Schulklassen und Teilnehmenden von den Bildungsangeboten benötigen tendenziell eher Langzeitparkplätze. Auch benötigt das Personal Langzeitparkplätze. Bei der Müli sind die Mitarbeitenden zugleich die Bewohnenden der vor Ort liegenden Wohnungen.

Für die Anordnung der Veloabstellplätze gelten unterschiedliche Anforderungen, je nachdem ob es sich um Kurzzeit- oder Langzeitabstellplätze handelt. Die Anlagen sind fahrend, konfliktfrei und möglichst direkt vom Strassennetz aus zu erreichen. Wo die Abstellplätze von der Zufahrt her nicht erkennbar sind, ist eine entsprechende Signalisation vorzusehen. Falls zu wenige oder schlecht angeordnete Veloabstellplätze angeboten werden, ist mit parkierten Velos und Mofas an unerwünschten Orten (z.B. in Durchgängen und auf Trottoirs) zu rechnen.

4.2 Bedarf Veloabstellplätze

Ein Projekt wie die Müli Geuensee umfasst verschiedene Nutzungen. Für Jede diese Nutzungen gelten Richtwerte zur benötigten Parkierungsbedarf gemäss VSS 40 065. Die nachfolgende Tabelle **X** nennt jeweils die einzelnen Nutzungen und den dafür erforderlichen Parkierungsbedarf.

Es ist keine eindeutige Zuordnung der neuen Nutzungen gemäss VSS-Normen gegeben. Daher wird für den Hofladen die Nutzung "Geschäfte des täglichen Bedarfs" verwendet, da im Hofladen Lebensmittel verkauft werden. Auch wurde die Verkaufsfläche grosszügig geschätzt, in dem mit dem Geoportal des Kanton Luzerns die Fläche gemessen wurde. Für den Schulungsraum der Scheune wird die Nutzung "Schulen Mittel – und Oberstufen" als passend erachtet und wiederum die Fläche grosszügig mittels Geoportal des Kanton Luzerns geschätzt.

Es ist zu beachten, dass Schulklassen tendenziell mit dem Öffentlichen Verkehr oder auch mit dem Velo anreisen werden. Hierfür muss ausreichend Parkierungsfläche verfügbar sein und sollte bei der Planung mitberücksichtigt werden. Zudem ist es ein Anliegen des Trägervereins die Anreise mit den Langsamverkehr zu fördern. Aus diesem Grund sollen bei der Realisierung die Veloabstellplätze einen hohen Stellenwert einnehmen. Daraus folgt die Wahl der Nutzungsform gemäss VSS auf eine "Schulen Mittel – und Oberstufen". Es wird die Annahme getroffen, dass die Nutzung während des Bildungsangebots ähnlich intensiv sein wird wie auf einem Schulareal.



Nutzung gemäss Norm	effektive Nutzung	Bezugseinheit	Richtwert	Abstellplätze				
				Total	2/3 davon			
				25.45	16.97			
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Hofladen	1	Personal	2.00	pro 10 Arbeitsplätze	0.10	1.30	0.87
		60	Verkaufsfläche	2.00	pro 100 m2	1.20		
Schulen Mittel - und Oberstufe	Bildung /Events	2	Personal	2.00	pro 10 Arbeitsplätze	0.40	17.90	11.93
		25	SuS	7.00	pro SuS	17.50		
Industrie / Gewerbe	Mülibetrieb	1	Personal	2.00	pro 10 Arbeitsplätze	0.20	0.25	0.17
		1	Kunden	0.50	pro 10 Kunden	0.05		
Wohnen	Wohnung	6	Zimmer	1.00	pro Zimmer	6.00	6.00	4.00

Nutzung	effektive Nutzung		Abstellplätze		Aufteilung in Kurz- und Langzeitparkplätze					
			Total		Kurzzeit P in %	Langzeit P in %	Kurzzeit-parkplätze	2/3 der Kurzzeit-P	Langzeit-parkplätze	2/3 der Langzeit-P
			25.25				4.84	3.23	20.41	13.61
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Hofladen	Personal	0.10	1.30	-	100	-	-	0.10	0.07
		Kunden	1.20		100	-	1.20	0.80	-	-
Schulen Mittel - und Oberstufe	Bildung /Events	Personal	0.20	17.70	10	90	0.02	0.01	0.18	0.12
		Kunden	17.50		10	90	1.75	1.17	15.75	10.50
Industrie / Gewerbe	Mülibetrieb	Personal	0.20	0.25	10	90	0.02	0.01	0.18	0.12
		Kunden	0.05		100	-	0.05	0.03	-	-
Wohnen	Müli /Garage	Bewohner	6.00	6.00	30	70	1.80	1.20	4.20	2.80
	Besucher									

Gemäss VSS-Norm 40 065 benötigt die Sonderbauzone total 26 Veloparkplätze. Davon sind 5 Kurzzeit- und 21 Langzeitabstellplätze die überdacht, oder innerhalb der Gebäude angeordnet sind, vorzusehen. Da die effektive Nutzung nur schwer einzuschätzen ist, wird empfohlen in einem ersten Schritt vorerst 4 Kurzzeit und 14 Langzeitparkplätze zu errichten.

5 BEDARFSERMITTLUNG PARKFELDER PERSONENWAGEN

5.1 Bedarf Parkfelder

Die Berechnung der Anzahl Parkfelder für Personenwagen, wird nach der VSS-Norm 40 281 durchgeführt. Dabei richtet sich die Anzahl der zu erstellende Parkfelder nach der Art der Nutzung, deren Kenngrösse und nach dem Standorttyp. Ein Projekt wie die Müli Geuensee, ist in den VSS-Normen nicht abgebildet. Für die einzelnen Bauten werden daher folgenden Nutzungen gemäss VSS-Normen abgeschätzt.



Nutzung Müli	Kategorie gemäss VSS
Hofladen	Übrige Verkaufsgeschäfte
Wohnungen	Wohnnutzung
Landwirtschaft und Mühlebetrieb	Industrie / Gewerbe
Bildungsangebote und Events	Kurslokale für Erwachsenenbildung

Daraus erfolgt, dass der Grenzbedarf an Parkfeldern total 16 liegt.

Nutzung gemäss Norm	effektive Nutzung	Bezugseinheit	Richtwert für Anzahl Parkfelder		Grenzbedarf Parkfelder	
					Total	16
überige Verkaufsgeschäfte	Hofladen	60	m2	1.5 für Personal pro 100m2 Verkaufsfläche	0.90	3.00
				3.5 für Kunden pro 100 m2 Verkaufsfläche	2.10	
Kurslokale für Erwachsenenbildung	Bildung /Events	25	Schulplätze	0.4 pro Schulplatz	10.00	10.00
Industrie / Gewerbe	Mülibetrieb	100	m2	0.1 für Personal pro 100m2 Verkaufsfläche	0.10	0.30
				0.2 für Kunden pro 100 m2 Verkaufsfläche	0.20	
Wohnen	Wohnung	2	Wohnungen	1 für Bewohner pro Wohnung	2.00	2.20
				0.1 für Besucher pro Wohnung	0.20	

Es besteht die Möglichkeit den Grenzbedarf aufgrund des Standortes abzumindern. Der Standorttyp für die Müli wird als Typ C eingestuft. Die nächste gelegene Bushaltestelle ist in weniger als 500m erreichbar, welche 1–4-mal pro Stunde bedient wird. Zudem wird die Annahme getroffen, dass zwischen 25 – 50% des erzeugten Personenverkehrs mit dem LV anreisen. Die benötigten Parkfelder für die Wohnungen sollen nicht abgemindert werden. Hingegen wird die Mindestanzahl an Parkfeldern für den Hofladen und den Mülibetrieb genommen, da das Personal auf dem Areal wohnt und dadurch die für die Wohnungen berechneten Parkfelder nutzen wird. Zudem können die Parkfelder für Kunden mehrfach genutzt werden. Aus diesem Grund wird für den Hofladen und den Mülibetrieb den Abminderungsfaktor von 50% verwendet. Für die Events wird der Faktor 80% verwendet, da zudem davon ausgegangen wird, dass sich für die Events Fahrgemeinschaften bilden werden und einige auch mit dem LV anreisen werden. Somit gibt sich ein total von 12 benötigten Parkfelder.

Nutzung gemäss Norm	effektive Nutzung	Grenzbedarf Parkfelder	Standorttyp	Abminderungsfaktor			benötigte Parkfelder			Total	
				min.	max.	verwendet	min	max	verwendet		
überige Verkaufsgeschäfte	Hofladen	0.90	3.00	C	50%	80%	50%	0.45	0.72	0.45	1.50
		2.10						1.05	1.68	1.05	
Kurslokale für Erwachsenenbildung	Bildung /Events	10.00	10.00	C	50%	80%	80%	5.00	8.00	8.00	8.00
Industrie / Gewerbe	Mülibetrieb	0.10	0.30	C	50%	80%	50%	0.05	0.08	0.05	0.15
		0.20						0.16	0.16	0.10	
Wohnen	Wohnung	2.00	2.20	C	50%	80%	100%	1.00	1.60	2.00	2.20
		0.20						0.10	0.16	0.20	

Gemäss VSS-Norm 40 281 benötigt die Sonderbauzone total 16 Parkfelder für den MIV. Aufgrund des Standorts kann die Anzahl auf 12 abgemindert werden. Es wird empfohlen 4 Parkfelder für den täglichen Bedarf auf dem Areal zu realisieren. Weitere Parkplätze für die Events sollen in Gehdistanz auf bestehenden Parkplätzen zur Nutzung bereitgestellt werden.



6 STANDORTWAHL PARKFELDER

Da die Müli historischen Wert hat, soll dieser auch Ortsbildmässig erhalten bleiben. Dazu gehört auch die Umgebung und die Freiräume einladend zu gestalten. Aus diesem Grund sollen die vorhandenen Freiflächen einen qualitativen Aufenthaltsraum darstellen, und nicht nur zur Parkierung dienen. Aus diesem Grund sollen so wenig wie nötig Parkfelder auf dem Areal errichtet werden. Nichtsdestotrotz soll einem Minimalmass an Parkfeldern Rechnung getragen werden. Weiter können Parkfelder durch die unterschiedlichen Nutzungsformen mehrfach genutzt werden.

6.1 Parkfeldangebot MIV bei Events

Die grösste Nachfrage an Parkfeldern wird durch die Events verursacht. Diese finden jedoch sporadisch statt und es ist daher unangebracht, Freiräume mit Parkfeldern zu versehen, welche nicht oft genutzt werden. Für Tage mit hoher Nachfrage, sollen daher bereits bestehende Parkplätze im Gemeindegebiet genutzt werden. Möglichkeiten dafür sind in der Tabelle genannt. Bei den Standorten 1 – 7 sind bereits Parkflächen vorhanden. Eine weitere Möglichkeit ist es, in der Krumbacherstrasse öffentliche Längsparkierungen auf der Strasse zu realisieren. Dies sorgt zudem zur Verkehrsberuhigung und Einhaltung des Tempolimits.

Nr.	Standort und GP	Grundeigentümer	Anzahl Parkfelder	Fussweg zur Müli
1	Postmatte GP	I-nvest AG	Ca. 35	Ca. 5 Minuten
2	Hinterdorf, GP 114	Teamwerk Partner	Unbekannt da Neubau	Ca. 5 Minuten
3	Möbel Schaller, GP 159	Möbel Schaller	Ca. 49	Ca. 9 Minuten
4	Schulhaus Kornmatte, GP 199	Einwohnergemeinde Geuensee	Ca. 23	Ca. 12 Minuten
5	Kita Plus, GP 140	Einwohnergemeinde Geuensee	Ca. 10	Ca. 9 Minuten
6	Parkplatz Risi, GP 1080	Verschiedene Grundeigentümer	Ca. 12	Ca. 3 Minuten
7	Pfarrrei Geuensee	Röm.-kath. Kirchgemeinde Geuensee	Ca. 24	Ca. 7 Minuten
8	Längsparkierung Krumbacherstrasse	Einwohnergemeinde Geuensee	Aktuell keine PP vorhanden	Ca. 2- 5 Minuten

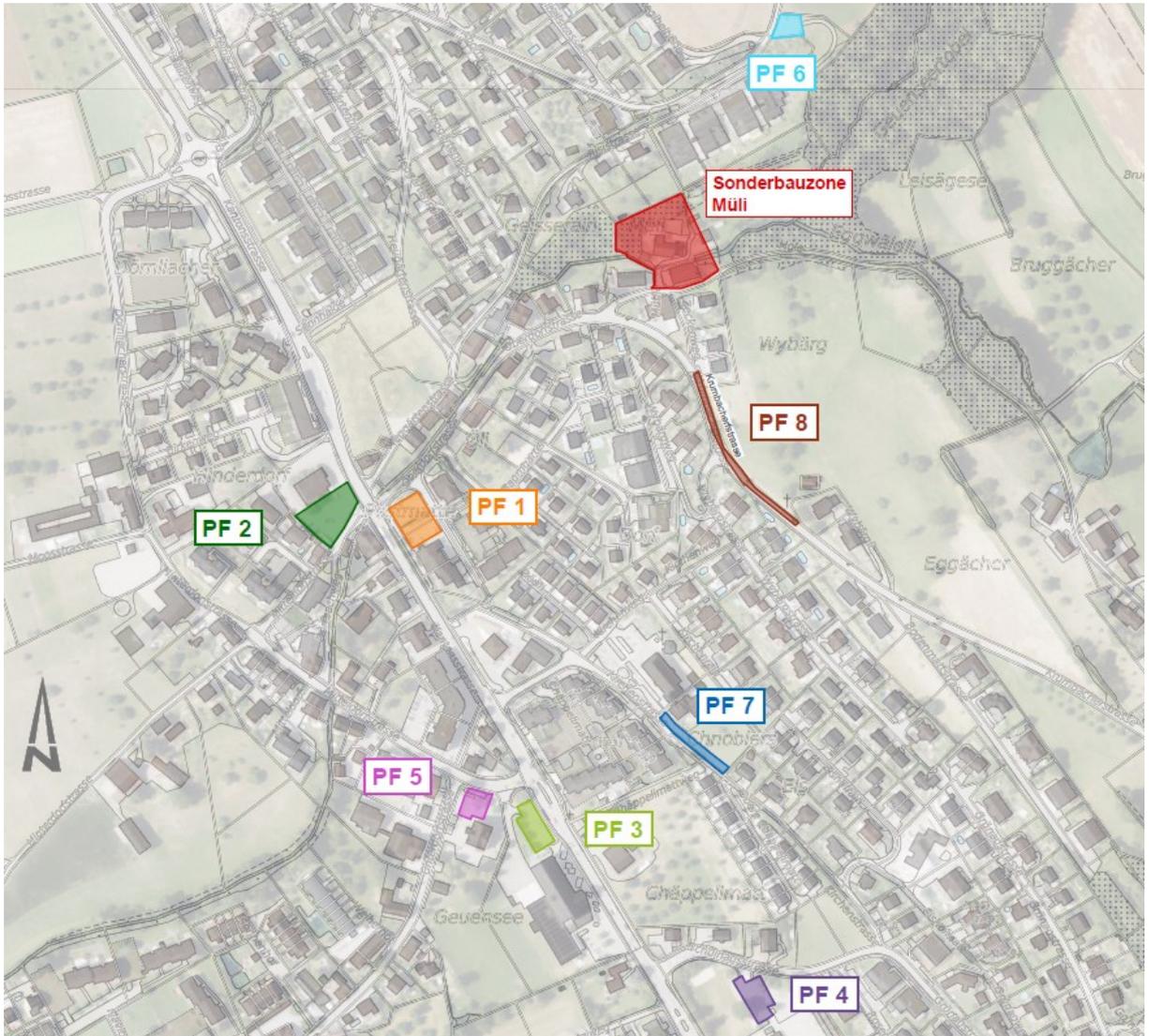


Abbildung 2 : mögliche Parkplätze im Gemeindegebiet (Quelle Hintergrundkarte geo.lu.ch)



6.2 Standortwahl für Parkfelder MIV und Velos auf der Parzelle Nr. 232

Auf dem Areal der Müli sollen insgesamt vier Parkfelder realisiert werden. Zwei davon dienen für die privaten Nutzungen. Ein Parkfeld für die Privatnutzung wird hinter die Müli gelegt und das zweite Parkfeld ist bereits heute in der Einzelgarage bestehend und wird auch in Zukunft so beibehalten.

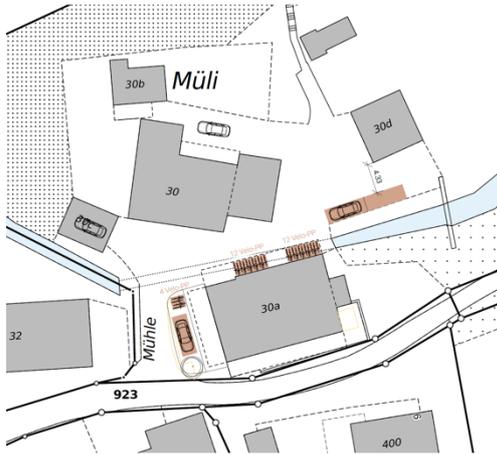


Abbildung 3: Parkflächen MIV und Velo (Quelle Bar-mettler Architektur)

Für die Kunden und Besucher der Müli werden zwei weitere Parkfelder realisiert. Deren Standortwahl kann unterschiedlich ausfallen. Eine Mögliche Anordnung der Parkfelder ist in Abbildung 3 ersichtlich. Die definitive Platzierung der Parkfelder kann von der Abbildung abweichen.

Für die Standortwahl der Veloparkierung wird ebenfalls empfohlen zwei verschiedene Parkieranlagen zu realisieren: Eine Anlage mit 4 Velos für Mitarbeitende resp. die Privatnutzung und eine Anlage für 14 Velos für Besuchende der Müli. Weiter müssen Reserveflächen für weitere Abstellflächen miteingeplant werden. Ein Minimalabstand zwischen den Velos beträgt bei höhengleichen Parkier System 65 cm und bei Systemen mit versetzten Höhen 45 cm. Ohne Parkierungssystem ist mit einem Abstand von 1m zu rechnen.

7 FAZIT

Die Erschliessung für den MIV und den Langsamverkehr ist gegeben. Aufgrund der Lage der Müli im Gemeindegebiet ist es möglich bequem mit dem ÖV oder LV anzureisen. Die Erschliessung ist geeignet und es benötigt keine weiteren Massnahmen.

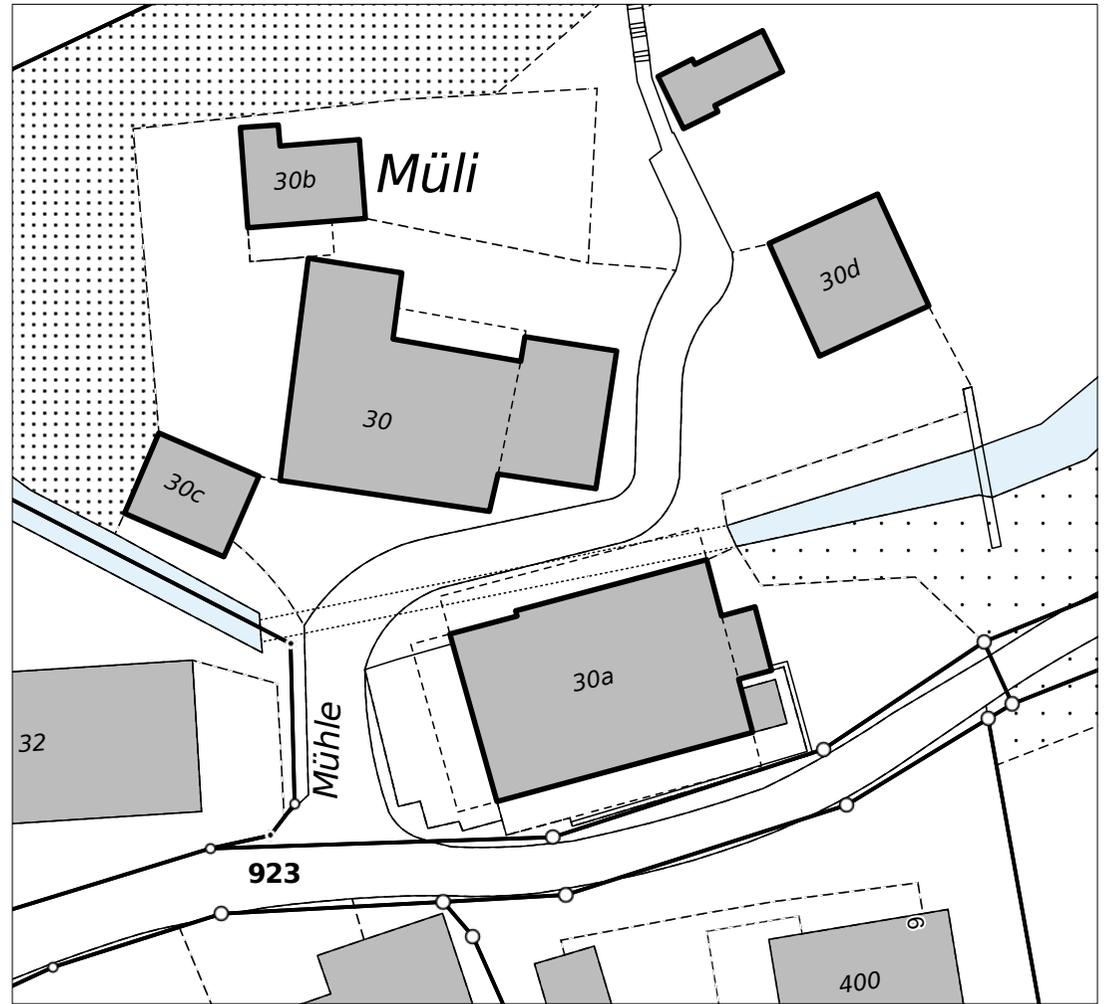
Die Umgestaltung der Müli führt zu einer Veränderung des Parkplatzbedarfs. Gemäß den VSS-Normen werden künftig 12 Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und in einem ersten Schritt 18 Abstellflächen für Fahrräder benötigt. Auf der Parzelle auszuweisen sind total 28 Abstellflächen für Velos, sodass bei grosser Nachfrage weitere Parkfelder umgesetzt werden können.

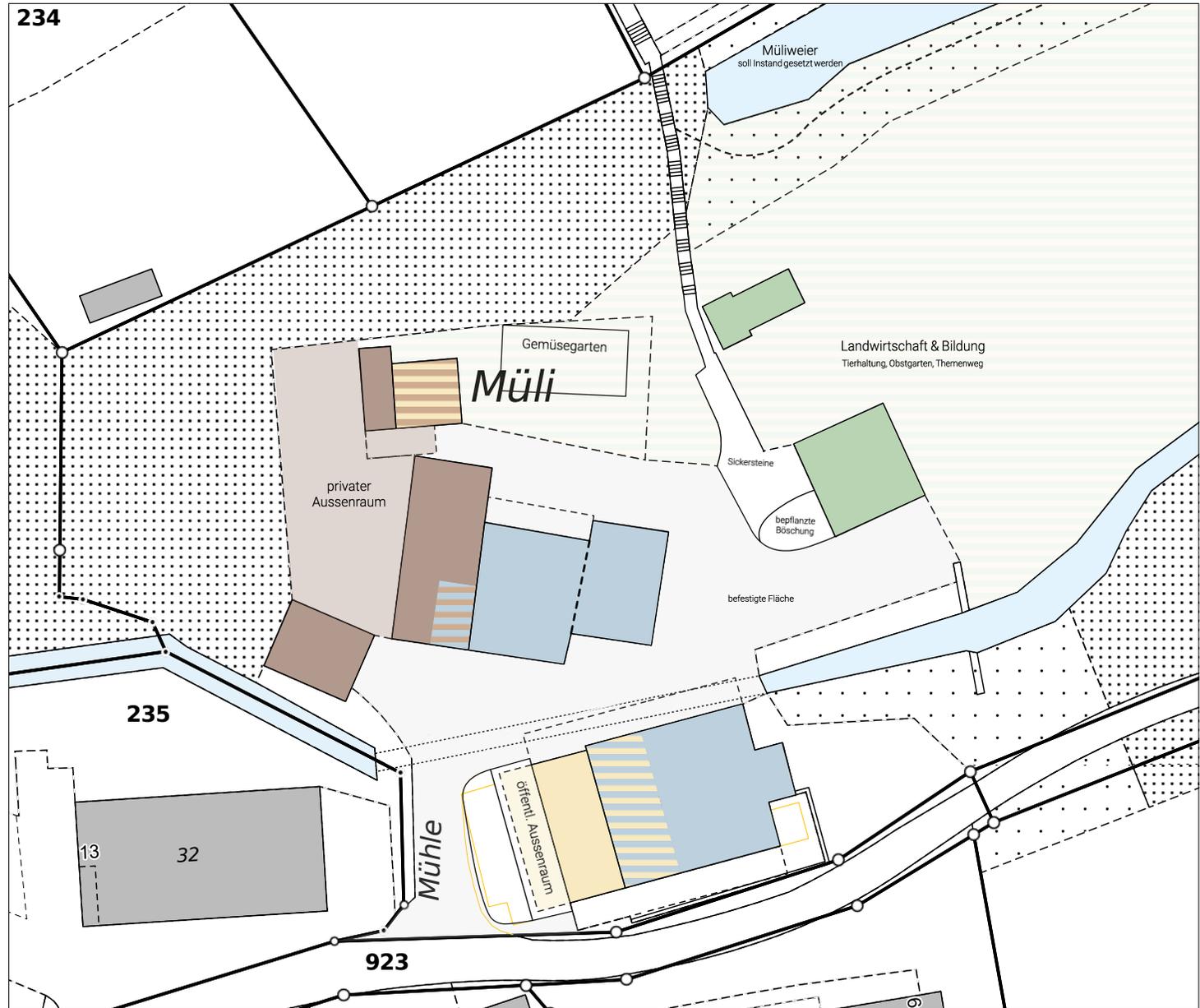
Aufgrund der lokalen Verwurzelung der Müli soll die Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Langsamverkehr gefördert werden. Ausserdem liegt es im Interesse des Ortsbildes die Freiflächen einladend zu gestalten und die Aufenthaltsqualität im Freien zu stärken. Aus diesem Grund soll lediglich der Bedarf an Parkfeldern für den täglichen Bedarf auf der Parzelle abgedeckt werden (4 Parkfelder). An Tagen mit hoher Nachfrage sollen nahegelegene Parkplätze im Gemeindegebiet genutzt werden. Um die Parkplatzbewirtschaftung erfolgreich umzusetzen, wird die Müli ihre Kunden informieren und entsprechend aufklären. Eine zielgruppenorientierte Kommunikation nach aussen wird somit mit dem Parkplatzangebot einhergehen.



Anhang 5

Konzeptpläne Architektur





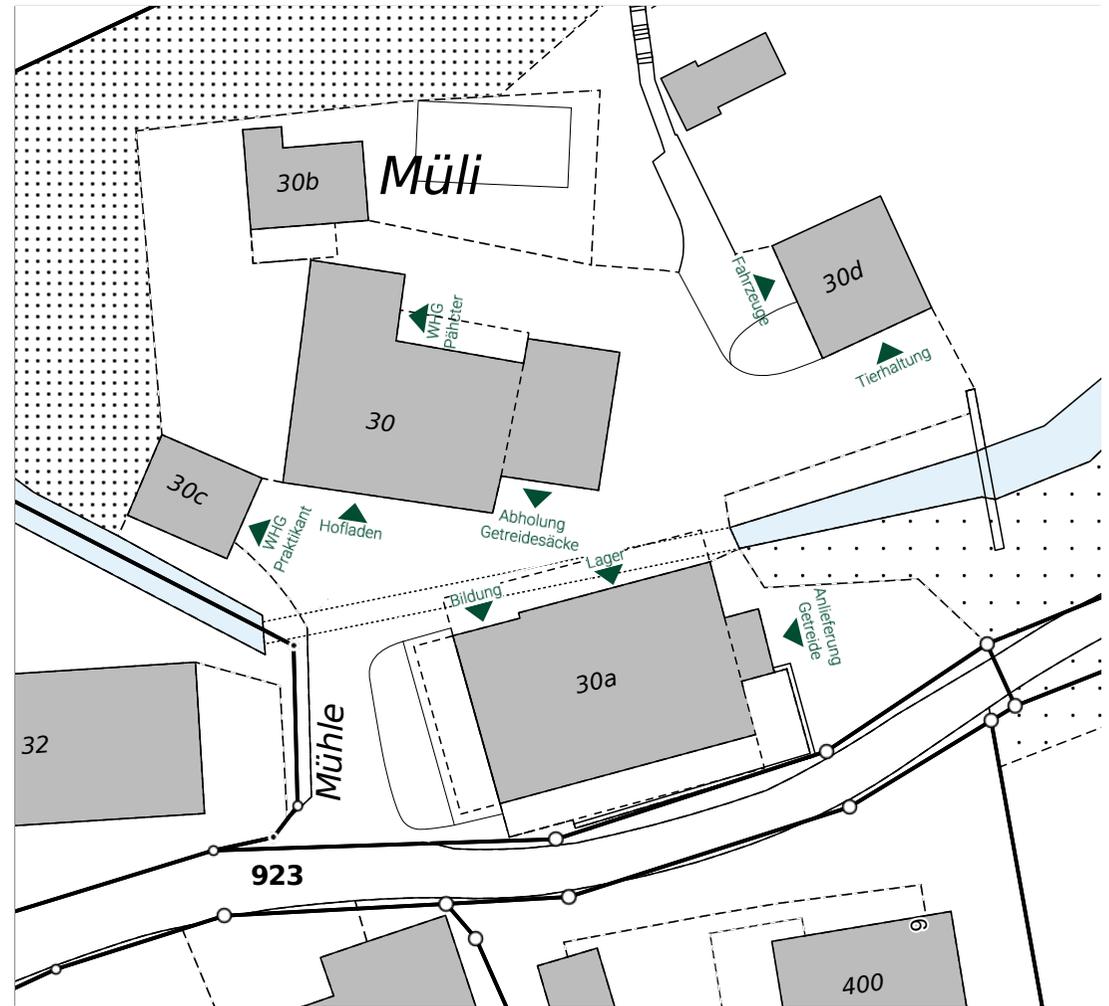
LEGENDE

- Mühlenbetrieb
- Landw. Bio-Produktion
- Wohnen
- Bildung

KONZEPTSTUDIE MÜLI GEUENSEE

PARZELLE 232, MÜLI, 6232 GEUENSEE
MOLARIS - TRÄGERVEREIN MÜHLE GEUENSEE

NUTZUNGEN
A4 | 1:500

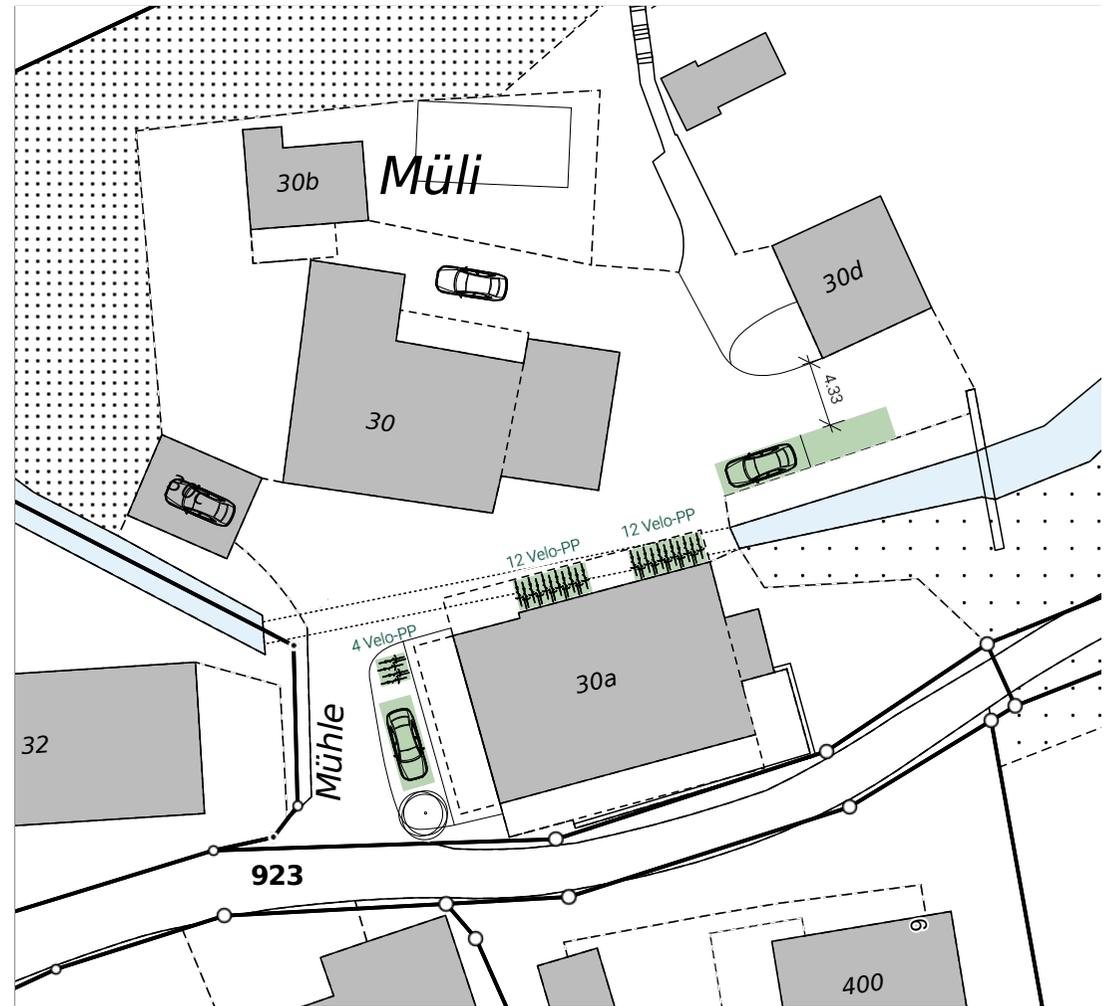


KONZEPTSTUDIE MÜLI GEUENSEE

PARZELLE 232, MÜLI, 6232 GEUENSEE
 MOLARIS - TRÄGERVEREIN MÜHLE GEUENSEE

BARMETTLER ARCHITEKTUR, GERBEGASS 4, 6204 SEMPACH

EINGÄNGE
 A4 | 1:500

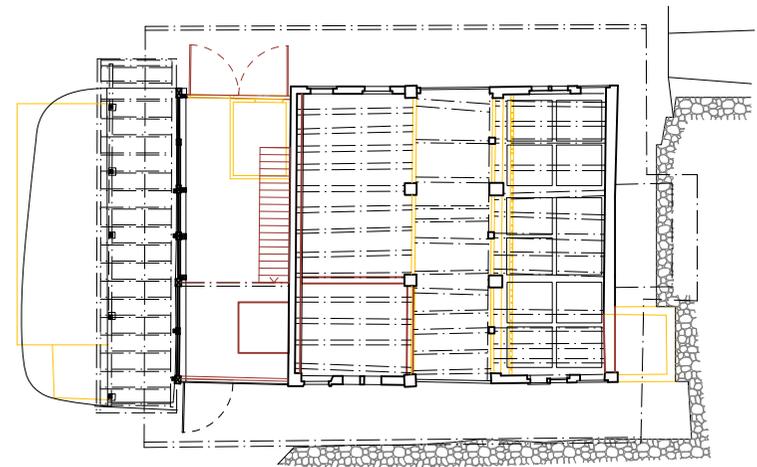
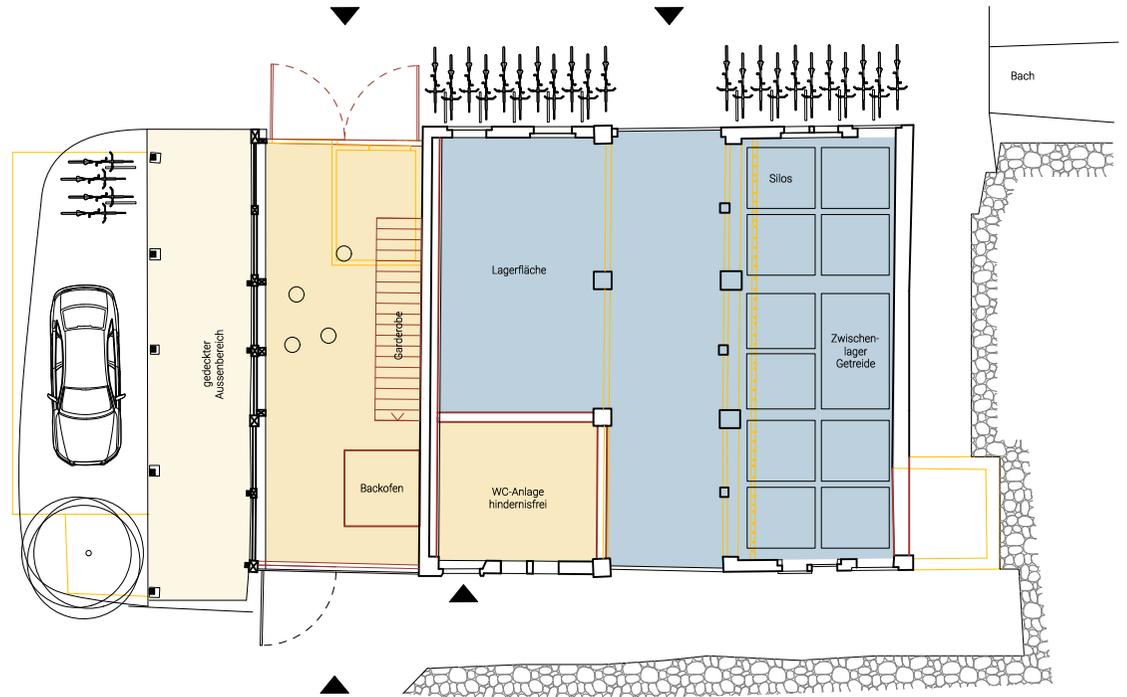


KONZEPTSTUDIE MÜLI GEUENSEE

PARZELLE 232, MÜLI, 6232 GEUENSEE
MOLARIS - TRÄGERVEREIN MÜHLE GEUENSEE

BARMETTLER ARCHITEKTUR, GERBEGASS 4, 6204 SEMPACH

PARKIERUNG
A4 | 1:500

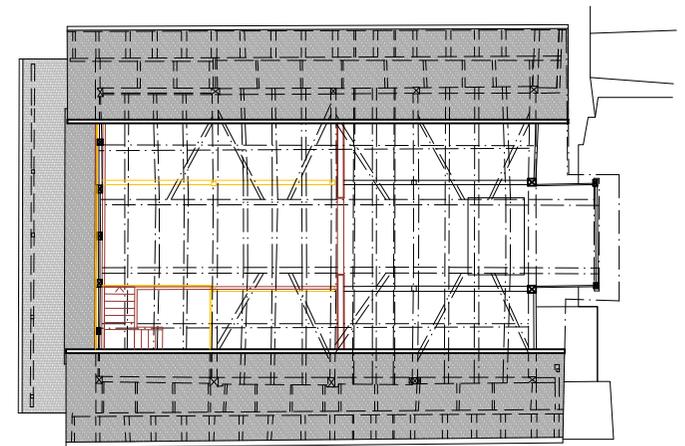
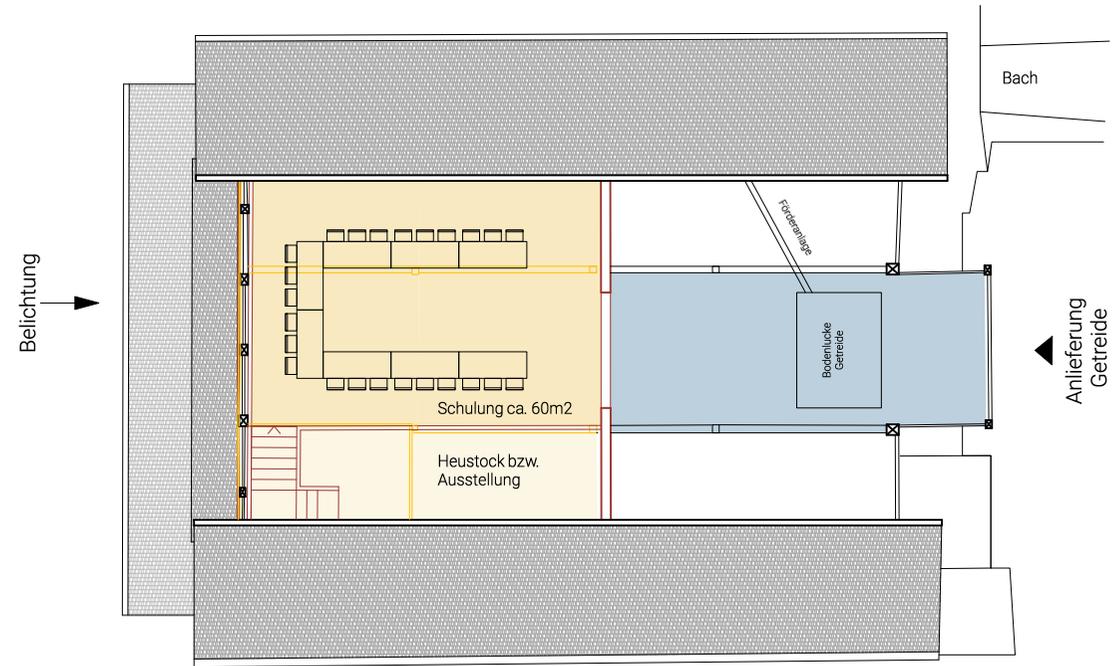


KONZEPTSTUDIE MÜLI GEUENSEE

PARZELLE 232, MÜLI, 6232 GEUENSEE
 MOLARIS - TRÄGERVEREIN MÜHLE GEUENSEE

BARMETTLER ARCHITEKTUR, GERBEGASS 4, 6204 SEMPACH

ERDGESCHOSS
 A4 | 1:200

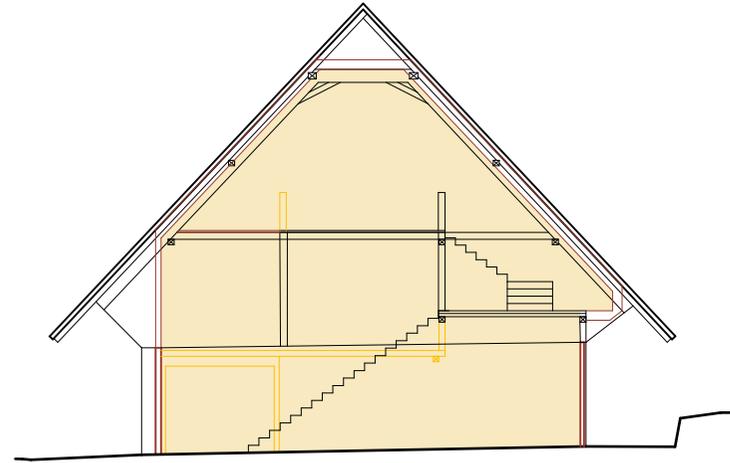


KONZEPTSTUDIE MÜLI GEUENSEE

PARZELLE 232, MÜLI, 6232 GEUENSEE
 MOLARIS - TRÄGERVEREIN MÜHLE GEUENSEE

BARMETTLER ARCHITEKTUR, GERBEGASS 4, 6204 SEMPACH

OBERGESCHOSS
 A4 | 1:200

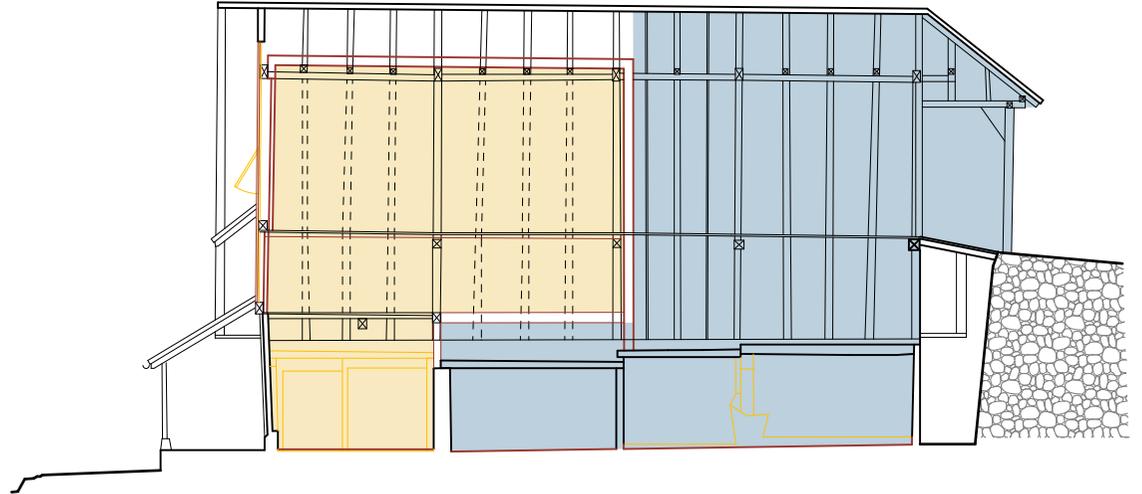


KONZEPTSTUDIE MÜLI GEUENSEE

PARZELLE 232, MÜLI, 6232 GEUENSEE
MOLARIS - TRÄGERVEREIN MÜHLE GEUENSEE

BARMETTLER ARCHITEKTUR, GERBEGASS 4, 6204 SEMPACH

QUERSCHNITT
A4 | 1:200



KONZEPTSTUDIE MÜLI GEUENSEE

PARZELLE 232, MÜLI, 6232 GEUENSEE
MOLARIS - TRÄGERVEREIN MÜHLE GEUENSEE

BARMETTLER ARCHITEKTUR, GERBEGASS 4, 6204 SEMPACH

LÄNGSSCHNITT
A4 | 1:200