



Vorabklärung Sonderbauzone Müli

Einwohnergemeinde Geuensee

Kanton LU / 23191



Sursee, 6. Dezember 2022 / ErEI

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	3
1.1	Stand Ortsplanung und Gesamtrevision	3
1.2	Gesuch Molaris	3
1.3	Bestehende Rechtsgültige Vorschriften	4
2	ABSICHTEN MOLARIS	5
3	BEGRÜNDUNG SONDERBAUZONE MÜLI	5
3.1	Begründung	5
3.2	Anforderungen Sonderbauzone	6
3.2.1	Standortevaluation	6
3.2.2	Übergeordnete Instrumente	6
3.2.3	Gestaltungsplanpflicht	7
3.2.4	Zonengrösse	7
3.2.5	Zeitliche Beschränkung	7
3.3	Fruchtfolgefäche	7
3.4	Mehrwertabgabe	8
4	ÄNDERUNGEN DES ZONENPLANS SOWIE DES BAU- UND ZONENREGLEMENTS	8
4.1	Abgrenzung Sonderbauzone Müli	8
4.2	BZR-Formulierung Sonderbauzone Müli	9
5	SCHLUSSBEMERKUNG	9

1 Ausgangslage

1.1 Stand Ortsplanung und Gesamtrevision

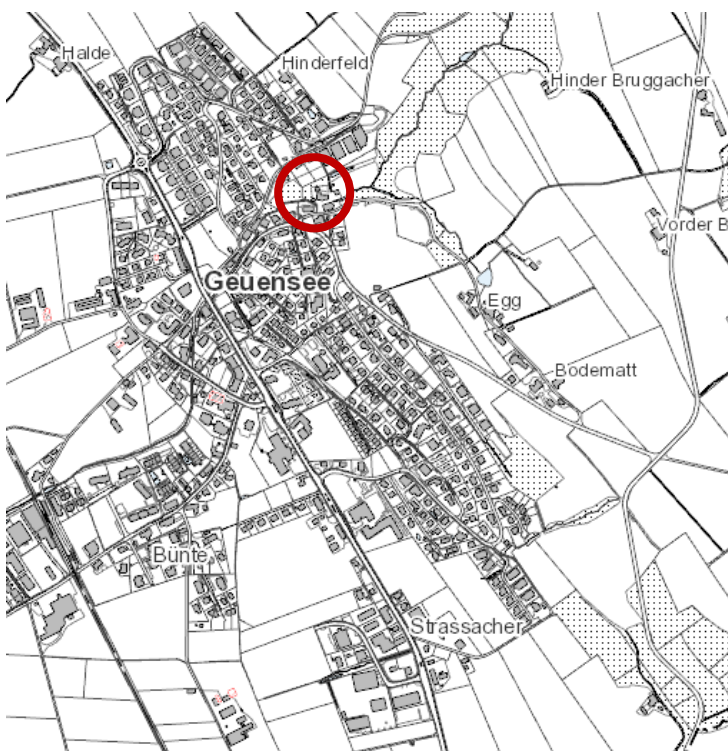
Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Geuensee ist von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 6. September 2007 beschlossen und durch den Regierungsrat mit Entscheid (RRE) Nr. 460 vom 22. April 2008 genehmigt worden. Seit 2020 erarbeitet die Gemeinde Geuensee gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) die Gesamtrevision der Ortsplanung. Das Siedlungsleitbild wurde an die neuen Anforderungen der revidierten rechtlichen Grundlagen und die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Der Schwerpunkt lag insbesondere auf der Siedlungsentwicklung nach innen. Das Siedlungsleitbild wurde am 23. September 2021 für die kantonale Vorabklärung eingereicht. Die Stellungnahme im Rahmen der kantonalen Vorabklärung erfolgte am 13. Januar 2022.

1.2 Gesuch Molaris

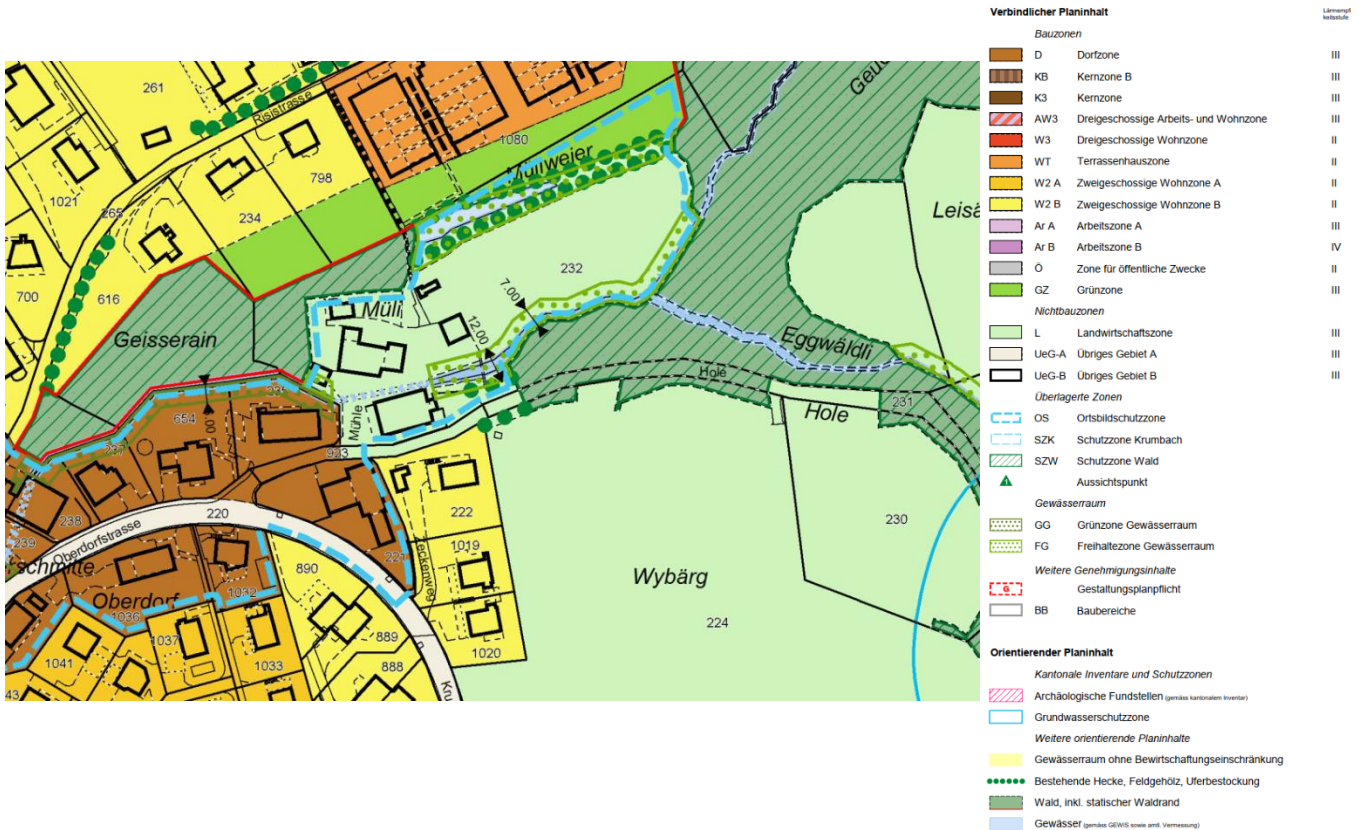
Die Mühle in Geuensee wurde erstmals 1454 urkundlich erwähnt. Die Müli Geuensee besteht aus dem schützenswerten Mühle-Gebäude und diversen Nebengebäuden, welche im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuft sind. Sie liegt zwischen Dorfbach und Waldrand des Eggwäldlis in Geuensee. Das Mühle Gebäude gehört zu den ältesten Mühlebauten im Kanton Luzern.

Um den Erhalt der Mühle und des dazugehörigen Landwirtschaftsbetriebs und den Betrieb ökonomisch langfristig und nachhaltig zu sichern, wurde im Jahr 2018 eine Trägerschaft «MOLARIS» gegründet. Der Verein hat die bisherigen Mühlebetreiber bei der Nachfolgeregelung unterstützt.

Am 11. Dezember 2018 stellte der Verein Molaris ein Gesuch an den Gemeinderat Geuensee zur Umzonung des Areals Müli Geuensee in eine Sonderbauzone.



1.3 Bestehende Rechtsgültige Vorschriften



Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Geuensee liegt die Müli und ihre Nebenbauten in der Landwirtschaftszone. In der Landwirtschaftszone sind Umnutzungen und Neu- Anbauten nur unter gewissen Umständen möglich. Da es sich bei der Müli um einen Nebenerwerbsbetrieb handelt, sollte die Realisierung eines neuen Hofladens als Ausnahme möglich sein. Ausserdem liegt die Müli in der überlagerten Ortsbildschutzzone. Diese dient der Erhaltung und Aufwertung des gesamten Dorfbildes. Alle Bauvorhaben haben sich in die Umgebungsgestaltung und ins gewachsene Ortsbild einzufügen.

2 Absichten MOLARIS

Vgl. Ausführungen in Bericht der MOLARIS

Der Verein MOLARIS setzt sich zum Ziel die Müli Geuensee als zukunftsgerichteter und nachhaltiger Mühlenbetrieb zu etablieren, welcher die Wichtigkeit der lokalen Wertschöpfungskette vermittelt. Durch die Abstützung auf drei Säulen (Mühlenbetrieb, landwirtschaftliche Bio-Produktion und Bildungsangebote/Sensibilisierung) soll der Betrieb wirtschaftlich langfristig gesichert werden. Um das Gesamtkonzept umsetzen zu können, sind Sanierungen und Investitionen notwendig.

Beabsichtigt sind Sanierungen und Umnutzungen mit nur geringen Veränderungen der bestehenden Gebäudevolumen. Auch weitere Wohnungen sollen nicht ermöglicht werden.

3 Begründung Sonderbauzone Müli

3.1 Begründung

Der Verein MOLARIS setzt sich zum Ziel, die Müli Geuensee als zukunftsgerichteter und nachhaltiger Mühlenbetrieb zu etablieren, welcher die Wichtigkeit der lokalen Wertschöpfungskette vermittelt. Durch die Abstützung auf drei Säulen (Mühlenbetrieb, landwirtschaftliche Bio-Produktion und Bildungsangebote/Sensibilisierung) soll der Betrieb wirtschaftlich langfristig gesichert werden. Ziel ist die Erhaltung des Mülibetriebs und der erhaltens- sowie schützenswerten Bauten. Um das Gesamtkonzept umsetzen zu können, sind Sanierungen und Investitionen notwendig.

Der Bestand der Gebäude sowie die künftige Nutzung der Gebäude ist im Bericht der MOLARIS beschrieben. Die künftigen Nutzungen beinhalten die Produktion und Lagerung von Mehl und Getreide, einen Hofladen, Wohnraum für Pächter und Praktikant, Eventlokal, Backhaus, landwirtschaftliche Nutzungen, Schulungs- und Bildungsörtlichkeiten.

Der heutige Gebäudezustand ist teilweise in einem schlechten Zustand und muss daher saniert werden. Zu diesem Zweck wurde bereits in einer Begehung mit Vertretern der Dienststelle rawi und der MOLARIS die Entwicklungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone diskutiert. Eine Sonderbauzone würde eine Entwicklung gemäss Zielsetzung und Businessplan ermöglichen.

Den beiden Wohnnutzungen sowie den vorgesehenen Bildungsangeboten fehlt es in der Landwirtschaftszone an Zonenkonformität. Eine Ausnahmegewilligung kommt bei einem engen sachlichen Zusammenhang in Frage, wenn diese z.B. eng mit der landwirtschaftlichen Produktion zusammenhängen. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen Verein, die landwirtschaftliche Produktion erfolgt nur als Nebenbetrieb. Es geht primär um die Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten. Die Müli liegt historisch bedingt am Gewässer und nahe dem Dorfkern, jedoch in der Landwirtschaftszone. Die vorgesehene Nutzung ist nur an diesem Standort möglich.

Die Sonderbauzone grenzt direkt an die Dorfzone und weitere Wohnzonen im oberen Ortskern von Geuensee. Das Areal ist umgeben von Wald und einer offenen Lichtung im Wald. Es handelt sich somit nicht um eine isolierte Bauzone.

Die geplante Sonderbauzone wird seitens Gemeinde als zweckmässig erachtet, da es sich um eine Nutzung handelt, die in der Landwirtschaftszone gewachsen ist und auf den vorgesehenen Zweck beschränkt bleiben soll. Eine Einzonung, beispielsweise in die Dorfzone, würde eine kompensatorische Auszonung bedingen, da die Gemeinde Geuensee eine Kompensationsgemeinde ist.

Die Anforderungen für eine Sonderbauzone werden erfüllt, vgl. Ausführungen in Kapitel 3.2.

3.2 Anforderungen Sonderbauzone

Die Nutzung mit der Müli ist in der Landwirtschaftszone gewachsen. Nun sind Nutzungen vorgesehen, für welche gemäss Begehung von 2018 mit Vertretern der DS rawi eine Sonderbauzone empfohlen wird.

Für Sonderbauzonen sind folgende Anforderungen (gem. Wegleitung Spezialzonen des Kantons Luzern, 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 ist 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

Im Folgenden wird kurz auf die Erfüllung dieser Anforderungen eingegangen, vgl. auch Kapitel 5 im Bericht und Konzept der MOLARIS.

3.2.1 Standortevaluation

Die Projektidee MOLARIS betrifft explizit die vorhandene Müli und deren Nebenbauten. Das Vorhaben ist somit standortgebunden.

3.2.2 Übergeordnete Instrumente

Der Erhalt und der Weiterbetrieb der Mühle wurde im aktuellen Siedlungsleitbild verankert.

In Leitsatz A5 wird festgehalten, dass für die aktive Betreuung der Mühle gute Rahmenbedingungen geschaffen werden sollen und der historische Wert und die identitätsstiftende Funktion zu erhalten seien. Die entsprechende Massnahme zur Umsetzung soll ein Gespräch zwischen der Gemeinde Geuensee, den Grundeigentümern und dem Verein MOLARIS beinhalten, und danach soll eine massgeschneiderte Sonderbauzone ausgeschieden werden.

3.2.3 Gestaltungsplanpflicht

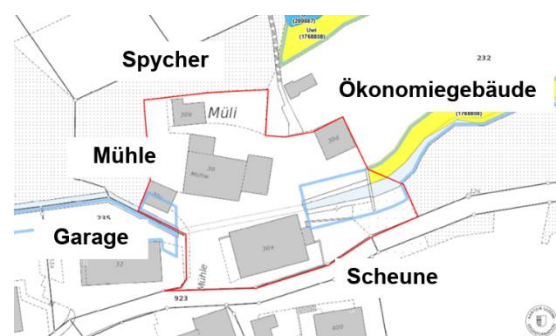
Eine Sonderbauzone bedingt eine Gestaltungsplan-Pflicht. Diese wird im BZR und Zonenplan entsprechend verankert. Der Gestaltungsplan soll die Anforderungen wie hohe bauliche Qualität und eine optimale Eingliederung in die Landschaft sicherstellen. Die Sonderbauzone Müli soll eine kombinierte Nutzung von Gewerbe, Landwirtschaft und Bildung beinhalten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist seitens MOLARIS noch keine Ausarbeitung eines Gestaltungsplans vorgesehen, da es sich bereits um ein überbautes Areal handelt.

3.2.4 Zonengrösse

Da die SBZ für ein spezifisches Vorhaben ausgeschieden wird, sind die entsprechenden (Zonen)-Bestimmungen im BZR oder im Gestaltungsplan so zu formulieren, dass ausschliesslich die gemäss dem Vorhaben geplanten Bauten und Anlagen mit den entsprechenden Nutzungen realisiert werden können.

In der Sonderbauzone Müli sollen die zukünftig geplanten Nutzungen ermöglicht werden, vgl. Ausführungen in Bericht der MOLARIS. Die Kapazitäten der Getreidesilos sowie die Lagerung des Mehls sollen erweitert werden können. Dafür braucht es einen Ausbau der Scheune als Annahmestelle für Getreide und Lager.

Geplant sind auch diverse Bildungsangebote für Schulklassen oder interessierte Kreise/Bewohner aus der Region. Dafür sollen entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.



Die beiden Abbildungen zeigen mögliche Zonengrössen gemäss dem Verein MOLARIS. Rot umrandet umfasst alle Gebäude im Hofraum und lässt den entsprechenden Handlungsspielraum offen. Grün umrandet wäre eine Alternative, wenn man das Ökonomiegebäude rein zur landwirtschaftlichen Nutzung zählt, dann müsste der bestehende Eventraum anderweitig z.B. in die heutige Scheune verlegt werden können.

3.2.5 Zeitliche Beschränkung

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

3.3 Fruchtfolgefleäche

Mit der Sonderbauzone werden keine Fruchtfolgefleächen beansprucht, da es sich um ein bereits bebautes Areal handelt.

3.4 Mehrwertabgabe

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.

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. Hinsichtlich des weiteren Vorgehens ist aktuell angedacht, bis Ende 2022 eine Stiftung ins Leben zu rufen um den Erwerb und den Bestand des Mülibetriebs (aus Sicht MOLARIS) künftig sicherzustellen, vgl. Entwurf der Statuten im Bericht der MOLARIS.

Der Verein MOLARIS beantragt 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.

4 Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission unterstützen das Anliegen der MOLARIS zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Müli-Areals. Zu diesem Zweck wird die Fläche in eine massgeschneiderte Sonderbauzone mit Gestaltungsplan-Pflicht umgezont.

4.1 Abgrenzung Sonderbauzone Müli

Um einen möglichst grossen Spielraum für die Umsetzung der gesetzten Ziele zu erlauben, wird folgende Abgrenzung für die neue Sonderbauzone Müli vorgeschlagen:



4.2 BZR-Formulierung 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 nachhaltige 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 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 Meigrüeni (Ballwil))

5 Schlussbemerkung

Der Gemeinderat Geuensee bittet um eine rasche Stellungnahme zu den vorliegenden Überlegungen und Vorschlägen, damit die Planung konkretisiert und im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden kann.



Verein
MOLARIS



Version 1.1 / 21.11.2022 / 001_2022

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

Verfasser

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

Patrik Affentranger
Präsident



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

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)	4
3.2.3	Spycher (GVL Nr. 30b)	5
3.2.4	Ökonomiegebäude (GVL Nr. 30d)	5
3.2.5	Garage (GVL Nr. 30c)	5
3.2.6	Scheune (GVL Nr. 30a)	5
3.3	Chronologie	6
3.3.1	Bisher	6
3.3.2	Künftiger Zeitplan	7
4	Anforderung an eine Sonderbauzone	7
5	Nachweise zur SBZ Müli	7
5.1	Umfassende Standortevaluation	7
5.2	Verankerung in Siedlungsleitbild	8
5.3	Gestaltungsplanpflicht	8
5.4	Zonengrösse	8
5.5	Aussenräume und verkehrliche Auswirkungen	10
5.6	Zeitliche Beschränkung	11
6	Alternativen zur Sonderbauzone	11
7	Mehrwertabgabe	12
7.1	Ausgangslage	12
7.2	Absicht Stiftungsgründung	13
8	Antrag	14



ANHANGVERZEICHNIS

Anhang 1 Aktennotiz Austausch Dienststelle rawi / Gemeinde 2018

Anhang 2 Anfrage Gemeinderat Geuensee 2018

Anhang 3 Protokoll des Gemeinderates 2019



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 Nebengebäuden, 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. Der Verein MOLARIS wird den Betrieb der Müli übernehmen, nachhaltig ausrichten, wirtschaftlich rentabel betreiben und den Sinn gesellschaftlich in der Region verankern und somit den Fortbestand dieses Kleinods sicherstellen.

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

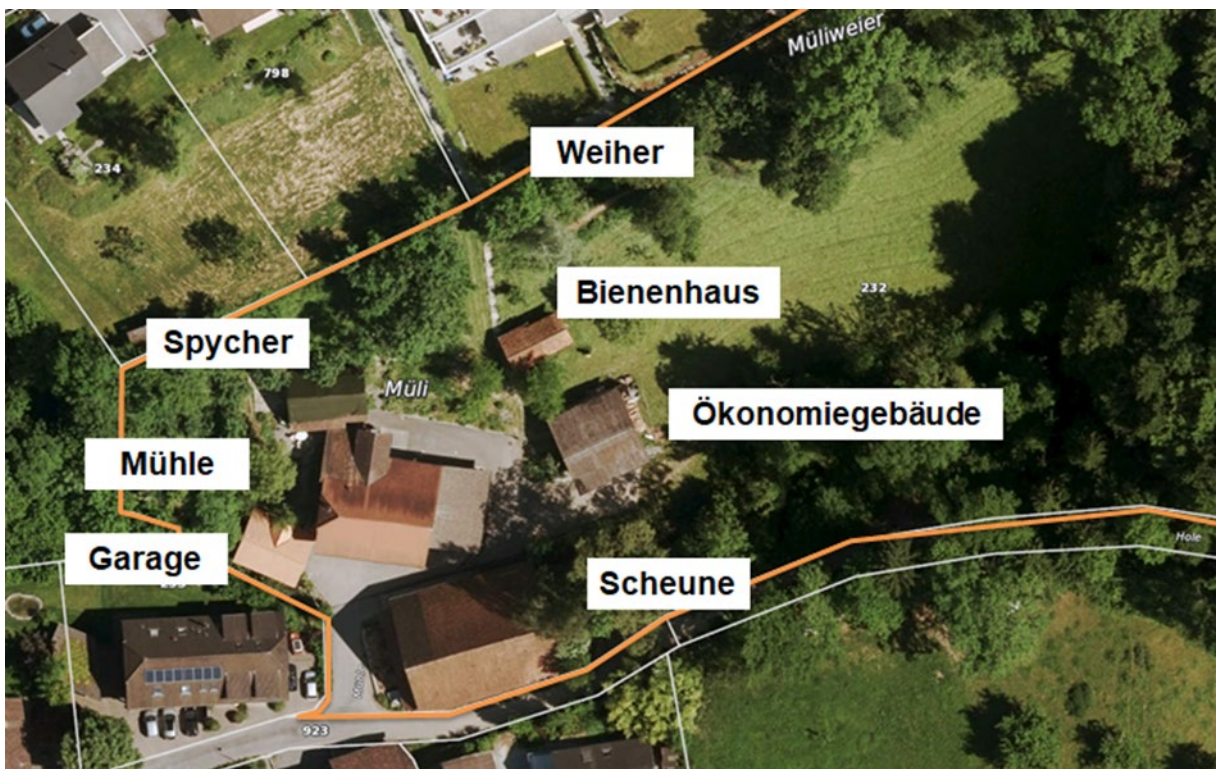


Abbildung 1; Ausschnitt aus dem kantonalen Geoportal, Luftaufnahme aus dem Jahr 2018



1.2 Auszug aus dem kantonalen Geoportal

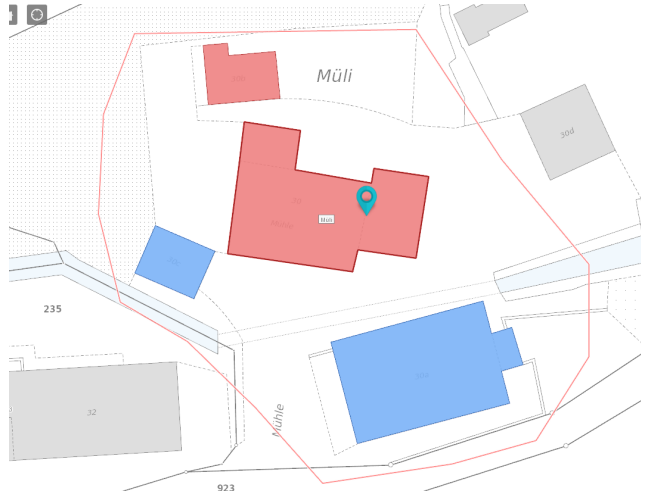
Nutzungsplanung (heute)



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 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 Bio-Bauern 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 vorneweg und künftig massive Investitionen in die Infrastruktur notwendig, damit ein langfristig wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb möglich wird. 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



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.

Künftige Nutzung innerhalb der SBZ:

- Wohnraum für Pächter
- Produktionsbetrieb Müli / Lagerung von gemahlenem Mehl
- Lagersilos Getreide (bestehend)
- Hofladen



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 worden!). Das neue Dach könnte bis ganz hinten über den Aussenplatz verlängert werden. 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.

Künftige Nutzung innerhalb der SBZ:

- Eventlokal / Ausstellungen
- Private Nutzung durch Pächter

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:

- Unterer Bereich: Landwirtschaftliche Nutzung / Backhaus¹
- Oberer Bereich: landwirtschaftliche Nutzung / Eventlokal

3.2.5 Garage (GVL Nr. 30c)

Das Gebäude ist noch nicht alt und sehr gut gebaut (Holzbau). Es wird, wie der Name sagt 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 / Lager für Mülibetrieb (Heizung)
- Wohnraum für Praktikant im oberen Stock

3.2.6 Scheune (GVL Nr. 30a)

Die Scheune ist ebenfalls in einem sehr schlechten Zustand. Das Dach müsste überholt werden. Die Holzkonstruktion scheint gut erhalten bis an ein paar Pfosten, die ausgewechselt werden müssen. Die Wandverkleidungen aus Holz müssten zum Teil ausgewechselt oder ergänzt werden. Das grosse Volumen der Scheune bietet Potenzial für versch. Landwirtschaftliche Verwendungen, sowie eventueller Lagerraum für den Mühlenbetrieb. Die hintere Jauchegrube wurde aus Sicherheitsgründen teilweise

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.



aufgefüllt und neu eingedeckt. Generell müsste der Stall in Hinblick auf eine moderne Tierhaltung saniert/umgebaut werden. Momentan läuft ein Umnutzungsgesuch für Schafhaltung.

Künftige Nutzung innerhalb der SBZ:

- Landwirtschaftliche Nutzung im Nebenbetrieb / Nutzung variabel
- Getreideannahmestelle / weitere Getreidesilos für Ganzjahresbetrieb
- Schulungs- und Bildungsort für Schulklassen
- Konferenzraum

3.3 Chronologie

3.3.1 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 BGGB
Einigung mit Geschwister Bucheli über den Kauf der Liegenschaft / die Abgeltung über das Kauf- und Gewinnanspruchsrecht vor dem 1.1.2026



3.3.2 Künftiger Zeitplan

2022/2023	Gründung einer Stiftung zusammen mit der Öli in Geuensee Nutzungskonzept Landwirtschaft (eingereicht)
2023	Sanierung des Betriebs der Müli – 2. Etappe mit Gelder der AKS Nutzungskonzept Betrieb Müli Konzept Umsetzung Bildungsangebote / Kreislauf Mögliche Umzonung in eine Sonderbauzone
Ab 2024	Bauliche und Betriebliche Umsetzung für das Gewerbe Müli Bauliche und Betriebliche Umsetzung für die Bildungsangebote

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

Im Grundsatz können wir uns mit einer Gestaltungsplanpflicht einverstanden erklären, sind jedoch im heutigen Zeitpunkt schlicht nicht in der Lage diesen auszugestalten. Erste Ansätze bestehen, wie die Sonderbauzone als kombinierter Gewerbe, Landwirtschaft und Bildungsort genutzt werden könnte.

5.4 Zonengrösse / -nutzung

Wichtig scheint uns die im Projekt erwähnten Nutzungen dereinst möglich und 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, zusätzlich zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Des 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.

Mögliche Zonengrössen sind in der Abbildung 3 angedeutet. Rot umrandet umfasst alle Gebäude im Hofraum und lässt den entsprechenden Handlungsspielraum offen. Grün umrandet wäre alternativ auch denkbar, wenn man das Ökonomiegebäude rein zur landwirtschaftlichen Nutzung zählt, dann müsste der bestehende Eventraum anderweitig z.B. in die heutige Scheune verlegt werden können.

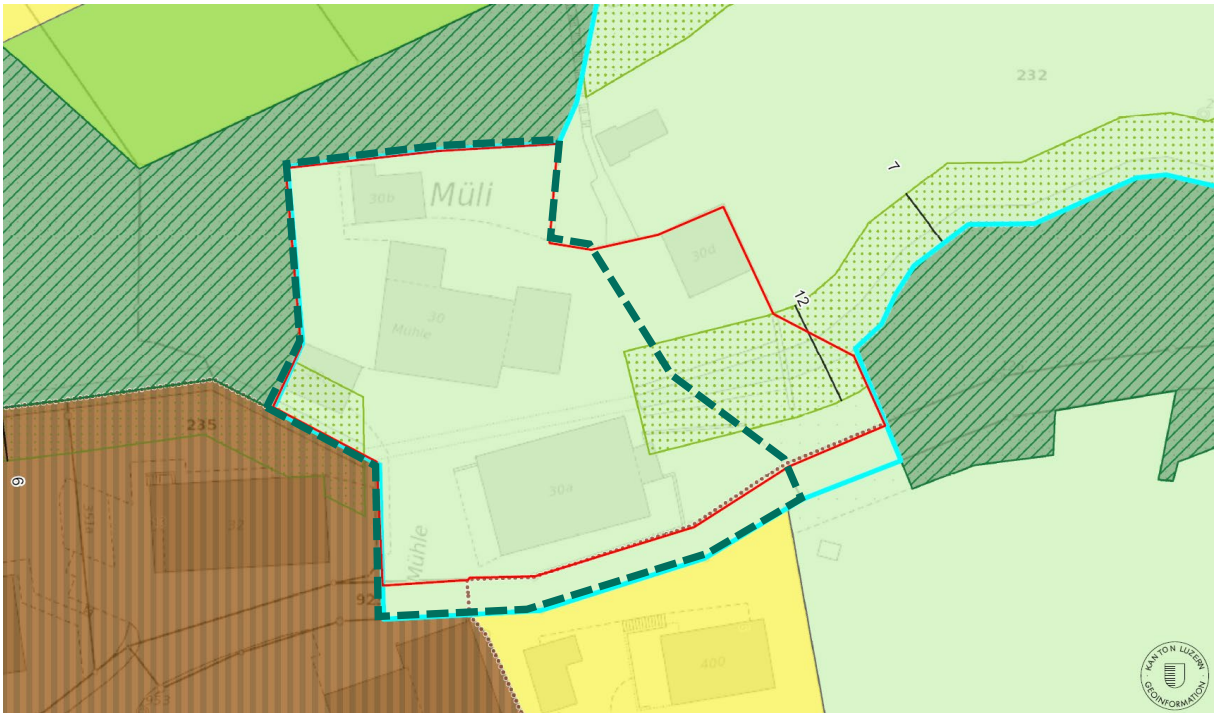


Abbildung 3; mögliche Sonderbauzonen

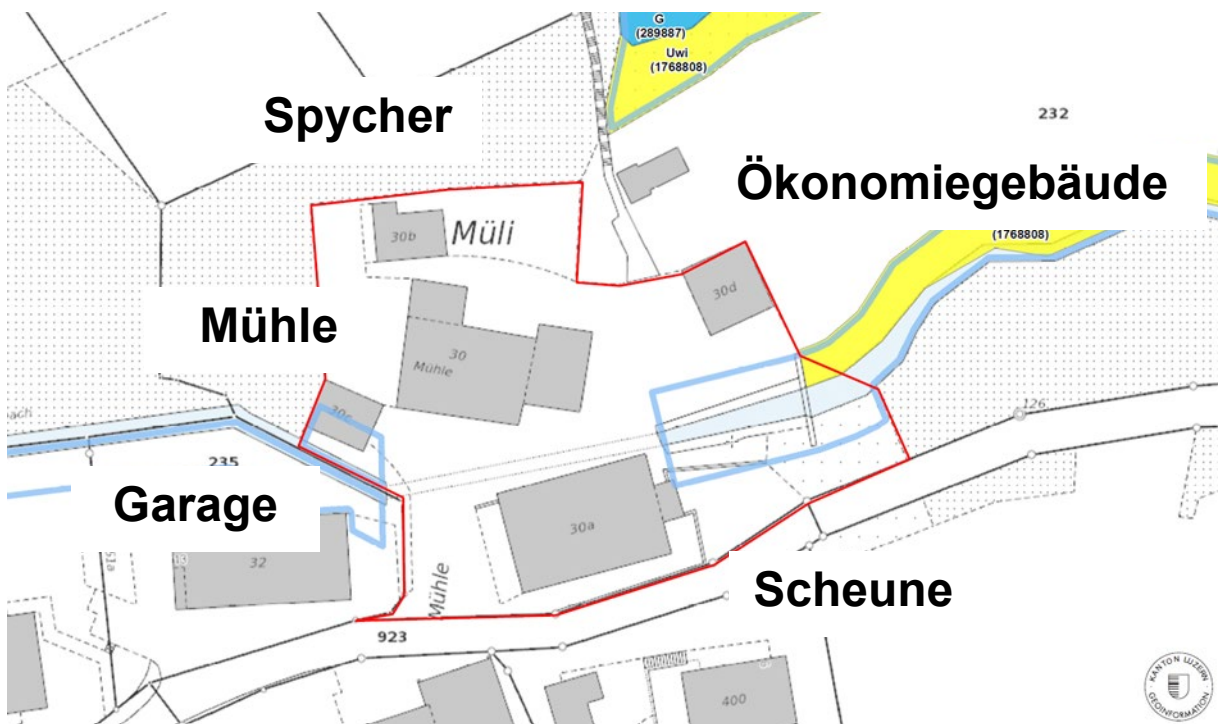


Abbildung 4; Baugruppe mit den entsprechenden Gebäuden und mögliche Sonderbauzone



Der entsprechende Artikel im BZR zur SBZ Müli müsste noch definiert werden. Dieser müsste unserer Ansicht nach aber in Abstimmung der Vorschriften des Bebauungsplanes zur Dorfkernzone sinngemäss adaptiert werden können.

Eine Veränderung der heutigen Volumina soll dabei nicht oder nur geringfügig möglich sein, auch der Einbau von mehr Wohnungen soll entsprechend ausgeschlossen werden können.

Hierbei sind wir auf die Umsetzung durch Fachleute (Raumplaner) angewiesen. Ein Entwurf zur Nutzungsregelung / den Vorschriften der Sonderbauzone SBZ Müli ist im Planungsbericht enthalten.

5.5 Aussenräume und verkehrliche Auswirkungen

Die Gestaltung der Aussenräume dürften sich kaum verändern. Der heutige Hofraum ist mehrheitlich mit einem asphaltierten Belag versehen (in der nachfolgenden Abbildung weiss hinterlegt).



Abbildung 5; Ausschnitt aus dem Ortsplan, ab dem Geoportal vom 21.11.2022



Der Hofladen hat eingeschränkte Öffnungszeiten und wird meist von ortsansässigen und regional ansässigen Kunden besucht. Grossmehrwertlich kommen die heutigen Kunden des Hofladens per Velo oder gar zu Fuss. Für jene die mit dem Auto kommen, hat es auf dem Areal genügend Platz.

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 sollten ebenfalls mögliche Parkplätze auf dem Areal zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Gestaltungsplan und der möglichen Nutzungsanpassung soll aber die Mobilität in einem separaten Bericht aufgezeigt werden.

5.6 Zeitliche Beschränkung

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

6 ALTERNATIVEN ZUR SONDERBAUZONE

Weitere Möglichkeiten gemäss kantonaler Wegleitung

Speziallandwirtschaftszone oder Sonderzone (der Landwirtschaftszone überlagert) sind weitere Möglichkeiten gemäss kantonaler Wegleitung. Diese kommen aber hinsichtlich der oben aufgeführten Umsetzungsideen von MOLARIS nicht zum Tragen.

Eine Umsetzung der Projektidee MOLARIS kann raumplanerisch nur über eine reguläre Bauzone erfolgen

Ergänzung Bebauungsplan Oberdorf

Als Alternative könnte man auch eine Ergänzung des im Jahre 2020 beschlossenen Bebauungsplans Oberdorf in Betracht ziehen, welcher unter dem Zweck der Sonderbauvorschriften folgendes definiert:

Der Bebauungsplan und die Bauvorschriften bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenart sowie eine geordnete Entwicklung und Aufwertung des Dorfkerns als attraktives Bauensemble- Alle baulichen Veränderungen sollen den vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes, der Bausubstanz und der Aussenräume Rechnung tragen.

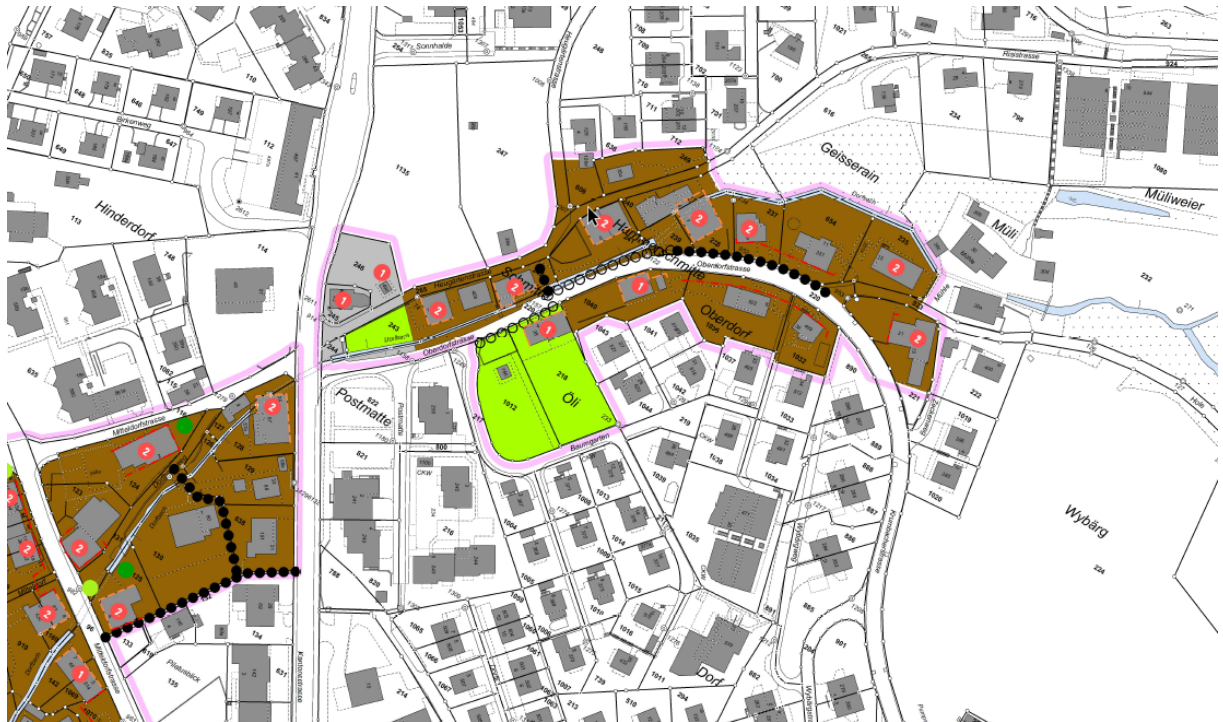


Abbildung 6; Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Oberdorf (Teilplan 2), RRE Nr. 1319 vom 24.11.2020

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.

7 MEHRWERTABGABE

7.1 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 Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht sowie der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen 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 kantonale 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.

7.2 Absicht Stiftungsgründung

Hinsichtlich des weiteren Vorgehens ist aktuell angedacht bis Ende 2022 eine Stiftung ins Leben zu rufen um den Erwerb und den Bestand des Mülibetriebs (aus Sicht MOLARIS) künftig sicher zu stellen. Nachfolgend die ersten beiden vorgesehenen Artikel der Stiftungsstatuten.

Entwurf

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 handwerklichen 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.*

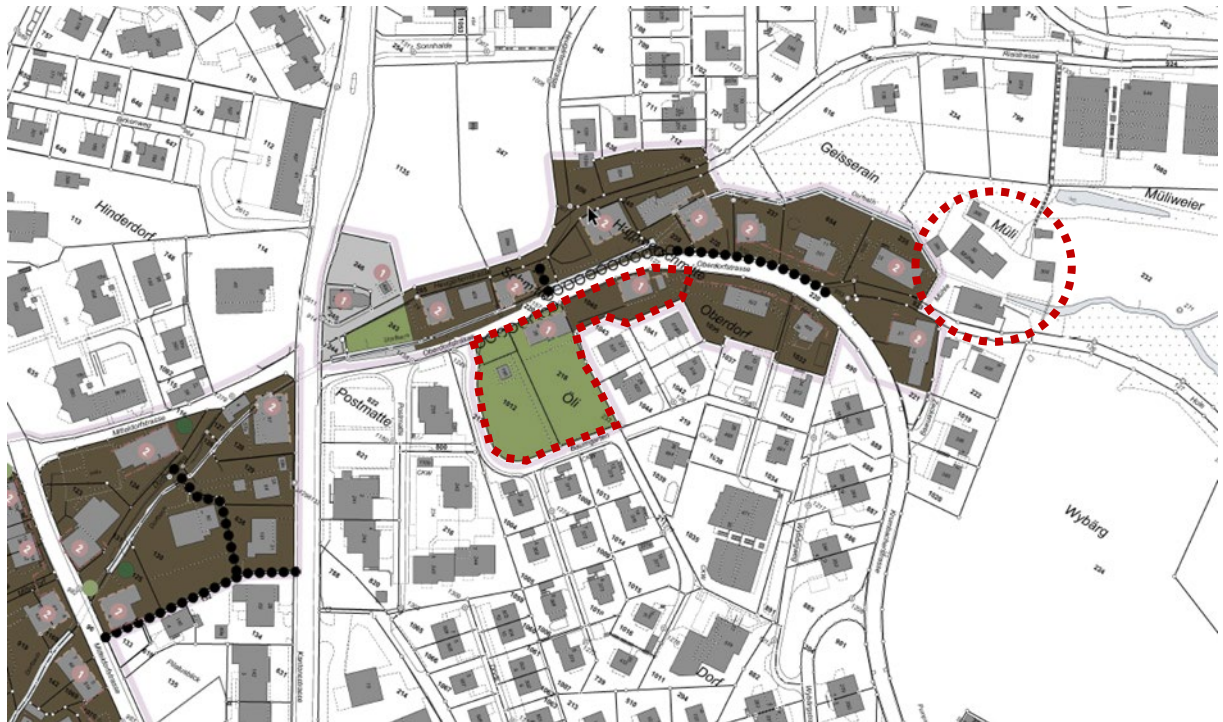


Abbildung 7; Perimeter der künftigen Stiftung MOLARIS Öli und Müli in Geuensee mit den entsprechenden Grundstücken.

8 ANTRAG

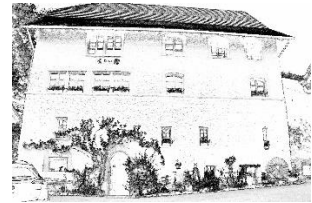
Wir beantragen beim Gemeinderat Geuensee die wohlwollende Prüfung unseres Anliegens, in der laufenden Ortsplanungsrevision der "Hofraum" der Müli in eine Sonderbauzone einzugliedern. Dies im Sinne der gemachten Ausführungen. Gerne sind wir hierfür auch bereit den entsprechenden Dialog weiterzuführen 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

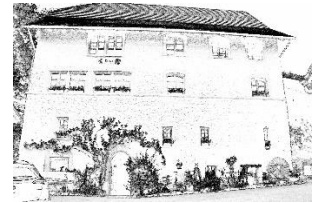
Für die Aktennotiz: Patrik Affentranger, Präsident

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.

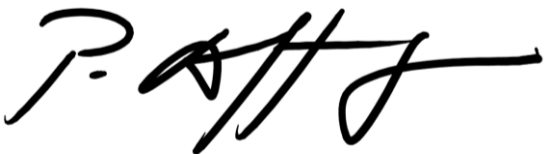
Zusätzlich würden wir es begrüssen, wenn wir in die Prüfung einer Umzonung auch die gemeindeeigene Parzelle Nr. 223 (ehemaliges Schützenhaus) miteinbeziehen könnten, um dort allenfalls eine Zweitwohnung (Pensionswohnung) für das heutige Pächterpaar zu ermöglichen.

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.

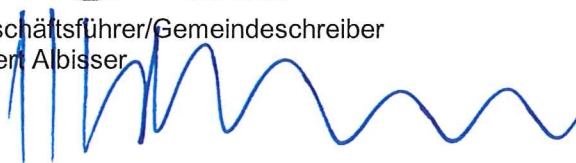
6232 Geuensee, 27. Februar 2019

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