

Seetaler Bote

AZ (Postcode 1) | 6280 Hochdorf

Donnerstag, 26. Januar 2006 | 106. Jahrgang | Nr. 4 | Fr. 2.70

Rechtsstreit schadet den alten Bauten

Einsprache blockiert Bauprojekt Margrethenhof in Ballwil

Der Margrethenhof, den Investoren seit über zwei Jahren neu gestalten wollen, droht zum Gerichtsfall zu werden. Derweil zerfallen die alten Bauten zusehends.

Im August 2003 hatte die Marcasa AG die 5300 Quadratmeter grosse Liegenschaft vom Littauer Bauunternehmer Franz Lötscher erworben; vergangenen Sommer wollte sie zu bauen beginnen. Doch jetzt stellt sich Beat Bachmann, zur Hälfte an der Marcasa beteiligt und Inhaber eines Treuhandbüros in Ballwil, darauf ein, dass die Baumaschinen vielleicht erst 2007 auffahren. Mit dieser Verzögerung rechnet er, sollte Barbara Wolf, Besitzerin des Hauses Margrethenstrasse 9, ihre Beschwerde, die zurzeit beim Regierungsrat liegt, aus Verwaltungs- und Bundesgericht weiter ziehen.

Derweil setzen Wind und Wetter dem seit 13 Jahren leer stehenden grossen Bauernhaus und Speicher zu. Die geschützten Bauten seien «höchst gefährdet», sagt Gemeindepräsident Hans Moos. Bachmann fürchtet, der Speicher breche ohne Eingriff bis 2007 zusammen.

Stall soll Kulturraum werden

Die Vorgeschichte: 1994 beschloss die Gemeindeversammlung für den Margrethenhof eine Schutzzone. Im November 2000 genehmigte sie den ersten Bebauungsplan, gegen den es keine Einsprachen gab. Der Marcasa gefiel das auf dieser Grundlage ausgearbeitete Bauprojekt nicht und sie schrieb einen Architekturwettbewerb aus, den im November 2004 die Luzerner Architekten Daniel Lengacher und Hansjörg Emmenegger gewannen. Vorgesehen sind ein Wohn- und Gewerbegebäude anstelle der früheren Scheune, ein kleines Mehrfamilienhaus neben dem Haus Wolf anstelle der seinerzeit an den Speicher angebauten Ställe, ein Kulturraum im alten Schweinestall sowie Wohnungen im renovierten Bauernhaus. Der Speicher würde rund zehn Meter nach Osten verschoben.

Dieses Bauvolumen ist allerdings rund zehn Prozent grösser, als es der erste Bebauungsplan erlaubt hatte. Und im



An der Margrethenhof-Eigentümergeberin Marcasa AG ist neben Beat Bachmann (links) Nick Mijnsen aus Zug beteiligt. Daniel Lengacher ist Architekt der geplanten Überbauung. Im Hintergrund rechts das Haus Margrethenstrasse 9. |do

Gegensatz zu diesem sieht es zwei Neubauten vor. Um dies zu ermöglichen, beschloss der Gemeinderat vor einem Jahr, einen zweiten Bebauungsplan in Auftrag zu geben und die Schutzbestimmungen zu lockern. Dies sei aus rechtlichen Gründen notwendig und aus wirtschaftlichen Gründen gerechtfertigt.

Dagegen wehrte sich Barbara Wolf. Sie erreichte, dass das neben ihrem Haus vorgesehene Bauvolumen verkleinert wurde, zog ihre Einsprache aber nicht zurück, weil nach ihrer Meinung mit dem neuen Bebauungsplan «das intakte Hofbild zerstört» werde. Wolf findet etwa das Wohn- und Gewerbegebäude «klotzig und massig», die Flachdächer passten nicht und der Speicher werde «irgendwo völlig konzeptlos» wiederauf-

gebaut. Die Gemeindeversammlung lehnte Wolfs Einsprachen jedoch am 21. November ab und genehmigte die neuen Schutzbestimmungen und den neuen Bebauungsplan.

«Planbeständigkeit verletzt»

Darauf erhob Wolf Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat, der nun zugleich darüber befinden muss, wenn er über den Bebauungsplan abschliessend entscheidet. Wolf geht es vorab darum, dass schon nach fünf Jahren ein neuer Bebauungsplan erlassen werden soll. Damit werde «der Grundsatz der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit verletzt», heisst es in der Begründung ihrer Einsprache. Wolf will dazu nichts sagen. Moos vermutet, sie störe sich vor allem

daran, dass gleich neben ihrem Haus gebaut werden könnte.

Durch ihren Rechtsanwalt liess Wolf der Marcasa mitteilen, dass ein Kauf ihrer Liegenschaft wohl die beste Lösung wäre. Die Marcasa hat Wolf schon ein Angebot gemacht, doch auf den Preis konnte man sich nicht einigen. Den Vorschlag des Gemeinderates, einen neutralen Schätzer einzusetzen, akzeptierte wohl Bachmann, nicht aber Wolf.

In finanzielle Schwierigkeiten gerate die Marcasa aufgrund der Verzögerung nicht, sagt Bachmann. Es liefen aber Kapitalzinskosten von 100 000 bis 150 000 Franken auf, «die letztlich die künftigen Mieter verzinsen müssen». Die Marcasa will in den Margrethenhof knapp zehn Millionen Franken investieren. |do