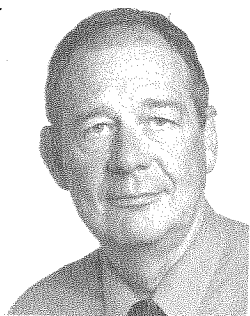


Streit um einen leeren Hof

Es ist laut einem Urteil des Bundesgerichts verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, dass in der Luzerner Gemeinde Ballwil über einen Projektwettbewerb eine erst fünf Jahre alte Planung bearbeitet wurde, wenn so schützenswerte Substanz erhalten und zugleich eine sinnvolle Nutzung und Neuüberbauung des Geländes ermöglicht wird.



Markus Felber, Bundesgerichtskorrespondent der Neuen Zürcher Zeitung.

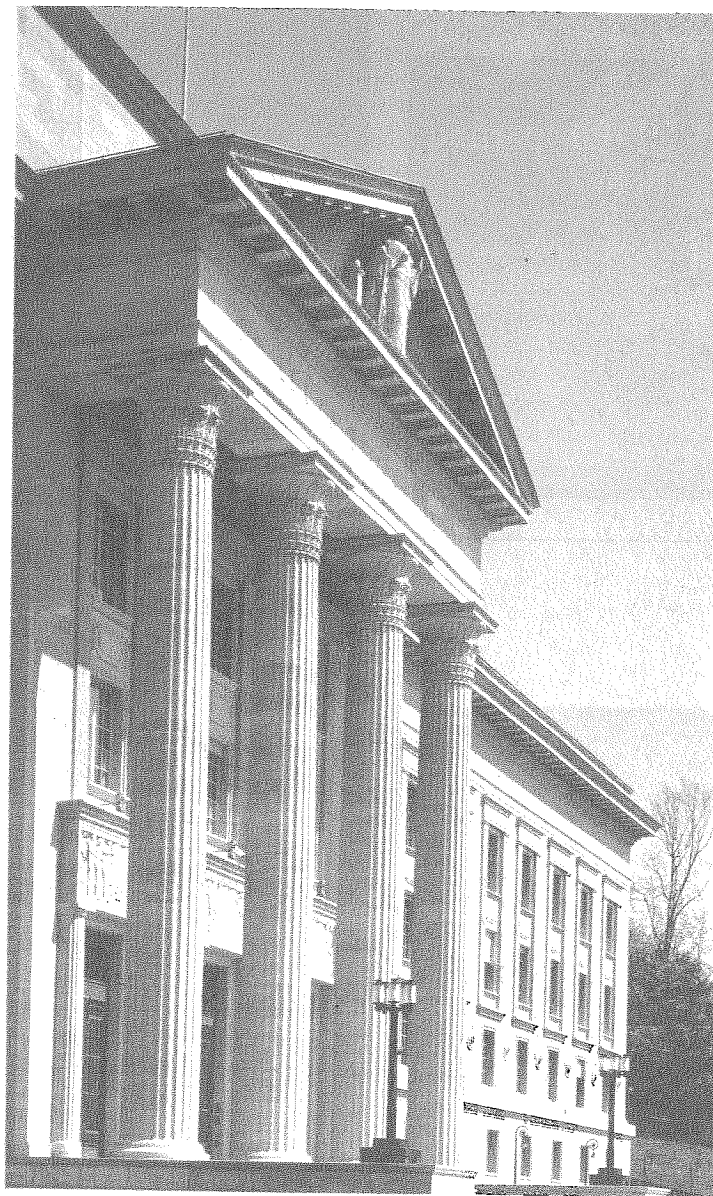
Im Dorfzentrum von Ballwil befindet sich der Margarethenhof, der bis 1992 bewirtschaftet wurde und seither leersteht. Im 1995 genehmigten Teilzonenplan Siedlung wurde der Margarethenhof einschliesslich des Bauernhauses Margarethenweg 9 einer Schutzzone zugewiesen. Gemäss Bau- und Zonenreglements sind die geschützten Bauten zu erhalten; die übrigen Bauten dürfen umgebaut oder ersetzt werden, wenn über die

gesamte Zone ein Bebauungsplan vorliegt und die Neubauten bezüglich Lage, Dimension und Gestaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur entsprechen. Gestützt darauf beschloss die Gemeindeversammlung einen Bebauungsplan, der westlich des Bauernhauses Margarethenhof einen mehrstöckigen Neubau samt Tiefgarage vorsieht. Im Jahr 2001 wurden die Scheune und der westseitige Speicheranbau wegen Einsturzgefahr abgerissen. Im August 2003 erwarb eine Aktiengesellschaft den Margarethenhof und führte einen Projektwettbewerb für die Neubebauung der Liegenschaft durch.

Alle Grundlagen gutgeheissen

Am 21. November 2005 hiessen die Stimmberechtigten eine Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie des Bebauungsplans Margarethenhof gut. Der neue Bebauungsplan umschreibt im Wesentlichen das erfolgreiche Wettbewerbsprojekt. Hauptsächlicher Unterschied zur bisherigen Planung ist die Anordnung eines zusätzlichen Baubereichs (B) zwischen dem Bauernhaus Margarethenweg 9 und dem gegen Osten hin verschobenen Spycher.

Der Hauptbereich (Baubereich A) wird in südöstlicher Richtung verlängert. Eine Einsprache des Eigentümers des geschützten Bauernhauses Margarethenweg 9 wies der Regierungsrat des Kantons Luzern ab, und das Verwaltungsgericht bestätigte diesen Entscheid. Eine dagegen gerichtete staatsrechtliche Beschwerde des Nachbarn hat das Bundesgericht einstimmig abgewiesen.



Das **Bundesgericht** hat eine Verletzung älterer Bebauungsplanvorschriften toleriert, weil diese klar deklariert waren und zu einer markanten Qualitätssteigerung des Gesamtkonzepts geführt haben. Bild: keystone

Bebauungsplan als Grundlage

Der Beschwerdeführer vertrat in Lausanne vergeblich die Auffassung, es gehe nicht an, über einen privaten Wettbewerb eine knapp fünf Jahre alte Planung aus den Angeln zu heben, zumal wenn die Wirtschaftlichkeit des Projekts ein entscheidendes Wettbewerbskriterium darstelle und es den Teilnehmern ausdrücklich gestattet werde, von den geltenden Vorschriften abzuweichen. Aus Sicht des Bundesgerichts diente der Bebauungsplan Margarethenhof als Grundlage für den Projektwettbewerb. Eine Verletzung der Bebauungsplanvorschriften wurde allerdings hingegenommen, wenn sie klar deklariert wurde und «in einer markanten Qualitätssteigerung des Gesamtkonzepts eine stichhaltige und eindeutig formulierte Begründung» fand.

Damit aber wurde nicht auf wirtschaftliche, sondern auf qualitative Kriterien abgestellt. Auch die Zusammensetzung des Preisgerichts, in dem neben Architekten und der Bauherrschaft auch der Gemeinderat, die Kirchgemeinde, die Vereine von Ballwil, die kantonale Denkmalpflege und der Heimatschutz vertreten waren, belegt laut dem Urteil ebenfalls, dass wirtschaftliche Interessen nicht im Vordergrund standen, sondern dass es in erster Linie darum ging, ein Projekt zu finden, das die schützenswerten Gebäude in ihrer Substanz und den Margarethenhof als Einheit erhalten, und zugleich eine sinnvolle Nutzung und Neuüberbauung des Geländes zulässt.

Gemäss dem Bericht des Preisgerichts liegt die Hauptstärke des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden

Projekts in der gekonnten Positionierung der Neubauten um einen gut proportionierten Platz. Diese definierten zusammen mit den Altbauten den neuen stimmigen Margarethenplatz, der über die verschiedenen Zugänge mit der unmittelbaren Umgebung und dem Dorf vernetzt sei.

Die leichte Verschiebung des Spychers unterstütze die Absicht, den Platz zu fassen. Für das Bundesgericht ergibt sich, dass das Haus des Beschwerdeführers nicht völlig vom Margarethenplatz ausgeschlossen wird, sondern zumindest von Teilen des Platzes aus sichtbar bleibt. Der neu vorgesehene Abschluss nach Süden entspricht auch der historischen Siedlungsstruktur.

Willkürverbot nicht verletzt

Insgesamt durfte das Luzerner Verwaltungsgericht von einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse aufgrund der Ergebnisse des Projektwettbewerbs ausgehen. Dadurch wurde weder das Willkürverbot noch der Grundsatz von Treu und Glauben verletzt.

Und auch die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Interessenabwägung, wonach das öffentliche Interesse an der Umsetzung einer qualitativ überzeugenden Überbaulösung mit der Aussicht auf eine baldige Renovation der bestehenden Bausubstanz das private Interesse an der Weitergeltung des bestehenden Planungszustandes überwiegt, ist verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

(Urteil 1P.91/2007 vom 16. April 2007).