

Bauen und Wohnen im Einklang mit der Natur.

Eine gute Wohnsituation ist eine wichtige Grundlage für ein zufriedenes und gesundes Leben. Nur wenn die Bedingungen stimmen (vom sozialen Umfeld bis zu den technischen Rahmenbedingungen) leben wir zufrieden und gesund und sind damit auch leistungsfähiger. Bauen muss deshalb nachhaltig sein. Es muss auf die Natur

Rücksicht nehmen und sich an den Bedürfnissen der Menschen orientieren. Dieses Wissen ist Ansporn für unser Engagement. Deshalb setzt sich die Marcasa AG für die Schaffung von preisgünstigem und sicherem – das heisst spekulationsfreiem – Wohn- und Arbeitsraum ein, unter spezieller Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

MARGRETHENHOF BALLWIL

Stadt nah im Grünen



Marcasa AG

c/o atb Bachmann Treuhand AG
Margrethenhof 6, 6275 Ballwil

Margrethenhof Ballwil

www.margrethenhof.ch
info@margrethenhof.ch

Verwaltung

www.atb.ch / info@atb.ch
Telefon 041 449 00 20

Wohnen, arbeiten und Kultur
im neuen Dorfzentrum von Ballwil LU



Gut beraten von A – Z.

Generalagentur Josef Weber
Christoph-Schnyder-Strasse 1B, 6210 Sursee
www.allianz-suisse.ch/josef.weber

Ihr Berater: Hans-Rudolf Wicki
Mobile 079 828 82 50



Sie haben den Traum
wir den Baum

Schreinerei
Baumgartner

Ibelweg 20, 6300 Zug
Tel. 041 761 70 91 info@schreinerei-baumgartner.ch
Fax 041 761 79 10 www.schreinerei-baumgartner.ch

FORSTER
SCHWEIZER
STAHLKÜCHEN

forster

In einer Welt, die komplexer wird, setzt Forster auf die Schlichtheit. Das Schlichte ist das Starke, im Material und im Design. Stahl bleibt unerreich, wo es um Dauerhaftigkeit und Ästhetik geht. Klare Formen, bündige Linien und glatte Flächen – Konzentration auf das Wesentliche ist eine Qualität, die auch morgen noch stimmt. Es ist Schlichtheit, die am längsten währt.

Fragen Sie nach detaillierten Unterlagen:

Forster Küchen- & Kühltechnik AG
Egnacherstrasse 37, CH-9320 Arbon
Telefon +41 71 447 46 45, Telefax +41 71 447 46 50
forster.kuechen@afg.ch, www.forster-kuechen.ch

Ein Unternehmen der
AFG
Arbonia-Forster-Holding AG

In Aktien investieren und gleichzeitig
erneuerbare Energien fördern: mit den
nachhaltigen Anlagefonds der Bank Coop.



Wir empfehlen Ihnen nur Anlageprodukte, die von unserem Nachhaltigkeits-Beirat auch eingehend geprüft worden sind. Dazu entfalten wir gerne unser ganzes Wissen: auf www.bankcoop.ch oder unter 0800 88 99 66.

fair banking
bank coop

Ein Dorfplatz füllt sich wieder mit Leben

Der Margrethenhof, mitten in Ballwil gelegen, bestand bis Anfang dieses Jahrtausends aus vier Gebäuden, die einen Platz umrahmten: Das barocke Bauernhaus, die mächtige Scheune vis à vis, der Spycher und das Ökononomiegebäude, das – ursprünglich ein Waschhaus – zuletzt als Schweinestall diente.

Die Bewirtschaftung des Hofes wurde 1992 aufgegeben. Die einst so stolze Scheune zerfiel zusehends und musste 2001 aus Sicherheitsgründen

Margrethenhof möge «als Platz, zusammen mit den Gebäuden, eine Einheit bleiben».

Beat Bachmann und Nick Mijnsen als Teilhaber der Marcasa AG liessen sich von diesen Anforderungen nicht abschrecken: Die Bauherren zeigten mit der Auslobung eines Architekturwettbewerbes, dass nur die besten Ideen den Erfordernissen entsprechen konnten. Indem sie in der Jury die wichtigsten Institutionen der Gemeinde einbezogen, zollten sie auch der Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort Respekt.

Der Wettbewerb zeigte, dass der bestehende enge Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes keine befriedigenden Lösungen ermöglichte. Ein neuer Bebauungsplan, auf der Basis des Siegerprojektes «Baubu» der Luzerner Architekten Lengacher & Emmenegger, musste daher von der Gemeindeversammlung bewilligt werden. Eine Einsprache, die erst vor Bundesgericht zu Gunsten der Gemeinde und des Projektes entschieden wurde, führte zu einer neuerlichen Verzögerung.

Seit der Baubewilligung vor zwei Jahren ist aus der einstigen barocken Hofanlage ein neuer Platz mit drei restaurierten historischen Bauten und zwei Neubauten entstanden. Ein Resultat, auf das alle stolz sein dürfen. Dank der Zusammenarbeit einer grossen Anzahl von Beteiligten konnte ein wegweisendes Projekt realisiert werden.

Mit der Einweihung des Baus beginnt eine neue Lebensphase des Margrethenhofes: Der Platz füllt sich wieder mit Leben!

Dank der
Zusammenarbeit
vieler Beteiligter
wurde in Ballwil
ein wegweisendes
Projekt realisiert.

abgetragen werden. Auch der Zustand des unbewohnten Bauernhauses verschlechterte sich, und der einst identitätsstiftende Hofplatz wurde zum Ort wild parkierter Autos. Der Hof bot ein trauriges Bild.

Der Denkmalschutz stellte hohe Anforderungen an eine Bauträgerschaft, ebenso die Einschränkungen des ursprünglichen Bebauungsplans und der Wunsch der Gemeinde, der



Nick Mijnsen,
Bauträger Marcasa AG



GESCHICHTE

Der Margrethenhof in Ballwil hat eine wechselvolle Geschichte hinter sich. Jahrelang war seine Zukunft ungewiss. Die Neugestaltung verbindet Alt und Neu – ein Glücksfall für die ganze Gemeinde. **ab Seite 4**



WOHNEN

Halb Wiese, halb Parkplatz: So präsentierte sich der alte Margrethenhof zu Planungsbeginn. Wie daraus ein neues Ensemble entstand – und warum man hier besonders gerne einzieht. **ab Seite 9**



LEBEN

Der Margrethenhof war stets ein Ort kulturellen Schaffens. Dank neuen Kultur- und Gemeinschaftsräumen und durch eine umsichtige Platzgestaltung erhält das Dorf eine neue Mitte. **ab Seite 12**

Impressum

Herausgeberin Marcasa AG
c/o atb Bachmann Treuhand AG
Margrethenhof 6, 6275 Ballwil

Gesamtauflage 97 500 Exemplare

Realisation bachmann medien ag, Basel
www.bachmannmedien.ch

Bilder Marcasa, atb, Louis Brem,
Nick Brändli, Nick Mijnsen,
pixelio, zVg

Gedruckt in der Schweiz. Verteilt im Herbst 2010 als Beilage zu «Seetaler Bote», «das Kulturmagazin», sowie via Direktvertrieb in die Haushaltungen der Ämter Hochdorf, Sursee, Luzern und in Gemeinden des Freiamts.



Zentrale Lage, geschichtsträchtiger Ort: Auf dem alten Margrethenhof fanden Feste und Theater statt. Lange war seine Zukunft ungewiss.



Einst und Heute

- ca. 600** Gründung Weiler Baldewilare (später Baldewile)
- 1246** Pfarrkirche erstmals erwähnt
- 1711** Bau der barocken Kirche
- 1741** Bau des heutigen Margrethenhofs
- 1743** Bau des Spychers
- 1849** Neubau der heutigen Kirche
- 1992** Letzte Pächterfamilie verlässt den Margrethenhof
- 2003** Marcasa AG erwirbt Margrethenhof
- 2004** Architektur-Wettbewerb; Projekt «Baubu» gewinnt
- 2005** Gemeindeversammlung heisst Bebauungsplan gut
- 2007** Bundesgericht weist Beschwerde letztinstanzlich ab
- 2008** Baubewilligung erteilt
- 2009** Der Spycher wird um einige Meter versetzt; die Bauarbeiten beginnen
- 2010** Die Siedlung Margrethenhof wird eröffnet

Neue Ideen für einen Hof mit grosser Tradition

Der Margrethenhof hat eine wechselvolle Geschichte hinter sich. Jahrlang war seine Zukunft ungewiss. Die Neugestaltung verbindet harmonisch Alt und Neu – ein Glücksfall auch für die Gemeinde.

Auf einem Moränenhügel, in unmittelbarer Nähe neben der das Dorf Ballwil überragenden Kirche St. Margrethen, steht das ehemalige Bauerngut Margrethenhof. Diese Lage ist zentral und prominent. Und sie ist ebenso geschichtsträchtig (vgl. Box) wie bedeutungsvoll für das 2500-Seelendorf Ballwil. Hier fanden zum Beispiel über Jahrhunderte bedeutende kirchliche Feste statt.

Seit die letzte Pächterfamilie den Bauernbetrieb aufgegeben hat – dies war im Jahre 1992 – waren Areal und Hof ver-

waist. Und die Vorstellungen, was dereinst mit dem Margrethenhof geschehen soll, änderten sich alle paar Jahre, zum Teil bedingt durch Handänderungen.

Eine besondere Herausforderung

Seitens der Gemeinde Ballwil sowie der Kirchgemeinde bestand der Wunsch, den Hof zusammen mit den Gebäuden als Einheit zu bewahren. Der zentral gelegene Platz sollte ein Begegnungszentrum werden, eines für die ganze Gemeinde. Zu einer Einigung mit dem damaligen

Eigentümer, einem lokalen Bauunternehmer, kam es jedoch nicht.

Nachdem weder Kirchgemeinde noch Gemeinde die Mittel aufbringen konnten, um den Margrethenhof der Öffentlichkeit zu erhalten, ging die Liegenschaft als Ganzes im August 2003 an die heutige Eigentümerin, die Marcasa AG. Ein Glücksfall. Denn den neuen Eigentümern war die besondere Bedeutung – und Herausforderung – des Margrethenhofs bewusst: Der Stellenwert des Hofes, die Gestaltung und das Zusammenführen

der Neubauten und der geschützten Gebäude erforderten viel Einfühlungsvermögen und architektonisches Können. Und das ehrliche Bemühen, die Ansinnen von Gemeinde, Denkmalpflege, kulturellen Trägerschaften sowie Kirchgemeinde gebührend miteinzubeziehen.

Von den acht Architekturbüros, die sich an dem im Jahre 2004 ausgeschriebenen Projektwettbewerb beteiligten, wählte die Jury unter dem Präsidium von Patrick Gmür (dem heutigen Stadtbaumeister von Zürich) das Projekt «Baubu» des Luzerner Architekturbüros Lengacher & Emmenegger. Als entscheidende Stärke dieses Ansatzes erwies sich die «gekonnte Positionierung der beiden, in ihrem Ausdruck sehr modernen Neubauten um einen gut proportionierten Platz», wie sich die Jury ausdrückte.

Auf Basis des Projekts «Baubu» erstellte man einen neuen Bebauungsplan; dieser wurde Ende 2005 von der Gemeindeversammlung deutlich gutgeheissen.

Dagegen wurde allerdings von privater Seite eine Beschwerde erhoben; das intakte Hofbild werde durch die Bebauung zerstört, lautete der Vorwurf.

«Qualitativ überzeugende Lösung»

Die Einsprecherin durchschritt alle Instanzen und konnte erst vom Bundesgericht attestierten dem Projekt eine «qualitativ überzeugende Überbauungslösung». Die Einsprache beziehungsweise deren Bewältigung führte jedoch zu einer rund zweijährigen Verzögerung sowie einer Bauteuerung von rund 15 Prozent.

Der Startschuss zur Überbauung Margrethenhof fiel dann im April 2009. Und zwar mit der spektakulären Züglete des Spychers aus dem Jahre 1743. Zuerst renoviert, wurde er mit einem mächtigen Pneukran als Ganzes angehoben und um rund 10 Meter versetzt. Dass ein Speicher den Platz wechselt, ist nichts Neues; dies

war schon früher gang und gäbe. Der Spycher, unter Deckmalschutz stehend, soll auch künftig als Lager- und Abstellraum genutzt werden. Und die beiden Obergeschosse von je 23 Quadratmetern Fläche können im Sommer als Spiel-, Sitzungs- oder Aufenthaltsraum genutzt werden.

Die ganze Überbauung umfasst zwei Häuser mit insgesamt 17 Wohnungen (12 Miet- und 5 Eigentumswohnungen) und Büros. Im renovierten Bauernhaus stehen zwei Mietwohnungen. Und im ehemaligen Waschhaus ist ein Kultur- und Gemeinschaftsraum entstanden.

Wer gut wohnt, lebt zufrieden und gesund. Die Marcasa AG weiss um diese Zusammenhänge und setzt sich deshalb für nachhaltiges Bauen ein, das Rücksicht nimmt auf die Natur. Seit der Gründung im Jahre 1988 setzt sich diese Gesellschaft ein für die Schaffung von preisgünstigem und spekulationsfreiem Wohn- und Arbeitsraum.



- Wohn- und Gewerbebauten
- Landwirtschaftsbauten
- Systembau
- Umbauten
- Renovationen
- Energetische Sanierung
- Innenausbau
- Treppenbau

TSCHOPP
HOLZBAU

Tschopp Holzbau AG
An der Ron 17
6280 Hochdorf
Tel. +41 41 914 20 20
Fax +41 41 914 20 40

www.tschopp-holzbau.ch
info@tschopp-holzbau.ch

W + D. **SCHWEGLER AG**
Sanitär • Heizung

Dorfstrasse 21 • Ballwil
Tel. 041 448 15 33
www.schwegler-ag.ch

Solar + Alternativ Energien
WESBA AG
Luzernstrasse 18
6275 Ballwil
Tel. 041 449 00 60
www.wesba.ch

- Solaranlagen
- Regenwassernutzung
- Kontrollierte Wohnungslüftung
- Sanitär/Boilerentkalkungen
- Pelletsfeuerungen
- Holzfeuerungen
- Alternative Heizsysteme
- Konventionelle Heizsysteme

seit 1987

HANS HERZOG HOLZBAU AG

Waldhusstrasse 39
6274 Eschenbach
Telefon 041 448 12 09
Telefax 041 448 13 29
info@herzog-holzbau.ch
www.herzog-holzbau.ch

QUALITÄT HAT EINEN NAMEN

Salzmann Bau AG
Renovation Umbau Planung

Bauunternehmung Gerligenstrasse 21 6274 Eschenbach
Telefon 041 448 23 31 Fax 041 448 23 43
j.salzmann@salzmann-bau.ch
www.salzmann-bau.ch

Historische Maurer- und Verputzarbeiten
Wir danken

LÖTSCHER PLUS

RÜCKBAU BAUGRUBENTECHNIK



LÖTSCHER TIEFBAU AG
Spahau
CH-6014 Luzern
Tel 041 259 07 07
Fax 041 259 07 10
www.tiefbau-plus.ch
loetscher-plus@ltp.ch



Geschichtlich und künstlerisch besonders wertvoll: Das barocke Wohnhaus. Zusammen mit dem Spycher (unten) steht es unter Denkmalschutz.



Ein wichtiges Stück Baugeschichte

Als Lehenhof trug er einst zum Unterhalt der Pfarrei bei. Heute steht der Margrethenhof mit seinen barocken Bauten unter Denkmalschutz und wird sorgfältig restauriert. *Von Irene Keller*

Im alten Dorfkern von Ballwil liegt in direkter Nachbarschaft zur Pfarrkirche der Margrethenhof, der im Mittelalter als Lehenhof für den Unterhalt der Pfarrei eingerichtet worden war. Zum Hof-Ensemble gehörten drei inzwischen abgebrochene Scheunen. Von den noch bestehenden Bauten sind das grossbäuerliche Wohnhaus, das vermutlich im zweiten Viertel des 18. Jahrhunderts neu errichtet wurde, und der Spycher von 1743 hervorzuheben. Beide Gebäude konnten 2008 unter kantonalen Denkmalschutz gestellt werden. Im selben Jahr fand die Restaurierung des Spychers statt, jene des Bauernhauses erfolgt gegenwärtig.

Das barocke Wohnhaus zeigt sich in seiner Ausführung in Blockbauweise und mit den zwei über einem gemauerten Sockel ruhenden Haupt- und Dachgeschossen als typisches Innerschweizer

Bauernhaus. 1782 erhielt die Wohnstube eine Täferausstattung und ein wertvolles, spätbarockes Buffet. Seit circa 1868 erscheint die Südfassade mit Einzelbefensterung und Schindelschirm, der auch ostseitig partiell angebracht wurde. Neu-

Die Überbauung führt zu einer Wiederbelebung des Hofareals.

erungen in der Innenausstattung folgten 1892 bis 1918 und in den Fünfzigerjahren, doch blieb ein erheblicher Teil der ursprünglichen Bausubstanz erhalten.

Die biedermeierliche Überformung im 19. Jahrhundert gab dem Bauernhaus ein uneinheitliches Erscheinungsbild, gehört jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht zur Geschichte des Gebäudes. Zugunsten einer höheren Wohnqualität werden aber nun die barocken Reihenfenster rekonstruiert, welche auf die Raumaufteilung besser zugeschnitten sind. Doch sollen die Eingriffe von 1868



Bereits restauriert: Spycher, erbaut 1743.

und somit ein wichtiges Stück Baugeschichte sichtbar bleiben, indem etwa abgeschlagener Bauschmuck nicht wieder hergestellt wird.

Die gegenwärtige Überbauung des Margrethenhofes unter der Bauerschaft der Marcasa AG führt zu einer Wiederbelebung des Hofareals, das in der Gemeinde stark zentrumsbildend wirkt. Die Denkmalpflege begrüsst die Wiederbewohnbarkeit des geschichtlich und künstlerisch besonders wertvollen Barockbaus und beteiligt sich an den subventionsberechtigten Kosten.



Irene Keller, lic. phil.
Wissenschaftliche Mitarbeiterin
Kantonale Denkmalpflege Luzern

Warum im Margrethenhof?



Aleta von Rickenbach (39), Medizinische Praxisassistentin, Beat von Rickenbach (43), Sozialpädagoge/Arbeitstherapeut, mit Nadine (10) und Philipp (7)

Die Familie von Rickenbach bezieht im November die untere Wohnung im Bauernhaus auf dem Margrethenhof.

Was hat für Sie den Ausschlag gegeben, in den Margrethenhof zu ziehen?

Durch Zufall sind wir vor über vier Jahren auf dieses wunderschöne Bauernhaus/Projekt gestossen und mit der Marcasa AG in Kontakt getreten. Von dieser Seite wurde uns bald einmal signalisiert, dass wir als Mieter im Bauernhaus in Frage kämen. Wir konnten die Planung und Umsetzung dieses interessanten Projektes mitverfolgen und beim Bauernhaus aktiv unsere Ideen und Vorstellungen einbringen. Seither ist die ganze Familie vom «Virus» Margrethenhof befallen und wir freuen uns riesig auf den baldigen Einzug.

Worauf freuen Sie sich besonders im neuen Daheim?

Auf das Ambiente im und ums Bauernhaus mit dessen originaler Ausstrahlung, welche dank den gezielten baulichen Massnahmen weitgehend bewahrt und sogar aufgewertet werden konnte. Viele Generationen vor uns haben schon in diesem Haus gelebt. Jetzt werden wir es für einen unbestimmten Zeitraum bewohnen. Dieser Umstand stimmt uns irgendwie ehrfürchtig. Zudem ist die Lage des Margrethenhofplatzes als dörflicher Begegnungsort einmalig und durch die Neugestaltung mit den renovierten Alt- und modernen Neubauten wunderschön geworden. So zu wohnen empfinden wir als Privileg.

Was spricht aus Ihrer Sicht für den Wohnort Ballwil?

Das Ländliche. Wir sind überhaupt keine Stadtmenschen. Trotzdem sind die grösseren Ortschaften und umliegenden Städte schnell mit dem öffentlichen Verkehr zu erreichen. Die Bevölkerung ist sehr offen, man knüpft schnell Kontakt und fühlt sich dazugehörig.

Der lange Weg zum neuen Ganzen

Halb Wiese, halb Parkplatz: So präsentierte sich der alte Hof zu Planungsbeginn. Wie daraus ein neues Ensemble entstand – der Bericht des Architekten. *Von Hansjörg Emmenegger*

Es war ziemlich kalt an jenem 12. Februar 2004. Die zum Wettbewerb eingeladenen Architekten und Architektinnen trafen sich auf dem Margrethenhof zu einer Begegnung. Das alte Bauernhaus war seit Längerem unbewohnt und notdürftig vor weiterem Zerfall geschützt. Auch der kleine Stall und der Spycher waren stark angegriffen. Durch den Abbruch der baufälligen grossen Scheune hatte der Margrethenplatz zudem seine räumliche Begrenzung verloren, war halb Platz und Parkplatz, halb Wiese – zugig und offen bis zu den Gewerbebauten im Westen. Mit der Nähe zu Kirche, Friedhof, Aussegnungshalle und Pfarrhaus wurde er von der Bevölkerung aber nach wie vor als Ort der Begegnung wahrgenommen und für kulturelle und rituelle Veranstaltungen genutzt.

Das Ziel der Projektarbeit war es, den Margrethenhof als Platz wieder herzustellen. Er sollte sowohl zum Fest- wie zum Wohnplatz werden. Die bestehenden Gebäude auf der einen und die neuen Gebäude auf der anderen Seite sollten diesen dörflichen Aussenraum bilden und zu einem neuen Ganzen zusammenwachsen.

Geometrisch einfache, rechteckige Volumen erwiesen sich in den Modellstudien als zu sperrig gegenüber den weichen, barocken Formen der bestehenden Gebäude. So entstanden die ungeometrischen Volumen, mit denen präziser auf die Situation reagiert werden konnte. Die Fassadenfluchten des grösseren der beiden neuen Gebäude entstanden zum Beispiel ganz

pragmatisch aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen auf den verschiedenen Gebäudeseiten: Zum Margrethenplatz hin dient die Fassadenflucht hauptsächlich der Platzbildung, als ruhiger Abschluss einer Raumfolge, die bei der Kirche beginnt, sich über den Platz bei der Aussegnungshalle fortsetzt und am Margrethenplatz endet. Von der Dorfstrasse her betritt man den Platz beim ehemaligen Schweinestall, dem neuen Kulturraum, und wird weitergeleitet zum Pfrundweg oder zur Margrethenstrasse. Die Fassadenflucht folgt der leichten Verdrehung der zwei bestehenden Gebäude, aber nicht parallel, sondern so, dass sich der Platz gegenüber dem Kulturraum gegen Süden leicht und gegenüber dem Bauernhaus stärker öffnet.

Auch die Fassadenhöhe regiert auf die bestehenden Gebäude: Während die Fassade gegenüber dem niedrigen Kulturraum viergeschossig ist, weicht sie gegenüber dem Bauernhaus mit drei Geschossen zurück. Mit dieser differenzierten Form des Volumens sollte die Stellung des Bauernhauses als wichtigstes Gebäude des neuen Ensembles betont werden.

Wegen einem aufwändigen Bewilligungsverfahren konnte erst nach über fünf Jahren nach dem Wettbewerb mit dem Bauen begonnen werden.

Flexible Planung nötig

In einem halben Jahrzehnt können sich die Möglichkeiten und Randbedingungen in Planung und Architektur stark verändern.



Bauen im Einklang mit der Natur: Sogar für die Bäume wurden spezielle Schutzmassnahmen getroffen.

Die Bevölkerung soll den neuen Margrethenhof wieder so nutzen können wie den alten.

Bei Wiederbeginn der Planungsarbeiten waren wir deshalb sehr gespannt, welche Planungsbestandteile sich für die Ausführungsplanung übernehmen liessen und welche zu überarbeiten waren. Das im Wettbewerb entstandene Bild des Margrethenplatzes mit den zwei neuen Volumen konnte sich halten. Die leicht geknickten Volumen mit der seriellen Anordnung der nur wenig variierten Fensteröffnungen, die Betonung der Eingänge und die dunklere, in horizontale Bänder geschichtete Vertikalschalung konnten weiterentwickelt werden. Aus den raumhohen Fenstern wurden im Verlauf des Planungs- und Bauprozesses geölte Eichenfenster, die mit ihrer Materialität auf das vollständig in Holz gebaute Bauernhaus reagieren.

Nicht ganz unerwartet stellte sich die ungeometrische Grundrissform für die innere Organisation als Herausforderung dar. Es zeigte sich aber, dass mit geduldigem Suchen eine überraschend grosse Flexibilität gefunden werden konnte.

Im Gegensatz zu den Neubauten liessen sich die im Wettbewerb gemachten Vorschläge zum Bauernhaus und zum Kulturraum nicht halten. Erst durch die intensive Beschäftigung mit der Konstruktionsweise der alten Gebäude konnten wir einen Vorschlag für eine zeitgemässe Nutzung ausarbeiten, mit dem die ursprüngliche Bausubstanz fast vollständig erhalten blieb. Im Gegensatz zu den Neubauten konnte vor allem im Bauernhaus nur ein Teil der Umbauarbeiten im voraus geplant werden. Viele Fragen liessen sich erst mit dem Baufortschritt klären.

Im Verlaufe eines solchen Planungs- und Bauprozesses wird von allen Beteiligten um eine Vielzahl von Entscheidungen gerungen. Dabei darf das Ganze nie verloren gehen. Wir hoffen, dass etwas von dieser intensiven Suche nach der Neuinterpretierung dieses ausserordentlichen Ortes auf dem Margrethenhof spürbar wird. Wir wünschen uns, dass die Bevölkerung von Ballwil den neuen Margrethenplatz wieder so nutzen können wie den alten.



Hansjörg Emmenegger, dipl. Architekt ETH, ist Mitinhaber der Architekturfirma Lengacher & Emmenegger in Luzern

Warum im Margrethenhof?



Patrizia Mattle (31), Lehrerin, Stefan Mattle (29), Ingenieur, mit Ben (16 Monate)

Die Familie Mattle wohnt bereits heute in Ballwil und bezieht im kommenden Winter eine 3 1/2-Zimmerwohnung im alten Bauernhaus auf dem Margrethenhof.

Was hat für Sie den Ausschlag gegeben, in den Margrethenhof zu ziehen?

In erster Linie war es uns wichtig, in Ballwil eine grössere Wohnung zu finden. Spontan folgten wir der Einladung für die Wohnungsbesichtigung der neuen Minergie-Wohnungen im Margrethenhof. Dabei erkundigten wir uns über das Bauvorhaben beim alten Bauernhaus. Es stellte sich heraus, dass da noch eine Wohnung frei ist, die wir eine Woche später besichtigen konnten. Wir waren fasziniert von der speziellen Atmosphäre und dem Verschmelzen von Neu und Alt. Es war also eigentlich eine spontane Aktion, die uns in den Margrethenhof verschlug.

Worauf freuen Sie sich besonders im neuen Daheim?

Wir freuen uns auf mehr Wohnfläche und Komfort. Besonders freuen wir uns auf das Ambiente in einem fast 300jährigen Bauernhaus. Faktoren wie autofreie und familienfreundliche Gegend sind weitere Pluspunkte. Wir sind glücklich, eine für uns zutreffende Lösung gefunden zu haben.

Was spricht aus Ihrer Sicht für den Wohnort Ballwil?

Es gibt aus unserer Sicht drei wichtige Punkte, welche für den Wohnort Ballwil sprechen: Erstens: Wir leben gerne in Ballwil und haben schon einige nette Leute kennengelernt. Wir geniessen es, in wenigen Velominuten am See oder im Wald zu sein. Das Freizeitangebot ist vielseitig, sogar ein kleiner Zoo für Sohn Ben ist mit dem Velo schnell erreichbar. Zweitens: Ballwil liegt optimal zwischen unseren Arbeitsplätzen. Wir haben jeweils nur eine halbe Stunde bis zum Arbeitsplatz. Das ist für uns ein wichtiger Aspekt, weil die dadurch gewonnene Zeit dem Familienleben zugute kommt. Ballwil ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Das macht es möglich, auch ohne Auto in grössere Städte oder zum Arbeitsplatz zu gelangen. Es gibt rundherum einige Einkaufsmöglichkeiten, welche mit dem Velo oder zu Fuss gut erreichbar sind. Wir schätzen auch die Bauernhöfe, bei denen wir uns mit Frischprodukten eindecken können. Drittens: Ein weiterer, nicht zu verachtender Punkt sind die tiefen Steuern in Ballwil, was die Wohnattraktivität sicherlich erhöht. Dieser Punkt spielte aber nicht die grösste Rolle bei der Auswahl unseres Wohnortes.



Wohnen mit **Komfort** und **Minergie-Standard**

Willkommen in einer aussergewöhnlichen Siedlung: Die Wohnungen, Büro- und Gewerberäume im Margrethenhof bieten hohe Qualität.

Auf dem Margrethenhof, an dieser historischen und zentralen Lage in Ballwil, ergänzen zwei neue Mehrfamilienhäuser die historischen Gebäude. Gegenüber dem Bauernhaus, an der Stelle der ehemaligen grossen Scheune, steht das neue Platzhaus mit zwölf unterschiedlich grossen Wohnungen und rund 400m² Büro- und Gewerberaum. Im kleineren Mehrfamilienhaus befinden sich fünf Wohnungen.

Das sogenannte *Platzhaus* schliesst den Margrethenplatz gegen Westen ab. Im Erdgeschoss und teilweise im ersten Obergeschoss des Platzhauses soll gewerbliche Nutzung den halböffentlichen Charakter des Margrethenplatzes unterstreichen. Darüber sind zwölf unterschiedlich grosse Mietwohnungen entstanden, die eine gut durchmischte Bewohnerschaft ermöglichen.

Das *kleine Mehrfamilienhaus* bildet mit dem neuen Baum und dem verschobenen Spycher einen dem ländlichen Charakter entsprechenden Abschluss des Platzes gegen Süden. Seine fünf Wohnungen sind im Stockwerkeigentum zu erwerben.

Im denkmalgeschützten *Bauernhaus* befinden sich nach einer sorgfältigen Renovation zwei grosszügige Wohnungen auf je zwei Geschossen.

Die Neubauten wurden im Minergie-Standard gebaut; sie werden mit einer zentralen Holzpelletanlage beheizt. Sonnenenergie via Sonnenkollektoren unterstützt die Warmwasseraufbereitung. Die Neubauten sind mit Holz verkleidet. Beide Gebäude erfüllen erhöhte Anforderungen in Bezug auf den Schallschutz. Die verwendeten Materialien sind umweltverträglich und von hoher Qualität. Alle Neubauwohnungen verfügen über eine Komfort-Lüftung und teilweise grosszügige Aussenräume (Sitzplatz, Loggia, Terrasse).

Der Margrethenplatz ist autofrei. Eine Einstellhalle im Untergeschoss bietet über dreissig Abstellplätze sowie zwei Veloabstellbereiche.

Interessieren Sie sich für eine Wohnung?

Falls Sie sich für eine Wohnung oder einen Büro-/Gewerberaum interessieren, verlangen Sie unsere Dokumentation:

info@margrethenhof.ch

Telefon 041 449 00 20

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen auch einen Besichtigungstermin. Viele weitere Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.margrethenhof.ch

Warum im Margrethenhof?

**Lucian Oertle (24),
Sachbearbeiter Buchhaltung**

Lucian Oertle wohnt in einer 3½-Zimmerwohnung im Margrethenhof 6.



Ich freue mich in einer neuen Region neue Mitmenschen und neue Bräuche kennen zu lernen. Ballwil hat sicher sehr viel zu bieten. Ich denke, das eine oder andere freudige Ereignis wird sicher noch auf mich zukommen.

Was hat für Sie den Ausschlag gegeben, in den Margrethenhof zu ziehen?

Die Wohnungen im Margrethenhof liegen sehr zentral und haben einen modernen Grundriss. Ein wichtiger Punkt ist natürlich die Bauweise, welche unserer Umwelt sehr entgegen kommt.

Worauf freuen Sie sich besonders im neuen Daheim?

Was spricht aus Ihrer Sicht für den Wohnort Ballwil?

Ballwil liegt in der Nähe der Stadt Luzern, ist aber sehr ländlich. Des Weiteren wird mein Arbeitgeber seinen Hauptsitz nach Ballwil verlegen. Ich würde lügen, wenn ich bestreiten würde, dass auch die Steuern ein wichtiger Punkt waren. Als Ostschweizer fühlt man sich nicht überall heimisch, aber in Ballwil werde ich mich sicher bald zuhause fühlen.

Eine neue Mitte für Ballwil

Ein langer Planungsprozess findet seinen erfolgreichen Abschluss. Die Geduld hat sich gelohnt. *Von Hans Moos*

«Die vorgeschlagenen Änderungen erlauben die zeitgemässe Gestaltung eines zentralen Bereichs im Dorfkern – unter Wahrung der wertvollen Bausubstanz und des öffentlichen Charakters des Margrethenplatzes.» So lautete die Kernaussage des Gemeinderats, als er, nach einer längeren Vorbereitungsphase, die Bürgerschaft um ihre Zustimmung zum neuen Bebauungsplan Margrethenhof ersuchte. Am 21. November 2005 sagte die Gemeindeversammlung klar ja zu diesem Plan und zur dafür notwendigen Anpassung des Bau- und Zonenreglements.

Hohe Erwartungen erfüllt

Der Weg zur Realisierung wurde allerdings erst wirklich frei, nachdem das luzernische Verwaltungsgericht und später das Bundesgericht den Volksentscheid bestätigt hatten. So können wir uns heute nicht nur über die Bauvollendung freuen, sondern auch über den erfolgreichen Abschluss eines langen Planungsprozesses, dessen Anfänge in die Neunzigerjahre des vorigen Jahrhunderts zurückreichen. Und wir dürfen mit Befriedigung feststellen: Die hohen Erwartungen an das Projekt sind erfüllt worden.

Ja, die Geduld aller Beteiligten hat sich gelohnt. Wo während Jahren eine gähnende Leere das Bild beherrschte, zieht neues Leben ein. Mit dem neuen Margrethenhof erhält unser Dorf an historischer Stätte so etwas wie eine neue Mitte zurück, wo sich Alt und Neu, Tradition und Innovation zu einem spannenden Ganzen vereinen. Ich betrachte es als



Hans Moos, ist Gemeindevorsteher von Ballwil und persönlicher Mitarbeiter des kantonalen Bildungs- und Kulturdirektors. Er hat die Gemeinde im Preisgericht des Projektwettbewerbs Margrethenhof vertreten

Glücksfall für unsere Gemeinde, dass eine private Bauherrschaft bereit und in der Lage war, ein so anspruchsvolles Projekt mit so viel Sorgfalt, Gestaltungswillen und Verständnis für öffentliche Bedürfnisse zu verwirklichen.

Neue öffentliche Treffpunkte

Schon in einem frühen Stadium wurden die Behörden der Kirchgemeinde und der politischen Gemeinde sowie die Bevölke-

Wo während Jahren eine gähnende Leere herrschte, zieht neues Leben ein.

rung in die Planung einbezogen. Dank der fachgerechten Renovation des Bauernhauses bleibt ein wertvolles Baudenkmal unserer Gemeinde erhalten – nicht als stummer Zeuge, sondern als bewohntes und belebtes Haus. Der Margrethenplatz und der neue Kulturraum werden als öffentliche Treffpunkte unser Dorfleben bereichern.

Im Namen des Gemeinderates und der Bevölkerung von Ballwil gratuliere ich der Bauherrschaft zum glücklichen Abschluss des grossen Vorhabens. Ich danke allen, die sich für das Projekt eingesetzt und bei Planung und Ausführung ihr Bestes gegeben haben. Dank und Anerkennung spreche ich der Bauherrschaft aus, die allen Schwierigkeiten trotzte und beharrlich ihr Ziel verfolgte.

Den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Margrethenhofs und allen seinen Nutzern wünsche ich Wohlbefinden und eine gute Zeit in Ballwils neuer Mitte.

Ballwil – stadtnah im Grünen

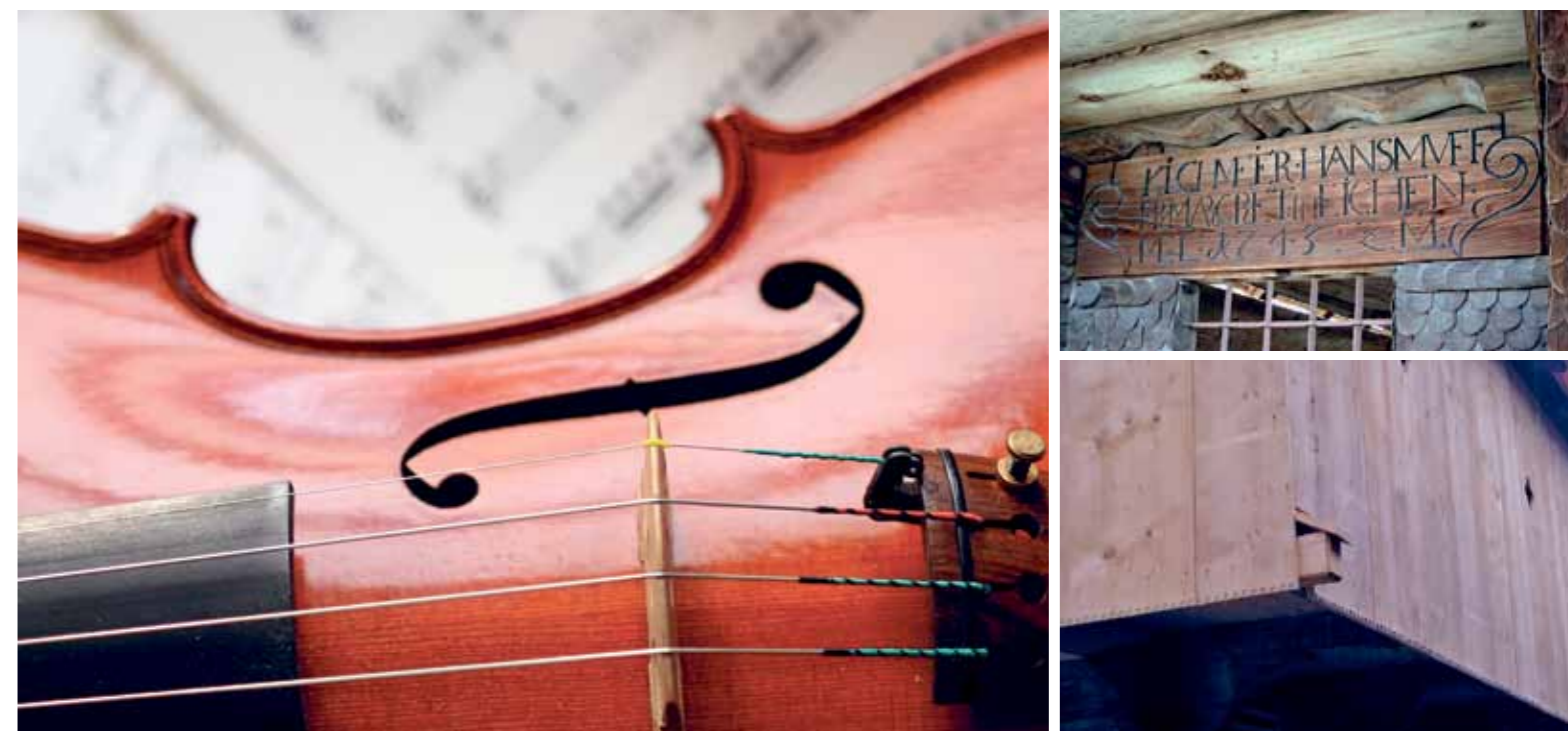
Ein fast zwei Meter langer Mammutzahn wars, der der Gemeinde Ballwil vor ziemlich genau vier Jahren zu unverhoffter Bekanntheit verhalf. Der Zahn wurde trotz seines stattlichen Alters von rund 30 000 Jahren recht gut erhalten vorgefunden.

Ansonsten ist Ballwil – oder «Baubu», wie es auf Luzernerdeutsch heisst – eine typische Landgemeinde. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig am Übergang von der dicht besiedelten Region Luzern zum etwas beschaulicheren Seetal. Das Dorf hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stetig, aber nie sprunghaft entwickelt. Mittlerweile beträgt die Wohnbevölkerung über 2500 Einwohnerinnen und Einwohner; der Ausländeranteil liegt mit 6 Prozent vergleichsweise tief.

Doch Ballwil ist keine Schlafgemeinde: Heute beschäftigen rund 150 Betriebe mehr als 800 Personen: Industrielle Produktion, Bauernbetriebe, Gewerbe und Dienstleistungen halten sich in etwa die Waage. Die Erträge des gemeindeeigenen Kieswerks gewährleisten eine solide finanzielle Basis und tragen dazu bei, dass Ballwil traditionell zu steuergünstigsten Gemeinden des Kantons zählt.

Ballwil hat noch weitere Besonderheiten und Vorzüge zu bieten: attraktive Wohnlagen mit Bergsicht zum Beispiel, Kleinode der Natur wie den Gütschweiher, Baudenkmäler wie die Pfarrkirche oder die Schlossmühle. Zahlreiche Vereine und eine lebendige Pfarrei sorgen im Dorf für kulturelle, sportliche, soziale und gesellschaftliche Aktivitäten.

www.ballwil.ch



Offen auch für die Bevölkerung: Das ehemalige Waschhaus und der restaurierte Spycher können für Veranstaltungen und Sitzungen gemietet werden.

Hier ist auch Platz für die Kultur

Messen, Kirchweih, Theater: Der Margrethenhof war stets ein Ort kulturellen Schaffens. Das wird so bleiben – dank neuen Kultur- und Gemeinschaftsräumen.

Der Margrethenhof hat schon immer kulturelle Funktionen erfüllt. Die vorwiegend religiös geprägte Kultur liess dabei auch Raum für weltlich frohes Treiben: Die bis 1838 hier stattfindende Kirchweih ist dafür ein gutes Beispiel.

Auch heute noch werden um den Margrethenplatz Kinder getauft und Messen zelebriert, wird Theater gespielt und werden Hochzeitsapéros abgehalten. Und alljährlich treffen hier die Kinder und Eltern den St. Nikolaus.

Durch die Umgestaltung hat der Platz auch neue kulturelle Möglichkeiten erhalten. Mit dem erneuerten Gemeinschaftshaus (dem ehemaligen Waschhaus) bekommen nicht nur die Siedlungsbewohner einen Gemeinschaftsraum, sondern auch die Kirchgänger und weitere Interessierte (Vereine und Private) einen Raum für kulturelle Aktivitäten. Neben einer Toilette und der kleinen Küche enthält das neue Waschhaus im Erdgeschoss ein Foyer (28m²) und einen kleinen Saal (37m²).

Und im Dachgeschoss wird ein stimmiger Raum mit rund 50 m² Fläche erschlossen. Die Räume im Gemeinschaftshaus können für Anlässe bis 50 Personen genutzt werden – zum Selbstkostenpreis. Auch der frisch restaurierte Spycher aus dem Jahr 1743 kann als Spiel-, Sitzungs- oder Aufenthaltsraum genutzt werden.

Interessiert? Weitere Infos unter:
www.margrethenhof.ch
info@margrethenhof.ch

atb Bachmann Treuhand AG

Rechnungswesen
Steuern
Immobilien
Wirtschaftsprüfung
Wirtschaftsberatung

Margrethenhof 6
6275 Ballwil
041 449 00 20
www.atb.ch

Wir gratulieren der Marcasa AG zur gelungenen Überbauung des Margrethenhof und freuen uns, dass wir für sie die verschiedenen Gebäude verwalten dürfen.

Suchen auch Sie einen vertrauensvollen Partner, der Ihre Immobilien kompetent verwaltet? Oder jemanden, der Ihren Jahresabschluss und die Steuerbelastung optimiert? Vielleicht suchen Sie eine zugelassene Revisionsstelle oder einfach einen Berater, der Sie in Wirtschaftsfragen unterstützt?

Ja? Dann zögern Sie nicht und profitieren Sie von unserer 25-jährigen Erfahrung. Treten Sie mit uns in Kontakt um einen unverbindlichen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie.



Elektrodienstleistungen für Kunden sind unsere Erfahrung.
Persönlich engagiert.

CKW Conex AG
Geschäftsstelle Ballwil
Gütschhöhe 2
6275 Ballwil

T 041 449 05 00
F 041 449 05 01
www.ckwconex.ch

Ein Unternehmen der CKW-Gruppe

CKWconex*

● Pirmin Käppeli ●

Gerüstbau

6028 Herlisberg

Fassadengerüste Rollgerüste
Deckengerüste Treppentürme
Spezialgerüste Bauprofile

Tel. 041 930 35 78 Fax 041 930 20 91 Natel 079 641 21 62

Ihr Gerüstbauer in der Region. Sicher – Schnell – Günstig

Der Boden zum Wohlfühlen.

Vielfältige Ideen von Ihren Bodenfachleuten

hochdorf | **hörndli**

die boden fachleute

Internet
Fernsehen
Telefonieren

Alles aus einer Hand.

wwz.ch

WZ
Versorgt mit Lebensqualität

Alois BUCK

Alois Buck Telefon 041 917 24 32 **Ausgeführte Arbeiten:**
Parkettgeschäft Telefax 041 917 41 24 Holzböden Bauernhaus
6285 Retschwil alois.buck@bluewin.ch Besten Dank für den Auftrag.

Bauunternehmung



6276 Hohenrain 041 910 44 48

Warum der Margrethenhof für das Dorfleben so wichtig ist

Der Margrethenplatz und die Pfarrei St. Margrethen sind seit je eng miteinander verbunden. Auch in neuer Form wird der Platz für die Dorfgemeinschaft und zur Weiterentwicklung des Dorfes einen wichtigen Beitrag leisten. *Von Thomas Odermatt*

Der Margrethenplatz und die Pfarrei St. Margrethen sind einander eng verbunden. Bereits die Namen lassen auf eine enge Verbindung schliessen. Doch das ist nicht die einzige Verbindung.

Tatsächlich haben auf diesem Platz in der Vergangenheit immer wieder die Anliegen von Kirche und Pfarrei lebhaft Ausdruck gefunden. Der Ort war Begegnungsplatz auf vielfache Art und Weise und stellte für die Anliegen einer lebendigen Pfarrei die ideale Basis.

Bereits in ganz früher Zeit wurde die Kirchweihe jeweils auf dem Margrethenhof gefeiert. Der Kirchhofbauer hatte das alleinige Schankrecht. Vor allem in jüngster Zeit gewann der Platz für kirchliche Aktivitäten an Bedeutung. Verschiedene grosse Kirchfeste wurden auf dem Platz gefeiert. Jeden Frühling zu Fronleichnam fanden sich zahlreiche Gläubige auf dem Platz ein, um gemeinsam das Fest Jesus zu begehen. Höhepunkt der Feier war jeweils die Taufe eines Neugeborenen am Platzbrunnen. Die grossen Palmen für den Palmsonntag wurden ebenfalls auf dem Margrethenplatz geweiht. Den grössten Aufmarsch auf dem Platz erreichte jeweils der Nikolaus. Der Weg führte ihn vom nahen Wald durch das Dorf auf den Margrethenplatz, wo er von vielen Kindern und Erwachsenen erwartet wurde.

Jedes Dorf braucht einen Mittelpunkt

Unvergessen bleiben auch die vielen Jugendtheater, welche vom örtlichen Jugendverein organisiert, inszeniert und aufgeführt worden sind. Eines der Theaterstücke trug den Namen «Zmetzt dromome». Die Bedeutung des Platzes kann tatsächlich mit diesem Ausspruch auf den Punkt gebracht werden. «Zmetzt dromome» beschreibt ein Zentrum und das Leben, Wer-



Ein Ort der Kirchfeste: Margrethenhof damals.

Die Pfarrei St. Margrethen

Die Kirchgemeinde Ballwil zählt rund 2 200 Gemeindeglieder. Die Kirchgemeinde wird vom Kirchenrat, bestehend aus sechs Mitgliedern, geleitet. Ein örtliches Seelsorgeteam führt die Pfarrei. Das Team sorgt sich zusammen mit dem Pfarreirat um die pastoralen und seelsorgerischen Aufgaben. Das Seelsorgeteam steht unter der Leitung von Pater Christian Lorenz, Pfarrer in Ballwil.

www.pfarrei-ballwil.ch

ken und Schaffen rund um diesen Mittelpunkt. Jedes Dorf, jede Gemeinschaft braucht für sich ein Zentrum, einen Mittelpunkt. Aus diesem Zentrum wird Kraft, Legitimation und Motivation geschöpft, um sich im «dromome» zu engagieren.

Für die Kirchgemeinde ist der physische Mittelpunkt zweifellos die Dorfkirche. Die Gemeinschaft muss aber auch anderswo nachhaltig erlebt und erfahren werden und zwar überall dort, wo Menschen sich treffen um gemeinsam zu feiern. Dafür braucht es Räume und Plätze. Darum ist der Margrethenplatz auch für die Kirchgemeinde und für das Dorfleben besonders wichtig. Er bietet Platz für Begegnungen inmitten des Dorfes.

Mit der Neugestaltung des Platzes werden alte Formen der Begegnung zwar

nicht mehr möglich sein. Dafür entsteht die Chance für eine neue, kreative Art des Zusammenseins, welche neuen Möglichkeiten und Ideen eine Plattform bietet. Dafür eignen sich der Platz unter freiem Himmel oder die Räumlichkeiten im neugeschaffenen Kulturhaus, welches im Übrigen bereits für eine Ausstellung zu Ehren von Franz Xaver Herzog, dem Erbauer der Dorfkirche Ballwil, genutzt wird.

Ein Platz der Begegnung

Der Brunnen hat auf dem neuen Margrethenplatz seinen festen Standort gefunden. Auch der alte Spycher hat an einem neuen Ort seine feste Bleibe erhalten. Alte, uns wohlbekannte Objekte geben dem neu gestalteten Platz den alten Charakter. So ist es auch mit der Bedeutung des Platzes. Obwohl viel Neues erbaut worden ist, bleibt der Platz das, was er über Jahrzehnte immer gewesen ist: ein Ort der Begegnung und des Wirkens. Er versinnbildlicht damit das Leben. Er wird weiterhin zur Weiterentwicklung des Dorfes und der Dorfgemeinschaft seinen ganz wichtigen Beitrag leisten.

Für die Kirchgemeinde ist es äusserst wertvoll, dass Kirche, Kirchplatz und Margrethenplatz weiterhin eine fruchtbare Symbiose bilden können. Die Kirchgemeinde weiss es zu schätzen, dass der Margrethenplatz in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben ist. Wir freuen uns auf diesen neuen Zeitabschnitt. Und wir wünschen uns, dass der Platz weiterhin das Zentrum des «Dromome» bleiben wird.



Thomas Odermatt,
Kirchenratspräsident Ballwil