

31. Mai 2021

# TESTPLANUNG WELLISAREAL

## ERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



# IMPRESSUM

## **Auftrag**

Arealentwicklung «Wellis», Stadt Willisau

## **Auftraggeberin**

GKA Immobilien AG Willisau, vertreten durch:  
Progredis Baumanagement AG, Franz Glanzmann,  
Brugmatt 1, 6130 Willisau

## **Verfahrensbegleitung**

ZEITRAUM Planungen AG, Brünigstrasse 25, 6005  
Luzern, vertreten durch: Daniel Kaufmann,  
Jeantine Viebrock

## **Exekutivgremium**

Grundeigentümer Bereich Nord:  
GKA Immobilien AG Willisau (Auftraggeberin und  
Kaufrechtnehmerin), vertreten durch:  
Franz Glanzmann, Hans Aregger, Claudio Kasper,  
Rolf Kasper  
foroom.immobilien ag (Grundeigentümerin und  
Kaufrechtgeberin), vertreten durch Hanspeter Müller

Grundeigentümer Bereich Süd:  
Urs Fellmann  
Bruno Schmid, Myriam Mühlemann  
Erbengemeinschaft Fam. Tolusso, vertreten durch:  
Hilmar A. Tolusso, Esther P. Tolusso, Gregor V. Tolusso

Stadt Willisau:  
Stadtammann, Wendelin Hodel (bis Dez. 2020),  
Daniel Bammert (seit Jan. 2021)  
Stadtpräsident, André Marti (seit Jan. 2021)  
Stadtbauamt, Cornelia Graber

## **Beurteilungsgremium**

Fachpersonen Städtebau / Architektur:  
Prof. em. Dr. Bernd Scholl, Raumentwicklung, ETH Zürich  
(Vorsitz)  
Dr. Elisabeth Blum, dipl. Architektin ETH  
Hans Cometti, dipl. Architekt ETH SIA BSA,  
Cometti Truffer Hodel Architekten AG, Luzern

Fachpersonen Landschaftsarchitektur:  
Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA Dipl.  
Natw. ETH, Hager Partner AG, Zürich

Stadt Willisau:  
Stadtammann, Wendelin Hodel (bis Dez. 2020),  
Daniel Bammert (seit Jan. 2021)  
Stadtpräsident, André Marti (seit Jan. 2021)  
Stadtbauamt, Cornelia Graber

Ortsplaner Willisau:  
Reto Derungs, Burkhalter Derungs AG, Luzern

Grundeigentümer Bereich Nord:  
GKA Immobilien AG Willisau (Auftraggeberin und Kauf-  
rechtnehmerin), vertreten durch:  
Franz Glanzmann, Hans Aregger, Claudio Kasper, Rolf  
Kasper  
foroom.immobilien ag (Grundeigentümerin und Kaufrecht-  
geberin), vertreten durch Hanspeter Müller

Grundeigentümer Bereich Süd:  
Urs Fellmann  
Hilmar A. Tolusso

Experten:  
Andrea Schaller, Gebietsmanagerin, Kanton Luzern Raum  
und Wirtschaft

## **Spezialisten**

Verkehrsplanung: Aschi E. Schmid, VIAPLAN AG, Sursee  
Lärm: Thomas Minder, SINUS AG, Sempach Station  
Marktstrategie: Toni Bättig, Truvag Treuhand AG, Sursee  
Bauökonomie: Hans Kunz, kunzarchitekten ag, Sursee



# INHALTSVERZEICHNIS

|  |    |
|--|----|
| PRÄAMBEL .....   | 5  |
| 1. EINLEITUNG .....  | 6  |
| 1.1. AUSGANGSLAGE UND ANLASS .....                               | 6  |
| 1.2. GESCHICHTE WELLISAREAL .....                                | 7  |
| 1.3. ZIELE DER AREALENTWICKLUNG.....                             | 7  |
| 2. TESTPLANUNGSVERFAHREN.....                                    | 9  |
| 2.1. VERFAHRENSZIEL UND -ART .....                               | 9  |
| 2.2. ABLAUF UND TERMINE .....                                    | 9  |
| 2.3. BEURTEILUNGSKRITERIEN .....                                 | 11 |
| 2.4. BETEILIGTE.....   | 12 |
| 2.5. ENTSCHÄDIGUNG .....   | 16 |
| 2.6. VERBINDLICHKEITSERKLÄRUNG.....                              | 16 |
| 2.7. MASSGEBENDE GRUNDLAGEN.....                                 | 16 |
| 2.8. URHEBERRECHT UND ANSPRÜCHE.....                             | 16 |
| 3. AUFGABE UND RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN.....                  | 17 |
| 3.1. AUFGABENSTELLUNG .....                                      | 17 |
| 3.2. PLANUNGS- UND BETRACHTUNGSPERIMETER.....                    | 17 |
| 3.3. ERWARTETE ERGEBNISSE .....                                  | 18 |
| 3.4. RAHMENBEDINGUNGEN.....                                      | 20 |
| 4. PROZESSABLAUF .....   | 29 |
| 4.1. ÜBERSICHT .....   | 29 |
| 4.2. STARTVERANSTALTUNG .....                                    | 29 |
| 4.3. WORKSHOP 1 «WERKSTATTGESPRÄCH».....                         | 30 |
| 4.4. WORKSHOP 2 «ZWISCHENBESPRECHUNGEN» .....                    | 33 |
| 4.5. WORKSHOP 3 «SCHLUSSPRÄSENTATION» .....                      | 35 |
| 4.6. SCHLUSSABGABE .....   | 36 |
| 4.7. VORPRÜFUNG.....   | 37 |
| 4.8. ABSCHLIESSENDE SITZUNGEN BEURTEILUNGSGREMIUM .....          | 37 |
| 5. WÜRDIGUNGEN .....   | 38 |
| 5.1. WÜRDIGUNG KONZEPT DEON ARCHITEKTEN, TEAM 1, LUZERN.....     | 38 |
| 5.2. WÜRDIGUNG KONZEPT HERZOG & DE MEURON, TEAM 2, BASEL .....   | 42 |
| 5.3. WÜRDIGUNG KONZEPT STÜCHELI ARCHITEKTEN, TEAM 3, ZÜRICH..... | 46 |
| 6. EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS.....                    | 50 |
| 6.1. VORBEMERKUNGEN.....   | 50 |
| 6.2. AUFTRAG.....  | 51 |
| 6.3. ERWÄGUNGEN.....   | 51 |
| 6.4. EMPFEHLUNGEN ZUR GRUNDKONZEPTION DES WELLISAREALS.....      | 51 |
| 6.5. EMPFEHLUNGEN STÄDTEBAU .....                                | 52 |
| 6.6. EMPFEHLUNGEN FREIRÄUME .....                                | 55 |
| 6.7. EMPFEHLUNGEN VERKEHR / ERSCHLIESSUNG / DURCHWEGUNG .....    | 57 |



|  |    |
|--|----|
| 6.8. EMPFEHLUNGEN WEITERES VORGEHEN / QUALITÄTSSICHERUNG ..... | 58 |
| 6.9. SCHLUSSBEMERKUNGEN .....                                  | 59 |
| 7. GENEHMIGUNG .....   | 60 |
| ANHANG .....   | 61 |
| ANHANG 1A: TEAM 1, DEON ARCHITEKTEN, LUZERN .....              | 62 |
| ANHANG 1B: TEAM 2, HERZOG & DE MEURON, BASEL .....             | 68 |
| ANHANG 1C: TEAM 3, STÜCHELI ARCHITEKTEN, ZÜRICH .....          | 75 |
| ANHANG 2: VORPRÜFUNG - KENNZAHLEN .....                        | 82 |



# PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

# 1. EINLEITUNG

## 1.1. AUSGANGSLAGE UND ANLASS

Das Wellisareal liegt in Willisau im Kanton Luzern sehr zentral auf einer wichtigen ortsbau-lichen Achse am nördlichen Ortseingang des historischen Stadtkerns in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Willisau. Auf dem Wellisareal befinden sich heute im nördlichen Bereich Industrie- und Gewerbebauten, die in der Arbeitszone liegen und ab den 1930er Jahren für die ortsansässige Möbelindustrie entstanden sind. Im südlichen Bereich, der hauptsächlich in der Kernzone und zu einem kleinen Teil in der Arbeitszone liegt, befinden sich Wohnbauten, darunter ein gemäss Bauinventar des Kantons Luzern als erhaltenswert eingestuftes Gebäude, sowie eine Steinindustrie. Das ganze Geviert, das durch die Ettiswiler- und Umfah- rungsstrasse sowie die Enziwigger und die Bahnlinie gefasst wird, umfasst eine Fläche von rund 30'000 m<sup>2</sup>.

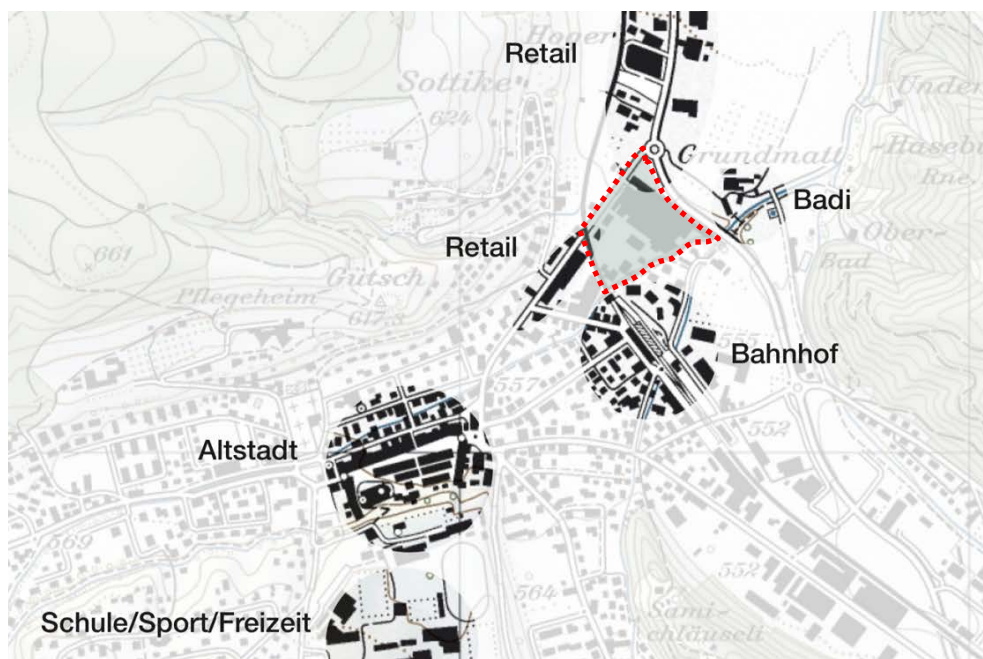


Abb. Umgebungsplan mit Nutzungen und Wellisareal (rot umrandet)

Anlass für die Durchführung eines Testplanungsverfahrens war die von der Grundstücksei- gentümerschaft beabsichtigte Neuausrichtung des Wellisareals und ein entsprechendes Umzonungsbegehren. Der Stadtrat hat im Juli 2018 der Umzonung des Wellisareals auf der Grundlage alternativer Bebauungsvorschläge und einer daraus entstehenden Nutzungs- und Bebauungskonzeption zugestimmt. Durch Einsatz im Beurteilungsgremium des Test- planungsverfahrens und die Mitwirkung an den einzelnen Veranstaltungen wurde sicherge- stellt, dass Anliegen und Belange der Stadt Willisau einfließen.

Kern der Ideenkonkurrenz sind simultane Bearbeitungen der Aufgabe durch drei Bearbeitungsteams, der Begleitung durch ein Beurteilungsgremium mit Vertretern der Grundstückseigentümerschaften, externen Fachexperten sowie sachzuständigen Akteuren der Stadt Willisau, des Kantons und weiterer wichtiger Organisationen.

## 1.2. GESCHICHTE WELLISAREAL

1927 siedelte sich mit der Orgelbau AG eine auf die Herstellung von Kirchenorgeln spezialisierte Unternehmung in der damals noch weitgehend un bebauten «Grundmatt» vor den Toren der Altstadt Willisau an. Mit der Gründung der Wellis AG im Jahr 1931 als Tochtergesellschaft der Orgelfabrik nahm die bewegte Geschichte der Möbelproduktion – spezialisiert auf Designermöbel und international bekannt unter dem Label «Team by Wellis» – ihren Lauf. Mit dem Wachstum der Firma entwickelte sich das Fabrikareal bis in die 1980er Jahre zu seiner heutigen Grösse. Bis heute sind auf dem Areal Möbelfirmen beheimatet.

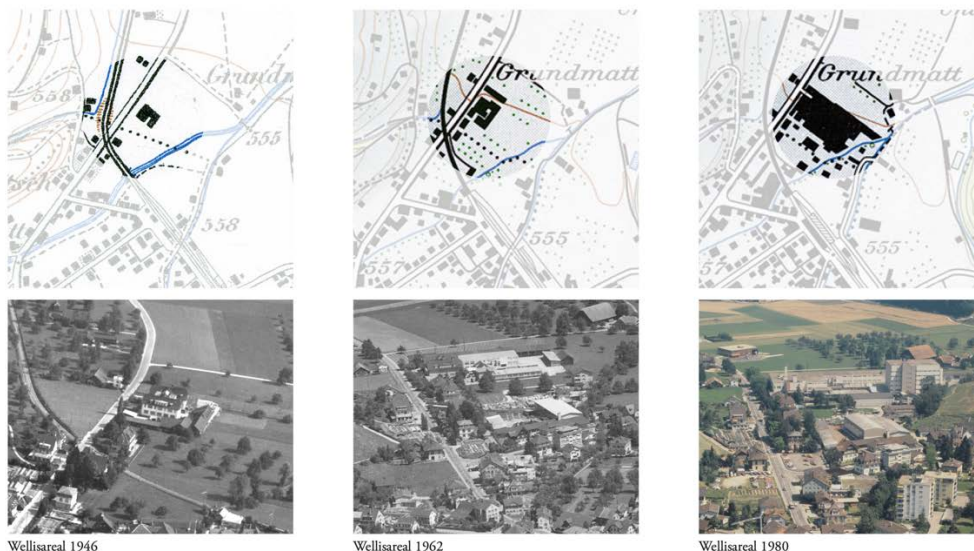


Abb. Historische bauliche Entwicklung Wellisareal (Quelle: Herzog & de Meuron)

## 1.3. ZIELE DER AREALENTWICKLUNG

Das Ziel ist, eine überzeugende und konkrete Vision für die Transformation des heutigen Wellisareals zu einem lebenswerten Stadtbaustein zu erhalten. Es soll unter Ausgleich der Interessen der Grundeigentümer und der öffentlichen Hand sowie unter städtebaulichen als auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine für den Standort optimale städtebauliche Konzeption entwickelt werden, die als Grundlage für die planungs- und baurechtliche Umsetzung dient.

Die übergeordneten Zielsetzungen für die Arealentwicklung des ehemaligen Wellisareals sind:



- Mehrwert für Quartier und Stadt
- Substanz weiterentwickeln durch Erneuerung und Transformation
- Erschliessungssicherheit und Anbindung an umliegende Quartiere und Freiräume
- Zuträgliche Nutzung und Lage mit quartierbildendem Charakter
- Gute Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr inkl. Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Wirtschaftlich tragbares städtebauliches Konzept
- Etappierbarkeit des Entwicklungsprozesses





## 2. TESTPLANUNGSVERFAHREN

### 2.1. VERFAHRENSZIEL UND -ART

Die Komplexität der anstehenden Transformationsprozesse des gesamten Gevierts machen eine übergeordnete, alle Parzellen umfassende Planung zwingend notwendig. Ein iterativer Planungsprozess ist bei solchen Aufgabenstellungen, welche vorgängig nicht abschliessend definiert werden können, am zielführendsten. Das Verfahren mit einer Testplanung hat das Ziel, mit den beauftragten Planungsteams – im Dialog mit den Grundeigentümern, der Stadt und beigezogenen Fachpersonen – verschiedene Ideen- und Konzeptvarianten für das Areal zu erarbeiten, die den ortsbaulichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Anforderungen nachhaltig gerecht werden und daraus Erkenntnisse in Form von räumlichen Strategien und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen abzuleiten.

Die Testplanung wird in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 (Ideenstudie auf Einladung) durchgeführt.

Die Lösungsfindung erfolgt durch intensiven Austausch im Rahmen von Workshops zwischen dem Bearbeitungsteam und dem Beurteilungsgremium. So werden die Zwischenstände der Bearbeitungsteams dem Beurteilungsgremium präsentiert und mit diesem diskutiert. Das Feedback des Beurteilungsgremiums kann dadurch direkt in die weitere Bearbeitung einfließen und die dazugewonnenen Erkenntnisse führen zu einer Vertiefung und Präzisierung der Zielvorgaben. Damit wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung des Areals auf Basis eines qualitativ hochwertigen Konzepts erfolgt, welches auf den Ort und die Lage abgestimmt ist und zugleich die Bedürfnisse und Interessen sowohl der Grundeigentümerschaft als auch der Stadt berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Testplanung und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums dienen als Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte und -instrumente wie Sondernutzungspläne, Zonenplan, Erschliessungsrichtplan und Vereinbarungen oder als Randbedingungen für weitere qualitative Konkurrenzverfahren mit definierten Transformationsprinzipien für das Areal.

### 2.2. ABLAUF UND TERMINE

Vorgesehen war es, die Testplanung von September 2020 bis März 2021 durchzuführen. Pandemiebedingt mussten zeitliche Verschiebungen vorgenommen werden, sodass die Abschlussitzung des Beurteilungsgremiums schliesslich im Mai 2021 durchgeführt werden konnte.

Die Bearbeitung erfolgte in drei Arbeitsphasen. An drei Anlässen (Werkstattgespräch, Zwischen- und Schlusspräsentation) erhielten die Teams Gelegenheit, den Stand und die Ergebnisse ihrer Arbeiten dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. Mit Ausnahme des



Werkstattgesprächs (bilateraler Austausch mit dem Beurteilungsgremium) waren jeweils Teamvertreter der beteiligten Teams an den Anlässen anwesend. Die Anlässe boten auch Gelegenheit für den Austausch und den kritischen Diskurs der einzelnen Beiträge.

Die Leistungen der Teams wurden bis März 2021 erbracht, danach erfolgte die Vorprüfung und die abschliessende Sitzung des Beurteilungsgremiums im Mai 2021, bei der die Teambeiträge gewürdigt und darauf bauende weiterführende Empfehlungen zuhanden des Exekutivgremiums erarbeitet wurden.

| Ablauf   | Termine   |
|--|---|
| Konstituierung des Beurteilungsgremiums  | 19. August 2020   |
| Startveranstaltung mit den Teams:<br>Informationen, Arealbegehung, Abgabe Grundlagenmodell | 1. September 2020   |
| Fragestellungen zum Programm   | 11. September 2020  |
| Fragenbeantwortung   | 21. September 2020  |
| Werkstattgespräch  | 16. Oktober 2020  |
| Zwischenbesprechung  | 05. Februar 2021<br>(pandemiebedingt verschoben vom 17. Dezember 2020)              |
| Schlusspräsentation  | 03. März 2021<br>(pandemiebedingt verschoben vom 05. Februar 2021)                  |
| Abgabe Unterlagen  | 17. März 2021<br>(pandemiebedingt verschoben vom 10. Februar 2021)                  |
| Vorprüfung   | März / April 2021   |
| Abschliessende Sitzungen des Beurteilungsgremiums  | 28. April 2021 / 06. Mai 2021<br>(pandemiebedingt verschoben vom 03.03./04.03.2021) |

Die Termine im Jahr 2020, mit Ausnahme der für Dezember vorgesehenen Zwischenpräsentation, konnten noch als Präsenztermine durchgeführt werden. Die für den Dezember vorgesehene Zwischenpräsentation wurde auf den Februar verschoben und hybrid durchgeführt (die Teams und einige Mitglieder des Beurteilungsgremiums wurden per Videoübertragung zugeschaltet), ebenso die von Februar auf den März 2021 verschobene Schlusspräsentation.

Die für März vorgesehene abschliessende Sitzung des Beurteilungsgremiums und die Präsentation der Empfehlungen zuhanden des Exekutivgremiums mussten pandemiebedingt verschoben und konnten am 26. April und 6. Mai 2021 wieder als physische Präsenzveranstaltungen durchgeführt werden.



## 2.3. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Konzepterarbeitung ist anhand der folgenden Kriterien beurteilt worden:

- Gesamtkonzept Ortsbau (Raumstruktur, räumliche Wirkung, Dichte, Massstäblichkeit, kubische Gestaltung), Umgang mit bestandes- und erhaltenswerten Objekten
- Aussen- und Freiraumqualität (Funktion, Anordnung, Gestaltung der privaten, halbprivaten, halböffentlichen, öffentlichen Freiräume, Beitrag zu einem guten Stadt- und Mikroklima, Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsraum)
- Erschliessungskonzept (Arealerschliessung, Verkehrsführung, Zugänglichkeit, Flächeneffizienz, Ertragspotenzial)
- Nutzungskonzept (Nutzungsdurchmischung, Nutzungseignung, Nutzungsverteilung),
- Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzungsflexibilität, Etappierung, Flächeneffizienz, Ertragspotenzial)
- Planrechtliche Umsetzung (Machbarkeit, Aufwand für Realisierung)

Diese Beurteilungskriterien orientieren sich am Kriterienkatalog Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder an ähnlichen Instrumenten zur Nachhaltigkeitsbeurteilung. Die Reihenfolge enthält keine Wertung und die jeweiligen Kriterien wurden vom Beurteilungsgremium in einer Gesamtwertung angewendet.



## 2.4. BETEILIGTE

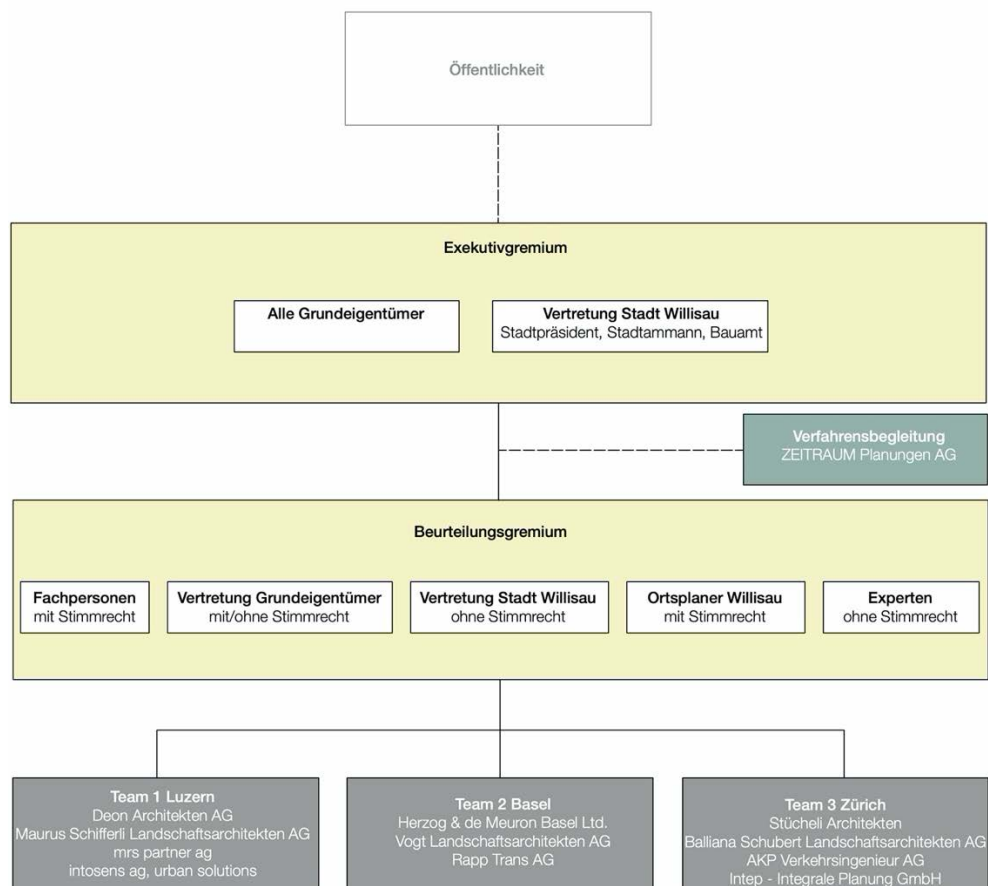


Abb. Organigramm

### AUFTRAGGEBERIN

Auftraggeberin des Verfahrens ist die GKA Immobilien AG Willisau, vertreten durch Progreedis Baumanagement AG, Franz Glanzmann, Willisau.

### VERFAHRENSBEGLEITUNG

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgten durch die ZEITRAUM Planungen AG, Luzern vertreten durch Daniel Kaufmann und Jeantine Viebrock.



## BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium setzte sich anfänglich aus 14 Personen und ab Januar 2021 mit der Teilnahme des Stadtpräsidenten Willisau aus 15 Personen zusammen. Das Begleitgremium übernahm die folgenden Aufgaben:

- war verantwortlich für die ordnungsgemässe Durchführung der Testplanung
- genehmigte das Programm der Testplanung
- zog allfällige Fachleute für die Beurteilung der Projekte und allfälliger Spezialfragen mit ein und stützte somit die Ergebnisse auf das Fachwissen von Experten und das Wissen lokaler Akteure ab
- stellte die Gleichbehandlung der Bearbeitungsteams sicher
- benannte die tragfähigsten, umsetzbarsten und überzeugendsten Lösungsansätze der Bearbeitungsteams
- genehmigte den Schlussbericht inkl. Empfehlungen und Würdigung der Teams

Die Aufgaben wurden innerhalb des Gremiums kooperativ wahrgenommen. Sollte die Entscheidungsfindung nicht im Konsens erfolgen können, so entscheidet im Falle einer Abstimmung die absolute Mehrheit, wobei 9 Mitglieder des Beurteilungsgremiums jeweils eine Stimme hatten.

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

| Name / Berufsbezeichnung / Büro  | Funktion im Beurteilungsgremium   | Stimmrecht |      |
|--|---|------------|------|
|  |   | ja         | nein |
| Prof. em. Dr. Bernd Scholl, Raumentwicklung, ETH Zürich                          | Vorsitz Beurteilungsgremium   | x          |      |
| Elisabeth Blum, Dr. dipl. Architektin ETH  | Fachperson Städtebau / Architektur  | x          |      |
| Hans Cometti, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Cometti Truffer Hodel Architekten AG  | Fachperson Städtebau / Architektur  | x          |      |
| Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA Dipl. Natw. ETH, Hager Partner AG | Fachperson Landschaftsarchitektur   | x          |      |
| Wendelin Hodel (bis Dez. 2020), Daniel Bammert (ab Jan. 2021), Stadtammann       | Stadt Willisau  |            | x    |
| André Marti (ab Jan. 2021), Stadtpräsident                                       | Stadt Willisau  |            | x    |
| Cornelia Graber, Stadtbauamt   | Stadt Willisau  |            | x    |
| Reto Derungs, Burkhalter Derungs AG  | Ortsplaner Willisau   | x          |      |
| Franz Glanzmann, GKA Immobilien AG Willisau                                      | Grundeigentümerschaft Teilbereich Nord / Auftraggeberschaft / Kaufrechtnehmer | x          |      |



|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Hans Aregger, GKA Immobilien AG Willisau                            | Grundeigentümerschaft Teilbereich Nord / Auftraggeberschaft / Kaufrechtnehmer | x |   |
| Claudio Kasper (Vertretung Rolf Kasper), GKA Immobilien AG Willisau | Grundeigentümerschaft Teilbereich Nord / Auftraggeberschaft / Kaufrechtnehmer |   | x |
| Hanspeter Müller, foroom.immobilieng                                | Grundeigentümerschaft Teilbereich Nord / Kaufrechtgeber                       |   | x |
| Hilmar A. Tulusso   | Grundeigentümerschaft Teilbereich Süd   | x |   |
| Urs Fellmann  | Grundeigentümerschaft Teilbereich Süd   | x |   |
| Andrea Schaller   | Gebietsmanagerin Kanton Luzern Raum und Wirtschaft (rawi)                     |   | x |

## EXEKUTIVGREMIUM

Vertretungen der Stadt Willisau und alle Grundeigentümer der Teilbereiche Nord und Süd des Wellisareals wurden im Rahmen des «Exekutivgremiums» über die Resultate / Zwischenresultate informiert und erhielten die Möglichkeit, sich zu äussern.

### Stadt Willisau:

- Stadtmann, Wendelin Hodel (bis Dez. 2020), Daniel Bammert (ab Jan. 2021)
- Stadtpräsident (ab Jan. 2021)
- Weitere Stadträte/Stadträtinnen bei Bedarf
- Stadtbauamt Willisau, Cornelia Graber

### Alle Grundeigentümer Bereich Nord:

GKA Immobilien AG Willisau (Auftraggeberin und Kaufrechtnehmerin):

- Franz Glanzmann (Progredis Baumanagement AG)
- Hans Aregger (Aregger Beteiligungen AG, Buttisholz)
- Claudio Kasper (Kasper Furniture Holding AG)
- Rolf Kasper (Kasper Holding AG)

foroom.immobilieng (Grundeigentümerin und Kaufrechtgeberin):

- Hanspeter Müller

### Alle Grundeigentümer Bereich Süd:

- Urs Fellmann
- Bruno Schmid / Myriam Mühlemann
- Erbgemeinschaft Fam. Tulusso, vertreten durch: Hilmar A. Tulusso, Esther P. Tulusso, Gregor V. Tulusso



## SPEZIALISTEN FACHBERICHTE

### **Verkehrsplanung:**

Aschi E. Schmid, VIAPLAN AG

### **Lärm:**

Thomas Minder, SINUS AG

### **Marktstrategie:**

Toni Bättig, Truvag Treuhand AG

### **Bauökonomie:**

Hans Kunz, kunzarchitekten ag

## TEILNEHMENDE PLANUNGSTEAMS

Zur Testplanung wurden drei Architekturbüros aus dem Raum Luzern, Basel und Zürich eingeladen, die sich mit Fachplanern aus den Disziplinen Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung verstärken mussten. Den Bearbeitungsteams stand es frei, weitere Spezialisten beizuziehen (z.B. Spezialist Soziologie / Gesellschaft, Lärmschutzexperte, Marktspezialist, Kostenspezialist, Energiespezialist).

Die folgenden drei interdisziplinär zusammengesetzten Teams wurden im Einladungsverfahren ohne Folgeauftrag beauftragt:

### **Team 1, Luzern:**

- Deon Architekten AG, Luzern: Prof. Luca Deon, Martin Schuler, Flavio Acklin, Alessandro Parascandolo, Antoine Danthony, Hansjürg Buchmeier, Gina Furrer
- Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG: Maurus Schifferli, Melina Kistani
- mrs partner ag: Simon Seger, Colin Grojer
- intosens ag, urban solutions: Maria Luise Hilber, Selina Gosteli
- Beratende Experten: Frank Joss, Mia Hägg

### **Team 2, Basel:**

- Herzog & de Meuron Basel Ltd.: Stefan Marbach, Michel Frei, Sofie Hoyer
- Vogt Landschaftsarchitekten AG: Lars Ruge, Bess Laaring
- Rapp Trans AG: Yves Gasser, Raffael Fischer

### **Team 3, Zürich:**

- Stücheli Architekten, Zürich: Mathis Tinner, Kana Ueda, Matteo Ranci
- Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG: Sandro Balliana
- AKP Verkehrsingenieur AG: Andreas Kaufmann, Dominik Baldinger
- Intep – Integrale Planung GmbH, Zürich
- Dr. Margrit Hugentobler (Quartieranalyse / Soziologie)



## 2.5. ENTSCHÄDIGUNG

Für die Mitarbeit an der Testplanung einschliesslich Teilnahme an den Workshops sowie Abgabe einer vollständigen Arbeit gemäss Anforderungen wurde jedem Team eine pauschale Entschädigung von Fr. 60'000.00 ausgezahlt.

## 2.6. VERBINDLICHKEITSERKLÄRUNG

Mit schriftlicher Bestätigung der Teilnahme an der Testplanung anerkennen die Bearbeitungsteams ausdrücklich die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe, Termine und Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

## 2.7. MASSGEBENDE GRUNDLAGEN

Massgebend für die Durchführung des vorliegenden Verfahrens sind – neben den gesetzlichen Grundlagen – das Programm, die Fragenbeantwortung sowie die Protokolle der Zwischenbesprechungen.

## 2.8. URHEBERRECHT UND ANSPRÜCHE

Das Urheberpersönlichkeitsrecht verbleibt bei den Verfassern, resp. den Bearbeitungsteams. Die Bearbeitungsteams erklären mit der Abgabe eines Projekts, dass keine Rechte Dritter verletzt werden. Mit der Entschädigung erwirbt der Veranstalter das Verwertungsrecht im Sinne von Art. 26.3 der Ordnung SIA 143 (2009). Die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über und können von ihr im Rahmen der weiteren Bearbeitung (Synthesepan) weiterverwendet werden.

Sämtliche Projektdokumente dürfen von der Auftraggeberschaft unter vollständiger Namensnennung der Urheber veröffentlicht und für den Eigenbedarf kopiert werden. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.





## 3. AUFGABE UND RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1. AUFGABENSTELLUNG

Das Wellisareal soll gesamthaft zu einem nachhaltigen und gut integrierten Stadtbaustein mit hoher Lebensqualität zum Wohnen und Arbeiten sowie starker Identität entwickelt werden. Die stadt- und landschaftsräumlichen Qualitäten und die Vernetzung mit den benachbarten Quartieren sollen qualitativ hochwertig sein und die standortgerechte Nutzungsmischung das Quartierleben bereichern.

Zentrale Aufgabe für jedes der drei federführenden Teams (Deon Architekten AG Luzern, Herzog & de Meuron Basel, Stücheli Architekten Zürich) war es, für den ca. 30'000 m<sup>2</sup> umfassenden Perimeter des Areals integrierte Lösungsvorschläge für die ortsbauliche und landschaftsplanerische Entwicklung sowie verkehrsmässige Erschliessung des Areals zu erarbeiten. Wirtschaftliche Aspekte mussten dabei ebenso berücksichtigt werden wie die Anforderungen der Stadt Willisau und des Kantons. Besonderes Augenmerk galt der Realisierbarkeit in Etappen, welche der kleinteiligen Eigentümerstruktur und -dynamik im Südteil des Areals Rechnung trägt.

Konkret waren die städtebauliche Umsetzung, der Umgang mit Bestand, die Nutzungsart und Verteilung der Nutzungen auf dem Areal, das Nutzungsmass, die Höhenentwicklung, die Qualität und Nutzung der Aussenräume, die Erschliessung und Zugänglichkeit des Areals, die Übergänge zu umliegenden Quartieren sowie die Etappierbarkeit und wirtschaftliche Tragbarkeit von Entwicklungsstrategien für die Eigentümer aufzuzeigen.

### 3.2. PLANUNGS- UND BETRACHTUNGSPERIMETER

Der Planungssperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 199, 200, 1711, 1753 (Teil Nord) im Besitz der foroom.immobilien ag sowie die Parzellen Nrn. 198, 229, 230, 231, 232, 233, 496, 497, 499, 500 (Teil Süd) im Besitz unterschiedlicher Grundeigentümer. Der Planungssperimeter umfasst zudem die Ettiswilerstrasse im Abschnitt Kreisel Grundmatt bis Bahnübergang. Die bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Planungssperimeters stehen bis auf das erhaltenswerte Gebäude auf Parzelle Nr. 198 grundsätzlich zur Disposition.

Über den Planungssperimeter hinaus hat eine Anbindung zum Bahnhof Willisau, zur Altstadt Willisau sowie zu den nördlich gelegenen Arbeits- und Erholungsgebieten zu erfolgen (Betrachtungssperimeter).



— Planungsperimeter Wellisareal (inkl. Ettiswilerstrasse Kreisel Grundmatt bis Bahnübergang)  
 Betrachtungsperimeter

Abb. Planungs- und Betrachtungsperimeter

### 3.3. ERWARTETE ERGEBNISSE

Gestützt auf eine kongruente Betrachtungs- und Bearbeitungstiefe der Teilbereiche Nord und Süd (Planungsperimeter) sowie im Speziellen darüber hinaus (Betrachtungsbereich) wurden im Wesentlichen Ergebnisse zu folgenden Themen erwartet:

#### IDENTITÄT

**Produkt:** Bild einer neuen, identitätsstiftenden Bebauung

#### NUTZUNG UND DICHTHE

Der heutige Bereich Nord liegt in der Arbeitszone. Auch in diesem Bereich wird grossmehrheitlich Wohnnutzung angestrebt, wobei ein Mindestanteil von 30% für Arbeitsnutzung (6'000 – 7'000 m<sup>2</sup> Arbeitsflächen) nachzuweisen ist. Generell soll eine grösstmögliche Flexibilität für die Nutzungen angestrebt werden.



Über das ganze Planungsgebiet ist ein konzeptabhängiges Nutzungsmass (Dichte) und die Nutzungsart zu definieren. Die Teams hatten zunächst die Aufgabe, eine Ausnutzungsziffer für das Gesamtareal im Bereich  $<1.0$ , ca.  $1.0$  und  $\pm 1.5$  zu testen.

**Produkt:** Dichte-, Flächen- und Nutzungsnachweis mit hoher Nutzungsflexibilität

## AUSSEN- UND FREIRÄUME

Es soll eine umfassende Betrachtung des Planungsgebiets vorgenommen werden, welches neben der Anordnung privater, halbprivater, halböffentlicher und öffentlicher Freiräume auch deren Übergänge und Schnittstellen definiert. Dabei sind besonders die Übergänge in Bezug auf die Erreichbarkeit und Visibilität von und nach den angrenzenden Quartieren zu konkretisieren, Aspekte der Aufheizung und Verdunstungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sowie eine naturnahe Gestaltung der Aussenräume zu integrieren. Die Bearbeitungsteams haben auch aufzuzeigen, wie die Gestaltung des Uferbereichs der Enziwigger aussehen könnte. Die Ettiswilerstrasse stellt heute eine verkehrsorientierte Eingangsachse für Willisau dar. Zwischen Kreisel Grundmatt und Bahnlinie soll eine Strassenraumgestaltung mit städtebaulichen Qualitäten aufgezeigt werden.

**Produkt:**

- Definition der Freiraumstrukturen und Aussenraumqualitäten
- Definition des Übergangs zwischen privaten, halbprivaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen
- Gestalterische Integration öffentlicher Wegverbindungen
- Gestaltungsvorschlag Uferbereich Enziwigger
- Gestaltungsvorschlag Ettiswilerstrasse im Bereich zwischen Kreisel Grundmatt und Bahnübergang

## VERKEHR, ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

Effiziente Erschliessungslösungen tragen dazu bei, das Bauland ökonomisch sinnvoll zu nutzen. Die Autoabstellplätze sind grossmehrheitlich in unterirdischen Sammelgaragen angeordnet. Es ist aufzuzeigen, wie die Parkierung in Etappen realisiert werden kann und wie auf ein allfälliges Überangebot an Parkplätzen von vorhergehend realisierten Etappen für die weiteren Bauetappen reagiert werden kann. Wichtigste Eckpfeiler eines Mobilitätskonzeptes werden aufgezeigt. Für den Fuss- und Veloverkehr führen attraktive und direkte Wege durch das Geviert. Ebenfalls ist aufzuzeigen, wie die Fuss- und Velowegverbindungen zum Bahnhof, zur Altstadt, zum nördlich angrenzenden Arbeitsgebiet sowie zum Naherholungsgebiet Hasenburg erfolgen.

**Produkt:**

- Erschliessungs- und Parkplatznachweis / - Berechnung



- Flächennachweis Veloabstellplätze (Kurz- / Langzeit)
- Eckpfeiler eines Mobilitätskonzepts
- Fuss- und Velowegverbindungen zum Bahnhof, zur Altstadt, zum nördlich angrenzenden Arbeitsgebiet und zum Naherholungsgebiet Hasenburg

## UMSETZUNG

Die Planung im heterogen bebauten Gebiet und die unterschiedlichen Umsetzungsvorstellungen verlangen einen sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Gebäude-, Parzellen- und Eigentümerstruktur. Die zukünftige Bebauung hat eine Etappierung zuzulassen, welche es allen Grundeigentümerschaften erlaubt, ihre Grundstücke weitgehend unabhängig und zu einem selbstgewählten Zeitpunkt zu entwickeln. Ein etappiertes Vorgehen soll Zwischennutzungen auf dem Areal ermöglichen.

### Produkt:

- Etappierungskonzept mit Ausweisen von möglichen Zwischennutzungen
- Ausweisen der notwendigen Landumlegungen
- Minder- und Mehrzuteilung Geschossflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche

## 3.4. RAHMENBEDINGUNGEN

Grundlage für die Bearbeitungen bildeten – neben den formellen Planungsgrundlagen wie das Siedlungsleitbild der Stadt Willisau vom 24. September 2015, der Zonenplan der Stadt Willisau vom 17. September 2019 mit dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement, das Parkplatzreglement der Stadt Willisau vom 9. Mai 2016, der Verkehrsrichtplan der Stadt Willisau vom 16. Dezember 2008, welche jedoch in nachgelagerten Planungsverfahren innerhalb der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen Änderungen erfahren können – weitere zur Verfügung gestellte Fachberichte und Informationen.

Die nachfolgend aufgeführten Vorgaben stellen die zum Start der Testplanung wesentlichen planerischen Rahmenbedingungen gemäss Programm der Aufgabenstellung dar.

## VERKEHRSERSCHLIESSUNG

### MIV – Erschliessung Teilbereich Nord

Der nördliche Teilbereich wird heute ab der als Kantonsstrasse klassifizierte Ettiswilerstrasse erschlossen. Gegenüber einer künftigen Erschliessung ab der Umfahrungsstrasse (Kantonsstrasse) bestehen Vorbehalte von Seiten des Kantons, da ein Direktanschluss an die Umfahrungsstrasse dem Grundsatz einer leistungsfähigen und attraktiven Umfahrung widersprechen würde. Bei ausgewiesenem Bedarf und einem Leistungsnachweis kann eine Erschliessung an die Umfahrungsstrasse ggf. in Betracht gezogen werden. Die Teams



sollen ein optimales Erschliessungskonzept in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und städtebauliche Aspekte entwickeln.

Der Anschluss an die Kantonsstrasse (Ettiswilerstrasse/Umfahrungsstrasse) hat mind. die Qualitätsstufe D in der massgebenden Spitzenstunde/-stunden auszuweisen. Die Leistungsberechnungen sind für den Ist-Zustand, Prognosezustand mit und ohne Projekt (2040) vorzunehmen.

Für den Kreisel Grundmatt liegt ein genehmigtes Strassenbauprojekt vor.

#### **MIV – Erschliessung Teilbereich Süd**

Die Parzellen Nrn. 229, 230, 231, 233, 496, 497, 499 und 500 im südlichen Teilbereich werden heute über die Strassenparzelle 232 erschlossen. Letztere mündet innerhalb der Interessenlinie der Wiggertalbahn in die Ettiswilerstrasse. Für diejenigen Parzellen, welche über die Strassenparzelle 232 erschlossen sind, ist deshalb langfristig eine anderweitige Erschliessung notwendig.

Die Bearbeitungsteams haben aufzuzeigen, wie eine neue Erschliessung für die Parzellen, die heute über die Parzelle 232 erschlossen sind, organisiert und dadurch die bestehende Erschliessung optimiert werden kann. Vorstellbar ist ein Anschluss der Parzellen im südlichen Teilbereich an die Einstellhalle des Teilbereichs Nord.

#### **Öffentlicher Verkehr**

Das Wellisareal ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof Willisau und der nahegelegenen Bushaltestellen «Feldli» im Norden des Areal und «Chrüzhof» im Südwesten des Areal gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es sind keine weiteren ÖV-Angebote zu planen. Die Teams haben kurze und attraktive Wege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs aufzuzeigen.

#### **Fuss- und Veloverkehr**

Mit der Planung ist eine gute Anknüpfung für den Fuss- und Veloverkehr zur Ettiswilerstrasse (Strassenraumgestaltung) und zur Umfahrungsstrasse sowie südöstlich des Areal eine Verbindung Richtung Stadt, zum Bahnhof und zur Badi bzw. zum Naherholungsgebiet aufzuzeigen. Die Enziwigger soll an einer Stelle überquert werden können. Die bestehende Brücke ist zu einem attraktiven Übergang auszubauen. Die Durchwegung innerhalb des Areal ist aufzuzeigen. Das Wegnetz und die Erschliessung der Hauszugänge sind hindernisfrei zu konzipieren.

#### **KORRIDOR WIGGERTALBAHN (BLS)**

Die Interessenlinie der Wiggertalbahn (BLS) betrifft die Parzellen Nrn. 229, 232 und 233. Sie sichert den erforderlichen Raumbedarf für den langfristig geplanten Ausbau der Wiggertalbahn zur Schliessung der Netzlücke zwischen Willisau und Nebikon. Der mit einer Baulinie im Zonenplan abgesteckte Verkehrskorridor ist freizuhalten.



Abb. Baulinie / Interessenlinie der Wiggertalbahn (in rot)

## GRENZ- UND STRASSENABSTÄNDE

Die Strassenabstände gemäss §84 kantonales Strassengesetz (StrG) sind einzuhalten (6 m zu Ettiswilerstrasse und Umfahrungsstrasse). Um den erforderlichen Handlungsspielraum für eine optimale städtebauliche Lösung zu bieten, darf von den ordentlichen Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Areals abgewichen werden. Grundstücksmutationen können zugunsten eines überzeugenden Entwicklungskonzepts vorgenommen werden, sofern die jeweiligen Flächenanteile (Nutzungsverteilung) gleich bleiben.

## GEWÄSSERRAUM ENZIWIGGER

Das Wellisareal wird südöstlich durch die Enziwigger begrenzt. In diesem Bereich ist die Enziwigger weitgehend kanalisiert und nicht zugänglich.

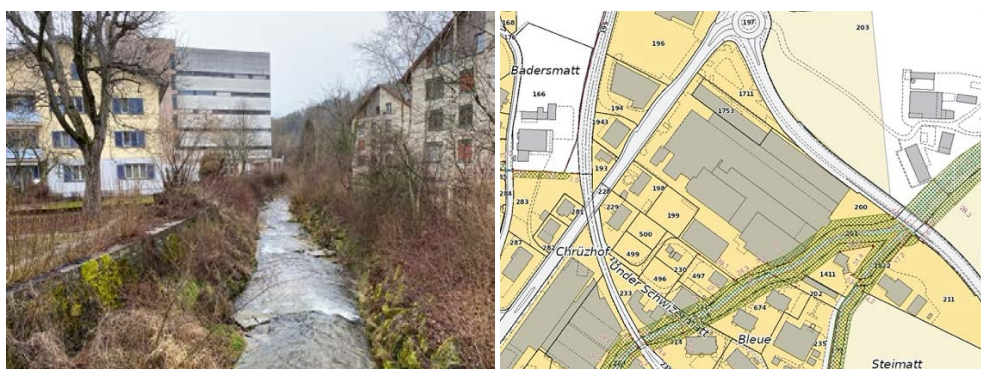


Abb. Enziwigger (links Wellisareal) und Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde in der Ortsplanung rechtlich gesichert und in Art. 28 BZR geregelt:

- Die Grünzone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferräume, sowie dem Schutz vor Hochwasser.
- Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung zulässig.
- Innerhalb der Grünzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken, Hochstauden und Pionierpflanzen zu fördern.

Mit den zuständigen kantonalen Dienststellen wurde geklärt, welches Nutzungspotential innerhalb des Gewässerraums Enziwigger besteht. Unter Einhaltung des Hochwasserschutzes ist eine Neugestaltung des Uferraumes Enziwigger im Interesse des Kantons und der punktuelle Zugang zum Wasser soll im Sinne von Spiel-, Aufenthalts- und Freizeitflächen in bestimmten Bereichen gefördert werden.

Die Bearbeitungsteams haben aufzuzeigen, wie die Gestaltung des Uferbereichs der Enziwigger aussieht und somit ein Mehrwert für das Wellisareal geschaffen werden kann.

## BAUINVENTAR UND ISOS

Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern, Stadt Willisau, befindet sich im Planungserimeter auf der Parzelle Nr. 198 ein als erhaltenswert eingestuftes Gebäude.



Abb. Erhaltenswertes Gebäude (Quelle: Bauinventar Luzern, Geoport.al.lu.ch)

Das Bauinventar hält dazu fest:

«Auf den ersten Blick unscheinbares, dennoch qualitätsvolles Wohnhaus, das sich durch ein langgezogenes und fast villenartiges Erscheinungsbild gut in die Strassenbebauung einfügt. Der Bau hat sein ursprüngliches charakteristisches Erscheinungsbild der 1950er-Jahre mit der Fassadendetaillierung und der Umgebungsgestaltung grösstenteils erhalten.»

Das erhaltenswerte Gebäude ist zu bewahren. Diesen Umstand gilt es zu beachten. Es ist eine sinnvolle Integration des erhaltenswerten Gebäudes in der Gesamtkonzeption sowie eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung aufzuzeigen.

Willisau ist als schützenswertes Ortsbild im ISOS verzeichnet.

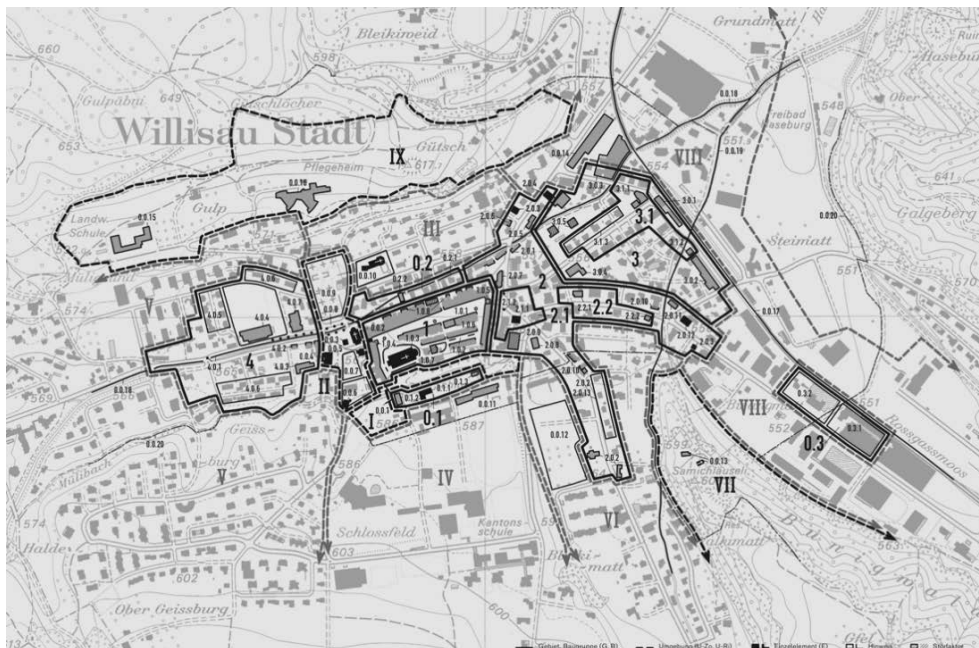


Abb. Ausschnitt aus der ISOS-Karte, Aufnahmeplan 1:5'000 verkleinert (Quelle: ISOS 2630, Willisau)

Das Wellisareal liegt in dem Bereich der Umgebungsrichtung (U-Ri) Nr. VIII «Industrie- und Gewerbequartier, 20. Jahrhundert» mit einer gewissen Bedeutung und dem Erhaltungsziel b. Bei der Umgebungsrichtung handelt es sich um einen Bereich von ein- oder mehrseitig unbegrenzbarer Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft. Für eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Im Bereich des Wellisareals hinweisend dargestellt (wertneutrale Bezeichnung für Elemente, die eine Lokalisierung im Ort bedürfen) sind die Enziwigger sowie die Eisenbahnlinie.

In Bezug auf das ISOS und die ortsbauliche Verträglichkeit resp. Haltung hinsichtlich des Ortsbildes und ortsbaulichen Kontexts ist insbesondere die Höhenentwicklung entscheidend.

Hochhäuser gemäss §166 PBG stehen generell nicht im Fokus.

## LÄRMSITUATION

Es ist vorgesehen, das Gebiet in eine Mischzone für Wohnen und Arbeiten mit der Empfindlichkeitsstufe III umzuzonen. Für das Wellisareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.



Massgebende Lärmquellen sind der motorisierte Verkehr auf der Ettiswilerstrasse und Umfahungsstrasse. Die Immissionsgrenzwerte werden entlang der Ettiswilerstrasse und Umfahungsstrasse ohne geeignete planerische oder bauliche Lärmschutzmassnahmen überschritten.

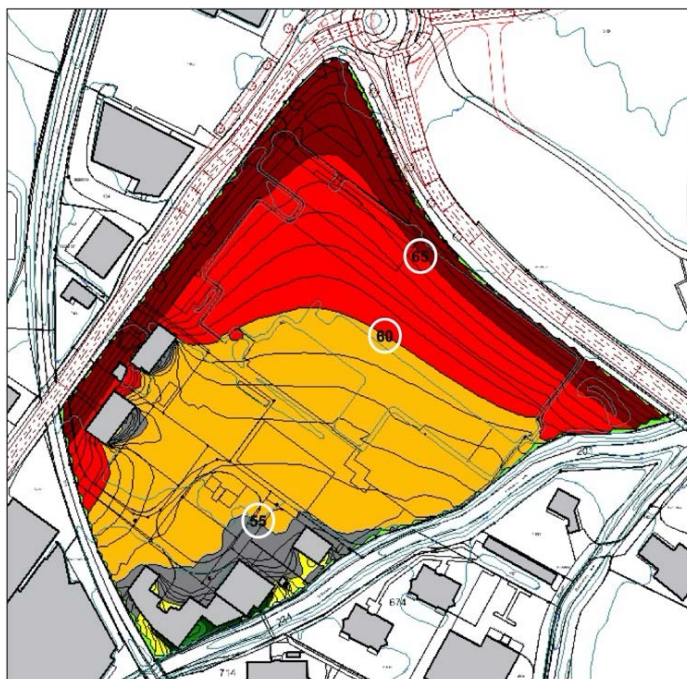


Abb. Strassenlärmbelastung Wellisareal Tag, 4.5 m über Boden (Quelle: SINUS AG)

Um neue Wohngebiete möglichst vor schädlichen und lästigen Lärmeinwirkungen zu schützen, sollten für Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen in gemischten Wohn-/Gewerbebauten die Planungswerte ES III (60 dBA tags resp. 50 dBA nachts) und für reine Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte ES II (60 dBA tags resp. 50 dBA nachts) angestrebt werden. Sollte dies zu unverhältnismässigen Massnahmen oder Einschränkungen führen, dürfen für einzelne dieser Fenster auch Belastungen bis zum Immissionsgrenzwert ES III (65 dBA tags resp. 55 dBA nachts) zugelassen werden. So gilt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES III als oberste Belastungsgrenze.

Werden für einzelne Fenster sogar die Immissionsgrenzwerte überschritten, so kommt eine Zustimmung nach Art. 31 LSV nur dann in Betracht, wenn beim Lüftungsfenster dieses Raumes die Planungswerte eingehalten werden können.

Der Eisenbahnlärm liegt unter dem massgebenden Belastungsgrenzwert und ist somit nicht relevant.

## STÖRFALL / NIS

Die Karte «Technische Gefahren» des Kantons Luzern zeigt die Lage von Anlagen und Betrieben, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, sowie deren Konsultationsbereiche. Darin ist kein Konsultationsbereich eingetragen, der das Wellisareal tangieren würde.

Trotzdem ist das Wellisareal von einem möglichen Störfall auf der Ettiswilerstrasse betroffen, da hier die Relevanzschwelle von 10'000 Fz/d gemäss der prognostizierten Verkehrsmenge überschritten wird. Das Hauptgefahrenbild ist der Benzinlachenbrand. Aus Sicht der Störfallvorsorge lässt sich für das Wellisareal eine potenzielle Personendichte von 475 P/ha ableiten. Wird diese Personendichte im Abstandsbereich von 100m von der Ettiswilerstrasse nicht überschritten, sind keine Schutzmassnahmen erforderlich. Höhere Personendichten sind aus Sicht der Störfallvorsorge möglich, erfordern dann aber allenfalls Schutzmassnahmen.

Bezüglich der Verordnung zum Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) ergeben sich keine grösseren Einschränkungen.

## HOCHWASSER

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Luzern wird für den Planungsperimeter eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Wasserprozesse (fliessendes Hochwasser) ausgewiesen. Ebenso besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

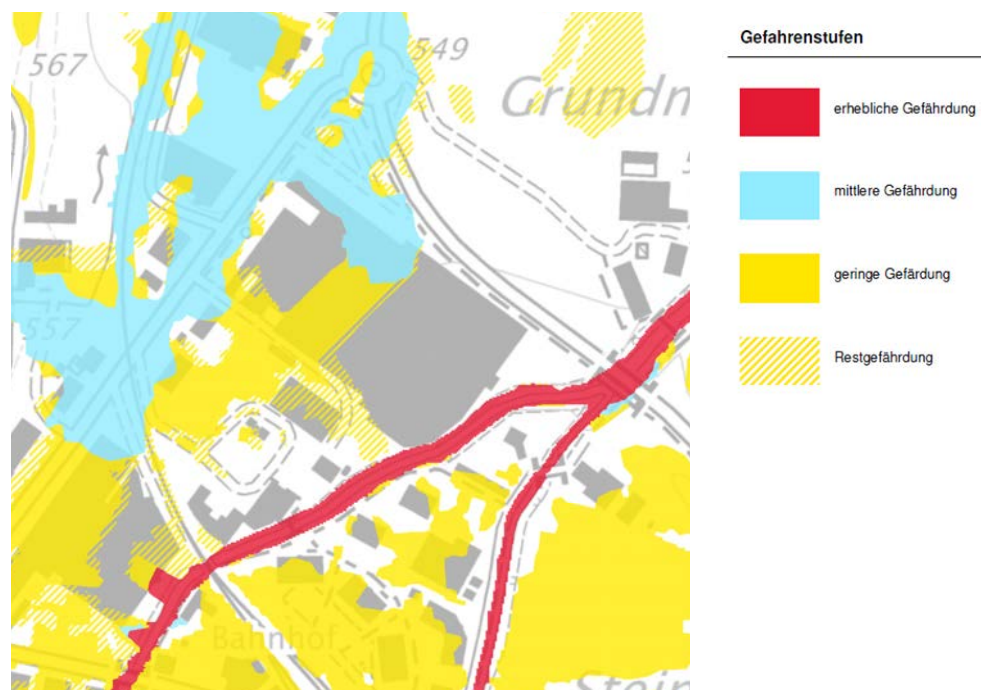


Abb. Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Wasserprozesse 1:2'000 (Quelle: Geportal.lu.ch)

Die Gebiete mit geringer und mittlerer Gefährdung sind im Zonenplan überlagernd als Gefahrenzonen GF1 «Geringe Gefährdung» und GF 2 W «Hochwasser mittlere Gefährdung» dargestellt sowie in Art. 35 und 38 Bau- und Zonenreglement geregelt.

In einem blauen Gebiet (mittlere Gefährdung) handelt es sich um ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Auflagen gemäss Art. 35 BZR) vermieden werden können. Rote Gebiete sind im Wesentlichen ein Verbotsbereich. In

diesem Gewässerraum besteht grundsätzlich ein Bauverbot. Bei geringer Gefährdung (gelbe Zone; Gefahren-Hinweisbereich) werden minimal abgestimmte Objektschutzmassnahmen empfohlen.

Bei der Planung künftiger Bauten sind die Gefährdungen durch Hochwasser sowie durch Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.

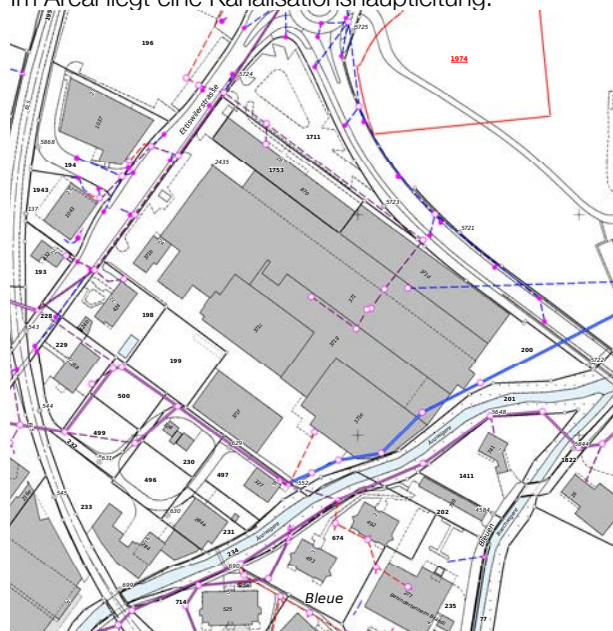
## BAUGRUND

Erste geologische Untersuchungen zeigen, dass mit grossflächigen künstlichen Auffüllungen, die Fremdstoffe enthalten können, zu rechnen ist. Der Planungssperimeter ist jedoch nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Abteilung Gewässer und Boden, eingetragen. Ein Aushub- und Entsorgungskonzept muss zum Zeitpunkt des Baugesuchs trotzdem erfolgen.

Die Grundwasseroberfläche liegt selbst bei Hochwasserstand mind. 10 m unterhalb der heutigen Geländeoberkante. Demzufolge sind 2 bis 3 Untergeschosse machbar. Einzelne schwebende Grundwasservorkommen bis in den Bereich der heutigen Geländeoberkante sind hingegen möglich. Der Planungssperimeter befindet sich innerhalb eines Gewässerschutzbereichs. Für Bauten, die unter die höchste Grundwasseroberfläche hineinreichen, ist ein hydrogeologischer Unbedenklichkeitsnachweis über den Einfluss des Bauwerks auf die Durchflusskapazität zum Zeitpunkt des Baugesuchs erforderlich. Dabei darf die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert werden.

## WERKLEITUNGEN

Im Areal liegt eine Kanalisationshauptleitung:



Leitung über 600mm

- Mischabwasser
- Bach-/Rein-/Regenabwasser

Abb. Auszug Leitungskataster Abwasser (Quelle: Geoportail.lu.ch)



Eine Verlegung der Leitung ist bei ausgewiesenem Bedarf grundsätzlich möglich, wenn die Leitungslänge dabei nicht vergrössert wird. Dies wird aber aus Kostengründen nicht angestrebt. Die weiteren Leitungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Werkleitungskataster zu entnehmen.

## ENERGIE / MOBILITÄT

Im Bestreben einer nachhaltigen Arealentwicklung sollen zukunftsfähige und ressourcenschonende Energieträger und Baumaterialien sowie zukunftsweisende Mobilitätsformen aktiv gefördert werden. Es soll ein Wärmeverbund angestrebt werden, an den das Wellisareal künftig angeschlossen werden könnte.

Es sind im Minimum die Vorgaben der rechtsgültigen kantonalen Energiegesetzgebung zum Zeitpunkt des Baugesuchs einzuhalten.

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung und gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der Minimalbedarf an Parkplätzen abweichend von den Vorgaben gemäss Parkplatzreglement der Stadt Willisau festgelegt werden.



## 4. PROZESSABLAUF

### 4.1. ÜBERSICHT

Die Konzepterarbeitung erfolgte im Rahmen eines Workshopverfahrens vom September 2020 bis Mai 2021. Im Anschluss an die jeweiligen Workshops (Werkstattgespräch, Zwischenbesprechung, Schlusspräsentation) hat das Beurteilungsgremium den Projektverfassern jeweils Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgegeben. Die Ergebnisse wurden protokolliert und den jeweiligen Bearbeitungsteams zugestellt.



### 4.2. STARTVERANSTALTUNG

Zu Beginn der Testplanung fand eine Begehung vor Ort mit den Bearbeitungsteams und dem Beurteilungsgremium statt. Die Aufgabenstellung wurde erläutert und konkretisiert, sowie über parallellaufende Planungen informiert. Die Grundlagenmodelle wurden den Bearbeitungsteams abgegeben. Die Teams erklärten sich einverstanden zu den Teilnahmebedingungen der Testplanung.



### 4.3. WORKSHOP 1 «WERKSTATTGESPRÄCH»

Am Werkstattgespräch vom 16. Oktober 2020, das von den anderen Bearbeitungsteams getrennt stattfand, präsentierten die Bearbeitungsteams dem Beurteilungsgremium ihre Analysen zu Ort und Aufgabenstellung sowie verschiedene Konzeptansätze (3 Varianten) und darunter das präferierte Konzept. Die Varianten wurden in Schwarzplänen, Situations- und Schnittplänen, Kennwerten, Handskizzen, 3D-Visualisierungen sowie am Arbeitsmodell 1:500 erläutert.

Im Rahmen des ersten Workshops lag der Fokus auf dem vertieften Verständnis der Ausgangslage und der Präzisierung der verträglichen baulichen Dichte im Zusammenspiel mit den Freiräumen, der Erschliessung und den Nutzungen.

Das Werkstattgespräch hat zu einer ersten wertvollen Auseinandersetzung mit der Arealentwicklung geführt. Die Varianten zeigten auf, dass das untersuchte Gebiet eine unterschiedliche Betrachtung erlaubt. Es konnte dadurch ein differenziertes Bild gewonnen werden, welche ortsbaulichen Prämissen für eine qualitative Entwicklung des Wellisareals dienen können. Allen Vorschlägen war gemein, dass auf «tabula rasa» verzichtet wurde und eine Sammelparkierung vorgeschlagen wurde. Die Bearbeitungstiefe der drei Arbeiten für das Werkstattgespräch fiel unterschiedlich aus.

#### VERTIEFUNG, ERKENNTNISSE UND HINWEISE

Aufgrund des Werkstattgesprächs gab das Beurteilungsgremium den drei Bearbeitungsteams folgende Hinweise als kritische, konstruktive Anmerkungen für die weitere Bearbeitung mit:

- Das zukunftsgerichtete städtebauliche Konzept für das Gesamtareal soll die Interessen der einzelnen Grundeigentümer respektieren und mit einer sinnvollen Etappierung bestmöglich zum Tragen bringen, sodass einzelne Grundeigentümer auch zu einem späteren Zeitpunkt noch ihr Grundstück transformieren können. Dieser Aspekt wurde teilweise zu wenig berücksichtigt. Insbesondere ist das erhaltenswerte Gebäude für die nächsten 15-20 Jahre für Wohnzwecke zu erhalten. Es ist aufzuzeigen, wie dieses sinnvoll integriert werden kann. So sind die Entwurfskonzepte auf die bestehenden Grundstücksbesitzverhältnisse abzustimmen und eine mit den Besitzverhältnissen vereinbare Etappierung aufzuzeigen.
- Alle drei Teams sehen vor, Bestandesbauten für Wohnzwecke umzunutzen. Es soll aufgezeigt werden, wie dies baulich funktioniert und was die wirtschaftlichen Folgen (Vor-/Nachteile) sind. Es ist zusätzlich eine Konzeptvariante aufzuzeigen, welche im Teil Nord auf Bestandes-Industriebauten verzichtet (insbesondere, falls sich zu einem späteren Zeitpunkt erweist, dass der Erhalt bzw. die Umnutzung der Bestandesbauten finanziell nicht realisierbar ist am Standort Willisau). Diese beiden Varianten gilt es miteinander zu vergleichen (städtebaulich, wirtschaftlich, erschliessungstechnisch, Etappierbarkeit, Dichte usw.).



- Ist die Umnutzung bestehender Bestandesbauten in grösserem Umfang Teil des Konzeptes, sollen Belege für die Robustheit der Bestandesbauten in Bezug auf Statik, Variabilität der Nutzbarkeit, Erschliessung und weiterer aus Sicht der Teams bedeutsamen Aspekte geliefert werden. Von Vorteil wäre es auch aufzeigen zu können, welche Vor- und Nachteile planungsrechtlicher Natur mit der Umnutzung von Bestandesbauten gegenüber (Ersatz)-Neubauten verbunden sein können. Auf jeden Fall ist aber aufzuzeigen, wie das städtebauliche Konzept aussehen könnte, wenn sich die Bauherrschaft für einen Gesamtneubau entscheidet.
- Die Werkstattgespräche haben gezeigt, dass eine bauliche Dichte bis zu 1.5 AZ ortsverträglich ist. Für das Gesamtareal soll eine Mindestdichte von 1.0 AZ umgesetzt werden und maximal 1.5 betragen (AZ gemäss PBG Kanton Luzern). Im Teil Nord soll eine Ausnutzung von mindestens 1.2 AZ LU erreicht werden (ca. 29'400 m<sup>2</sup> Geschossfläche SIA oberirdisch für Wohnen, Arbeiten usw.). Die Teams werden gebeten, die aus ihrer Sicht passende bauliche Dichte vor dem Hintergrund städtebaulicher, erschliessungs- und freiraumplanerischer sowie ökonomischer Aspekte festzulegen. Dabei kommt der schrittweisen Entwicklung grosse Bedeutung zu.
- Für die Weiterbearbeitung muss der Fokus auf die Frage der Adressierung des Areals gerichtet werden. Was ist von aussen die Adresse? Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Adressierung an die Ettiswilerstrasse für die Anbindung an das Quartier wichtig ist. Welche Gesichter und Räume entstehen zur Ettiswilerstrasse, welche Beziehungen entstehen zum neuen Quartier? Wie sehen die entsprechenden Gesichter und Räume in Richtung Nord- / Süd- / Ostseite des Wellisareals aus?
- Es soll eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Erdgeschossnutzungen stattfinden. Welche Gestalt und Funktion erhalten die Erdgeschosse?
- Es soll eine Auseinandersetzung mit dem Auftakt des Areals beim Kreisel (heutiger Parkplatz) stattfinden. Welche Funktion und Gestalt bekommt der heutige Parkplatz?
- Aufgrund der Werkstattgespräche ergab sich die Erkenntnis, dass ein zentraler grosser Park bzw. Quartierplatz nicht notwendig ist.
- Die Unterteilung der Freiräume in private, halbprivate, halböffentliche und öffentliche Räume sowie deren Übergänge sind aufzuzeigen.
- Es soll eine Auseinandersetzung mit der Ufergestaltung der Enziwigger stattfinden und in diesem Zusammenhang auch die Rolle des öffentlichen Raums geklärt werden.
- Es sollen mikroklimatische Überlegungen gemacht werden.
- Für die Erschliessung des MIV wird ein Rechtsabbiegegebot für die Zu- und Wegfahrten favorisiert. Abweichende Vorschläge sollen begründet dargelegt werden können.
- In der Auslegung der Anzahl Parkfelder ergaben sich Widersprüche. Die nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Parkfelder ist aufzuzeigen. Diese hat sich nach der VSS-Norm zu richten. Zum Vergleich ist auch die Herleitung gemäss kommunalem Parkplatzreglement der Stadt Willisau vorzunehmen und die Spannweite aufzuzeigen.



- Es ist ein flexibles Parkierungssystem aufzuzeigen, bspw. wie die Parkierung in Etappen realisiert werden kann oder wie auf ein allfälliges Überangebot an Parkplätzen reagiert werden kann aufgrund des sich verändernden Mobilitätsverhaltens und/oder Nutzungsmixes.
- Die oberirdische Erschliessung für Anlieferungsfahrzeuge (LKW und PKW), Entsorgungs-, Notfallfahrzeuge und Zügelwagen ist aufzuzeigen.
- Die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze sind darzulegen.
- Es sollen konzeptuelle Überlegungen zur flexiblen Unterbringung von Nutzungen (Zeitfaktor) gemacht werden.
- Die Konzeptvorschläge sind auf ihre lärmtechnische Umsetzbarkeit zu überprüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass jedem Team das auf Lärmschutz spezialisierte Büro SINUS AG 2 Stunden für Beratungen zur Verfügung steht.

Für den zweiten Workshop (Zwischenbesprechung) wurden zusätzlich die folgenden Hinweise vom Beurteilungsgremium an die Bearbeitungsteams vermittelt:

- Es ist ein Vertiefungsbereich zu wählen, der für das Konzept von strategischer Bedeutung ist und in der weiteren Bearbeitung in Bezug auf die Machbarkeit des gewählten Ansatzes vertiefter untersucht werden soll.
- Es soll aufgezeigt werden, wie sich die bauliche Dichte innerhalb des Areals verteilt (Teile Nord und Süd). Zur Vergleichbarkeit der einzelnen Konzeptvorschläge soll die AZ einheitlich nach folgender Formel berechnet und ausgewiesen werden:  
*Ausnutzungsziffer (geschätzt) =*  
*(Geschossflächen oberirdisch nach SIA 416 – 15% Abzug) / Grundstücksfläche*  
*Anmerkung: 15% Abzug entspricht ungefähr Anteil für Aussenmauern, die bei der AZ nicht angerechnet werden. Die reguläre AZ-Berechnung gemäss PBG Kanton Luzern kann optional zusätzlich ausgewiesen werden.*
- Ebenfalls sind die Flächen des Fussabdrucks der Gebäude (ÜZ) und der Freiräume zu deklarieren.
- Es sollen Visualisierungen von diversen Ausschnitten aus dem Gesamtprojekt gezeigt werden (räumliche Wirkungen, Massstäblichkeiten, kubische Gestaltungen, Dichten, Materialisierungen, Atmosphären etc.). Die Visualisierungen sollen sich auf das gewählte Konzept beziehen, allerdings können in Bezug auf bauliche Ausgestaltungen (Dachlandschaft, Fassaden, Materialität) auch verschiedene Möglichkeiten vorgestellt werden.

Im Anschluss an das Werkstattgespräch fand mit dem Exekutivgremium ein Austausch statt. Somit konnten die ersten Ergebnisse den Vertretenden der Stadt Willisau und den unterschiedlichen Grundeigentümerschaften vorgestellt und deren Interessen nochmals aufgenommen werden.





## 4.4. WORKSHOP 2 «ZWISCHENBESPRECHUNGEN»

An der Zwischenbesprechung vom 5. Februar 2021 wurden die Präsentationen der einzelnen Beiträge in Anwesenheit aller teilnehmenden Bearbeitungsteams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium gab den Bearbeitungsteams Hinweise für die weitere Bearbeitung. Zudem wurde ein räumlicher oder thematischer Vertiefungsbereich mit den jeweiligen Teams besprochen.

Das Beurteilungsgremium würdigte die sehr gut vorbereiteten Präsentationen der 3 Teams und stellte grosse Fortschritte bei den einzelnen Konzepten fest. Alle drei Teams haben es verstanden, die Hinweise von den Werkstattgesprächen aufzunehmen und haben ihre Konzepte entsprechend weiterentwickelt. Entstanden ist eine Vielfalt an Vorschlägen mit potenziellen Lösungen zu den herausfordernden Aufgabenstellungen mit dem Ziel eines qualitativ hochstehenden Bebauungskonzepts, das den gesetzlichen Vorgaben Rechnung trägt, die Bedürfnisse der Region berücksichtigt und in absehbarer Zeit mit potenziellen Investoren weiterbearbeitet werden kann.

### VERTIEFUNG, ERKENNTNISSE UND HINWEISE

Das Beurteilungsgremium konnte aufgrund einer Vertiefung weitergehende Erkenntnisse erlangen. Das Beurteilungsgremium hat insbesondere folgende Aspekte für die weitere Bearbeitung abgegeben:

- Willisau ist ländlich geprägt, entwickelt sich aber stark nach innen und verändert sich in vielen Quartieren vom dörflichen Charakter hin zu mehr kleinstädtischer Struktur. Viele Areale, insbesondere in den Kernzonen, verändern ihr Gesicht und werden urbaner, die Aussenräume öffentlicher, die Nutzungen durchmischer. Das Wellisareal befindet sich an einer Schlüsselstelle beim Eingang in dieses sich entwickelnde Gebiet. Auf diesem Areal soll beantwortet werden, wieviel Urbanität und Nutzungsdurchmischung richtig ist, und welche Formen von Wohnen und Arbeiten auf diesem Areal künftig richtig sind.
- Die heutige Durchwegung des Areals ist eher bescheiden. Eine Öffnung des Areals für die Bevölkerung ist zentral. Dazu stehen öffentlich nutzbare Aussenräume, der Gewässerraum entlang der Enziwigger und die Bezüge und Wegführungen zu Nachbartsquartieren im Zentrum. Als wichtige Frage ist zu beantworten, was auf dem Areal selbst angeboten werden muss, und was Areale/Freiräume in der Umgebung leisten können/sollen. Das grösste Potenzial für eine Öffnung des Areals wird in der Durchwegung in Form von öffentlich begehbaren Nord-Süd-Verbindungen und Ost-West-Verbindungen (Anbindungen an das Zentrum, den Bahnhof, Querungen über Enziwigger in die Gebiete Steimatt und Badheim) für den Fuss- und Veloverkehr gesehen. Es braucht attraktive Fuss- und Velowege, die auch für die Öffentlichkeit nutzbar sind. Die westlich angrenzenden Wohnquartiere sind ebenfalls in die Betrachtung miteinzubeziehen (Anbindung Bahnhof). Ein schmaler Brückenschlag über die Enziwigger wird nicht als ausreichend erachtet, um diesem Anspruch gerecht zu werden. Die



Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und der Anbindung zur Altstadt und zum Bahnhof sind vertiefter zu thematisieren. Dabei ist auch aufzuzeigen, welche Funktion und Gestalt die Ettiswilerstrasse einnimmt.

- Der Grad der Öffentlichkeit ist aber letztendlich auch abhängig von dem städtebaulichen Konzept. Die Ergebnisse der Testplanung sollen Aufschluss darüber geben, welchen öffentlichen Charakter das Areal erhält. Wichtig ist, dass die zukünftigen Nutzungen keine Konkurrenz zur Altstadt schaffen, sondern mit dieser kompatibel sind.
- Bestehende Bauten sind Teil der heutigen Identität des Areals. Die WillisauerInnen kennen die Bauten und ihre Geschichte. Dies kann ein positiver Beitrag für den Erfolg des neuen Stadtteils sein. Seitens Auftraggeberschaft bestehen aber gegenüber Umnutzungen von bestehenden Gewerbegebäuden in Wohnbauten aus technischer und wirtschaftlicher Sicht starke Zweifel. Die Auseinandersetzung mit den bestehenden Bauten ist zentral.
- Eine sorgfältige Untersuchung der Höhenentwicklung ist eine wichtige Aufgabe. Die Aufgabe ist den entsprechenden Teams gestellt, bezüglich Höhe der Gebäude wie auch dem richtigen Ort für ein allfällig höheres Gebäude. Bei Aufstockungen stellt sich die Frage der Machbarkeit.
- Der Etappierung des Konzepts muss grosse Beachtung geschenkt werden. Dies in Bezug auf die unterschiedlichen Besitzverhältnisse und Realisierungshorizonte, insbesondere aber auch aus finanziellen Überlegungen (mögliche zu grosse Vorinvestitionen). Jeder Zwischenzustand muss für sich funktionieren und jeweils einen Mehrwert zur vorangehenden Etappe bilden.
- Die drei Konzepte reagieren sehr unterschiedlich auf den Ankunftsort Nord. Die Eingangssituation ist für die Stadt Willisau sehr bedeutend und soll nochmals sorgfältig geprüft werden. An dieser prominenten Stelle beim Kreisel Grundmatt wird künftig die Zentrumsbebauung beginnen. Diese Situation wird für lange Zeit Bestand haben, berücksichtigt man die aktuellen Untersuchungen des Kantons zum Entwicklungsschwerpunkt Willisau. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung werden in den künftigen Richtplan des Kantons Luzern einfließen, und sie bestätigen diesen Ort für eine längere Zukunft als den Übergang von der reinen Arbeitszone zum Kerngebiet. Ein sorgfältiger Umgang mit diesem Ort bezüglich Gebäudesetzung und Nutzung ist daher eine wichtige Aufgabe.
- Es wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass das erhaltenswerte Gebäude (Haus Schmid Parz. 198) längerfristig (sicher für die nächsten 20 Jahre) zu erhalten ist. Es ist aufzuzeigen, wie dieses sinnvoll ins Gesamtkonzept integriert werden kann.
- Die vorgegebene Mindestdichte gemäss Stellungnahme zum Werkstattgespräch ist einzuhalten.
- Nebst den Überlegungen zu einem für das künftige Willisau richtigen Wohnungsmix sind für die Stadt Willisau auch Überlegungen zu den zukünftigen gewerblichen Nutzungen zentral. Welche gewerblichen und öffentlichen Nutzungen sind angedacht,



und welche Nutzungen sind ausgeschlossen? Wie spielen Gewerbe- und Wohnnutzungen zusammen, wie und wo sind Mischformen richtig?

- Der Anteil an Arbeitsnutzungen wurde bestimmt. Die Zielwerte von 6'000 – 7'000 m<sup>2</sup> sind zu berücksichtigen. Eine Konzentration der Gewerbenutzung ist anzustreben. Die Arbeitsräume sollen flexibel nutzbar sein, falls die Nachfrage nach Arbeitsnutzungen nicht im erforderlichen Umfang besteht.
- Bei der Anzahl Parkfelder und dem Erschliessungskonzept zeigten sich grosse Unterschiede. Wie bereits in der Stellungnahme des Werkstattgesprächs festgehalten, ist die nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Parkfelder aufzuzeigen. Diese hat sich nach der VSS-Norm zu richten. Zum Vergleich ist auch die Herleitung gemäss kommunalem Parkplatzreglement der Stadt Willisau vorzunehmen und die Spannweite aufzuzeigen.
- Grundsätzlich soll das MIV – Erschliessungskonzept (Haupterschliessung) via Ettiswilerstrasse funktionieren. Die Leistungsfähigkeit der Ettiswilerstrasse ist aufgrund der Fahrbewegungen in und aus dem Wellisareal nachzuweisen. Gibt es aus Sicht der Teams potenzielle Ein-/Ausfahrten via Umfahrungsstrasse, die zu einer Optimierung / Ergänzung der Haupterschliessung führen, ohne dass der Verkehrsfluss der Umfahrungsstrasse beeinträchtigt wird, sind diese ebenfalls aufzuzeigen.
- Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für einen darauffolgenden Gestaltungsplan. Die wesentlich zu überführenden Elemente des städtebaulichen Konzepts in den Gestaltungsplan sollen an der Schlusspräsentation aufgezeigt werden.

#### 4.5. WORKSHOP 3 «SCHLUSSPRÄSENTATION»

An der Schlusspräsentation vom 3. März 2021 wurden die diversifizierten und vertieften Konzepte aller Bearbeitungsteams dem Beurteilungsgremium präsentiert und die Ergebnisse des anlässlich der Zwischenbesprechung ausgewählten Vertiefungsbereichs vorgestellt. Die Weiterbearbeitung der drei Konzepte wurde vom Beurteilungsgremium geschätzt und positiv hervorgehoben. Die Anregungen des Beurteilungsgremiums aufgrund des Workshops 2 wurden zu einem wesentlichen Teil aufgenommen und in der Weiterbearbeitung gelungen umgesetzt. Alle Teams haben sich im Rahmen der Testplanung intensiv mit der Aufgabenstellung sowie den Inputs des Beurteilungsgremiums auseinandergesetzt und verschiedene Lösungsansätze resp. ein breites Ideenspektrum präsentiert, sodass eine Klärung herbeigeführt werden konnte, wie sich das Wellisareal zukünftig entwickeln soll.

#### VERTIEFUNG, ERKENNTNISSE UND HINWEISE

Für die Schlussbearbeitung gab das Beurteilungsgremium den Bearbeitungsteams die folgenden Anmerkungen mit auf den Weg:

- Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt doch noch ein Anschluss an die Umfahrungsstrasse als erforderlich erweist und dieser vom Kanton bewilligt würde, wo wäre die



Ein-/ Ausfahrt (Rechts-rechts-System) und wie wäre diese mit der internen Erschliessung kompatibel?

- Die Langsamverkehrsverbindungen zum Bahnhof/zur Altstadt führen teilweise über private Grundstücke und funktionieren daher noch nicht überall. Diese sind zu überprüfen.
- Die Etappierung ist in Abhängigkeit mit dem Erschliessungs-, Parkierungs- und Anlieferungskonzept zu überprüfen. Jeder Zwischenzustand muss für sich funktionieren können.
- Die Anlieferungsbereiche im Teil Nord sind für Lastwagen bis zu 40 Tonnen auszuzeigen und aufzuzeigen.
- Alle drei Teams sehen entlang der Umfahrungsstrasse ein oder mehrere Längsgebäude vor. Wie liesse sich diese «Nordkante» resp. Nordzeile etappieren?

## 4.6. SCHLUSSABGABE

Gestützt auf die Rückmeldungen zur Schlusspräsentation durch das Beurteilungsgremium erfolgte die Abgabe der Studienergebnisse (in Planformat A0-quer, max. 6 Pläne) per 17. März 2021. Die Schlussabgabe beinhaltete:

- **Konzeptplan (3 Pläne A0)** mit folgendem Inhalt:
  - a) Schwarzplan 1:5'000
  - b) Gesamtkonzeptplan Bebauung, Erschliessung und Freiraum 1: 1'000 (inkl. Anbindung Nachbarschaft, Bahnhof als Dachaufsicht)
  - c) Situationsplan mit schematischem Erdgeschossgrundriss, Freiraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung 1:500
  - d) Regelgeschossplan mit schematischem Grundrissnachweis pro Gebäudetypologie 1:200
  - e) Schnitte und Ansichten 1:500
  - f) Teilausschnitte (u.a. Ufergestaltung Enziwigger in Grundriss u. Schnitten) 1:200
  - g) Nutzungsnachweis mit Schemaplänen 1:1'000 Flächen und Volumen SIA 416
  - h) Konzeptbeschrieb inkl. Materialisierung
  - i) Mindestens 2 Visualisierungen (Stimmungsbilder des Areals) der Bebauung, Freiraum und Erschliessung.
- **Gestaltungsplan (1 Plan A0)** mit folgendem Inhalt:
  - a) Situationsplan Gestaltungsplanentwurf 1:500 mit wesentlich zu sichernden Elementen wie z.B. Baufelder, wichtigste Höhenkoten, Lage Zu- und Wegfahrten, Fuss-/Velowege, Verkehrsflächen, Anzahl und Lage Parkplätze/Veloabstellplätze, Lage unterirdische Bauten, Grösse und Lage Spiel- und Freizeitflächen
  - b) Eckpfeiler eines Mobilitätskonzepts



- c) Grundsätze eines Energiekonzepts
- d) Parzellierung und Etappierung
- e) Flexibilität der Nutzung (z.B. Wohnen – Dienstleistung; Parkierungsbereiche)

- **Vertiefungsplan (1 Plan A0)**

Die Teams sollten anhand des für ihr Konzept strategischen räumlichen/thematischen Bereichs die Machbarkeit ihres Ansatzes exemplarisch und im geeigneten, kleinteiligeren Massstab überprüfen. Dazu gehören Angaben zur zeitlichen Realisierung und der Kosten.

**Plan nach freier Wahl (max. 1 Plan A0)**

Jedes Team hatte die Möglichkeit, einen Plan nach freier Wahl zu gestalten.

## 4.7. VORPRÜFUNG

Alle drei Teams haben ihre Beiträge (Pläne, Modell, Unterlagen) fristgerecht und vollständig eingereicht. Von einem Team wurde ein zweites Modell abgegeben.

Die formelle und inhaltliche Überprüfung erfolgte durch die ZEITRAUM Planungen AG. Eine Zusammenstellung der wichtigsten Kennzahlen findet sich im Anhang. Dem Beurteilungsgremium lag der Vorprüfungsbericht mit den Ergebnissen in Form einer tabellarischen Synopse mit Diagrammen vor.

Aus der Sicht des Beurteilungsgremiums konnten alle drei Beiträge zur Beurteilung zugelassen werden, auch das überzählige Modell.

## 4.8. ABSCHLIESSENDE SITZUNGEN BEURTEILUNGSGREMIUM

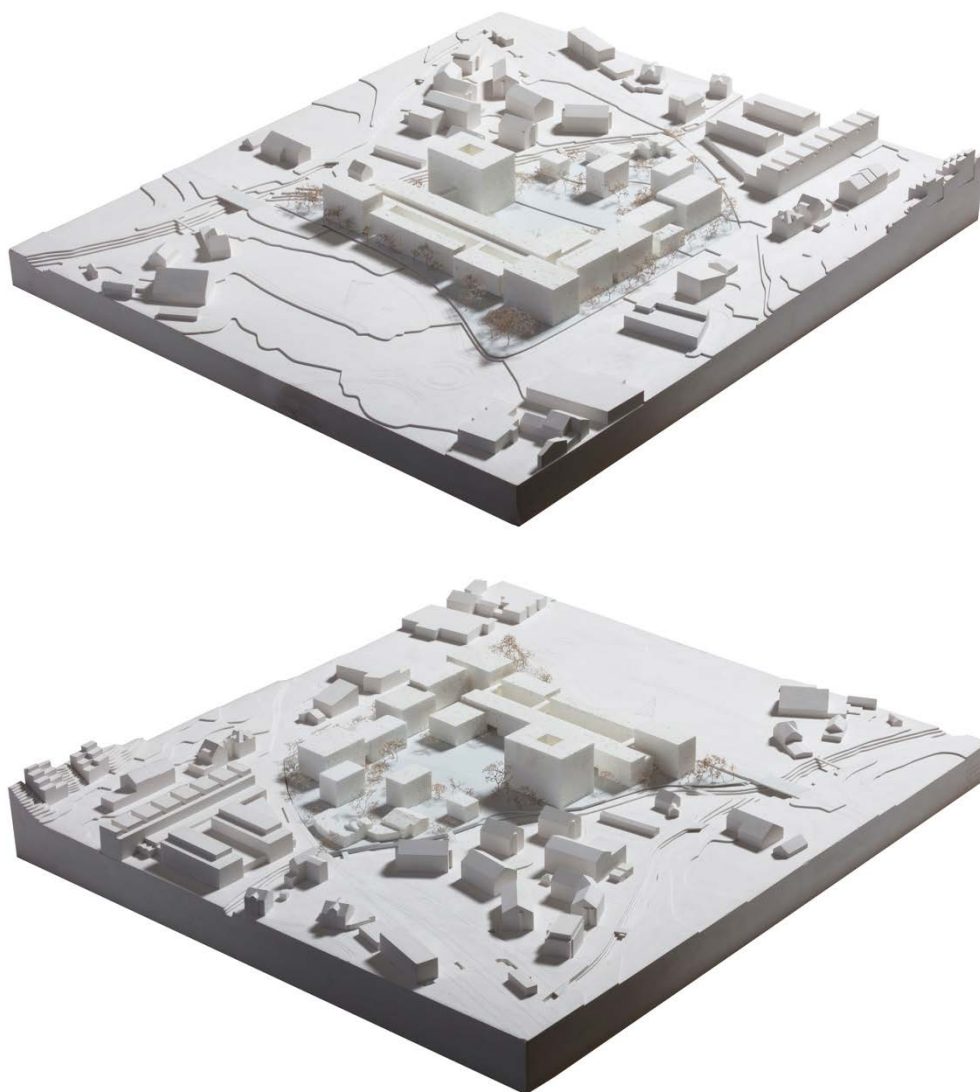
An den Schlusssitzungen des Begleitgremiums am 28. April und 6. Mai 2021 wurde der Vorprüfungsbericht genehmigt sowie die Würdigungen und Empfehlungen erarbeitet und verabschiedet.

Im Anschluss an die Sitzung mit dem Beurteilungsgremium vom 6. Mai 2021 wurde das Exekutivgremium über die Ergebnisse der Testplanung anhand der Pläne und Modelle der drei Beiträge informiert.

## 5. WÜRDIGUNGEN

Die Würdigungen wurden anlässlich der Zusammenkünfte des Beurteilungsgremiums am 28. April und 6. Mai 2021 erarbeitet und einstimmig verabschiedet.

### 5.1. WÜRDIGUNG KONZEPT DEON ARCHITEKTEN, TEAM 1, LUZERN



*Abb. Modell Deon Architekten, oben: Nord-Ansicht vom Kreisel, unten: Südost-Ansicht von Enziwigger*



## STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT

Das Projektteam gibt dem neu zu entwickelnden Gewerbeareal am heutigen Siedlungsrand von Willisau den anspruchsvollen Namen «Stadtkante.» Der Auftakt zu dieser sogenannten Stadtkante bildet ein höherer Baukörper am Ortseingang an der Ecke Ettiswilerstrasse / Kreisel und wird durch drei schmale und hohe Längsvolumen der Umfahrungsstrasse entlang festgesetzt.

Diese von den Verfassern bereits in der ersten Zwischenkritik zu Grunde gelegte Projektidee wurde vom Beurteilungsgremium schon damals in dessen rigiden Form mit Höhen von 15 – 20 m und der vorgeschlagenen Wohnnutzung in den oberen Geschossen an dieser städtebaulich und lärmtechnisch exponierten Lage kritisiert und hinterfragt.

Entlang der Ettiswilerstrasse werden die bestehenden Gebäude bis auf das zu erhaltende Haus Schmid, entsprechend der vorgeschlagenen Bauetappen, ersetzt und generieren in deren Vorbereich eine attraktive und verkehrsberuhigte Bewegungszone hinter einer lockeren Baumbepflanzung entlang der Strasse. Dem Haus Schmid wird allerdings unverständlich, mit wenig Respekt und viel zu nahe ein Neubauvolumen in den rückwärtigen Gartenbereich gestellt.

Der Erhalt der Gewerbezeile 2 und deren mögliche Aufstockung wie auch das zu Wohnzwecken umgebaute, in seiner Grundstruktur erhaltene und aufgestockte Lagerhaus ist hingegen eine überzeugende Idee für die Arealentwicklung und deren Identität.

Der südliche Arealbereich wirkt, mit seinen vier um den sogenannten «Werkplatz» gesetzten Wohnbauten und durch den grosszügigen Grünraum dazwischen, vom Rest des Areals abgekoppelt. Auch würde dieser Bereich zur unmittelbaren Nachbarschaft eine höhere Dichte und formale Präsenz vertragen.

## FREIRAUM

Die lockere Bepflanzung mit Hochstammbäumen entlang der Ettiswilerstrasse ist ein attraktiver Filter und Auftakt zur dahinterliegenden Bebauung und kaschiert gleichzeitig die offenen Parkplätze davor.

Der offene grüne und grosszügige Aufenthalts- und Spielbereich in der Mitte des Areals wird «Campo» genannt. Er ist Teil eines reichhaltig bepflanzten «Parks», der seinen Abschluss am natürlich bestockten Bachlauf der «Enziwigger» findet. Diese aussenräumliche Qualität und Grosszügigkeit ist der Idee einer relativ dichten Bebauung, der sogenannten «Stadtkante» geschuldet und wirkt in dieser ländlichen Umgebung etwas überdimensioniert.

Die vorgeschlagene Durchwegung ist sehr vielfältig und attraktiv. Sie bietet allen Benützern optimale Querverbindungen und Übergänge über die Enziwigger mit beidseitiger Gehwegführung.



## NUTZUNGEN

Entlang der sogenannten Stadtkante, im Winkel Ettiswilerstrasse / Umfahrungsstrasse, sind erdgeschossig Gewerbe und weitere flexible Nutzungen vorgesehen und in den darüberliegenden Etagen etwas Dienstleistung, aber v.a. Wohnen. Diese sind an den lärmbelasteten Aussenfassaden zu den beiden Strassen hin nicht unproblematisch. In den inneren Bereichen des Areals werden alle Wohnungen in sehr unterschiedlichen Grössen, Lagen und Wohnformen entwickelt. Viele davon profitieren vom grosszügigen dahinterliegenden Grünraum und der Uferbestockung entlang der Enziwigger.

Dabei wird ein sehr breites Angebot vom Atelierwohnen über Gemeinschaftswohnen, Loftwohnen, Singlewohnen bis zum «normalen» Familienwohnen aufgezeigt. Einige Wohnungen, v.a. entlang der Werkgasse zwischen Zeile 1 und 2, haben aber ein für diese ländliche Region doch sehr nahes Gegenüber und zudem die Immissionen der Anlieferungen in der Werkgasse bei der Zeile 1. Diese Werkgasse als attraktive Anlieferungs- und Begegnungszone wird aber grundsätzlich positiv beurteilt. Als Reaktion auf die negativen Einflüsse der Werkgasse auf die darüberliegenden Wohnungen werden bei der Zeile 2 Durchwohnen-Grundrisse vorgeschlagen.

## ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Die Anlieferung und Zufahrt für die Gewerbeflächen werden plausibel aufgezeigt. Sie werden über den Aussenbereich im Norden und anschliessend durch die Werkgasse zurück auf die Ettiswilerstrasse geführt. Zudem wird ebenfalls ab der Ettiswilerstrasse die Zufahrt zur Parkgarage direkt neben dem Haus Schmid und parallel zur Strasse in das Gebäude vorgeschlagen, was für die beiden Häuser und deren Vorzonen sehr unattraktiv ist.

Die oberirdischen Parkplätze sind in ihrer Lage unproblematisch, dagegen ist die Anordnung und Lage der unterirdischen Parkgarage für Autos und Velos schlecht organisiert, aufwendig, unwirtschaftlich und für heutige Komfortansprüche nicht realistisch.

Demgegenüber profitiert der Fussgänger und der langsame Velofahrer von einer sehr vielfältigen und abwechslungsreichen Durchwegung des Areals mit unterschiedlichen Anschlüssen und Verbindungen zu den umliegenden Quartieren und entlang des Bachlaufs.

## ETAPPIERUNG / NACHHALTIGKEIT / WIRTSCHAFTLICHKEIT

Es werden verschiedene Realisierungsvarianten in 6 möglichen Etappen von Norden nach Süden aufgezeigt. Eine Aufwertung des Freiraums im nördlichen Bereich wird leider erst in der 3. Etappe vorgeschlagen, was das Grundanliegen – frühzeitig qualitativ hochwertige Freiräume zu erstellen – grundsätzlich in Frage stellt.

Die für die einzelnen Gebäude des Bestandes gemachten Umbauvorschläge mit Erhalt der Primärstruktur, bei den Massivbauten / Betonskelett mit Ausbau und Weiterbau in Holzbaweise, ist sehr zeitgemäss, nachhaltig und energieschonend. Demgegenüber stehen die





Gebrauchstauglichkeit, Nutzungsvariabilität und die Wirtschaftlichkeit je nach Gebäude, deren Weiterverwendung und Nutzung.

**Fazit:**

Die sehr umfangreiche Analyse des Ortes und die engagierte Planungsarbeit für dieses heterogene und vielschichtige Areal, die vielen gestellten Anforderungen und Vorstellungen der einzelnen im Planungsprozess beteiligten Player haben zu diesem sehr interessanten Resultat geführt. Die von den Verfassern schon früh verbal und mit Bildern vermittelten attraktiven Zukunftsvisionen und Vorstellungen wurden im Verlauf der Testplanung konkretisiert und entsprechend eingelöst. Trotzdem verbleiben einige nicht unwesentliche Kritikpunkte am Konzept im Raum stehen. Als interessante Ansätze sind insbesondere folgende Aspekte prüfenswert:

- Prägnantes Gebäude am Kreisel
- Erhalt der Gewerbezeile 2 und deren mögliche Aufstockung
- Werkgasse als attraktive Begegnungszone
- das zu Wohnzwecken umgebaute, in seiner Grundstruktur erhaltene und aufgestockte Lagerhaus

## 5.2. WÜRDIGUNG KONZEPT HERZOG & DE MEURON, TEAM 2, BASEL



Abb. Modell Herzog & de Meuron, oben: Nord-Ansicht vom Kreisel, unten: Südost-Ansicht von Enziwigger

### STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT

Das Konzept von Herzog & de Meuron zeigt exemplarisch, wie eine sorgfältige Lektüre städtebaulicher Qualitäten und ihre Neuinterpretation zu einer gelungenen Transformation eines geschlossenen Industrieareals zum offenen Wohn- und Gewerbequartier gelingen kann. Über eine typologisch-volumetrische Anlehnung und einer in die Tiefe des Grundstücks reichende Höhenstaffelung der Gebäude unter Einbezug historischer Fragmente werden ortstypische Wiedererkennungswerte geschaffen. Der neue Quartiersauftakt signalisiert Offenheit und Zugänglichkeit. Eine dem Ort angemessene städtebauliche Empfangs-



Geste mit der Silhouettierung der Gebäudevolumen verschafft den Ankommenden nicht nur eine angenehme «Lesbarkeit» des Quartiers und somit räumliche Orientierung, sie dient darüber hinaus gleichzeitig als attraktiver Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnungen.

## QUARTIERSZUGANG ETTISWILERSTRASSE

Eine verwandte räumlich-volumetrische Entwicklung finden wir entlang der Ettiswilerstrasse mit ihrer einmaligen Komposition von alt/neu, von historischen Fragmenten, die wie Kabinettstücke in ihrer städtebaulich geschickten Hervorhebung und im Zusammenspiel mit dem neuen baulichen Kontext eine entscheidende Aufwertung des neuen Quartiers entfalten. Mit den historischen «Schmuckstücken» aus dem industriellen Erbe gelingt wiederum eine ganz spezifische Art von Ortsidentität: Heizzentrale, freigelegter Orgelbau und die Einbettung der erhaltenswerten Villa meistern hier den Auftakt ins Quartier. Über diese bemerkenswerten Relikte der städtebaulichen Vergangenheit wird eine Vertrautheit geschaffen, die im Zusammenspiel mit den neuen Gebäuden ein einmaliges Ensemble ergibt. Beidseitig flankiert von historischen Objekten öffnet sich die Perspektive auf das Herzstück des neuen Quartiers mit Bäumen, Wasser, Café und Läden. Wiedererkennungswerte schaffen statt «tabula rasa»! Räumliche Annäherung über räumliche Lesbarkeit.

## ETAPPIERUNG

Aus mindestens vier Gründen erweist sich der Etappierungsvorschlag «von Innen nach Ausen» als überzeugend und effizient. In der 1.Etappe wird die Mitte (das «Herz») des neuen Quartiers gebaut: Der Ersatzneubau für das Lagerhaus (N2) als neuer Wohnturm mit dem zugehörigen Quartiersplatz, dazu die erste Etappe der Tiefgarage mit optionaler Zufahrt ab Umfahrungsstrasse. Der Start des Projekts mit der Verdichtung von innen nach aussen hat *erstens* den grossen Vorteil, den realen Bedürfnissen flexibel zu begegnen: Sowohl ober- wie unterirdisch kann nach Norden oder Süden weiter etappiert werden, mit dem Vorzug, dass die jetzigen Unternehmen keinerlei Zeitdruck ausgesetzt sind und die weiteren Entwicklungsschritte ihren realen Gegebenheiten anpassen können. Ein *zweiter* Vorteil ergibt sich aus der Tatsache, dass der Auszug der Unternehmen im jetzigen N2 relativ problemlos durchgeführt werden kann, da sie ohne schwere Infrastrukturen auskommen. Der *dritte* Vorteil liegt darin, dass bereits in der ersten Etappe Leben aufs Areal einkehrt, sowohl für die Bewohner wie für die Unternehmen und die Willisauer Bevölkerung. Mit dem Ensemble von Wohnturm und Quartiersplatz entsteht ein attraktiver Aufenthaltsort unter Bäumen, mit Café und Läden. *Viertens* ermöglicht ein leicht verschobener Ersatzneubau nicht nur das Freilassen des Gewässerschutzraumes und einen Mehrgewinn an Wohnnutzung, sondern er erlaubt v.a. auch einen heute zu Recht geforderten haushälterischen Umgang mit dem Boden.



## FREIRÄUME

Der verkehrsfreie Quartiersplatz ist das Herz der Gesamtanlage. Hier treffen sich alle quartiersinternen Wege, Nord-Süd- wie West-Ost-Verbindungen. Hier konzentrieren sich die öffentlich attraktiven Nutzungen. Entsprechend seiner Bedeutung gestaltet sich der Hauptzugang: Dem Blick von der Ettiswilerstrasse öffnet sich, gerahmt von Orgelbau, ehemaliger Heizzentrale und der erhaltenswerten Villa Schmid, die einladende Perspektive auf den mit einem Wasserspiel und Bäumen bestückten Platz. Von weitem sind die im Erdgeschoss für die Öffentlichkeit bestimmten Räume und Nutzungen ablesbar. Von diesem zentralen Platz aus entfaltet sich ein dichtes Netz aus Wegen, Gassen und kleineren Plätzen, das durch seine subtile Ausgestaltung eine lebhaft Komplexität entfaltet. Eine feinmaschige Vernetzung führt von den mit Bäumen gesäumten Rändern bis zur Bachlandschaft, zum Bahnhof und zum Städtchen. Dabei bewegt man sich über Werkgassen und Werkhöfe mit Anlieferung und Einblicken in Produktion und Ausstellungen, von Vorplätzen zum Quartiersplatz, weiter im Süden durch Spielgassen mit Hecken-gefassten Gärten zum Grünraum entlang der Enziwigger. Die räumlich-volumetrisch unterschiedlich gestalteten «Gesichter» sind eine zusätzliche Stärkung des landschaftlich prägenden Bachraums und seinen Nutzungsmöglichkeiten. So verschafft beispielweise das offene überdachte Ende des einen Zeilenbaus den Besuchern sehr attraktive, erweiterte Gebrauchsformen des grünen Aufenthaltsraums, Schutz, Spiel- und Sitzgelegenheiten selbst bei Regen und berückende Perspektiven ins Grüne.

## WOHNUNGSKONZEPT / WOHNUNGSMIX

Wohnen beginnt grundsätzlich in der jeweils zweiten Raumschicht, abgewandt von der Lärmintensität der befahrenen Strassen. Konzept 2 sieht ein durchmischtes, reichhaltig differenziertes Wohnangebot für unterschiedlichste Lebensweisen vor, flexibel anpassbar an die Nachfrage auf dem Wohnmarkt. In der umgebauten Fabrik finden sich Loft-, Atelierwohnungen, aber auch Geschoss- oder Maisonette-Angebote, ausgestattet mit einer Loggia-schicht auf der Südseite. Eine Pufferzone zur Werkgasse bringt Licht in die Tiefe der Grundrisse. Die EG-Wohnungen sind direkt zur Werkgasse orientiert, mit Vorgarten, südlich mit privaten Vorgärten.

Im Ersatzneubau für den Turm reicht die Flexibilität von Kleinst- bis zu grossen Familienwohnungen. Das Atrium in der Gebäudemitte, auf das alle Wohnungen mit Fenstern orientiert sind, dient der Belichtung der grossen Gebäudetiefen. Viele der Wohnungen verfügen dank der abgestuften Silhouetten über Aussicht und Weitblick.

Im Südteil des Areals ist Wohnen im Reihenhaus mit Vorgärten vorgesehen mit angrenzenden Spielgassen, die als Ost-West-Durchwegung eine attraktive räumliche Verbindung zum Bach-Grün-Raum bilden. Auch die Reihenhäuser erlauben flexible Wohnungstypen: Von der Laubengang- über die Maisonetten-Lösung bis zu grossen Geschosswohntypen. Auch Kleinwohnungen sind innerhalb der Typologie denkbar. Ein viergeschossiger, typologisch sich von den 3-geschossigen Reihenhäusern unterscheidender Baukörper dient als



vermittelndes städtebauliches Element zwischen öffentlichem Platz und eher beschaulicher südlicher Zeilenbauweise.

**Fazit:**

Im klugen Zusammenspiel all der genannten projektspezifischen Qualitäten gelingt den Projektverfassern von Herzog & de Meuron eine aussergewöhnlich qualitätsvolle Transformation vom geschlossenen Industrieareal zum offenen Wohn- und Werkquartier, in der jede Etappierungsphase ihre jeweils eigenen architektonisch-städtebaulichen Qualitäten hervorbringt und so Schritt für Schritt zur Steigerung des im Programm geforderten doppelten Mehrwerts für Quartier und Stadt beiträgt. Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch seine präzise Bezugnahme auf alle zentralen Programmpunkte aus:

- Es zeigt eine realistische Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsziele: Ortsbau, Raumstruktur, räumliche Wirkung, Massstäblichkeit & Dichte, Freiraumqualitäten, Erschliessung des Areals, Nutzungsseignung und Etappierung.
- Die städtebauliche Ankunftssituation mit ihrer für Willisau markanten Silhouettierung wirkt identitätsstiftend und lässt eine stadträumliche Lektüre weit ins Areal hinein zu.
- Es zeigt eine räumlich, volumetrisch und visuell überzeugende Vernetzung des neuen Quartiers mit den Nachbarschaftsquartieren.
- Die Ettiswilerstrasse zeigt eine äusserst gelungene Gestaltung mit traditionsreichen und neuen Baukörpern mit repräsentativ einladender Haupteinschliessung des neuen Quartiers.
- Die Freiraumstruktur überzeugt mit differenzierten, von privat, halbprivat, halböffentlichen bis öffentlichen Aussenräumen und Wegführungen.
- Es schlägt ein für Willisau zuträgliches Nutzungsmass in baulich reichhaltig differenzierter Gestalt vor, mit einem gelungenen Funktionsmix der EG-Nutzungen.
- Es zeigt zudem eine ausgesprochen gute Etappierbarkeit aus der Mitte des Quartiers auf.

### 5.3 WÜRDIGUNG KONZEPT STÜCHELI ARCHITEKTEN, TEAM 3, ZÜRICH

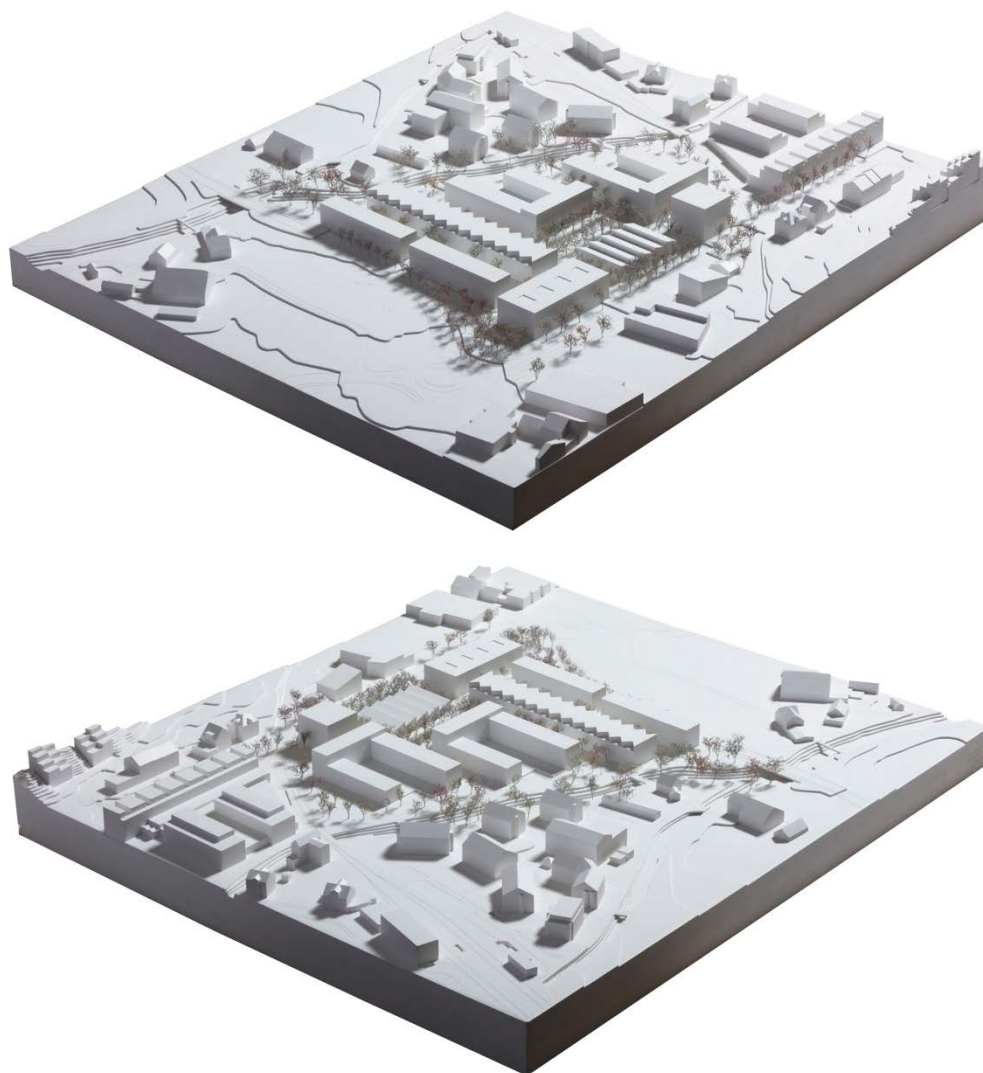


Abb. Modell Stücheli Architekten, oben: Nord-Ansicht vom Kreiselpark, unten: Südost-Ansicht von Enziwigger

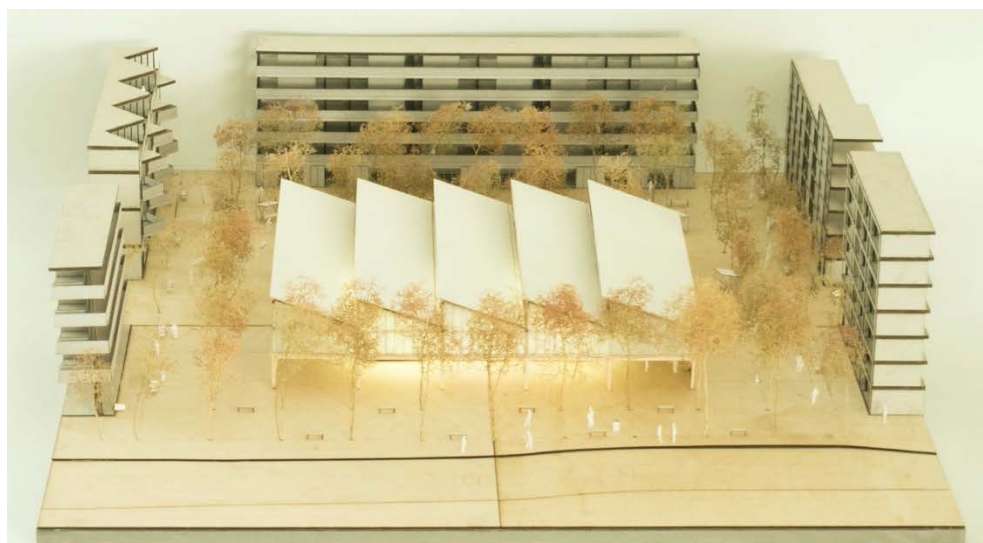


Abb. Modell Markthalle, Stücheli Architekten



## GESAMTKONZEPT SLOW CITY

Das Team schlägt einen schrittweisen Umbau zu einem neuen, in Dichte, Massstäblichkeit und Gestaltung sehr städtisch wirkenden Quartier vor, das unter dem Motto der «Slow City» auf sich ändernde Bedürfnisse und Lebensweisen seiner Bewohnerschaft eingehen könne.

Das Herzstück des Konzepts ist eine neue Markthalle an der Ettiswilerstrasse. Dem Konzeptgedanken der «Slow City» entsprechend sollen hier ein Bauernmarkt, eine Gastronutzung oder Läden mit Bio- und «Slow food» ihren Platz finden. In der vorgeschlagenen Inszenierung mit dem Quartierplatz entsteht eine prägnante Adressbildung und Aufwertung der Ettiswilerstrasse. Der vorgesehene Standort am Ort des erhaltenswerten Hauses Schmid ist allerdings erst in der letzten Phase der Umsetzung verfügbar. Damit besteht die Gefahr, dass dieses zentrale Element nie realisiert wird. Es ist leider nicht nachvollziehbar, dass dieses wichtige Element des Konzeptes nicht stärker und überzeugender herausgearbeitet wurde. Als Neubau und in der relativ konventionell angedachten Art mit Bauernmarkt und «Slow-Food» - Angeboten vermag das Konzept nicht zu überzeugen und wird auch als Konkurrenz zum «Städtchen» empfunden. Hingegen wäre eine ähnliche Nutzung in einer der bestehenden Hallen, möglichst im Zusammenspiel mit anderen Zwischennutzungen (Handwerk, Kleingewerbe, lokale Produkte), und in Verbindung mit Kunst und Kultur eine sehr interessante Idee, die dem Standort neuen Wind und Aufmerksamkeit verleihen könnte.

Dank der Nähe zu Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten eigne sich das Areal nach Ansicht des Teams besonders auch für spezielle Wohnformen wie Wohnen in der Nachfamilie und Wohnen in späteren Lebensphasen wie Mehrgenerationen- oder Clusterwohnungen. Dem steigenden Bedürfnis nach Langsamkeit und Innehalten soll besonderes Augenmerk gewidmet werden. Über die Jahre hinweg soll das Quartier Schritt für Schritt begrünt und sukzessive in ein öko-freundliches Areal mit 370 Bäumen, 10'700 m<sup>2</sup> Grünfläche, 8'000 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen und Dachgärten, Fassadenbegrünungen und einem Park entlang der Enziwigger umgewandelt werden.

## STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

Die städtebauliche Setzung mit der orthogonalen Gebäudestruktur begründet das Team mit der industriell-gewerblichen Vergangenheit. So entsteht ein sehr städtisch wirkendes Quartier. Der Verzicht auf einen Hochpunkt führt zu einer fast durchgehenden Trauffhöhe und langen Gebäudekörpern. Nach Ansicht des Beurteilungsgremiums vermag es sich vom architektonischen Charakter, der Massstäblichkeit, dem räumlichen Zusammenwirken und auch den angedachten Nutzergruppen nicht recht in Willisau einzuordnen. Es wirkt insgesamt zu dicht und zu wenig ortsbezogen. Die Typologie der 5-7-geschossigen u-förmigen Wohnbaukörper vermag mit ihren Schattenwürfen und schwierigen Eckwohnungen für diesen Standort nicht zu überzeugen. Die entlang der Umfahrungsstrasse liegenden Wohnzeilen sind gegen Norden lärmexponiert, gegen Süden in die relativ schmale Fabrikgasse orientiert und damit verglichen mit anderen in Willisau verfügbaren Wohnlagen nicht besonders attraktiv. Zur Ettiswilerstrasse werden bis 7-geschossige Bauten vorgesehen, welche an



dieser Stelle eine Urbanität erzeugen, die im kleinteiligen Massstab des «Städtchens» fremd wirken und die Lesbarkeit des Areals von aussen verunklären. Die Gebäude sind flexibel konzipiert, sodass je nach Bedarf mehr oder weniger Wohnen oder Gewerbe realisiert werden kann. Hingegen sind praktisch alle Gebäude gemischt genutzt, in der Regel mit Dienstleistung oder Gewerbe in den Erdgeschossen und Wohnen in den oberen Geschossen. Gebäude mit grösseren produktiven Gewerbenutzungen sind nicht vorgesehen.

Zwar hat sich das Team zum Ziel gesetzt, den Verbrauch von Ressourcen zu verlangsamen und zu reduzieren, indem es bestehende Gebäudesubstanz erhält und umnutzt. Letztendlich wird aber nur der Langbau erhalten und in einer Art und Weise umgebaut, dass die vormals gewerblich-industrielle Vergangenheit kaum mehr ablesbar ist.

Interessant ist hingegen der Ansatz, mit einem prominent platzierten Gebäude gleichsam den Auftakt des Quartiers als nördlicher Stadteingang zu manifestieren. Die Nutzung dieses Gebäudes als «Jokergebäude» verbleibt unbestimmt, was die Kraft der Idee massgeblich schmälert. Wird dieser prominente Ort mit einem Gebäude besetzt, bedarf es auch einer entsprechend überzeugenden Nutzung.

## FREIRAUM

Im Freiraum wird mit einer Art gestanzten Mustern die Referenz zur Handwerkstradition gesucht. Daraus entsteht eine Form Baukasten, der gleichsam in unterschiedlichen Grüntönen je nach Situation angewendet werden kann. Dieses kräftige Muster erlaubt eine viel verspieltere Architektur oder umgekehrt verlangt die recht gleichförmige Architektur eine verspieltere Aussenraumgestaltung. So wirkt die in der Architektur und im Freiraum durchgezogene Orthogonalität zu streng und im Massstab wenig verträglich mit dem kleinstädtischen Umfeld.

Rund um die künftige Markthalle entsteht in den ersten drei Umsetzungsphasen, also über einen langen Zeitraum hinweg, ein sehr grosser baumbestandener Platz. Es ist schwierig, sich eine adäquate Nutzung dieses Freiraums an dieser Stelle vorzustellen. Zudem wirkt das Haus Schmid neben diesem Platz und vor der 6-7 - geschossigen Kulisse der Neubauten unverhältnismässig exponiert.

Die Enziwigger erhält im Vorschlag des Teams einen attraktiven Freiraum, der sowohl eine ökologische Aufwertung erfährt, aber auch einen Mehrwert für das Quartier bietet. Zur Enziwigger bleiben die Baukörper in wohlthuender Distanz, sodass in den Aufweitungen recht grosszügige Freiräume entstehen können. In den Kopfbauten werden an attraktiver Lage gemeinschaftlich oder öffentlich nutzbare Räume vorgeschlagen.

## ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Das ganze Quartier ist verkehrsfrei bzw. als Fussgängerzone angedacht, die Autos werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage und optional im Parkhaus im sogenannten «Jokergebäude» untergebracht. Die wichtigen Verbindungen ins «Städtchen» und entlang der Enziwigger ins Grüne Richtung Schwimmbad sind vorhanden.



**Fazit:**

Das Team schlägt eine Reihe von sympathischen und interessanten Ansätzen vor, die aber in ihrer Umsetzung zu wenig konsequent angewendet wurden und letztlich vor allem auch in ihrer Massstäblichkeit nicht zu überzeugen vermögen. Als interessante Ansätze sind insbesondere folgende Aspekte prüfenswert:

- Prägnantes Gebäude am Kreisel
- Die Idee einer Markthalle, aber in einer der bestehenden Hallen und im Zusammenspiel mit Zwischennutzungen aller Art
- Die grosszügigen Aufweitungen entlang der Enziwigger mit gemeinschaftlich oder öffentlich genutzten Erdgeschossen in den Kopfbauten



# 6. EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGS- GREMIUMS

## 6.1 VORBEMERKUNGEN

Zentraler Ausgangspunkt für die Erarbeitung der Empfehlungen bildet das im August 2020 verabschiedete Programm «Testplanung Wellisareal». Die auf dieser Basis durchgeführte Testplanung konnte im März 2021 mit der Schlusspräsentation der beteiligten Teams drei Teams «Deon» - Luzern, «Herzog & de Meuron» - Basel, «Stücheli» - Zürich, der im Anschluss erfolgten Abgabe der Planunterlagen und der Vorprüfung dieser Unterlagen durch das Begleitbüro «ZEITRAUM» abgeschlossen werden.

Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums basieren auf den Ergebnissen der Testplanungsbeiträge der beteiligten Teams. Weiter basieren sie auf den in der Phase von September 2020 bis März 2021 mit den Teams durchgeführten Präsentationen und Gesprächen am Werkstatttermin, an den Zwischen- und Schlusspräsentationen und auf den in der Folge geführten Aussprachen mit dem Exekutivgremium der Testplanung.

Ebenfalls in die folgenden Betrachtungen eingeflossen sind die Erkenntnisse der Vorprüfung der Teambeiträge, aktuelle Entwicklungen der Stadt Willisau und kantonale Erkenntnisse und Rahmenbedingungen.

Folgende Berichte lagen den Überlegungen des Beurteilungsgremiums zu Grunde:

- Programm
- Fragenbeantwortung
- Protokolle
- Markt- und Standortanalyse
- Wirtschaftlichkeitsbericht
- Vorabklärungen Kanton
- Vorprüfungsbericht
- Testplanungsbeiträge der drei Teams

Die Erarbeitung der Empfehlungen erfolgte in einem ersten Arbeitsschritt anlässlich der Zusammenkunft des Beurteilungsgremiums am 28. April 2021 zunächst in drei Arbeitsgruppen zur Würdigung der Teambeiträge. Im zweiten Arbeitsschritt wurden die Empfehlungen in vier thematischen, interdisziplinär zusammengesetzten Arbeitsgruppen (1) Städtebau, (2) Freiräume, (3) Verkehr/Mobilität und (4) weiteres Vorgehen am 28. April und 6. Mai 2021 erarbeitet.



## 6.2 AUFTRAG

Auftrag des Beurteilungsgremiums war es, die Beiträge der beteiligten Teams kritisch zu begleiten und Schlussfolgerungen in Form von materiellen und operativen Empfehlungen zuhanden des Exekutivgremiums der Testplanung für die weitere räumliche Entwicklung des Wellisareals zu ziehen.

Das Beurteilungsgremium hat sich bei der Erarbeitung der Empfehlungen von den in der Verfassung des Bundes geltenden Prinzipien eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und insbesondere der Siedlungsentwicklung nach innen leiten lassen. Die Empfehlungen sind als räumliche Konkretisierung dieser Prinzipien zu verstehen.

## 6.3 ERWÄGUNGEN

Das Beurteilungsgremium hat die aus ihrer Sicht für die Erarbeitung der Empfehlungen bedeutsamen Gesichtspunkte erwogen. Dabei haben operative Aspekte für das weitere Vorgehen und die schrittweise Entwicklung des Areals ebenso eine Rolle gespielt wie materielle Gesichtspunkte im Bereich der öffentlichen Freiräume und Landschaftsentwicklung, des Städtebaus und der Siedlungsentwicklung, alle mit der verkehrlichen Erschliessung verbundenen Fragen und der Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung. Die Empfehlungen beziehen sich namentlich auf die im gemeinsamen Interesse liegenden Vorhaben für eine werthaltige Entwicklung des Wellisareals.

Die Entwicklung des Gesamtareals sollte wegen der unterschiedlichen Wünsche und materiellen und zeitlichen Anforderungen der jeweiligen Grundstückseigentümer an die zukünftige Entwicklung schrittweise möglich sein. Weder soll ein schnellstmöglicher erster Entwicklungsschritt verhindert werden, noch soll eine gemeinsam akzeptierte, längerfristige Entwicklung ausgeschlossen werden. Um die Komplexität und Risiken bei der weiteren Entwicklung zu reduzieren und die Planungssicherheit zu verbessern, steht deshalb eine Stossrichtung im Vordergrund, die mit möglichst wenig Veränderungen der Grundstückszuschnitte auskommt.

## 6.4 EMPFEHLUNGEN ZUR GRUNDKONZEPTION DES WELLISAREALS

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Bauherrschaften einstimmig das Konzept von Herzog & de Meuron (Team 2, Basel) zur Weiterentwicklung des Wellisareals.

In den Diskussionen des Beurteilungsgremiums hat sich gezeigt, dass der konzeptionelle Ansatz des Teams Herzog & de Meuron der wünschenswerten Stossrichtung der räumlichen Entwicklung des Areals am nächsten kommt. Es wird deshalb empfohlen, der weiteren

Entwicklung des Planungsareals die städtebauliche, freiraumplanerische und erschliessungstechnische Grundkonzeption dieses Teams zugrunde zu legen. Es existieren jedoch eine Reihe überlegenswerter und überarbeitungsbedürftiger Punkte, die im Rahmen einer nach der Testplanung vorzusehenden Synthesephase anzugehen sind.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt, das erarbeitete Konzept des Teams Herzog & de Meuron unter Berücksichtigung der in den darauffolgenden Kapiteln aufgeführten Punkte als Grundlage für die weiteren Vertiefungsschritte zu verwenden.

## 6.5 EMPFEHLUNGEN STÄDTEBAU

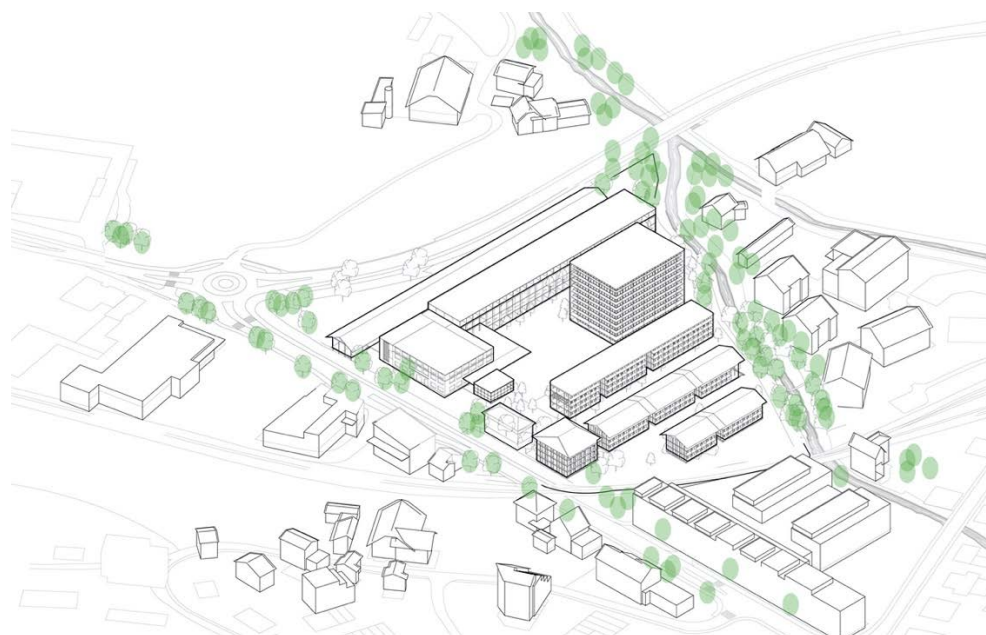


Abb. Städtebauliches Konzept Herzog & de Meuron

1. Das Beurteilungsgremium stimmt dem städtebaulichen Gesamtkonzept mit der markanten Silhouettierung und den damit einhergehenden, in der Würdigung genannten stadträumlichen Qualitäten des neuen Quartiers zu und empfiehlt, diese zu sichern und umzusetzen. Die Präzisierung dieser Qualitäten (insb. Silhouettierung; städtebaulich markanter Wiedererkennungsaufakt; räumlich, volumetrisch und visuell überzeugende Vernetzung des neuen Quartiers mit den Nachbarschaftsquartieren; Gestaltung mit traditionsverbundenen und neuen Elementen entlang Ettsiwilerstrasse; Freiraumstruktur; zuträgliches Nutzungsmass; gute Etappierbarkeit) sollten im Richtprojekt vorgenommen werden.
2. Zeile 1 soll erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden (je nach Nachfrage der Räume / Wirtschaftlichkeit). Eine Verkürzung oder ein Unterbruch der Zeile (z.B. für Parkierung, Anlieferung) ist denkbar. Auch eine Etappierung der Zeile 1 ist vorstellbar.
3. Das Beurteilungsgremium sieht den Auftakt der Zeile 1 zum neuen Quartier am Kreisel als potenziellen Ort für einen städtebaulichen Akzent. Es empfiehlt zu überprüfen, ob

und welche städtebaulichen und funktionalen Gewinne eine solche Akzentuierung am Kopf des langen niedrigen Gebäudes für das neue Quartier bringen würde.

4. Zur Stärkung der Freiraumachse Nord-Süd ist eine prägnantere Ausbildung der Durchgänge/Passagen oder gar eine räumliche Trennung der Zeilen 1 und 2 von den Bauten der Ettiswilerstrasse zu prüfen.
5. Das Lagerhaus ist als städtebauliches Element prägend und soll auch für die Zukunft des Ortes einen hohen Identifikationswert beibehalten. Grundsätzlich sind für das Beurteilungsgremium sowohl Erhalt wie auch Ersatzneubau vorstellbar. Das Konzept von Herzog & de Meuron zeigt allerdings, dass ein leicht verschobener Neubau die folgenden entscheidenden Vorteile mit sich bringt:
  - Die Distanz zum Gewässerraum kann eingehalten werden.
  - Ein verbessertes Verhältnis von Platzgrösse zu Gebäude kann gewonnen werden.
  - Die Massstäblichkeit des Gebäudes kann auf die Wohnnutzungen abgestimmt werden.
  - Ein haushälterischer Umgang mit Grund und Boden im Verhältnis zur generierten Nutzung wird entschieden verbessert. Eine deutlich höhere Nutzfläche wird geschaffen.
  - Als Auftakt des neuen Quartiers (1. Etappe) kann gleichzeitig die 1. Etappe der Parkierung unter dem Neubau realisiert und sowohl nach Nord wie nach Süd erweitert werden.
6. Das Beurteilungsgremium betrachtet die stadträumliche Komposition entlang der Ettiswilerstrasse mit dem von historischen Gebäuden flankierten repräsentativen Hauptzugang zum Quartier als äusserst gelungen und empfiehlt, diese Qualitätsbausteine (Orgelbau, Heizzentrale, Haus Schmid) nach Möglichkeit zu sichern oder in vergleichender Qualität weiterzuentwickeln.



Abb. Visualisierung Herzog & de Meuron: Quartierseingang mit Orgelbau, Heizzentrale, Haus Schmid

7. Die Etappierung ist eine grosse Stärke des Konzepts von Herzog & de Meuron. Das Beurteilungsgremium erachtet das Etappierungskonzept als schlüssig und verfolgenswert, dass die Arealentwicklung aus der Mitte heraus vorsieht, beginnend mit dem

Ersatzneubau des Lagerhauses sowie der Platzgestaltung und empfiehlt, diese Entwicklungsrichtung zu sichern. Im Hinblick auf das angedachte Etappierungskonzept sollen für das Areal bereichernde Zwischennutzungen ermöglicht werden.

8. Das Beurteilungsgremium sieht die Wertschöpfung im reichhaltigen Angebot der vorgesehenen Wohnformen. Im Südteil mit den 3 Zeilen (N4, S1, S2) und dem Gebäude S3 sieht das Beurteilungsgremium ein mögliches Entwicklungspotential. Es empfiehlt zu überprüfen, ob und welche räumlichen und typologischen Qualitäten durch einen akzentuierteren, evt. zusätzlichen Ersatz der reinen Zeilen gewonnen werden könnten.



Abb. Städtebauliches Konzept Herzog & de Meuron mit Gebäudenummerierungen und Bezeichnungen

## 6.6 EMPFEHLUNGEN FREIRÄUME



Abb. Freiraumkonzept Herzog & de Meuron

1. Die Aufwertung der Ettiswilerstrasse mit Bäumen und einer räumlichen Abfolge von unterschiedlich stark zur Strasse zurückgesetzten Gebäuden und grosszügigen Vorzonen wird begrüsst. Wünschenswert sind mindestens punktuell publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss.
2. Der Auftakt am Kreisel mit oberirdischen Parkplätzen wird als nicht sinnvoll erachtet. Es soll eine attraktive Adresse mit Bezug zu den folgenden Gebäuden entstehen, ggf. in Verbindung mit einer ökologischen Funktion (Bäume, Retention, Biodiversität/Bepflanzung). Das Beurteilungsgremium sieht diesen Ort als potenziellen städtebaulichen Akzent z.B. mit einem höheren Gebäude, der Freiraum sollte diesem Aspekt Rechnung tragen.
3. Die Gestaltung und Durchgängigkeit (Anlieferung) der «Fabrikstrasse» zwischen Zeile 1 und Zeile 2 ist zu überprüfen. Wünschenswert wäre eine Art «Werkgasse», welche die Atmosphäre des gewerblich industriellen Arealcharakters trägt.
4. Die Freiraumachse entlang der Enziwigger sollte räumlich grosszügiger dimensioniert werden, sodass auch für die Öffentlichkeit ein Mehrwert entsteht. Dabei ist die Etappierung zu beachten. Wünschenswert wäre, dass bereits in den frühen Phasen ein

attraktiver Freiraum am Wasser entsteht. Allerdings soll aus ökologischen Gründen der Uferbereich nur punktuell zugänglich gemacht werden.

5. Wünschenswert ist ein beidseitiger Weg entlang der Enziwigger sowie zwei Querungen: Eine im Umfeld der bestehenden Brücke – wie im Konzept von Herzog & de Meuron vorgeschlagen – eine im Bereich der Stiftung Brändi, wo eine Verbindung zum öffentlichen Weg relativ einfach umzusetzen wäre.
6. Bei den Siedlungsfreiräumen ist auf eine klar erkennbare öffentliche Durchwegung diagonal von Südsüdwest nach Nordnordost zu achten.
7. Es sind noch zu wenig halböffentliche Freiräume (z.B. Kinderspielplätze) vorhanden. Das Verhältnis zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen ist zu überprüfen.
8. Der Quartiersplatz ist in Grösse, Proportion und Lage gut gelungen und bildet in Verbindung mit der Neunutzung der Heizzentrale eine attraktive Adresse. Das Haus Schmid ist gut in das Freiraumnetz integriert.



Abb. Visualisierung Quartierplatz Herzog & de Meuron

9. Die Überdeckung der Tiefgarage muss 1.5m betragen, damit Bäume wachsen können. Tiefgaragen sollten möglichst unter den Gebäuden zu liegen kommen.
10. Generell sollte in den folgenden Phasen der ökologischen und siedlungsklimatischen Ausgestaltung der Freiräume Rechnung getragen werden (Biodiversität, durchlässige Oberflächen, Retention u.a.m.)
11. Bei der Etappierung ist sicherzustellen, dass in jeder Phase attraktive Freiräume und genügend Parkplätze zur Verfügung stehen und eine funktionierende Erschliessung sichergestellt werden kann.



## 6.7 EMPFEHLUNGEN VERKEHR / ERSCHLIESSUNG / DURCHWEGUNG

1. Die Verkehrserschliessung für den MIV an die Ettiswilerstrasse ist nach wie vor gut möglich und soll dem Projektentwicklungsstand und entsprechend den Bauetappen angepasst und optimiert werden. Auch die Werkzufahrt entlang der Bahnlinie bleibt bis zur Realisierung des südlichen Arealbereichs erhalten.
2. Zukünftig und Grundlage aus dem Vorschlag Team Herzog & de Meuron ist die Zufahrt für LKW ab der Ettiswilerstrasse in die Fabrikstrasse/Werkgasse zwischen Zeile 1 und Zeile 2 zu empfehlen. Diese sollte jedoch durchgängig befahrbar sein, ohne private Gärten. Mit dem Kanton soll zeitlich phasengerecht dringlich geprüft werden, ob die Ausfahrt mittels Rechtsabbieger in die Umfahrungsstrasse möglich und bewilligungsfähig ist. Für die Gesamtsituation wäre dies ausserordentlich vorteilhaft. Die Erschliessung des Areals ist in jedem Fall und in jeder Etappe zu gewährleisten.
3. Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen und für Besucher kann zwar wie heute gelöst werden, muss aber den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechen. Die oberirdischen Parkplätze, insbesondere entlang der Ettiswilerstrasse, sollen möglichst minimiert werden.
4. Die Parking Ein- und Ausfahrtsrampe senkrecht zur Ettiswilerstrasse und zwischen Orgelbau und Heizzentrale ist optimal situiert, unauffällig und lässt Spielraum für optimierte, etappengerechte Parkgaragen.
5. Für Fussgänger und langsame Velofahrer ist eine gute Durchwegung mit direkten Verbindungen zum Bahnhof über die Enziwigger zu gewährleisten. Dabei sollen private Wohnbauten respektiert und nicht unterquert werden.
6. Parallel zum Richtprojekt soll ein Mobilitäts- und Erschliessungskonzept entwickelt werden, welches mit den übergeordneten Verkehrsführungen und Verkehrsträgern kompatibel ist.

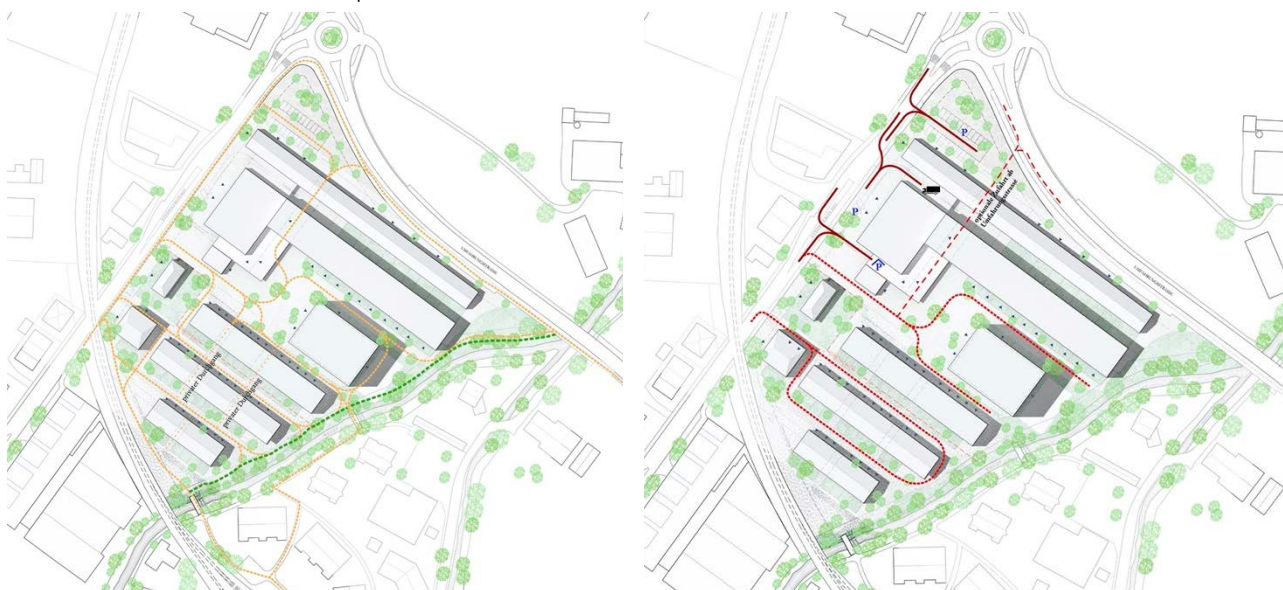


Abb. Erschliessungskonzept Herzog & de Meuron: Durchwegung Fussgänger (links), Erschliessung MIV, Zügel-/Notfallfahrzeuge, Anlieferung (rechts)



## 6.8 EMPFEHLUNGEN WEITERES VORGEHEN / QUALITÄTSSICHERUNG

1. Es wird empfohlen, die in den materiellen Empfehlungen genannten Punkte im Rahmen einer halbjährigen Synthesephase bis Ende 2021 in einem Richtprojekt, auf der Basis der Konzeption des Teams «Herzog & de Meuron» zusammenzuführen. Das von der Grundstückseigentümerschaft in enger Abstimmung mit der Stadt Willisau erarbeitete Richtprojekt dient als konsensuale Grundlage für die folgende Phase der Sondernutzungsplanung und Umzonung. Die Präzisierung des Richtprojektes in Bezug auf zu beachtende Gegenstandsbereiche, die Tiefe der Bearbeitung und die Art der Darstellung (Pflichtenheft) soll unmittelbar nach Abschluss der Testplanung bis Anfang Juni 2021 erfolgen. Der Prozess der Synthesephase und der Kreis der Beteiligten ist gemeinsam mit der Stadt Willisau und der Grundstückseigentümerschaft abzustimmen.
2. Es wird empfohlen, anlässlich der gemeinsamen Startsitzen der Synthesephase, die für Mitte Juni 2021 vorgesehen ist, auch festzulegen, wann und wie die Information der Öffentlichkeit / Einwohnerschaft von Willisau über die Ergebnisse der Testplanung erfolgen soll. Bis zu diesem Zeitpunkt soll über die erzielten Ergebnisse und Arbeitsfortschritte Vertraulichkeit gewahrt werden.



## 6.9 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Mit dem Abschluss der Testplanung ist ein wichtiger Meilenstein für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wellisareals erreicht. Die Transformation dieses Areals mit Augenmass und Qualität ist für die weitere Entwicklung der Stadt Willisau von strategischer Bedeutung. Es eröffnet sich mit den in den Empfehlungen formulierten Stossrichtungen die Chance einer gedeihlichen Zusammenarbeit der Grundstückeigentümerschaft mit der Stadt Willisau.

Das Beurteilungsgremium hat es als ausserordentlich fruchtbar angesehen, dass durch die wertvollen Beiträge der beteiligten Planungsteams mit ihren unterschiedlichen Ansätzen und Vorschlägen eine integrierte Betrachtung aller für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wellisareals bedeutsamen Gegenstandsbereiche möglich war. Von den Teams wurden zudem wertvolle Beiträge in Bezug auf den Erhalt der Baukultur, das innovative soziale Zusammenleben und die Nutzung von Potenzialen im Bereich der öffentlichen Freiräume ausgearbeitet. Ohne im Einzelnen darauf einzugehen wurden diese Aspekte als wichtige Bestandteile in die Entwicklung einbezogen.

Das Beurteilungsgremium dankt den drei Planungsteams für ihre umfassenden Arbeiten und das grosse Engagement. Alle Teams haben sich im Rahmen der Testplanung intensiv mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt und verschiedene Lösungsansätze und Denkanstösse präsentiert.

Das Beurteilungsgremium dankt auch allen beteiligten Büros, die in der Vorbereitung der Testplanung und Auswertung der Teambeiträge beteiligt waren und die ausgezeichnete Organisation unter Pandemiebedingungen.

Das Beurteilungsgremium dankt dem Exekutivgremium für das entgegengebrachte Vertrauen und wünscht allen Beteiligten für die weiteren Arbeiten viel Erfolg.



## 7. GENEHMIGUNG

Die vorliegenden Würdigungen der Teambeiträge und Empfehlungen wurden vom Beurteilungsgremium an der Schlussberatung am 6. Mai 2021 einstimmig beschlossen.

Prof. em. Dr. Bernd Scholl,  
Städtebau / Architektur (Vorsitz)

Dr. Elisabeth Blum,  
Städtebau / Architektur

Hans Cometti,  
Städtebau / Architektur

Monika Schenk,  
Landschaftsarchitektur

Reto Derungs,  
Ortsplaner Willisau

Franz Glanzmann,  
GKA Immobilien AG

Hans Aregger,  
GKA Immobilien AG

Hilmar A. Tolusso, Grundeigentümer  
Teilbereich Süd

Urs Fellmann, Grundeigentümer  
Teilbereich Süd



# ANHANG

ANHANG 1A-C: TEAMBEITRÄGE

ANHANG 2: VORPRÜFUNG - KENNZAHLEN



## ANHANG 1A: TEAM 1, DEON ARCHITEKTEN, LUZERN

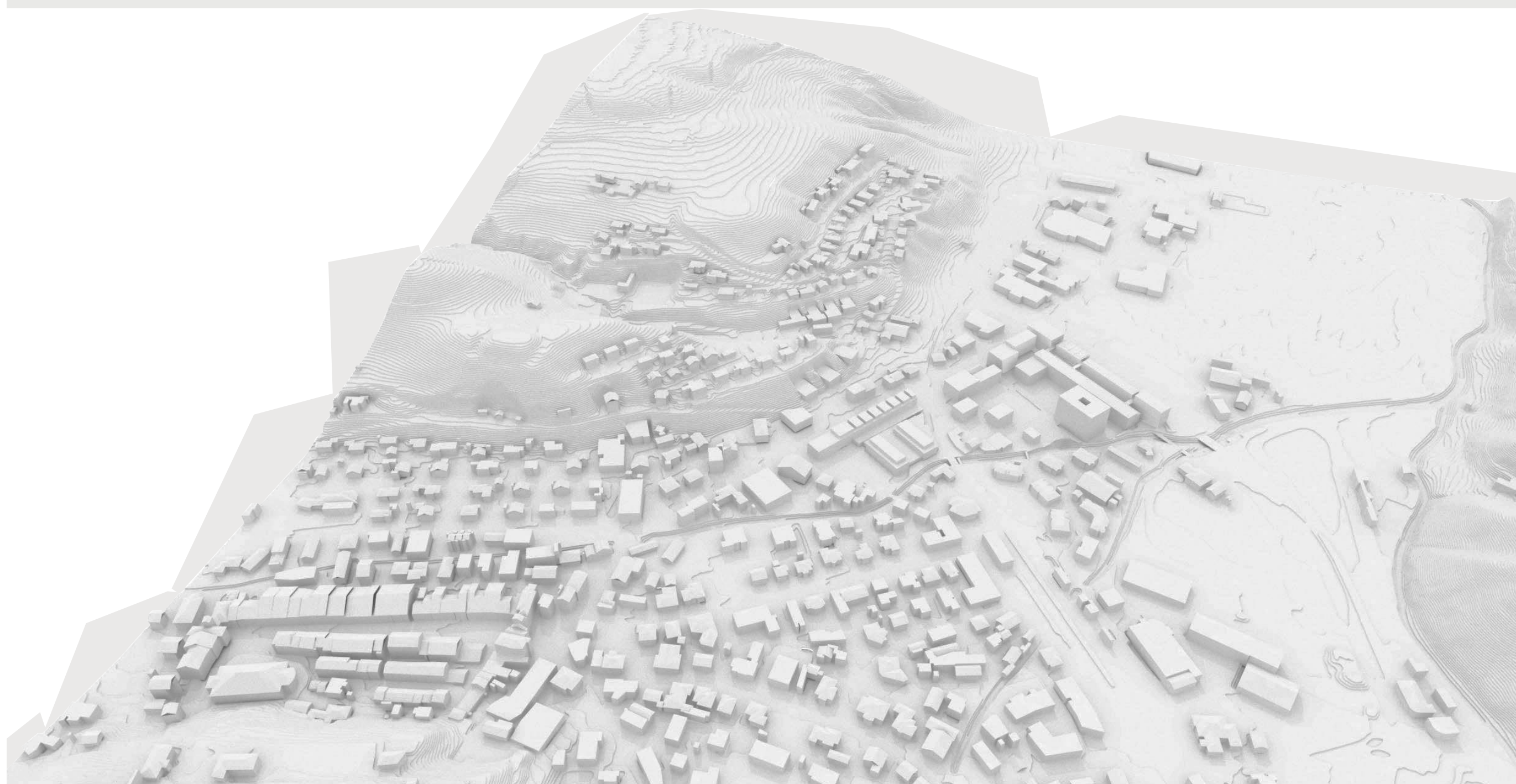
Verfasser: Deon Architekten AG  
Pfistergasse 23  
6003 Luzern

Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG  
Amtshausgasse 5  
3011 Bern

mrs partner ag  
Birmensdorferstrasse 55  
8004 Zürich

intosens ag, urban solutions  
Waffenplatzstrasse 54  
8002 Zürich

Beratende Experten: Frank Joss, Mia Hägg



Sicht von Süden



Sicht von Norden



Schwarzplan 1:5000

Willisau braucht für die Menschen, die hier wohnen und arbeiten eine Architektur des Ankommens. Ein Ankommen, das als Synonym stehen mag für Identität oder Heimat. Folgt man den Gedanken des Philosophen Karl Jaspers »Heimat ist da, wo ich verstehe und verstanden werde«, ist man geneigt zu sagen: »Heimat ist kein Ort, Heimat ist ein Gefühl.« Verstehen und verstanden werden: das braucht Selbstvergewisserung und Verständigung in kontinuierlicher Wechselbeziehung. Eine sinnstiftende Architektur kann zur

Selbstvergewisserung und zur Auseinandersetzung mit der eigenen Identität beitragen. Gemeint ist der Umgang mit der Geschichte: mit einer, die auch von Brüchen gezeichnet ist. Wir leben täglich, ohne es zu merken, innerhalb einer Erinnerungsgemeinschaft. Es geht dabei nicht um eine Angleichung des Erinnerens, sondern darum, »geschützten Raum für den Strom der Erzählungen« zu schaffen; für die Entstehung eines gleichermassen symbolischen und physischen Raumes. Es ist eine vornehme Aufgabe, für das

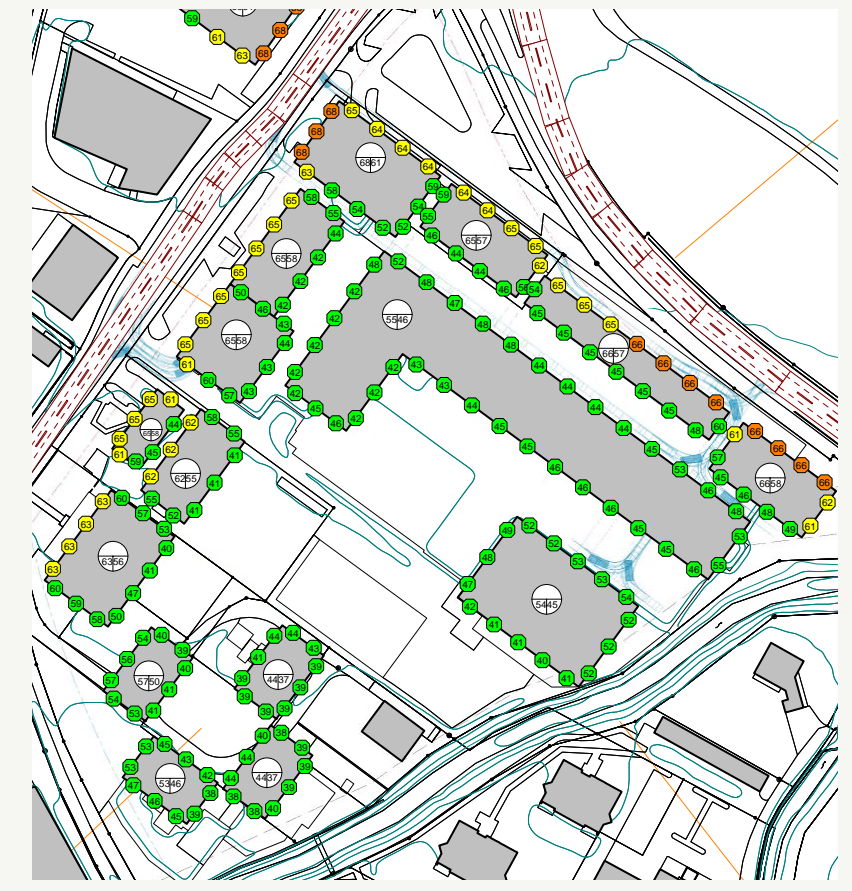
Willis Areal Erinnerungsfindlinge mit dem Heute und Morgen sensibel zu verknüpfen und zur Entfaltung zu bringen – in Anlehnung an das kulturelle Erbe der Architektur. Damit der Ort das bleibt, was er heute schon ist: Ein Sehnsuchtsort. Die Idee einer Verdichtung des städtischen Raumes soll sich nicht allein auf eine Veränderung hin zu kompakteren Gebäudetypologien mit raffiniert adaptierter Morphologie konzentrieren, um zu einem noch besseren Verständnis von unbebautem zu verbautem Raum zu gelangen. Es gilt, aus einer urbanen Brache einen Ort der

Begehrtheit zu schaffen. Es braucht eine Urbanisierung und Verdichtung der städtischen Peripherie, die sich auf die Schaffung von gemeinsamen Werten und Räumen konzentriert, indem sie sich diese dort aneignet, wo es möglich ist, und sie klug in das bereits bestehende Gewebe einfügt. Es braucht viel Zeit für eine neue Wirklichkeit und es braucht viel Lust, die Zukunft wieder einzuführen. Das Suchen nach lebendigen urbanen Erscheinungsformen darf ruhig mit einem Tagtraum beginnen.

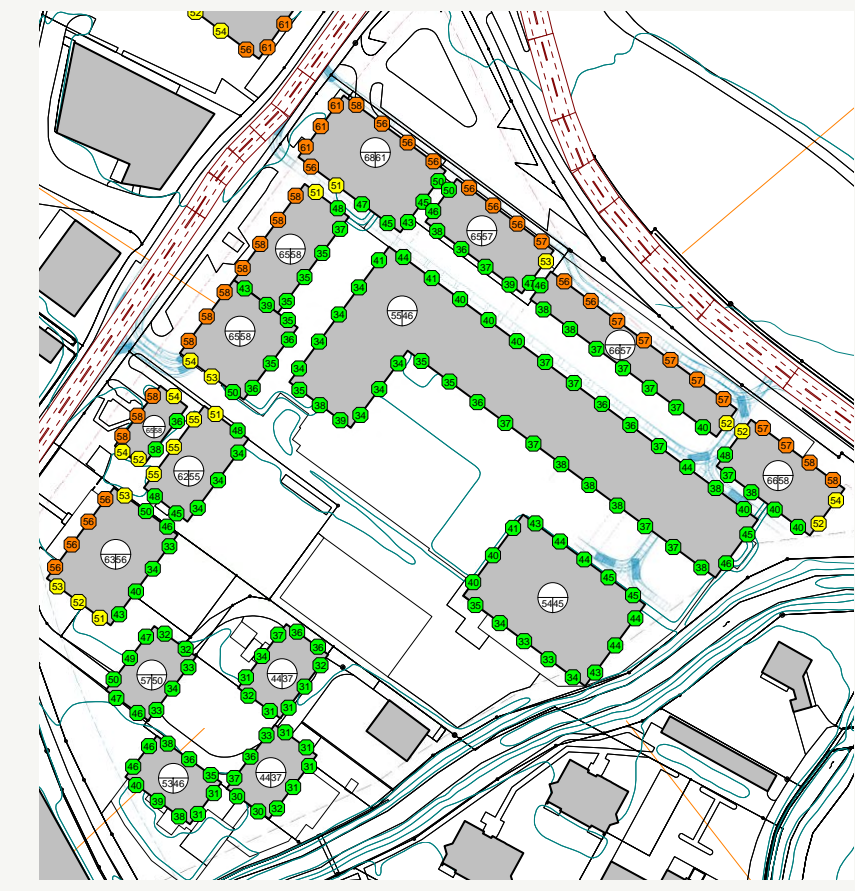
**Bedarf | Bedürfnisse**

- Bevölkerung | Öffentlichkeit**
- Altbestand bewahren ist identitätsstiftend
  - Vielfältige Wohnformen für Willisauer
  - Verknüpfung von Produktivkräften und damit Arbeitsplatzsicherung
  - Hohe Dichte, aber viel nutzbarer Freiraum
  - Wohnen und Arbeiten am selben Ort
- Investorensicht**
- Altbestand kann auch ersetzt werden
  - Hohe bauliche Dichte gleich höhere Erträge
  - Das Nachverdichtungspotenzial ermöglicht das Bauen nach Bedarf
  - Flexible Baustruktur gibt Freiheit in der Typologie und Nutzung (Wachstumsbranchen)
- Stadt | Behörden**
- Raum für die wachsende Bevölkerung
  - Belebung durch jüngere Menschen
  - Bezahlbares Wohnen für Familien und Betagte
  - Ergänzungsangebot zu bestehendem Gewerbe
  - Aushängeschild für Willisau und Region

**Lärmschutz**



Lärmbelastung Tag



Lärmbelastung Nacht

- Wohnen und Gewerbe ohne Einschränkung möglich
- Gewerbe ohne Einschränkung möglich, Wohnen mit Zustimmung möglich, wenn Zweitfenster
- Gewerbe mit Zustimmung möglich, wenn Zweitfenster
- Wohnen mit Zustimmung möglich, wenn Zweitfenster



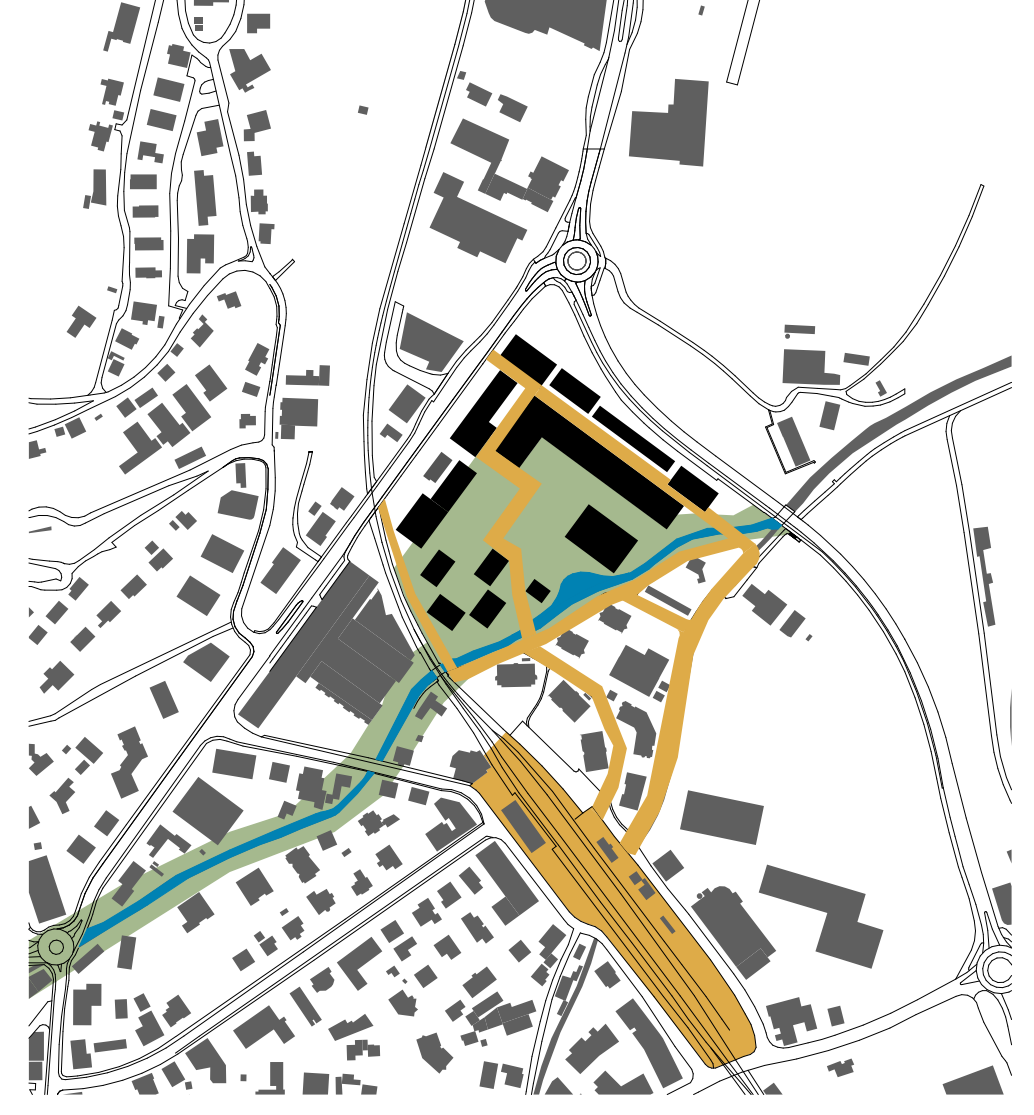
Gesamtkonzeptplan 1:1000 (mit Bestand Steinindustrie)



Historische Karte Willisau



Städtebaulicher Auftakt und Abschluss

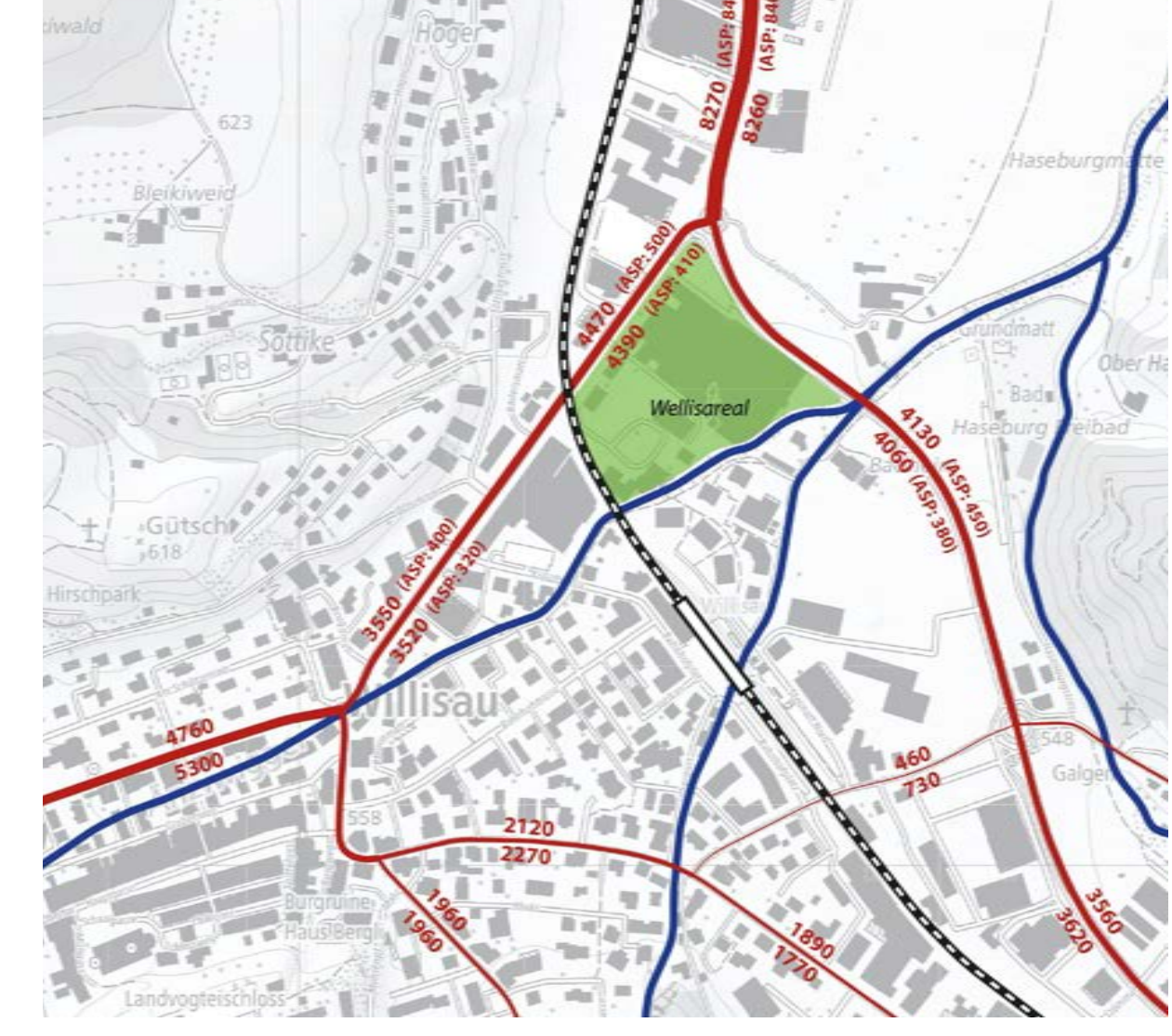


Fuss- und Velowege

Flussweg Verbindung  
Altstadt – Willisareal  
Verbindung zum Bahnhof



Lärmschutz



Verkehrsmengen



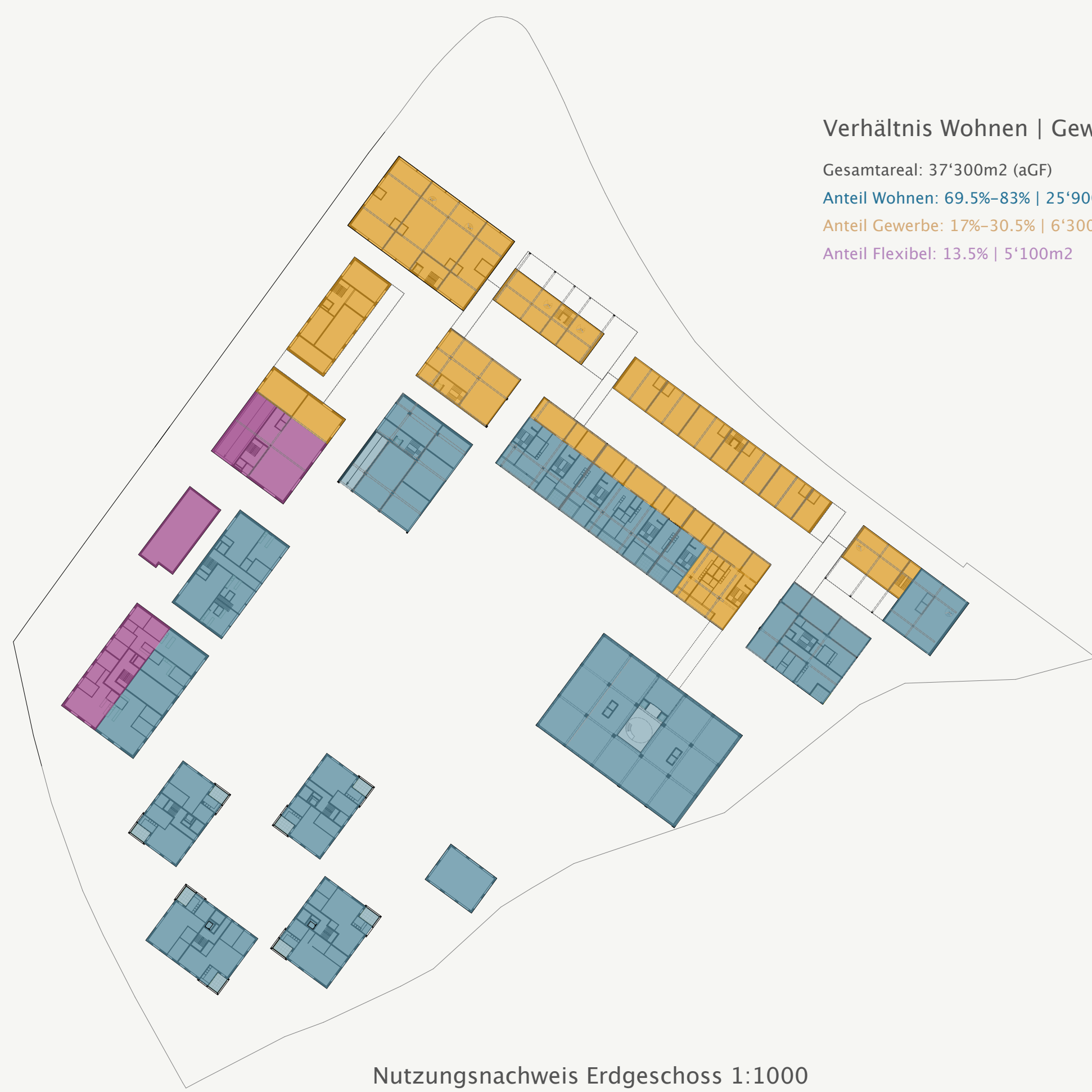
Willis Areal als Schnittmenge



Melopée School, Belgien



Fassade Altstadt Willisau

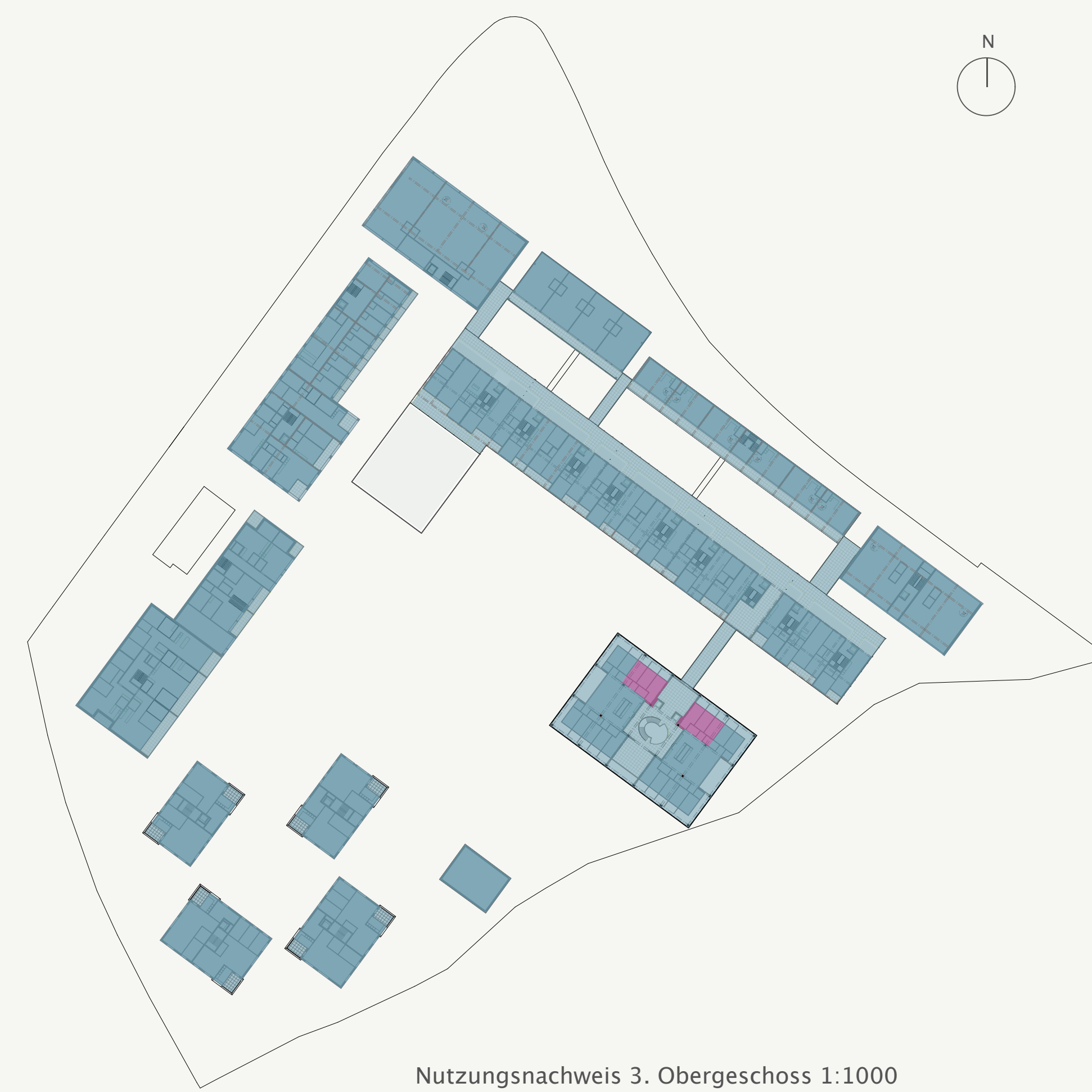


**Verhältnis Wohnen | Gewerbe | Flexibilität**  
 Gesamtareal: 37'300m<sup>2</sup> (aGF)  
 Anteil Wohnen: 69.5%-83% | 25'900m<sup>2</sup>  
 Anteil Gewerbe: 17%-30.5% | 6'300m<sup>2</sup>  
 Anteil Flexibel: 13.5% | 5'100m<sup>2</sup>

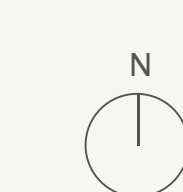
Nutzungsnachweis Erdgeschoss 1:1000



Nutzungsnachweis Regelgeschoss 1:1000



Nutzungsnachweis 3. Obergeschoss 1:1000



**Grundsätze für die Nutzungsprogrammierung**

Wo Gegensätze aufeinanderprallen, bieten sich die besten Chancen für die Wiederentdeckung der Gegenwart. Eine, die versucht, das Beste beider Welten – Vergangenheit und Zukunft – zu vereinen. Endlichkeit und Unendlichkeit, Tag und Nacht. Freiheit und Pflicht. Die Nutzung erfährt derzeit eine massive Veränderung. Sie erfordert eine wache Haltung. Denn die Häuser werden nicht mehr so genutzt wie wir es gewohnt sind. Insbesondere stationäre Anbieter haben keine Expansionsstrategien mehr.

Es gilt, aus einer urbanen Brache einen Ort der Begehrtheit zu schaffen.

Die Produktivkräfte in Willisau werden neu gebündelt. Man will hier gerne arbeiten und gut wohnen. An der Schnittstelle von Stadt und Land, American Style und Kunterbunt, von Belanglosem und Werthaftigkeit versammeln sich die hybriden Produktivkräfte.

**Fazit:**  
 Wo Gegensätze aufeinander stoßen, bietet sich die große Chance, diese zu verbinden und daraus eine neue, produktive Kraft entstehen zu lassen. Eine, die versucht, das Beste der reichen Diversivitäten zu vereinen, damit wirkliche Innovation entsteht: mit hybriden Produktivkräften arbeiten.

Es ist generell mit massiver Reduktion von Mieten zu rechnen. Mietwohnungen im relevanten Einzugsgebiet sind davon nicht ausgenommen. Es ist mit rund 20% weniger Mietzinseinnahmen zu rechnen.

Das Gewerbe und der Detailhandel sind hart getroffen. Es bestehen derzeit fast keine Expansionsstrategien für Geschäftsflächen.

**Fazit:**  
 Kostengünstiges und cleveres Bauen ist notwendig und machbar.

Im Wellis-Areal wollen wir Dichte und Leere miteinander spielen lassen. Es geht darum, sich im Ganzen berühren zu lassen, sich auf einen kreativen Prozess einzulassen, der vorwiegend aus einem spannenden Wechsel von Höhen und Tiefen besteht.

Es ist die Leere, der unbebaute Raum, der unseren architektonischen Körpern und Formen Gestalt gibt. Es braucht den rhythmischen Austausch von Form und Leere.

**Fazit:**  
 Das Wellis Areal ist ein transparenter Ort – vielschichtig, divers, abwechslungsreich und belebt, ein Ort zum Verweilen. Ein Ort, um Menschen und Inhalte miteinander zu verbinden.

Ein Stadtareal muss heute ein sozialer und lebendiger Ort sein. Es muss über das Wohnen und Arbeiten hinaus Möglichkeiten bieten, die in erster Linie für die Stadtbewohner relevant sind. Das Wellis-Areal muss klar in der Gegenwart positioniert sein: Es braucht mehr Offenheit, mehr Öffentlichkeit und mehr gemeinsame Prozessgestaltung.

Die Bürger sollen verstehen, was die Entwicklung der Stadt bringen wird. Was wollen die Eigentümer, die Gewerbetreibenden, die Entscheidungsträger? Es geht um die Bündelung der Kräfte, um eine solide Basis für eine gestützte Arealentwicklung zu legen.

**Fazit:**  
 Um eine hohe Akzeptanz für Projekt zu erreichen, braucht es einen Plan dafür, wie und was wir der Öffentlichkeit sagen wollen. Es braucht ein Regiebuch, das durch den Prozess steuert, koordiniert und regelt: Von der Planung bis zur Ausführung.

Durch das sensible Geflecht von alter und neuer Architektur entsteht ein Verständnis für beide Welten; für das Gestern und das Morgen.

Das Wellis-Areal soll als Beispiel des Zusammenwirkens von Altem und Neuem dienen. Es widerspiegelt die Würde jener Identität, die dem Ort gerecht wird.

Die vorhandenen Wurzeln werden aufgegriffen und neu interpretiert. Willisau – das Tor zur Biosphäre (Entlebung) wird eigenständig und rigoros angereichert. Wildwuchs darf bleiben – Wildwuchs darf wachsen.

Willisau bekommt zusätzliche Eigenschaften und wächst zum wahrhaftigen Sehnsuchtsort.

**Fazit:**  
 Im kreativen Prozess entsteht im Wellis Areal etwas Neues, eine Hochzeit zwischen Altem und Neuem, die alles verändert. Es entsteht beim Nutzer eine Form von Begehrtheit, von Sehnsucht «da möchte ich einziehen».

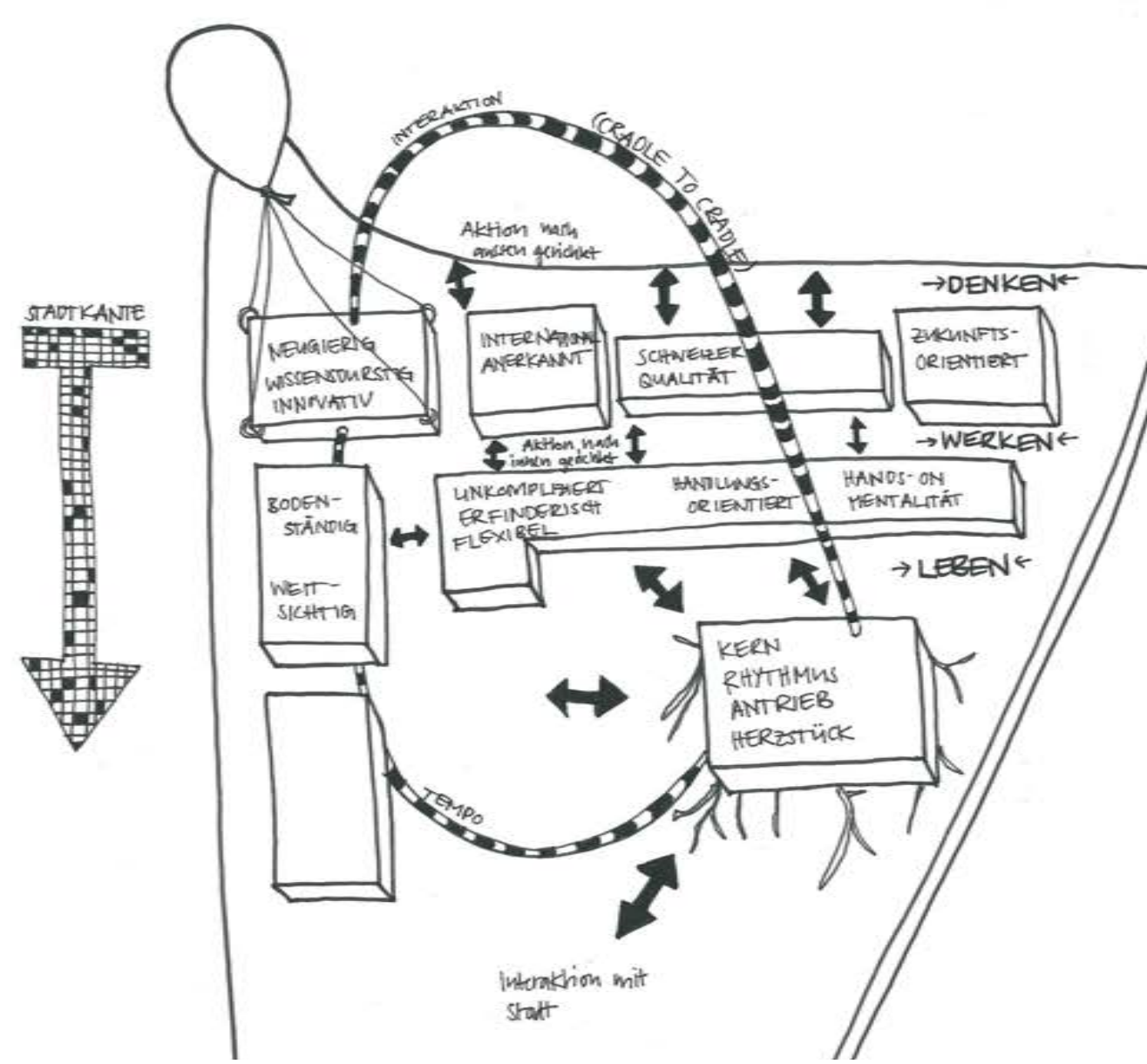
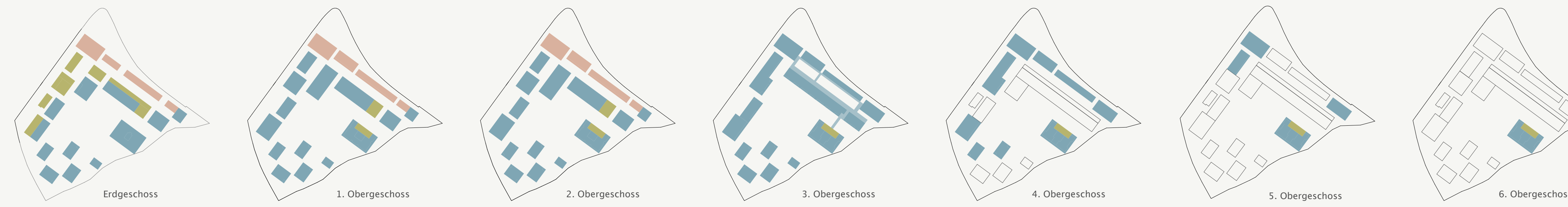
Das Suchen nach lebendigen urbanen Erscheinungsformen darf hier mit einem Tagtraum beginnen. Vielleicht damit, dass man den Klang der Architektur hören kann, als kleine Hommage an Willisau, das mit seinem Jazzfestival Jahr für Jahr da ist, Menschen miteinander zu verbinden; in bewegten Begegnungen.

Die Jazzimprovisationen klingen bereits in der Planungsphase und später in der Architektur. Experimentell beim Planungsaufakt und bei der Realisierung.

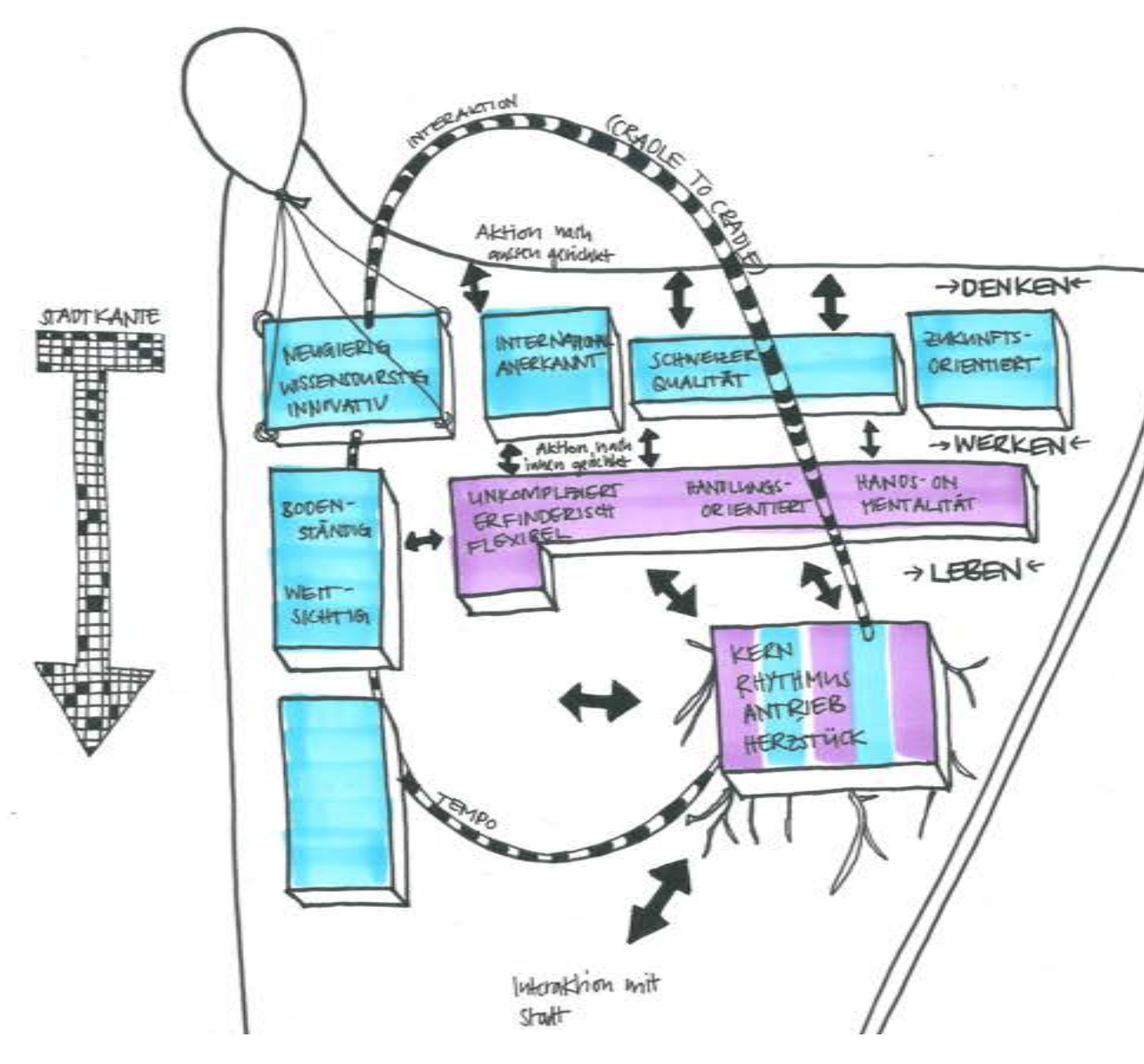
**Fazit:**  
 Für den Erfolg der Entwicklung des Wellis Areal wird entscheidend, dass die künftigen Nutzer die Idee verstehen, dass hier im Einklang mit Natur und Umwelt gebaut wird und darauf geachtet wird, was die Biosphäre für ihre Permanenzfähigkeit verlangt.

**Nutzungsprogrammierung**

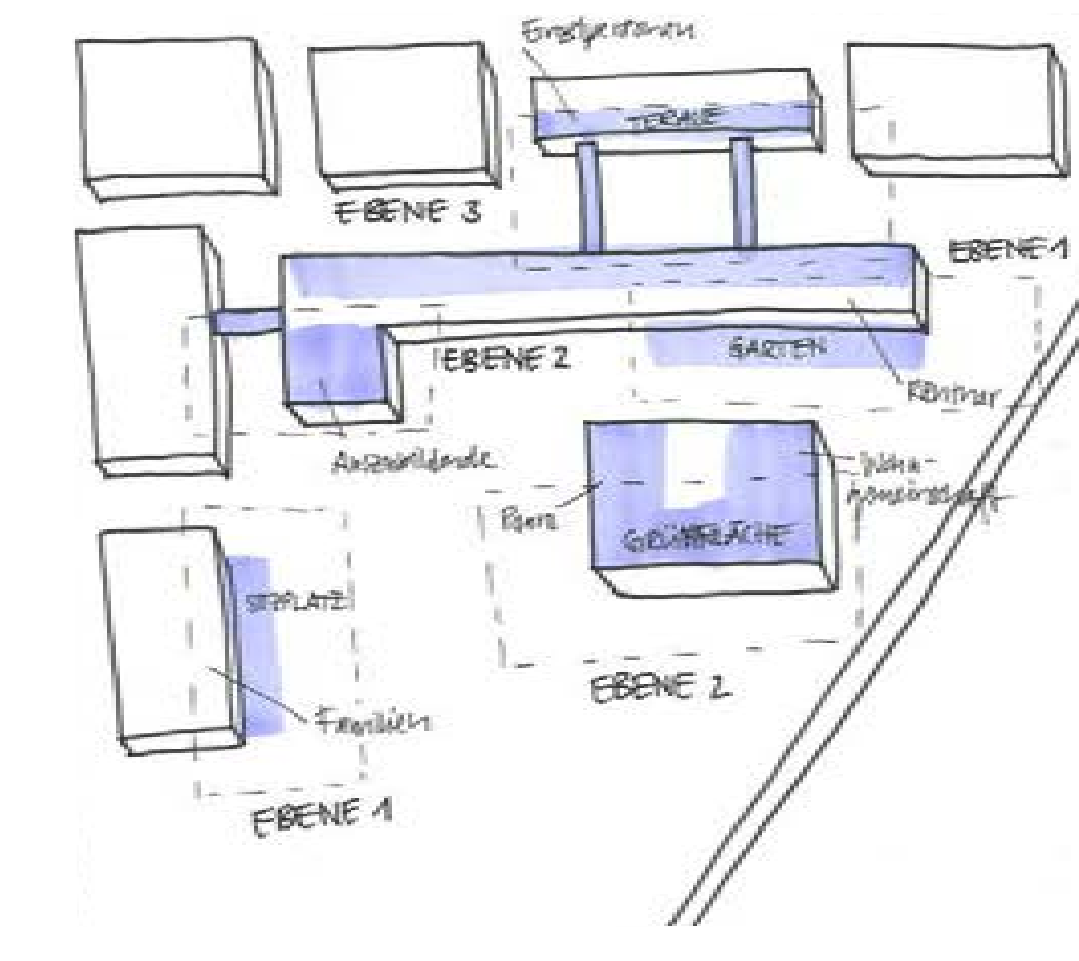
|   |  |  |
|---|--|--|
| Unterschiedliche und flexible Wohntypologien<br>Anteil 69.5-83%   | Produktion, Detailhandel<br>Regional, National<br>Anteil 8.5-15%   | Wachstumsbranchen<br>National   International<br>Anteil 8.5-15%    |
| Familienwohnungen<br>Kleinwohnungen<br>Atelierwohnungen<br>Wohnen AZUBI<br>Alternatives Wohnen<br>Betreutes Wohnen<br>Generationswohnen | Produktion Regionalität<br>Ateliers   Gewerbe<br>Gastronomie   Kantine<br>Gedekte Gartenhalle<br>Lifescience   Kreislaufwirtschaft | Bildung<br>Alternative Medizin<br>IT-Firmen<br>Biotech<br>Logistik |



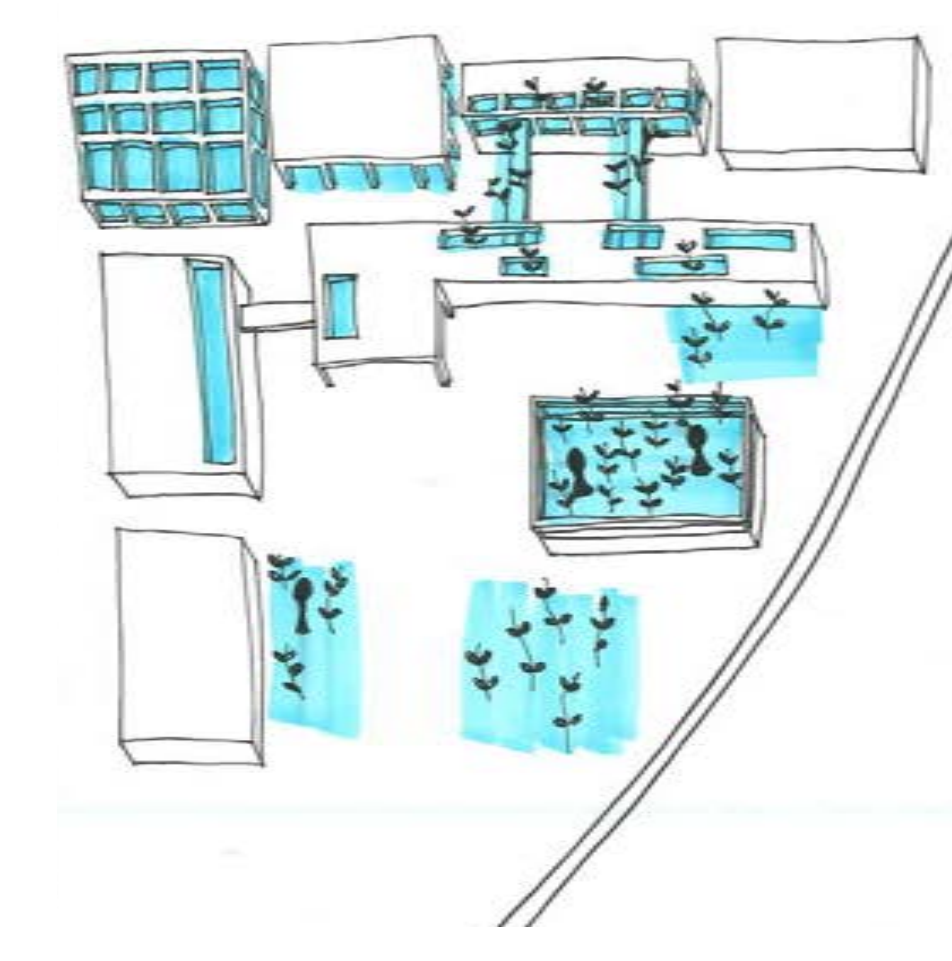
Trilogie Auftakt | Primadonna | Freiraum



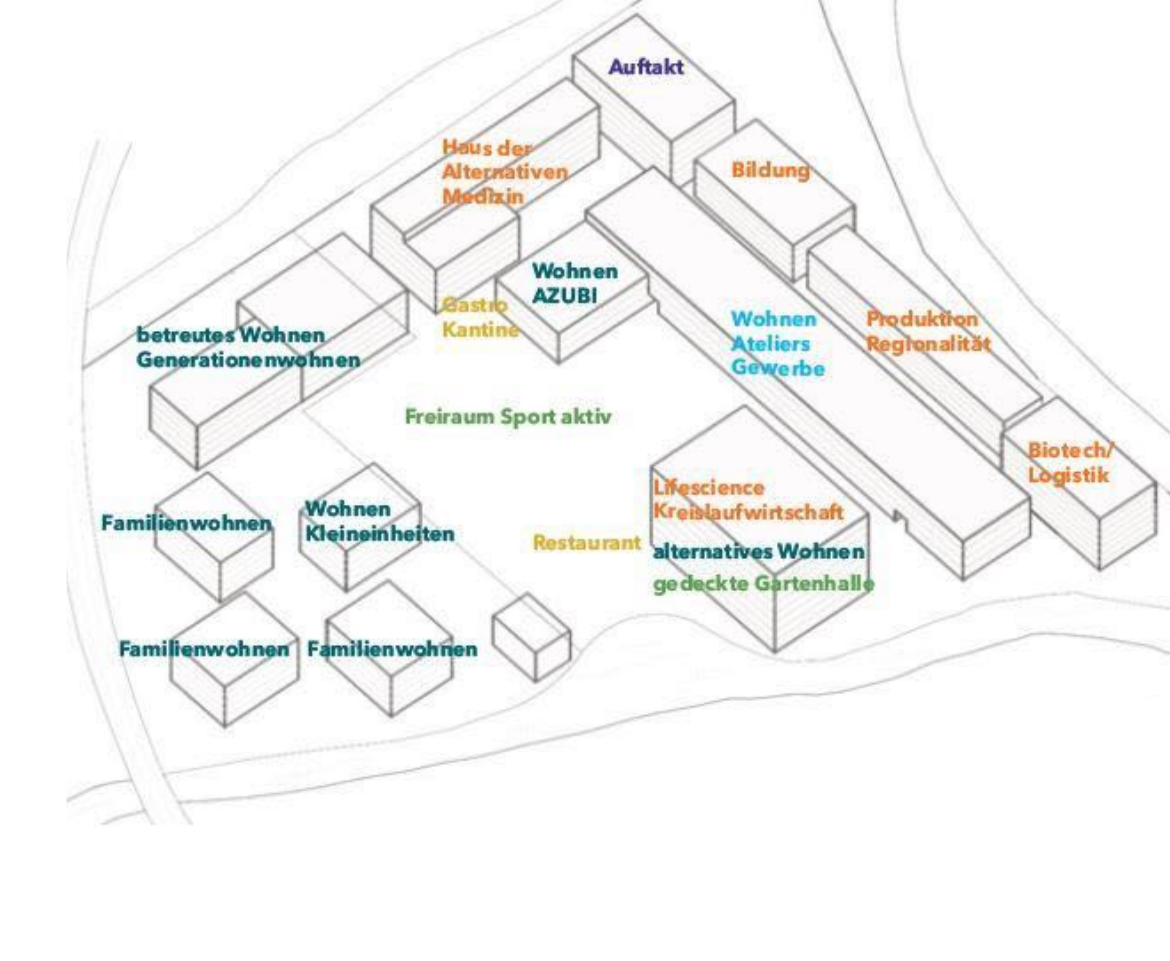
Verankerung Stadt Willisau



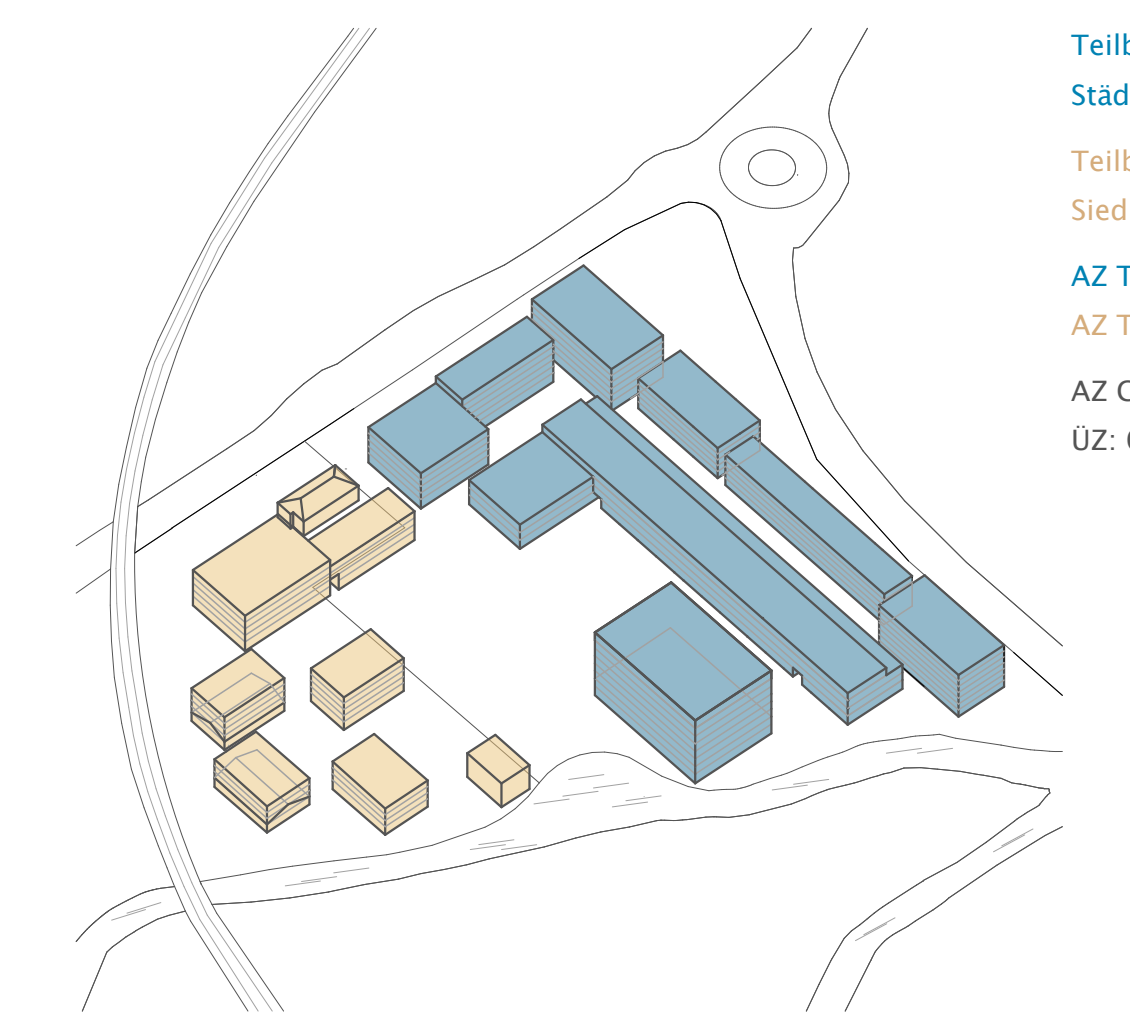
Wohnen auf verschiedenen Ebenen



Zwischenräume | Durchlässigkeit  
Begrünung | Biodiversität



Nutzungsprogrammierung



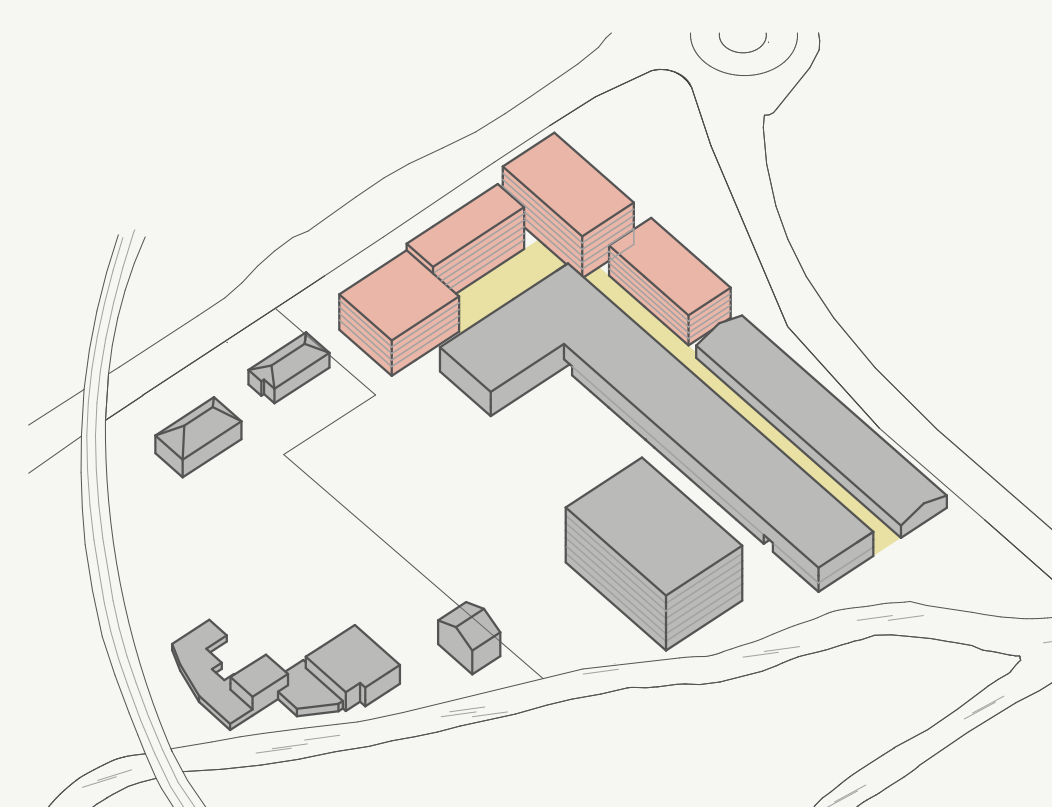
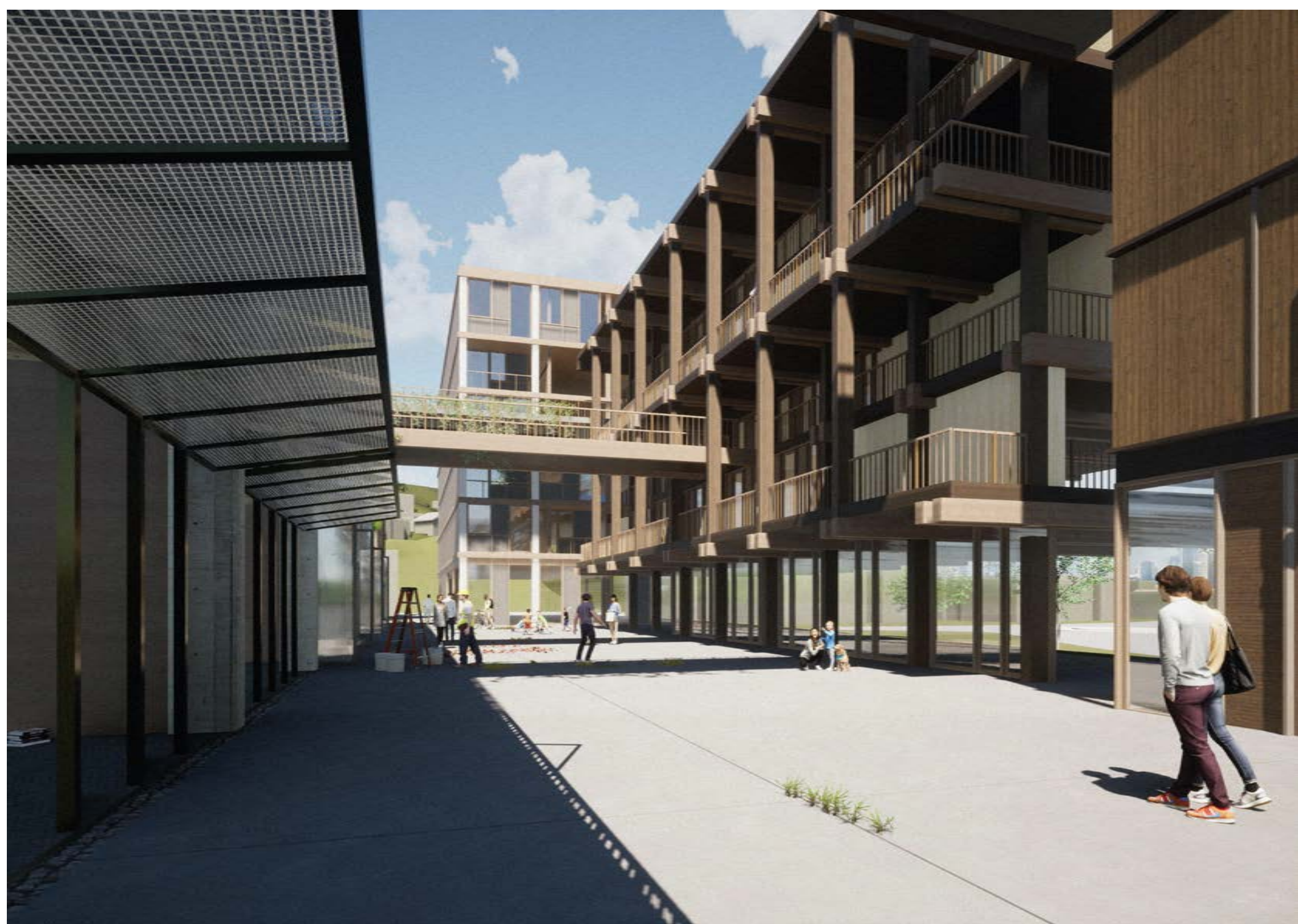
Unabhängige Entwicklung

Teilbereich Nord  
Städtischer Charakter | dichter  
 Teilbereich Süd  
Siedlungscharakter | locker  
 AZ Teilbereich Nord: 1.33  
 AZ Teilbereich Süd: 1.05  
 AZ Gesamtareal: 1.25  
 UZ: 0.32

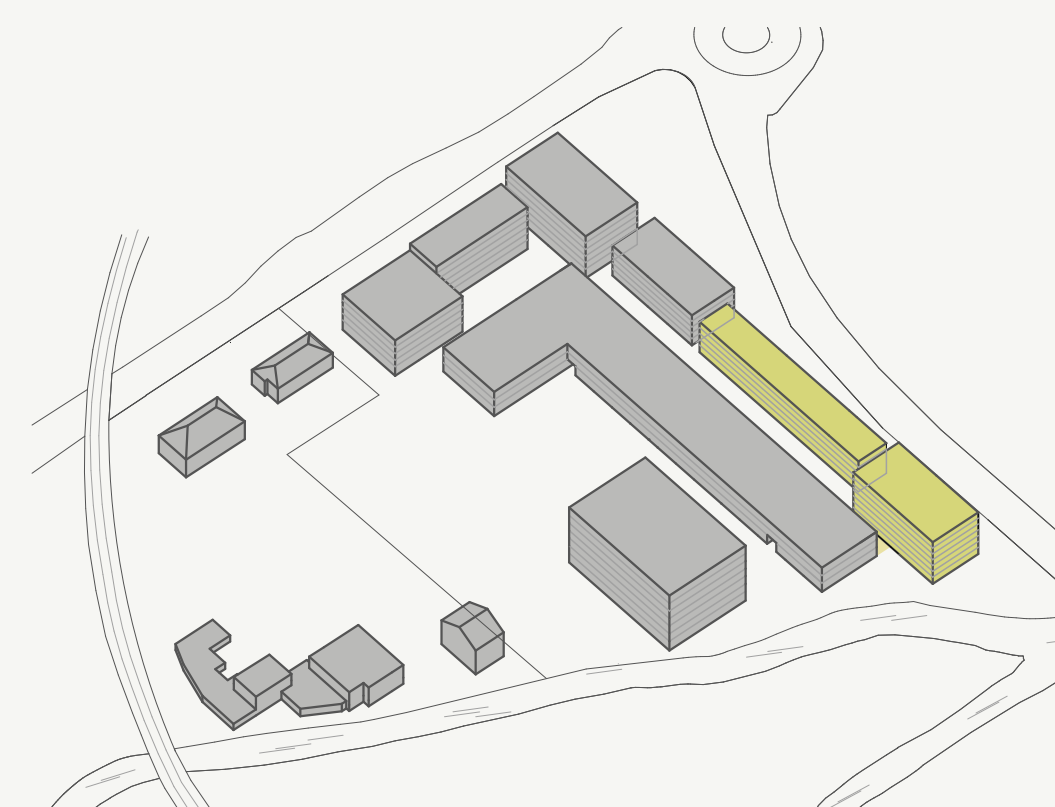
**Nutzung**



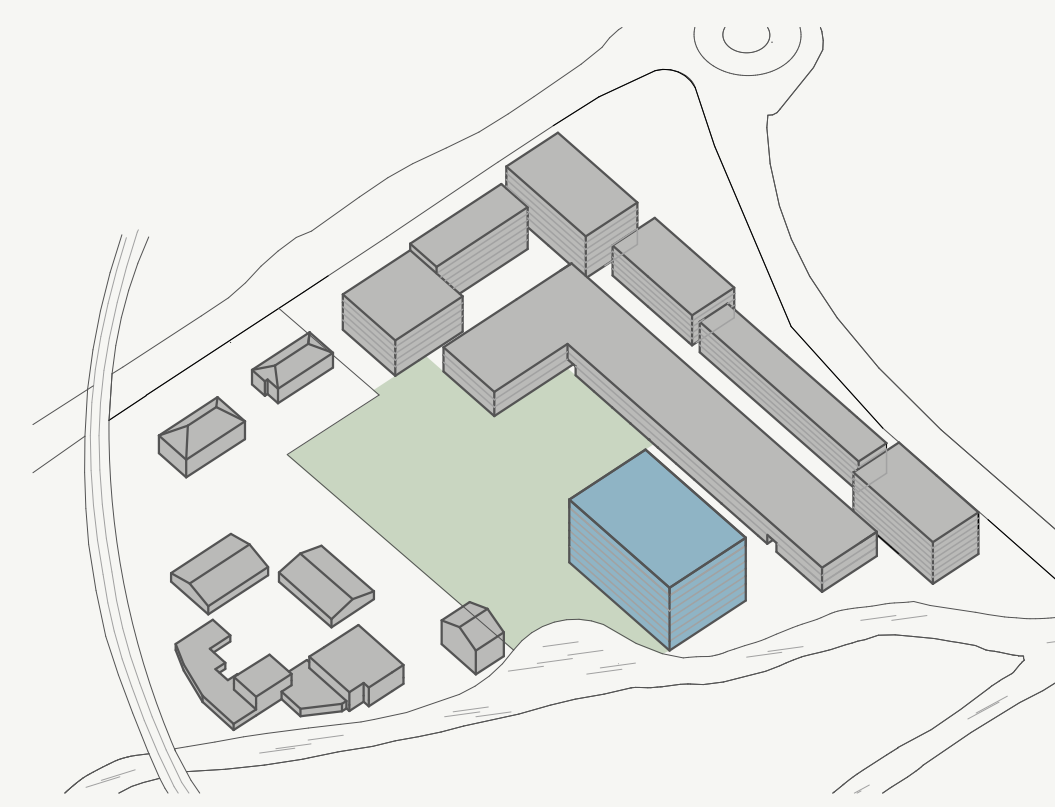




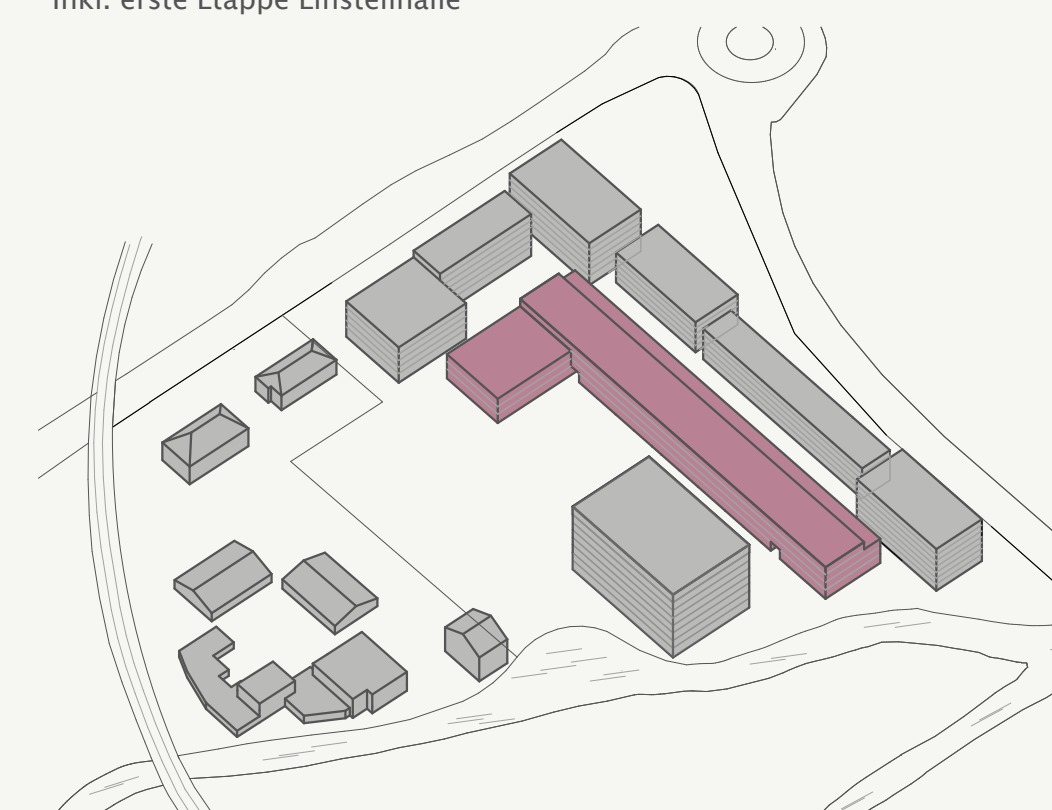
**Baufeld 1**  
Neubau Wohnen | Atelier | Gewerbe  
Neubau Werkgasse | Piazza  
Inkl. Wenderadius 40 Töner  
Inkl. erste Etappe Einstellhalle



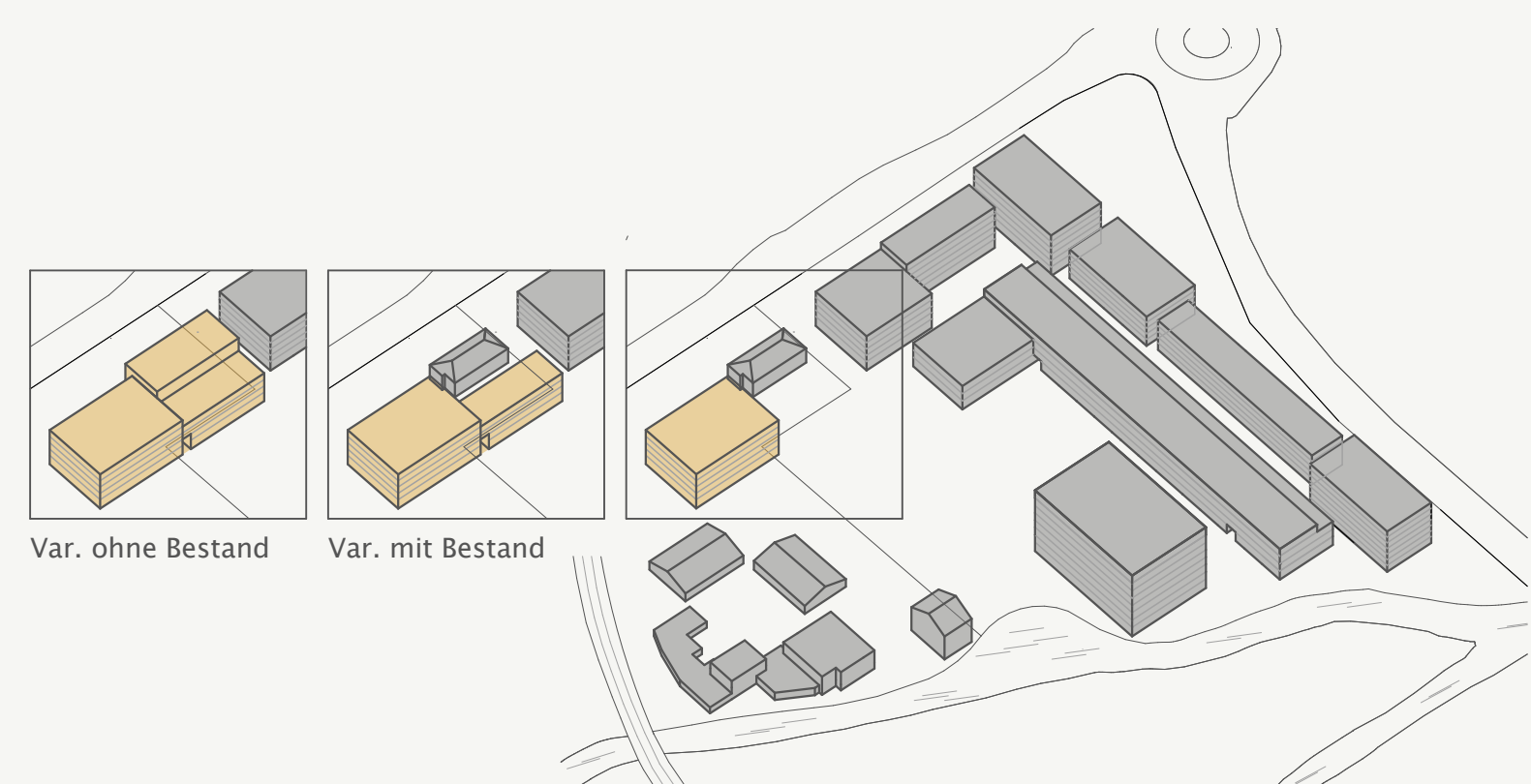
**Baufeld 2**  
Neubau Wohnen | Atelier | Gewerbe  
Inkl. Wenderadius 40 Töner



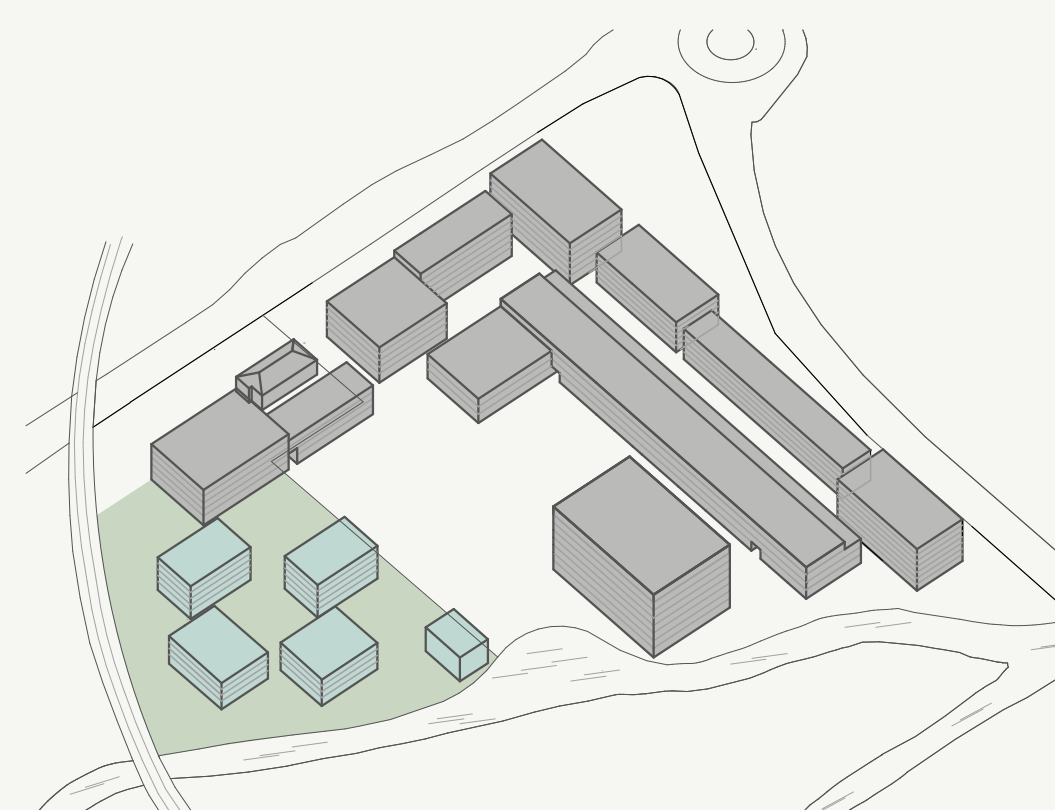
**Baufeld 3**  
Ausbau Primadonna  
Aufwertung des Freiraums Nordareal



**Baufeld 4**  
Umbau Wohnen | Atelier | Gewerbe



**Baufeld 5**  
Umbau Wohnen | Gewerbe  
Inkl. zweite Etappe Einstellhalle



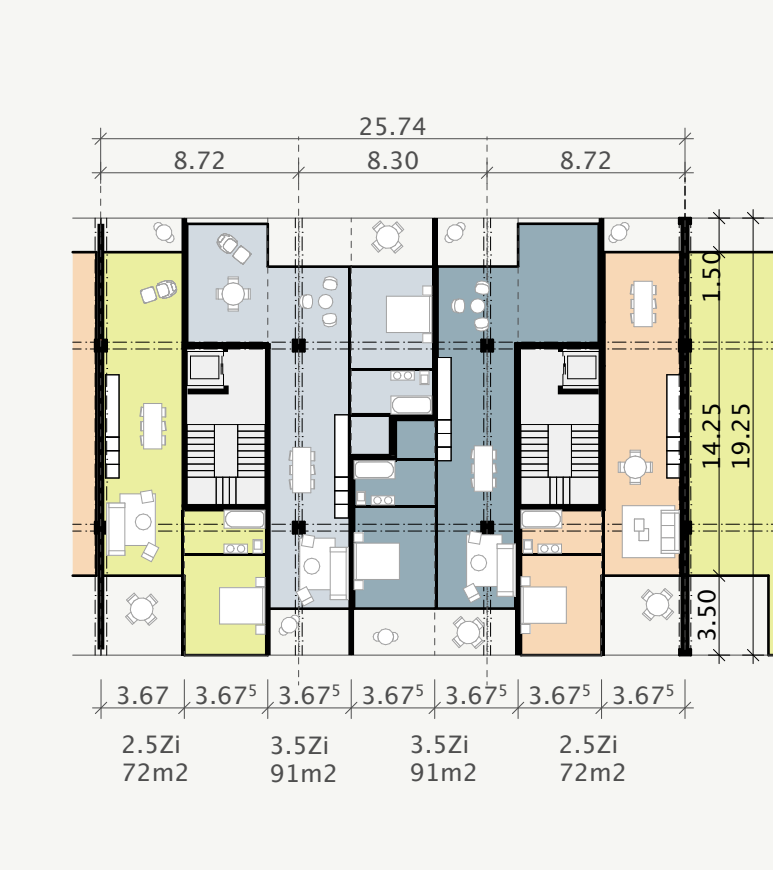
**Baufeld 6**  
Neubau Wohnen | Gewerbe  
Aufwertung des Freiraums Südareal  
Inkl. dritte Etappe Einstellhalle



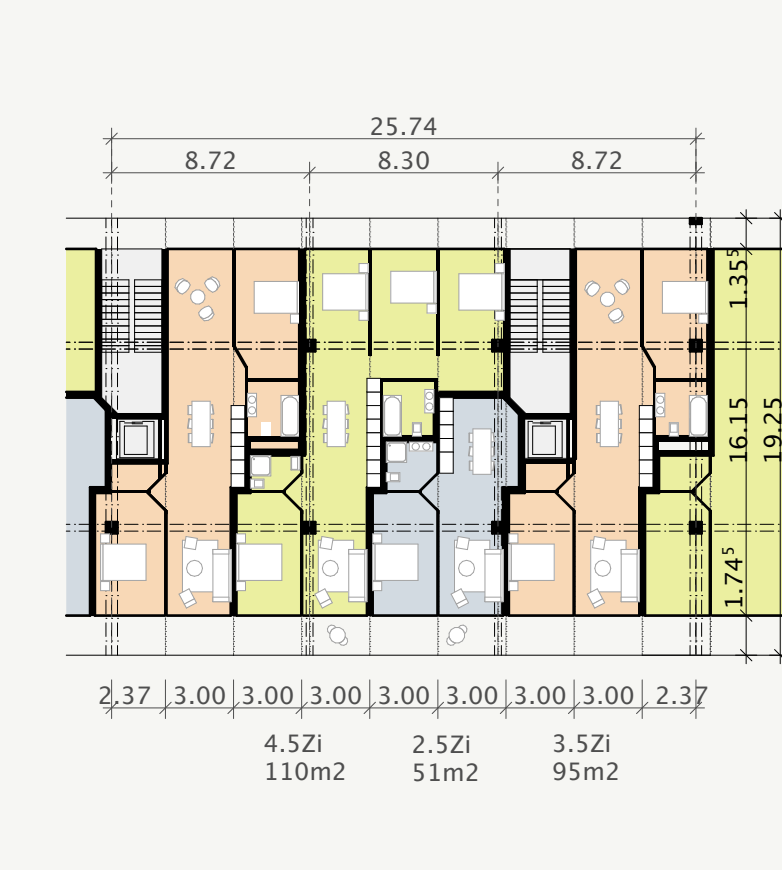
Primadonna Ausbau Var. A 2mal 4-Spänner



Primadonna Ausbau Var. B 2mal 4-Spänner



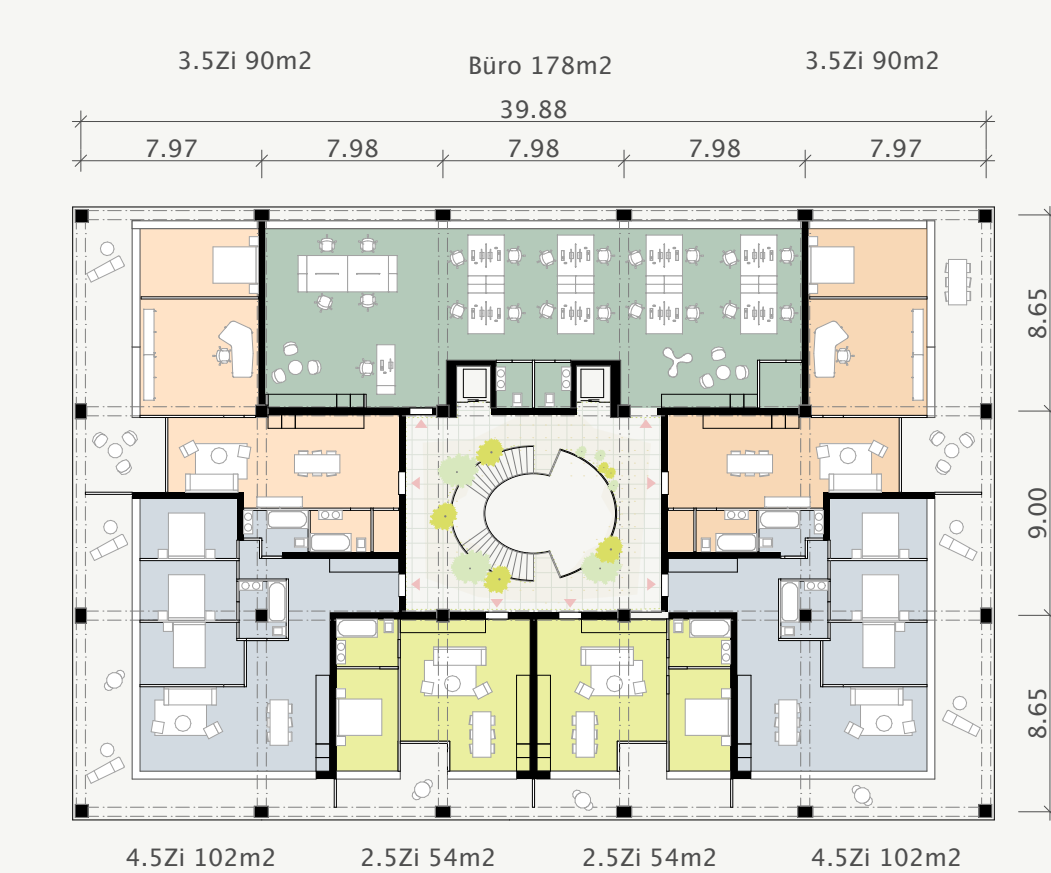
Längsbau Ausbau Var. A 2-Spänner



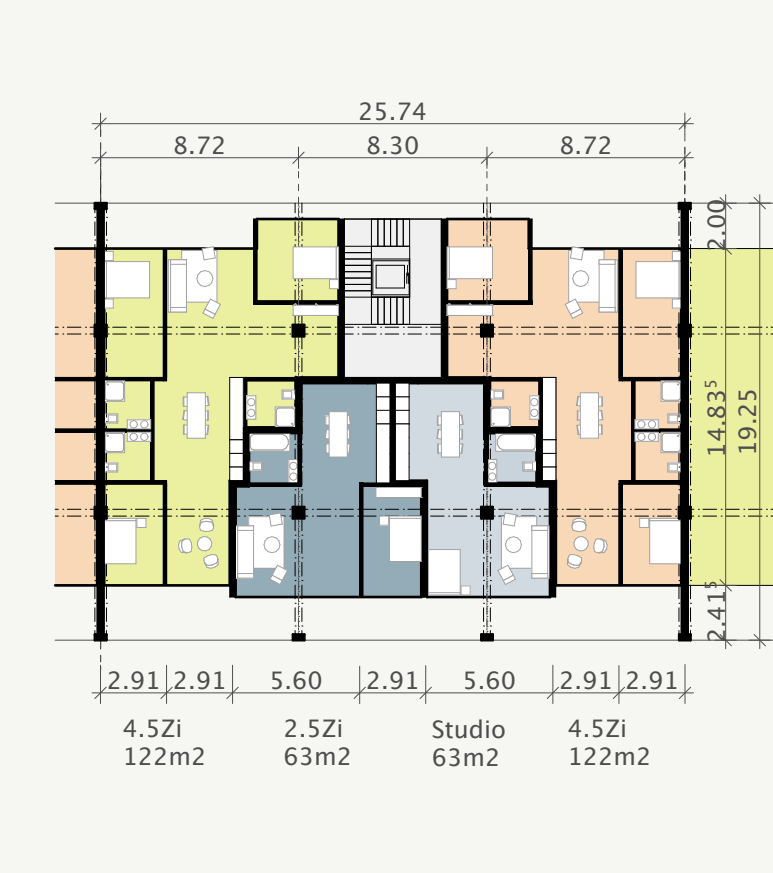
Längsbau Ausbau Var. B 3-Spänner



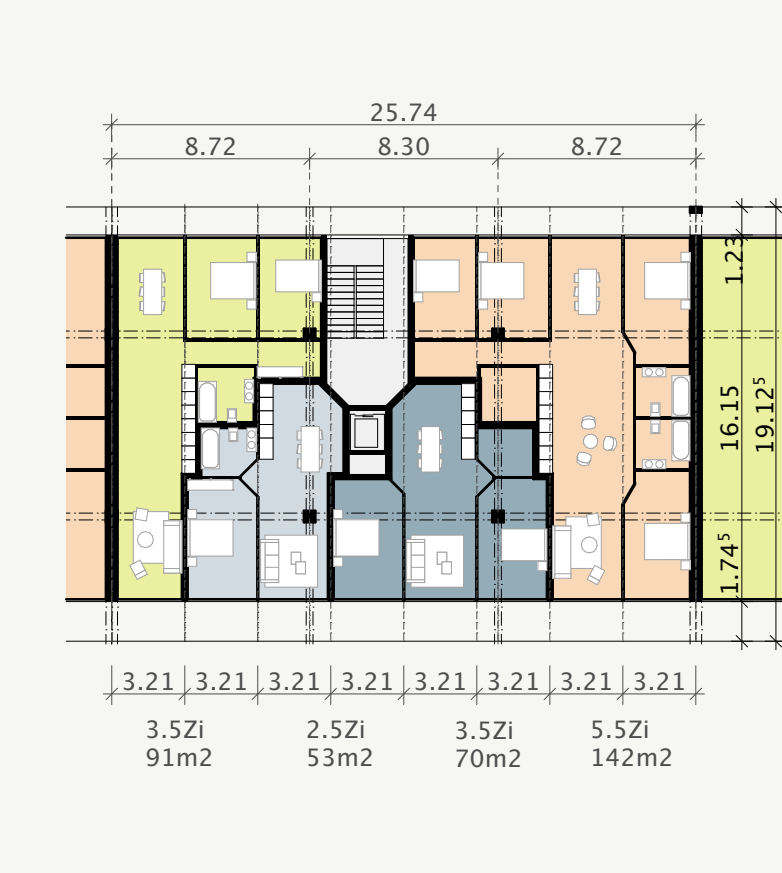
Primadonna Ausbau Var. C 2-Spänner



Primadonna Ausbau Var. D 7-Spänner



Längsbau Ausbau Var. C 4-Spänner



Längsbau Ausbau Var. D 4-Spänner

**Eine Stadtkante für Willisau**

Louis blickte auf seine Uhr. Fünf Minuten noch. Ein letztes Mal vertiefte er sich in die gegenüberliegenden, klug angeordneten Häuserzeilen, in denen bereits Licht brannte. Menschen sich in den Räumen bewegen, Fenster auf und zu gingen. Weiter entfernt zarter Nebel, Wälder und Hügel. Er lebte erst seit zwei Monaten in der Willisauer Stadtkante. Er war stolz, hier zu wohnen. In einer Architektur, die es zu seinem

kleinen Glück braucht. Es sind innere und äussere Landschaften, die vom Leben erzählen. Er stand auf, streifte sich die grobkarrierte Jacke über und ging. Wo schon kann man über die Dächer flanieren, um in den Niederungen eines Quartiers anzukommen, dachte er, wo gehämmert, geschlafen und gelebt wird? Die umliegenden Häuser werfen, von den ersten Sonnenstrahlen umschmeichelt, zarte

Frühlingschatten auf die Gassen und Plätze. Eine malerische Inszenierung von Licht und Schatten. Unten angekommen, fühlt sich Louis wie im antiken Rom. In seinem Tagtraum sieht er die engen, mit Kopfstein gepflasterten Gassen, die ohne Vorwarnung in einer malerischen Piazza münden, überstrahlt von seitlich einfallendem Licht anderer Gassen. Que Grandezza! Im Grand Café Kant bestellt er sich noch einen Kaffee.

Vor ihm eine immense Passage mit monolithischem Aufbau, die den Blick frei gibt auf eine üppige Wiese mit Kühen, die genüsslich vor sich hinkauen. Das weisse Sonnenlicht wird von den Bäumen gesiebt, all diese geraden, durchsichtigen Strahlen scheinen auf ihn gerichtet zu sein. Ein Bild für die Götter. Fehlte nur noch der barocke Rahmen. Er nahm einen letzten Schluck, stand auf, kramte in seiner Hosentasche

den Schlüssel zu seinem Atelier hervor und war froh, zwischen Arbeit und Wohnen einen so kurzen anmutigen Weg zu haben. Vielleicht, so kam es ihm vor, war Willisau absichtlich ein wenig langsamer, weil sich die Welt schon schnell genug dreht. Wiederentdeckung der Langsamkeit, dachte er, öffnete die Ateliertüre und war wie in einer anderen Welt. Rom kann warten.

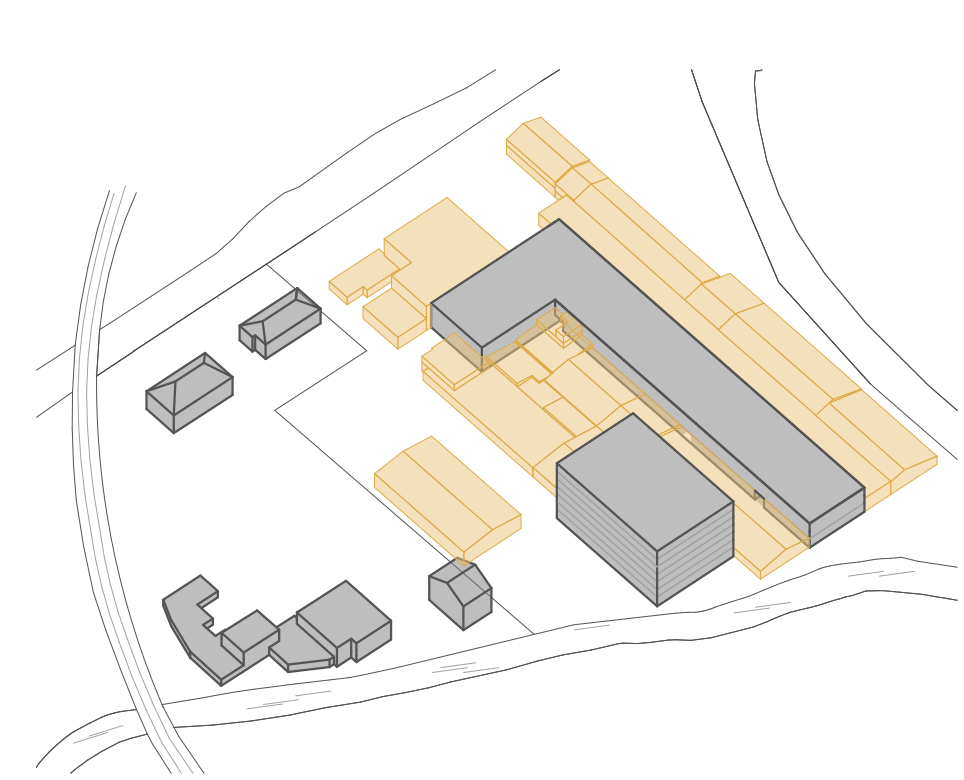
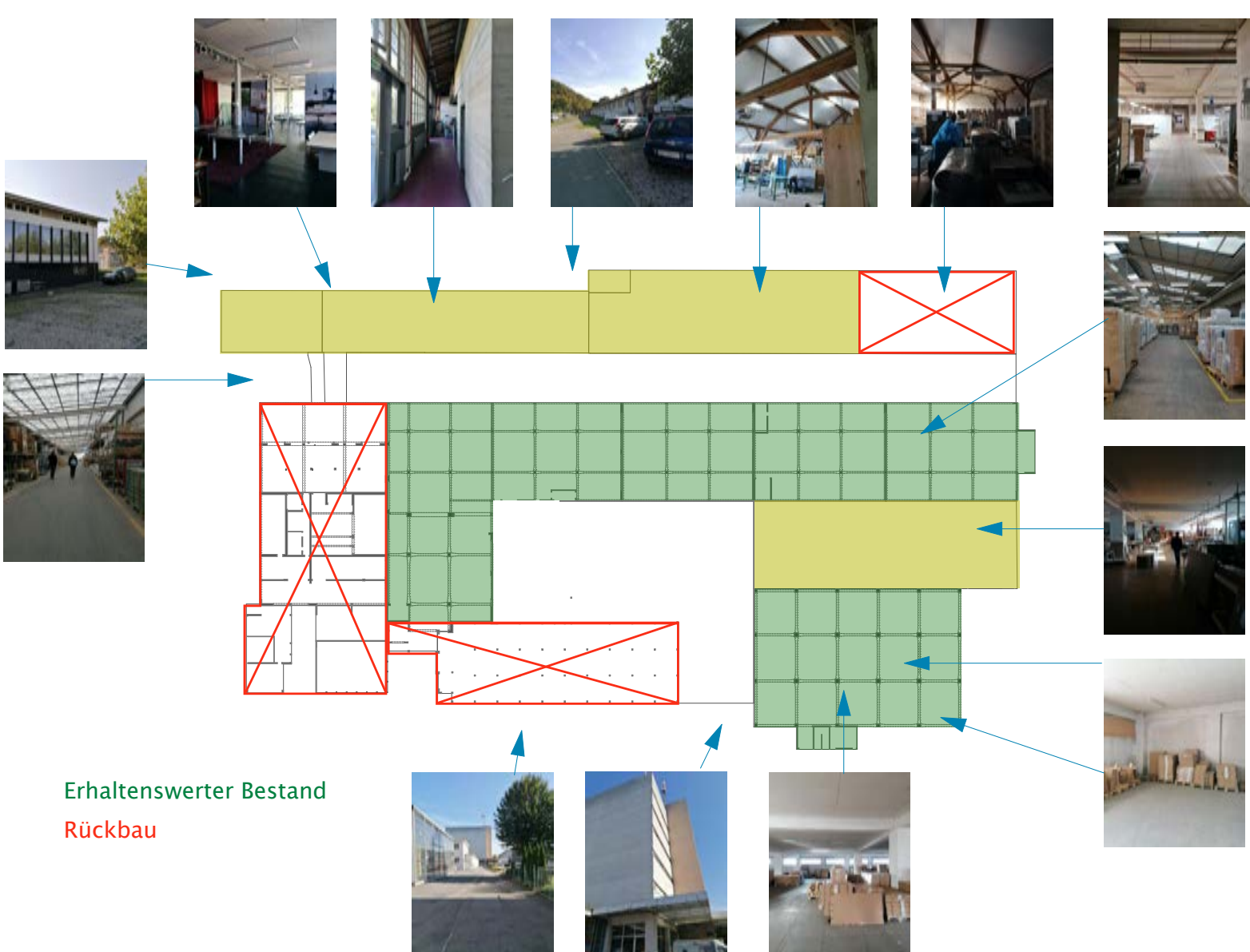
«Sobald man Dienstleistung gemischt mit Verkauf im grossen Stil anbietet, konkurrenziert man das Städtli. Produzierende (Klein-)Betriebe können von einer räumlichen Konzentration profitieren. Handwerk ist ein aktuelles Thema.»  
Präsident Gewerbeverband Willisau

«Tolle, aussergewöhnliche Locations für Events sind immer ein Thema. Einen solchen Begegnungsort im Wells-Areal begrüsse ich.»  
Eventplanerin und Einwohnerin Willisau

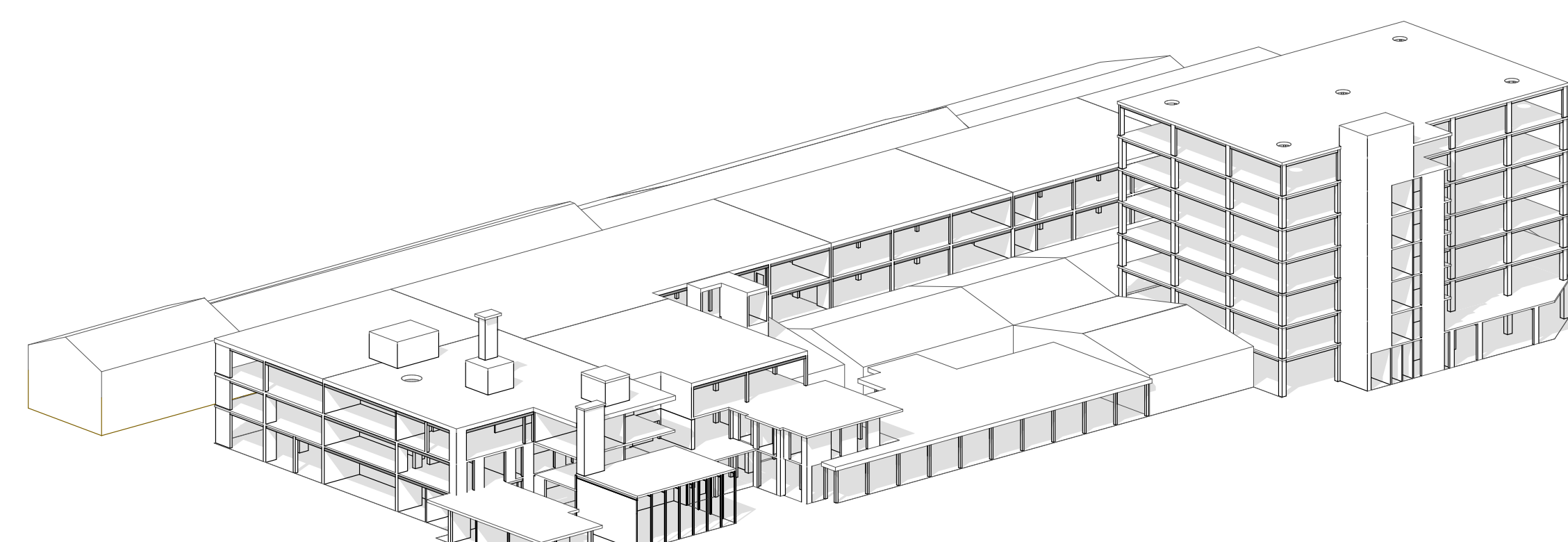
«Ein Arealstandort mit einem grosszügigen Aussenraum ist eine gute Basis für ein Generationenhaus.»  
Claudine Bichet, Geschäftsführerin Wohnimpuls GmbH

«Der Gewerbeverband ist an einem Austausch zur Entwicklung im Welliareal sehr interessiert. Ich finde es schön, wenn lokale Akteure einbezogen werden.»  
Präsident Gewerbeverband Willisau

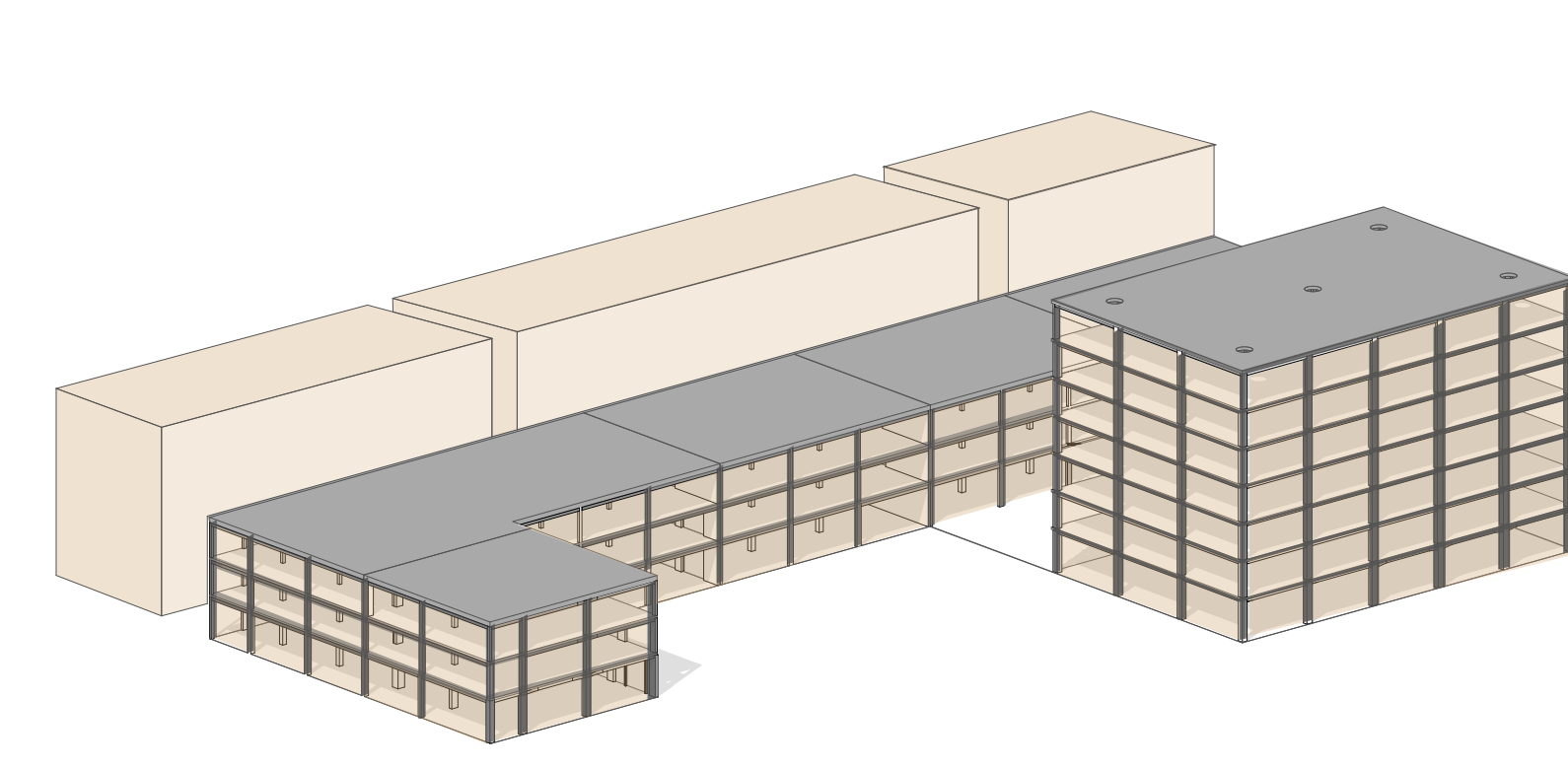
«Indoor-Freizeitangebote wie eine Kletterhalle oder ähnliches fehlen in Willisau. Etwas, wo man als Familie bei Schlechtwetter am Wochenende Zeit verbringen kann, das ist toll.»  
Langjähriger Einwohner von Willisau



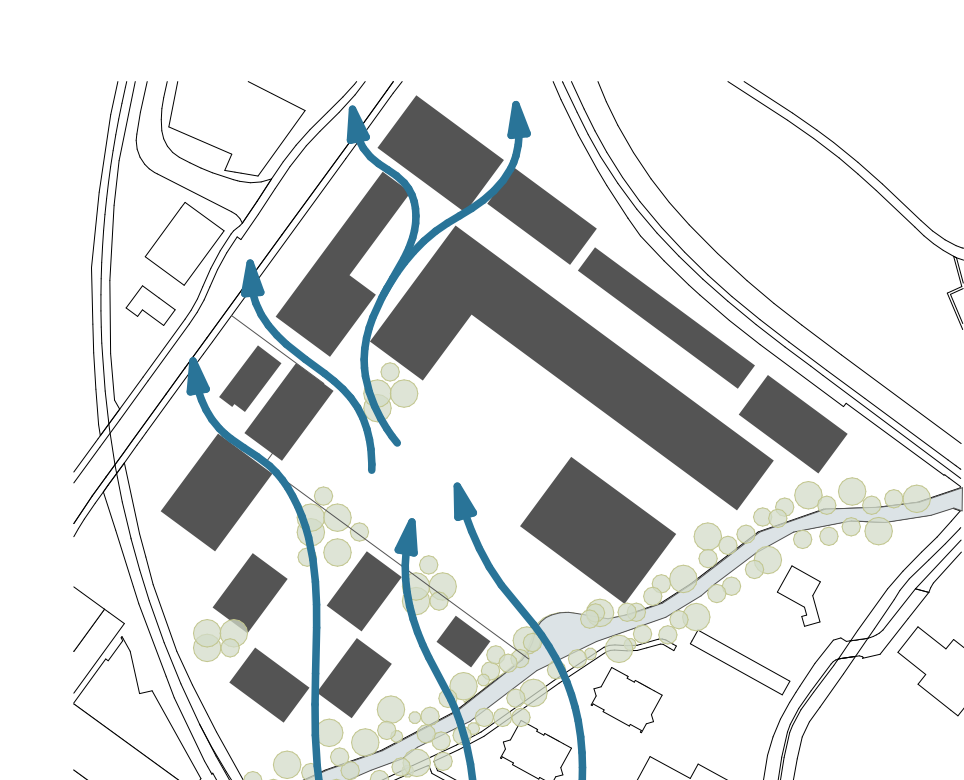
**Kriterien Rückbau**  
- Ursprüngliche Struktur nicht mehr intakt (Kopfbau)  
- Mindervertue Struktur  
- Unverhältnismässiger Aufwand zur Wiederverwendung



**Kriterien Erhalt des Bestands**  
- Identität und Akzeptanz in Bevölkerung  
- Unverwechselbare Atmosphäre (Raumhöhe u.a.)  
- Einsparung von Grauenerei  
- Baugrube entfällt, Fundation weiterverwenden  
- Struktur weiterverwendbar (Aussteifung/Erdbetten)  
- Brandschutz im vorhandenen Tragwerk gewährleistet  
- Systemtrennung durch klare Struktur gesichert  
- Schall- / und Wärmeschutz additiv lösbar



**Betonskelett | Holzskelett**  
Bestehende Betonskelette werden weiterverwendet  
Der Bestand ist Ressource und Identitätsförderer  
Einbau und Ausbau in Holzbaweise  
Neubauten als reine Holzkonstruktion



**Klimarelevante Parameter**  
Natürliche Durchlüftung dank Zwischenräumen  
Kühlung und Bindung der Staubpartikel dank Begrünung

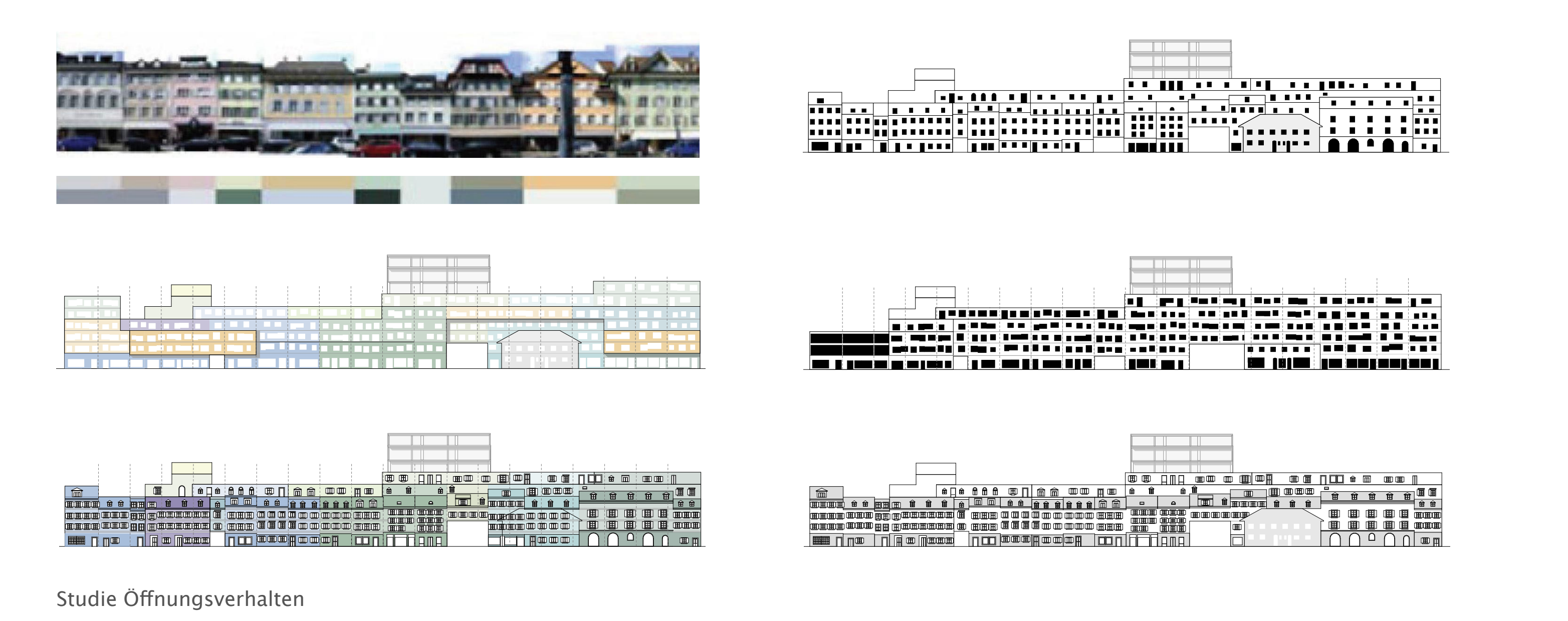
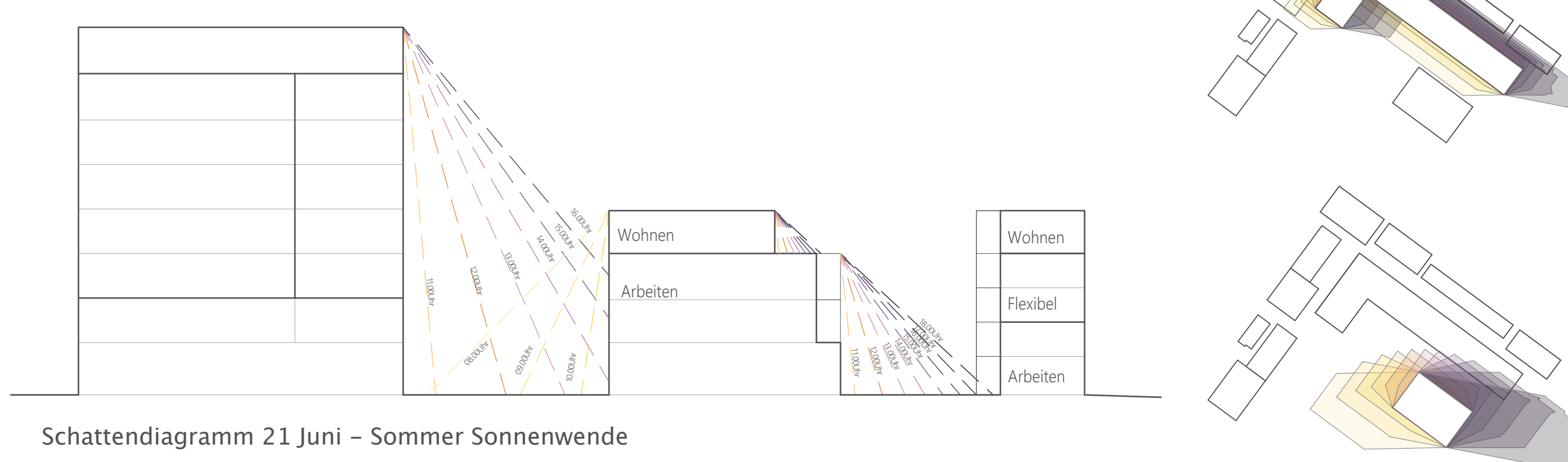
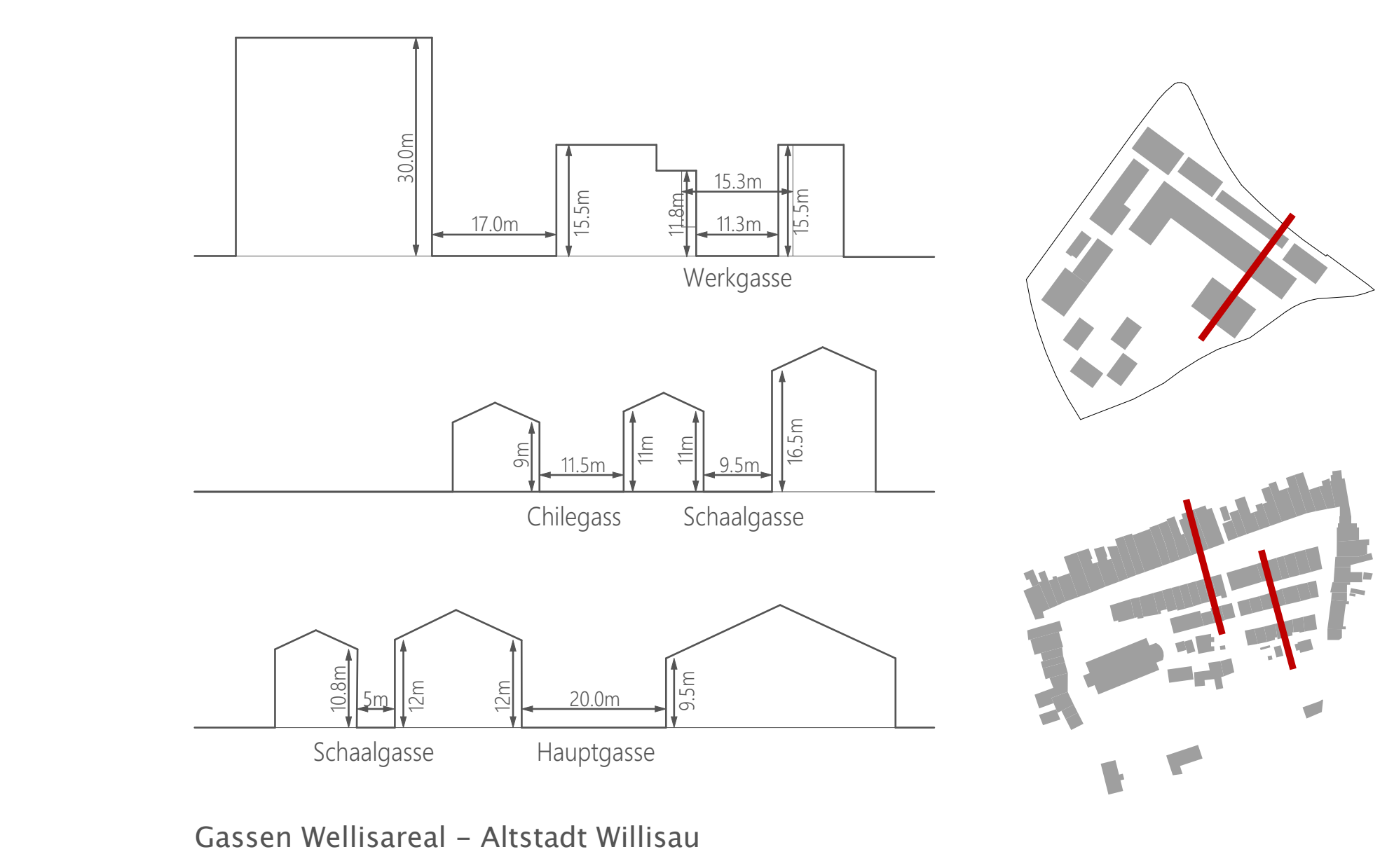
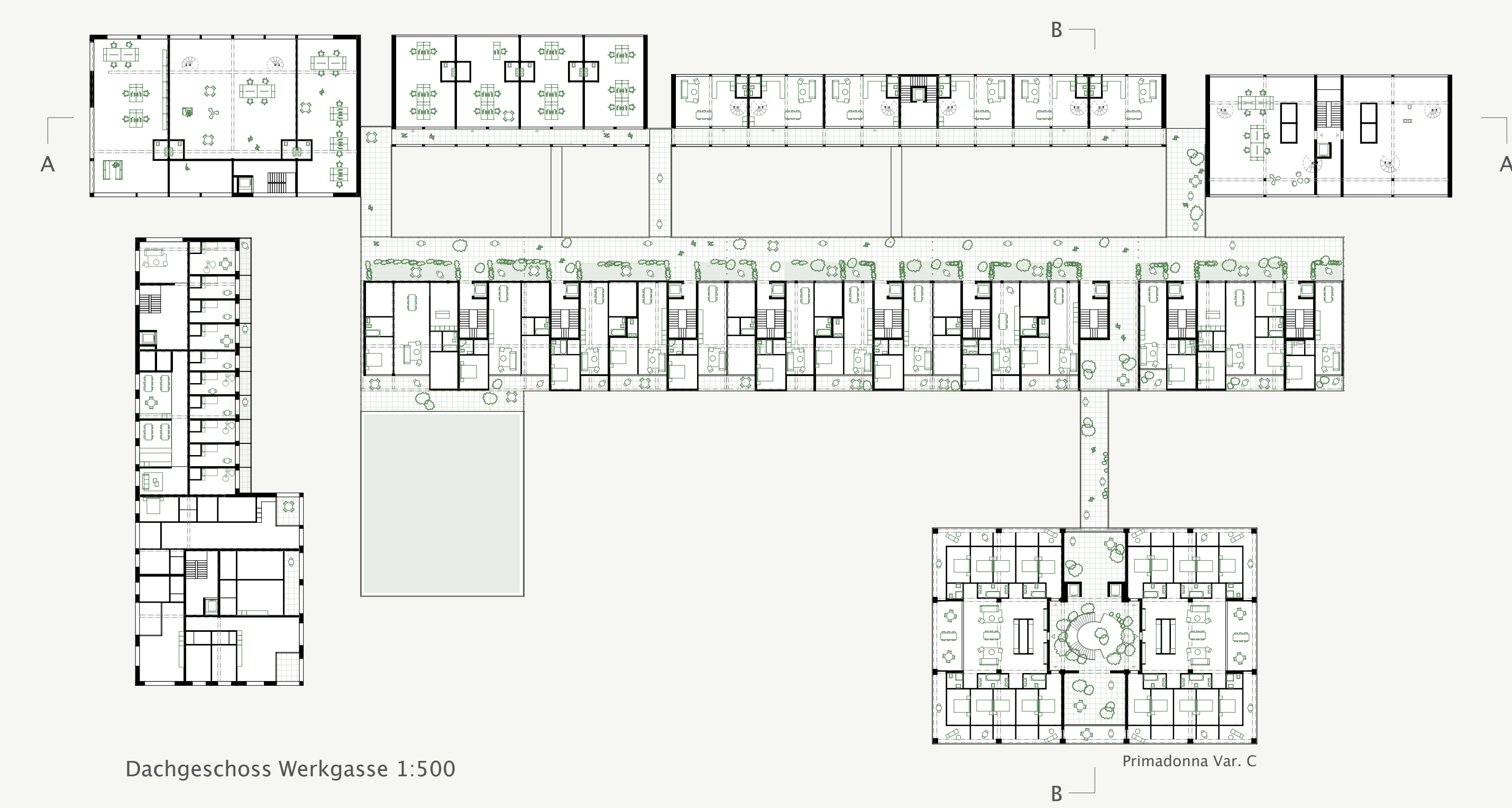
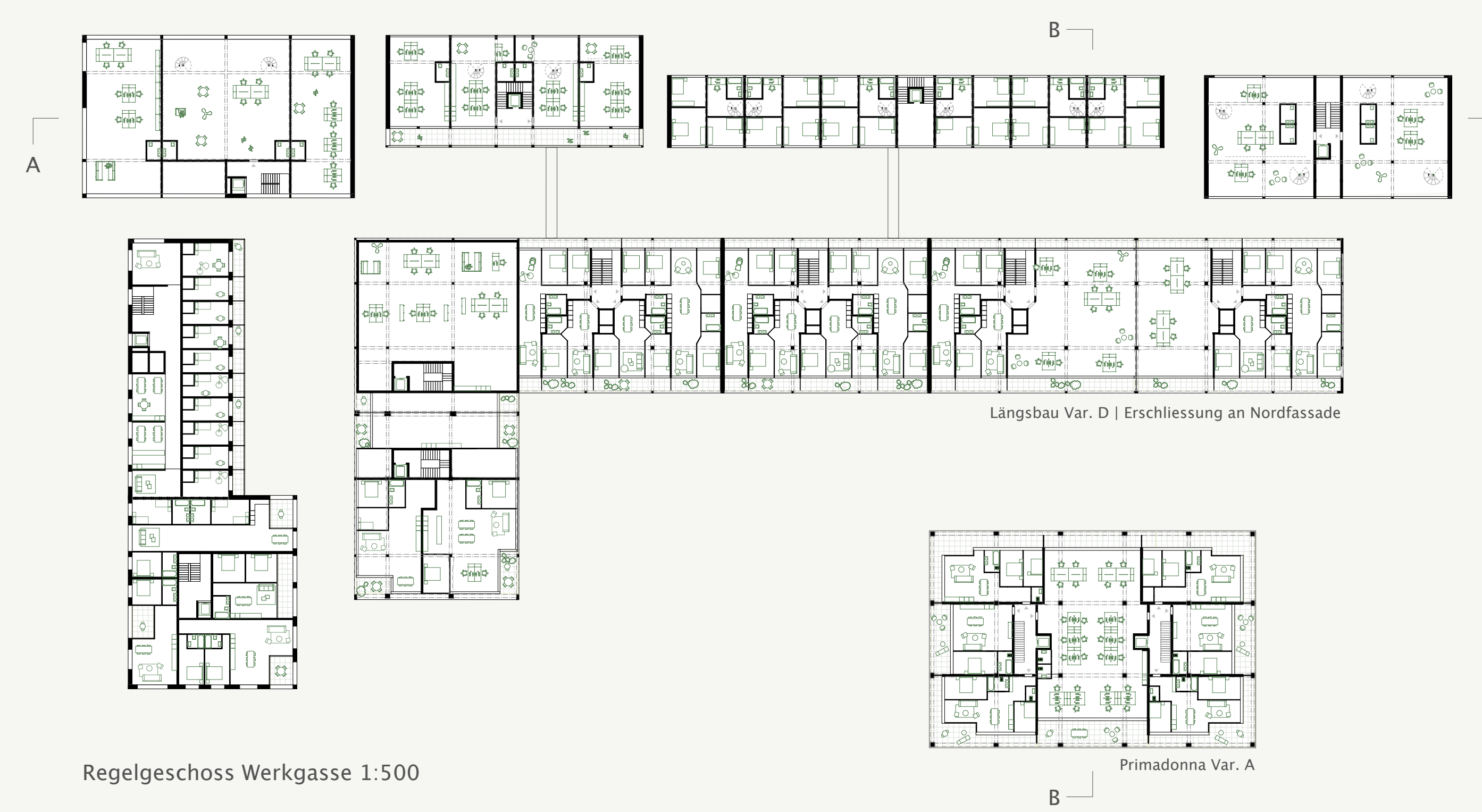
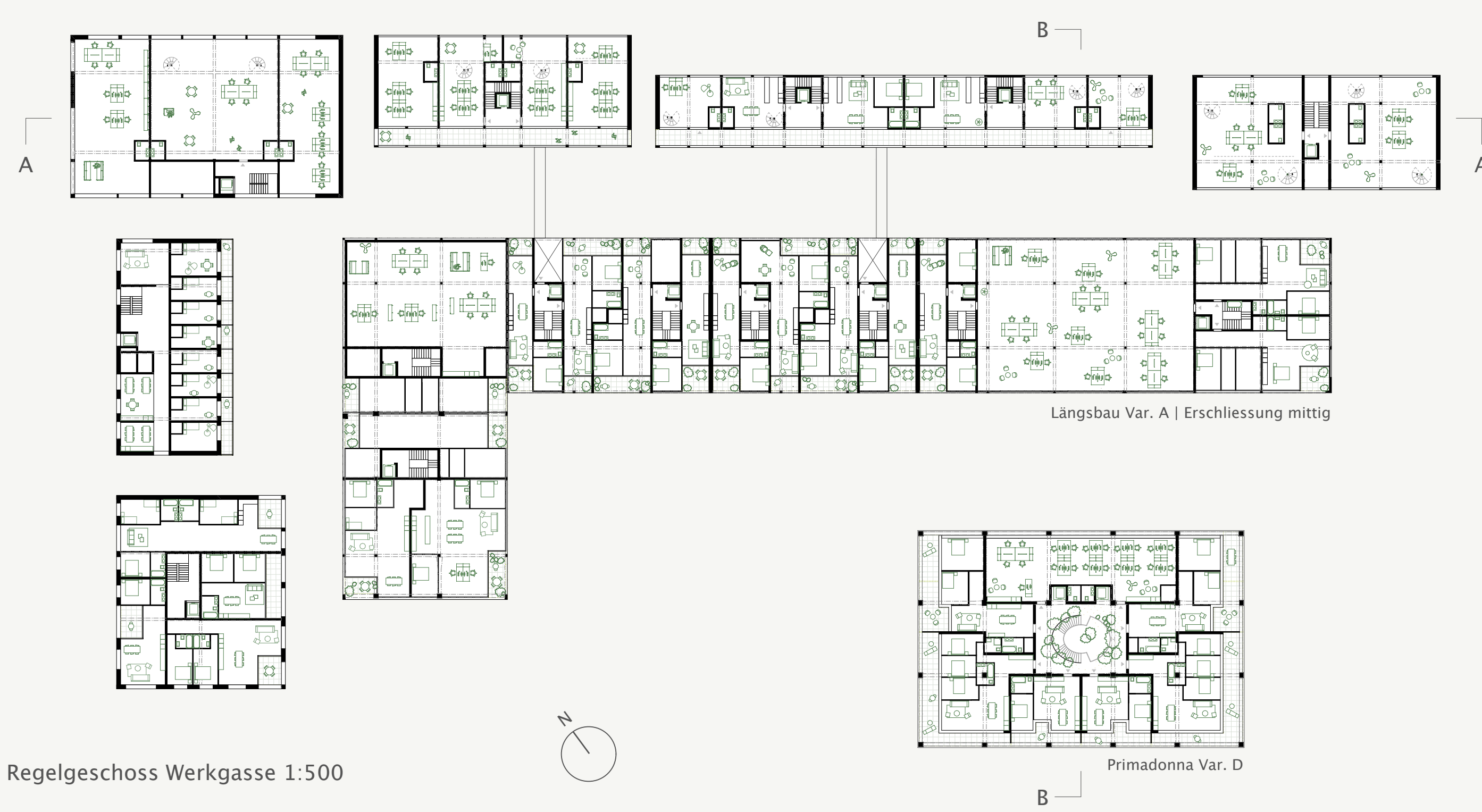
**Energie und Nachhaltigkeit**



ZHAW Wien | Urban Gardening



Lacaton Vassal, Nantes



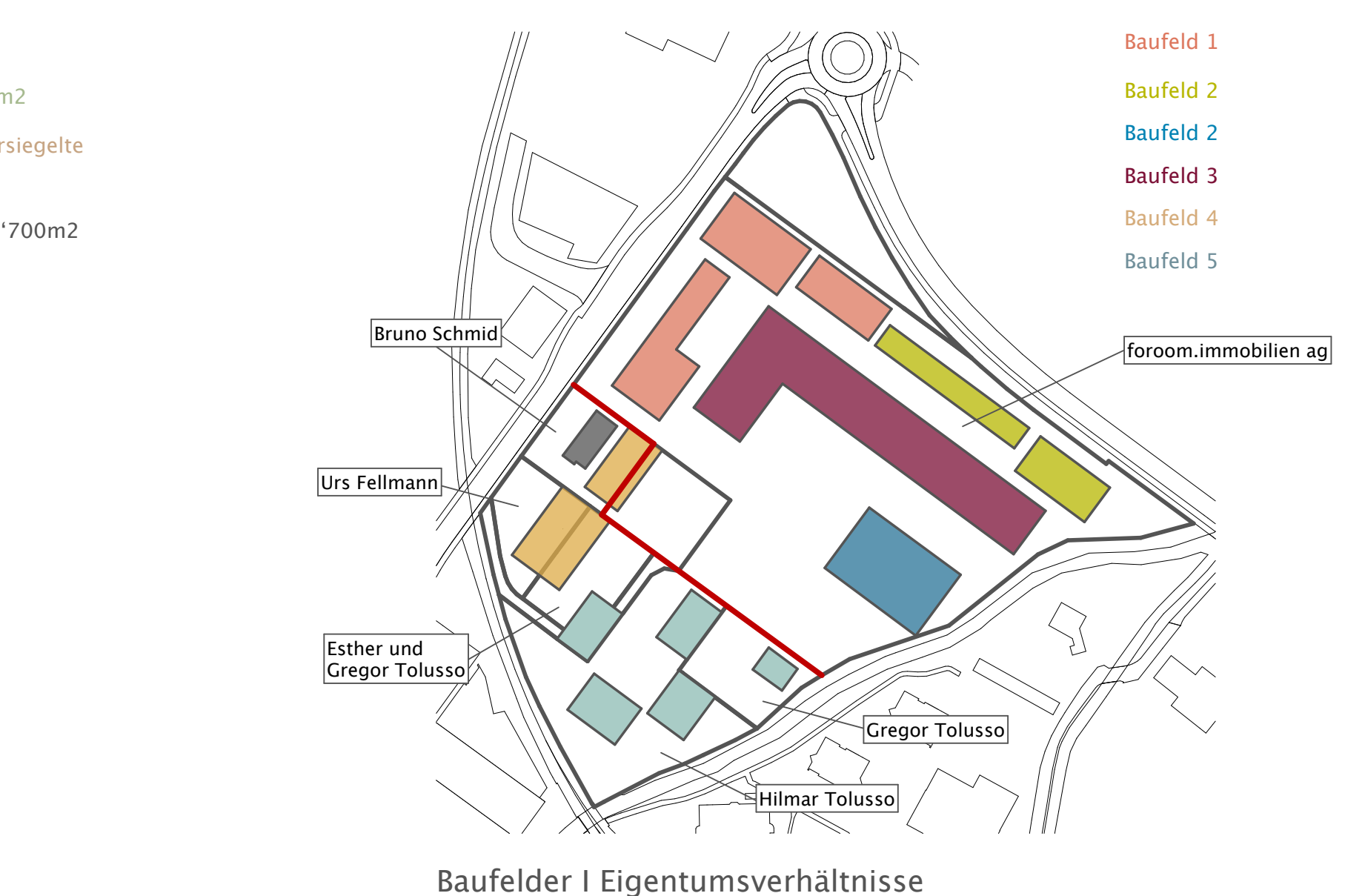
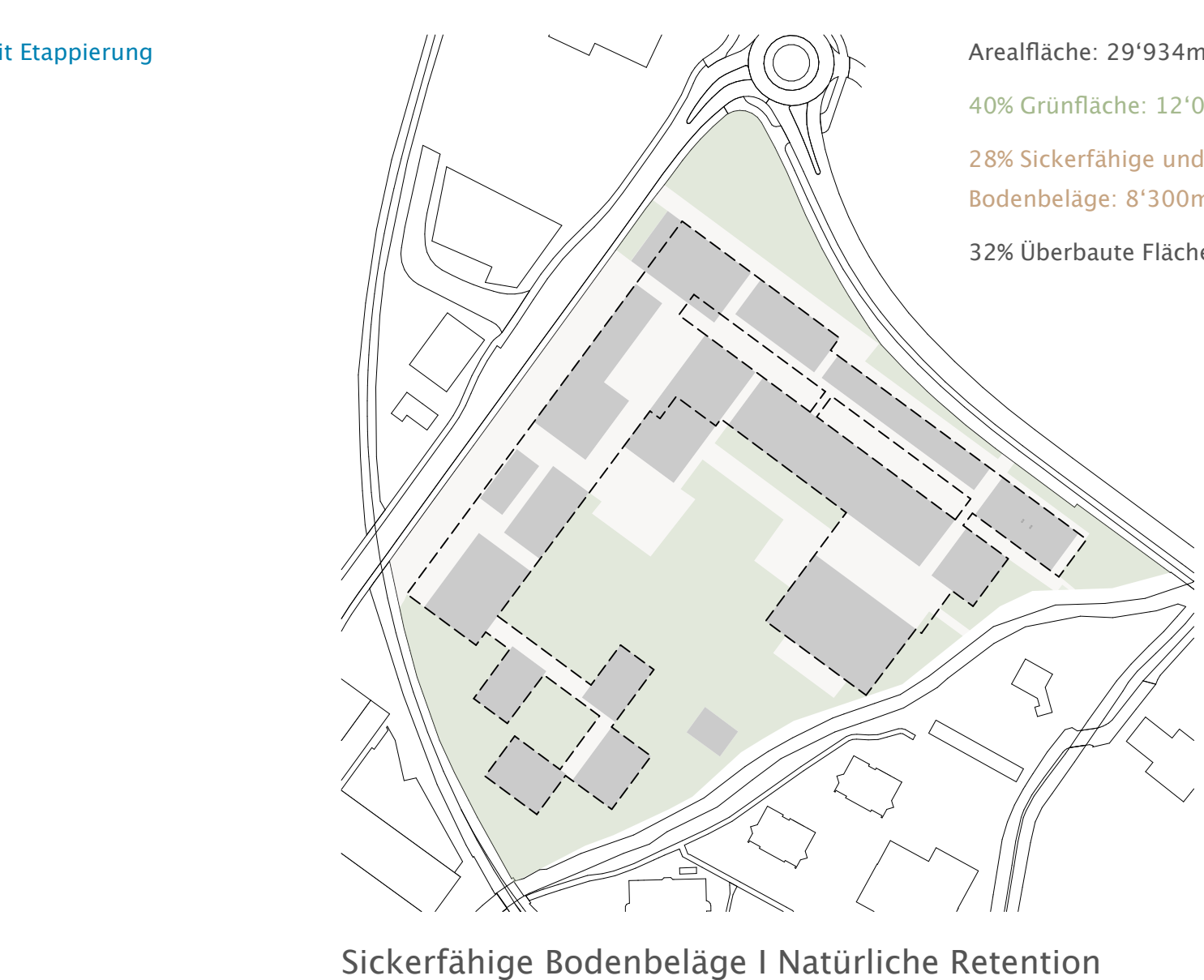
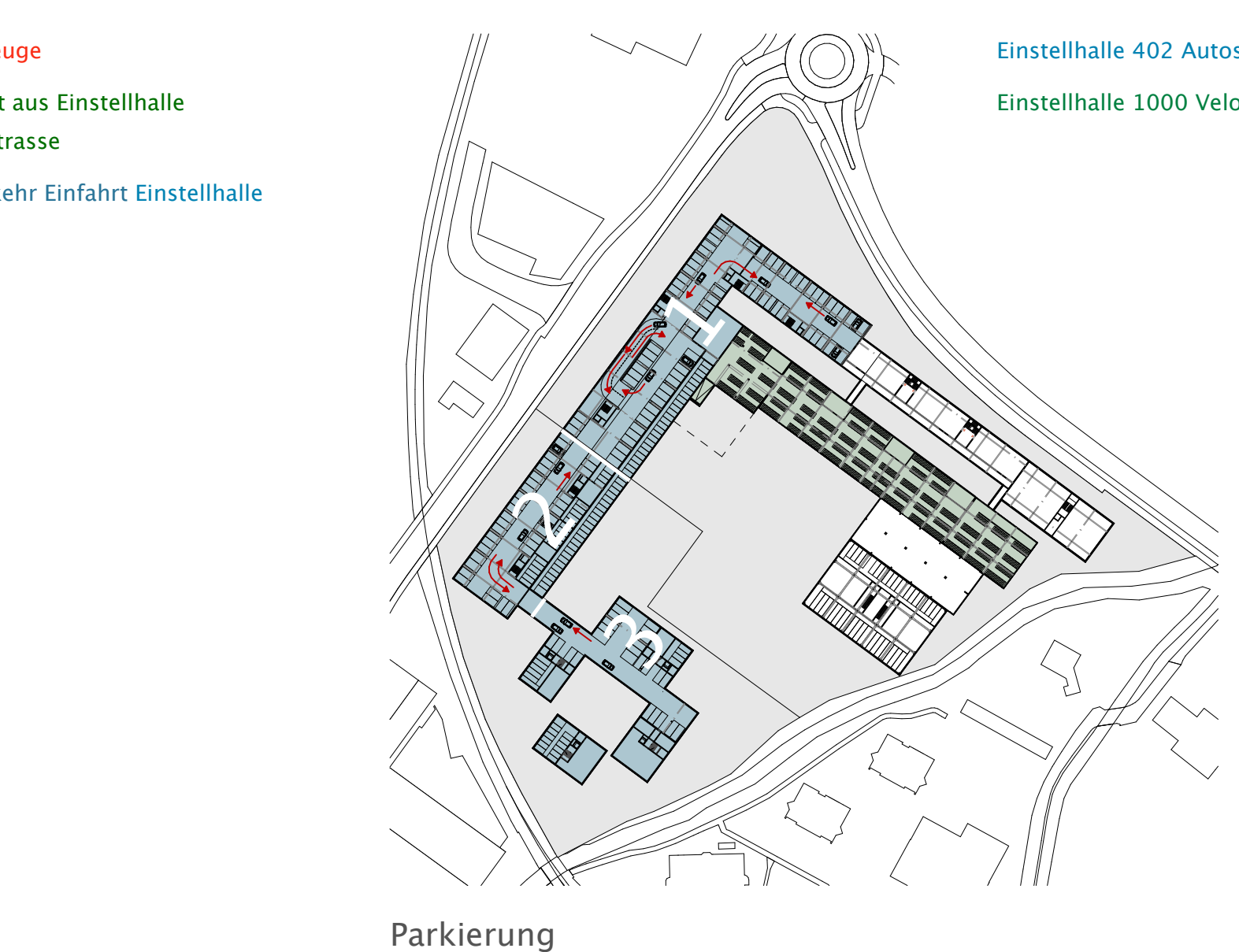
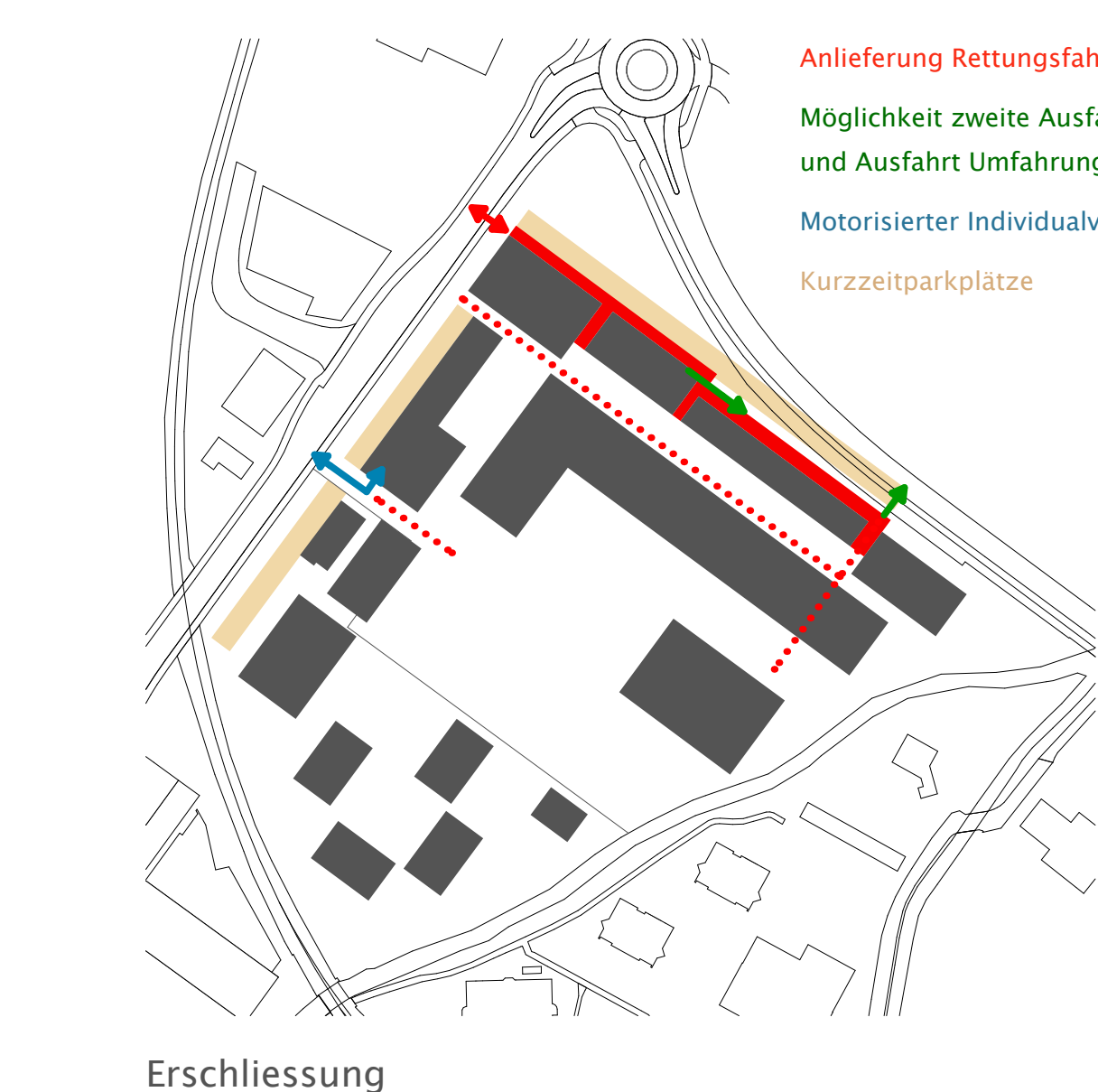
# Vertiefung





Situationsplan 1:500 (Endzustand)

Gestaltungsplan 1:500 (Endzustand)



# Mobilität | Eigentumsverhältnisse



## ANHANG 1B: TEAM 2, HERZOG & DE MEURON, BASEL

Verfasser: Herzog & de Meuron Basel Ltd.  
Rheinschanze 6  
4056 Basel

Vogt Landschaftsarchitekten AG  
Stampfenbachstrasse 57  
8006 Zürich

Rapp Trans AG  
Hochstrasse 100  
4018 Basel

# WELLISAREAL, WILLISAU



## Aufgabe

Das Wellisareal liegt zentral auf einer wichtigen ortsbaulichen Achse nordöstlich des historischen Stadtkerns von Willisau in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Bebaut ist das Areal mit Industrie- und Gewerbebauten, die ab den 1940er Jahren für die ortsansässige Möbelindustrie entstanden sind. Die Eigentümer beabsichtigen das Areal weiterzuentwickeln und neu auszurichten.

Der Stadtrat stimmte einer Umzonung des Wellisareals im Grundsatz zu. Voraussetzung für eine Umzonung ist ein Nutzungs- und Bebauungskonzept, das im Austausch mit der Stadt Willisau erarbeitet wird. Aufgrund der zentralen und verkehrstechnisch günstigen Lage sowie der Arealgrösse sind die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Areals von hohem öffentlichem Interesse. Das ganze Geviert, das durch die Ertiswiler- und die Umfahrungsstrasse sowie die Enziwigger und die BLS-Linie (Wiggertalbahn) gefasst wird, umfasst eine Fläche von rund 30'000 m<sup>2</sup>.

## Ort und Kontext

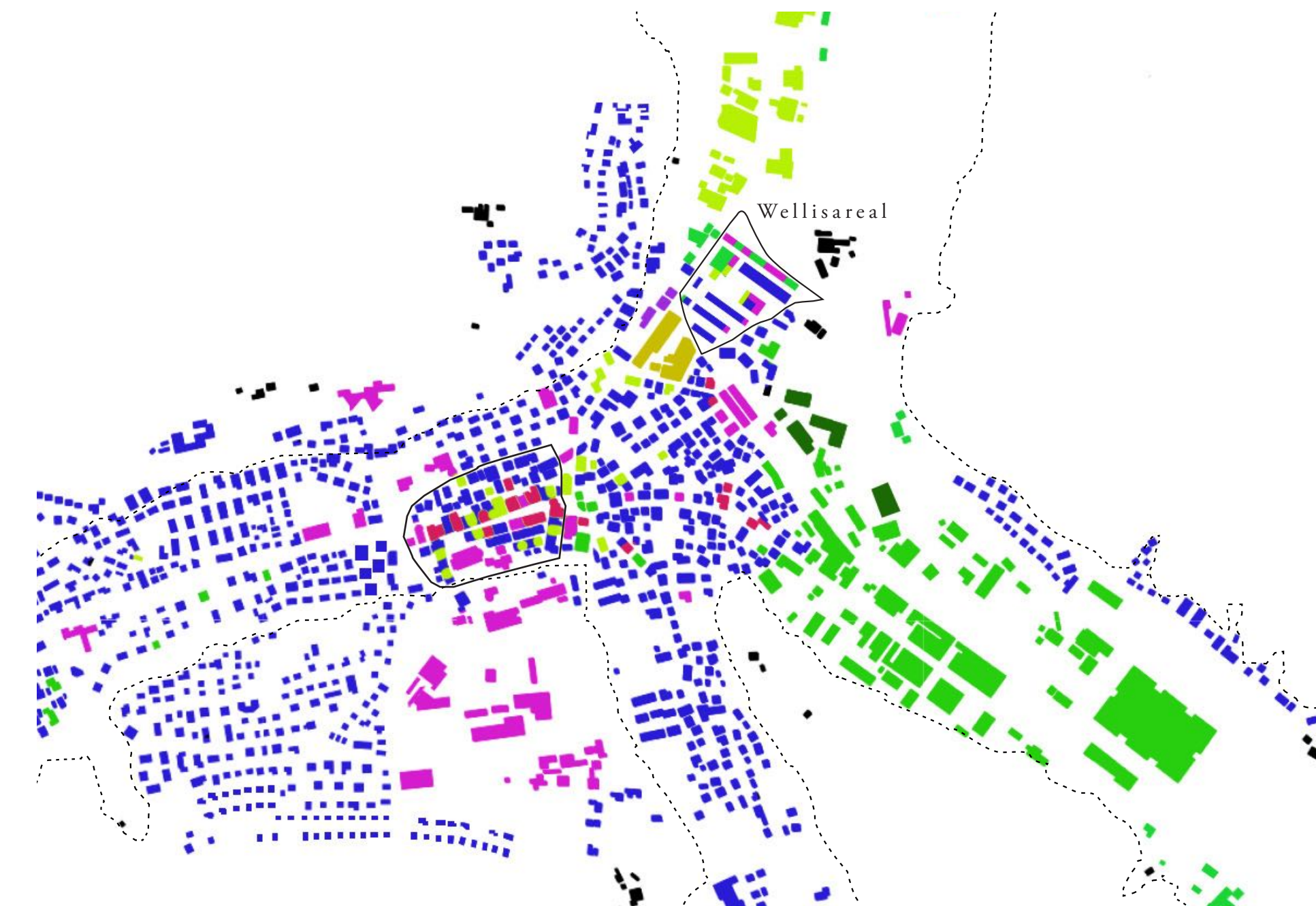
1927 siedelte sich mit der Orgelbau AG eine auf die Herstellung von Kirchenorgeln spezialisierte Unternehmung in der damals noch weitgehend unbebauten Grundmatt vor den Toren der mittelalterlichen Stadt an. Es entstand ein kleines, aber repräsentatives Fabrikgebäude im Heimatstil, das mit seinem Krüppelwalmdach Anklänge an den lokalen Bauernhäusern nimmt. Als Tochtergesellschaft der Orgelfabrik entstand in der Folge die Wellis AG, die sich auf die Produktion von hochwertigen Möbeln spezialisierte.

Mit dem Wachstum der Firma entwickelte sich das Fabrikareal bis in die 1980er Jahre zu seiner heutigen Grösse. Geprägt wird das Wellisareal vom wuchtigen Lagerturm, der die Mitte des Gevierts besetzt. Die ursprüngliche Orgelfabrik wurde im Zuge der Umbauten in das Hauptgebäude an der Ertiswilerstrasse integriert und ist heute noch an der ursprünglichen Fenstergliederung erkennbar.

Das vormals landwirtschaftlich genutzte Vorland ist heute weitgehend überbaut. Entlang der Einfallstrasse, die von Dagmersellen her nach Willisau führt, ist während der letzten 20 Jahren ein Agglomerationsgebiet entstanden, das bestehend aus gesichtslosen Grossverteilern, Autogaragen und Fastfood Ketten einem Bild entspricht, das den Ortseingang vieler Siedlungsgebiete des Schweizer Mittellandes prägt. Der historisch durch die mittelalterlichen Stadtmauern klar definierte Stadtkörper von Willisau ist aufgelöst und durch eine diffuse Zwischenzone verwässert.



SIEDLUNG



NUTZUNG



LANDWIRTSCHAFTLICHE ELEMENTE

# DAS LEITBILD

## Projektleitbild

Eine Weiterentwicklung des Wellisareals ist eine grosse Chance – nicht nur für das Areal, sondern für ganz Willisau. Das in sich geschlossene Industrieareal wird zu einem offenen, lebendigen Wohn- und Werkraum transformiert. Das grossflächige, an zentraler, prominent sichtbarer Lage gelegene Areal soll seinen spezifischen Charakter aus den gegebenen Strukturen entwickeln – welche teilweise erhalten, teilweise in struktureller Analogie weitergebaut werden. Im Zentrum dieser Strategie steht der Gedanke eines organischen Wachstums, welches das Areal auf dem bereits Gebauten aufbauend in einzelnen Etappen weiterentwickelt. Mit dieser Strategie des schrittweisen Ersatzes resp. Umbaus ist sichergestellt, dass jede Etappe für sich ein funktionierendes Quartier schafft, was ein tabula rasa Ansatz nicht leisten kann. Zudem ermöglicht eine organische Entwicklung, flexibel auf die Bedürfnisse von Eigentümern, ansässigen Gewerbe und Wohnungsmarkt zu reagieren.

## Stärken des Grünraums und des Strassenraums

Das Geviert des Wellisareals wird auf vier Seiten durch starke landschaftsräumliche Elemente umschlossen. In einer über den Projektperimeter hinausgehenden Betrachtung muss es das Bestreben der Stadtentwicklung sein, die landschaftlich prägenden Achsen der Ettiswilerstrasse und der Wigger wieder zu stärken. Diese beiden Elemente vermögen den Talraum zu strukturieren und attraktive Verbindungen für Fussgänger und Velofahrer zu schaffen. Um die Ettiswilerstrasse zu stärken, soll diese begrünt werden. Der Strassenraum, der durch die lose positionierten Service- und Gewerbebauten weitgehend aufgelöst wurde, wird dadurch wieder gefasst. Als zweite grüne Achse soll der Gewässerraum der Wigger begrünt und als Bachlandschaft erlebbar gemacht werden. Dieses neue grüne Band verbindet die Stadt mit ihrem Umland und schafft einen attraktiven Erholungsraum für das Wellisareal und der Bewohner von Willisau. Nach Norden schliesst der offene Landschaftsraum der Grundmatt ans Wellisareal, was den Blick auf die Hügel der Hasenburg freigibt. Die neue Umfahrungsstrasse bildet hier eine Zäsur, auf die städtebaulich reagiert werden kann. Die künftige Stadtentwicklung sollte jedoch der Qualität des offenen, landwirtschaftlich genutzten Raumes Rechnung tragen und eine Ausweitung des Gewerbegebiets Grundmatt verhindern.

## Identitätsstiftung durch Erhalten und Nutzen

Willisau hat sich – gleich wie die meisten anderen Gemeinden – im Verlauf der letzten Jahrzehnte stark verändert. Nachdem der Stadtkörper über Jahrhunderte im Wesentlichen unverändert blieb, haben die letzten Jahre eine Entwicklung mit sich gebracht, die eine tiefgreifende morphologische Veränderung auslöste. Viel historische Bausubstanz ging verloren und wurde durch generische Architekturen ersetzt. Mit dem Wellisareal bietet sich die Chance einen charakteristischen Teil der Industriegeschichte

Willisau zu erhalten und in erneuerter Form in die Zukunft zu tragen. Dadurch entsteht Identität – nicht nur für die zukünftigen Bewohner des Wellisareals, sondern auch für die umliegende Region.

Auch aus Nachhaltigkeitsgründen sollte ein gezielter Erhalt der bestehenden Industriebauten angestrebt werden. Viele der Gebäude verfügen über eine robuste Tragwerksstruktur, welche sich strukturell, wie auch räumlich weiterentwickeln lässt.

## Stärken der Arealmitte

Bereits heute wird das Wellisareal vom mächtigen Lagerturm in der Arealmitte geprägt. Diese Verdichtung der Mitte soll beibehalten bleiben. Ein neuer Wohnturm ersetzt den Lagerturm, der aufgrund seiner Überlagerung mit dem Gewässerraum der Wigger, nach Westen verschoben werden muss. Die Verdichtung in einem zentral positionierten Hochhaus bietet sich auch aus lärmtechnischer Sicht an. Liegt dieser Bereich doch am weitesten von den beiden Strassen entfernt.

## Lineare Bebauungsstruktur

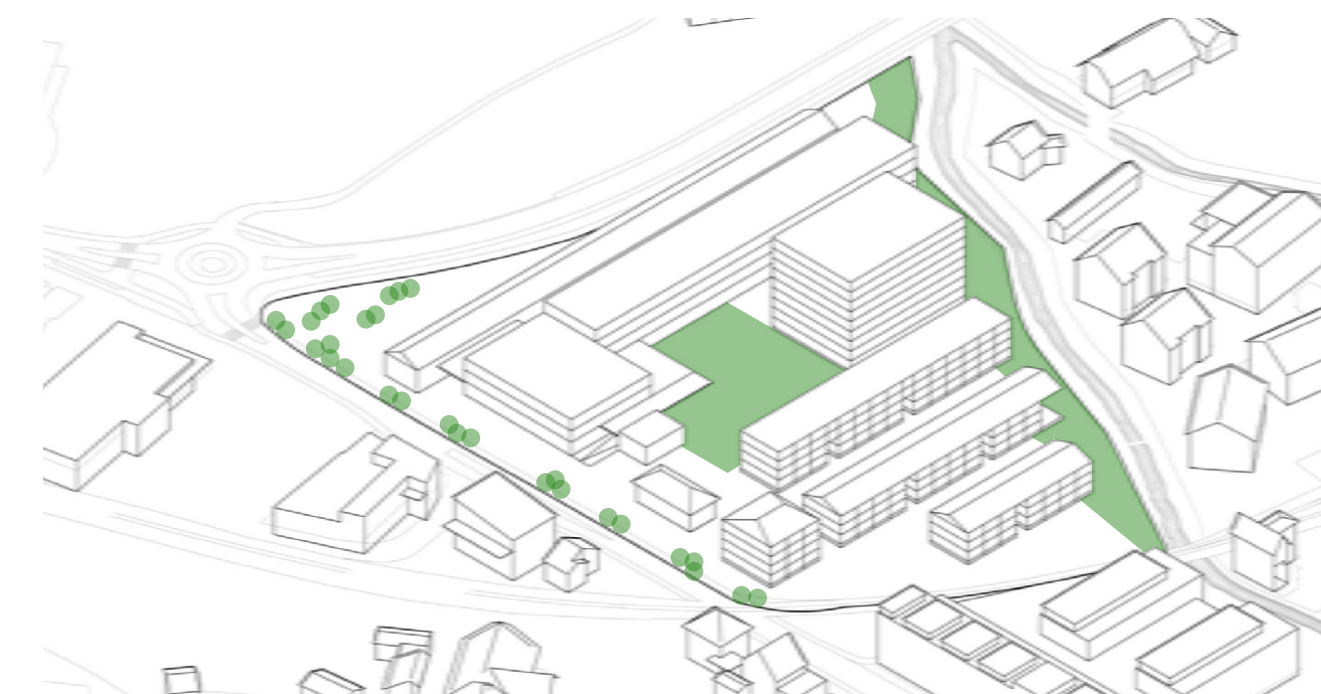
Neben dem zentral aufragenden Lagerturm ist das Areal durch die lineare Bebauung des an der Umfahrungsstrasse liegenden Shedgebäudes und des Fabrikbaus charakterisiert. Durch die klare städtebauliche Geste dieser langgezogenen Baukörper vermögen sich diese gegenüber den umliegenden lose gesetzten Bauten entlang der Ettiswilerstrasse zu behaupten.

Die weitere Entwicklung nimmt diese starke städtebaulichen Setzung auf und spielt sie als übergeordnetes Prinzip über die südlichen Arealbereiche weiter. Zeilenartige Wohnhäuser spannen sich zwischen der Ettiswilerstrasse und der Wigger auf. Bach- und Strassenraum werden visuell verbunden, das Areal geöffnet.

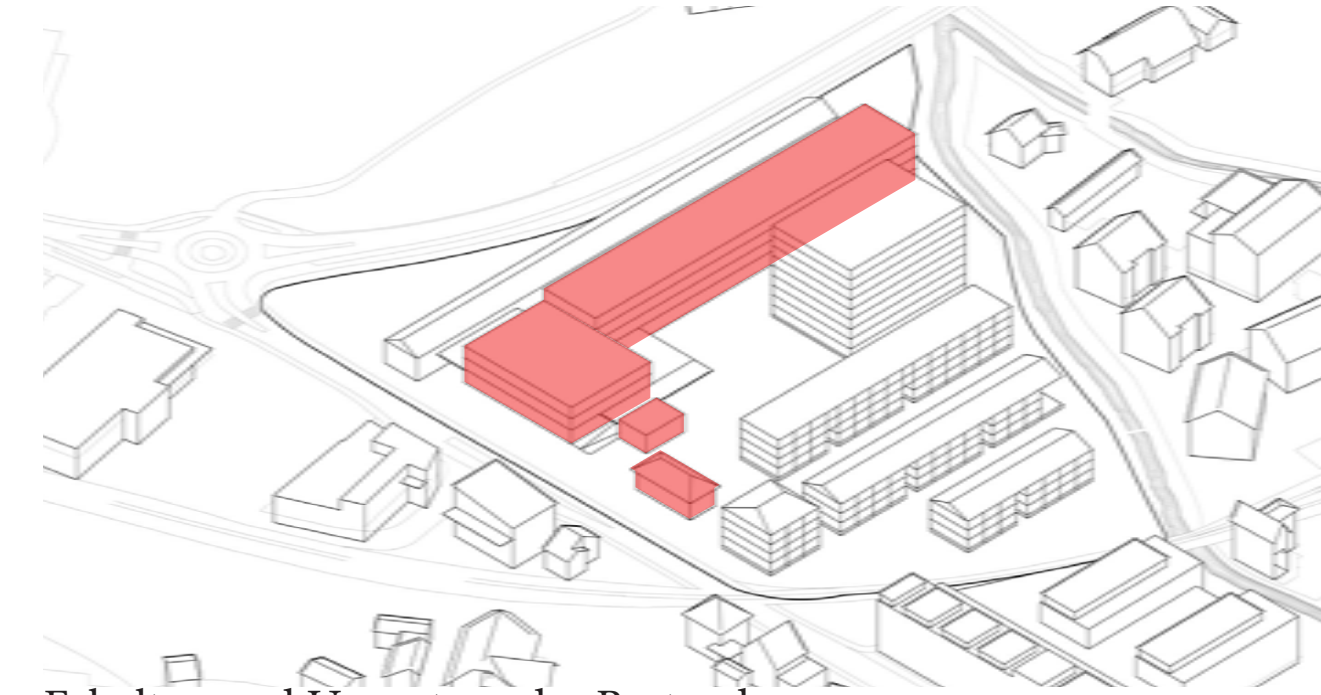
## Nutzungsmix

Die Transformation des heutigen, fast ausschliesslich durch Gewerbe und Industrie genutzten Areal, hin zu einem offenen, lebendigen Wohn- und Werkraum steht im Zentrum des Projekts. Die strikte räumliche Trennung von Arbeiten und Wohnen ist ein Konzept der Moderne, das heute seine Gültigkeit verloren hat. Mehr und mehr rücken Arbeiten und Wohnen wieder zusammen und beleben einander wechselseitig.

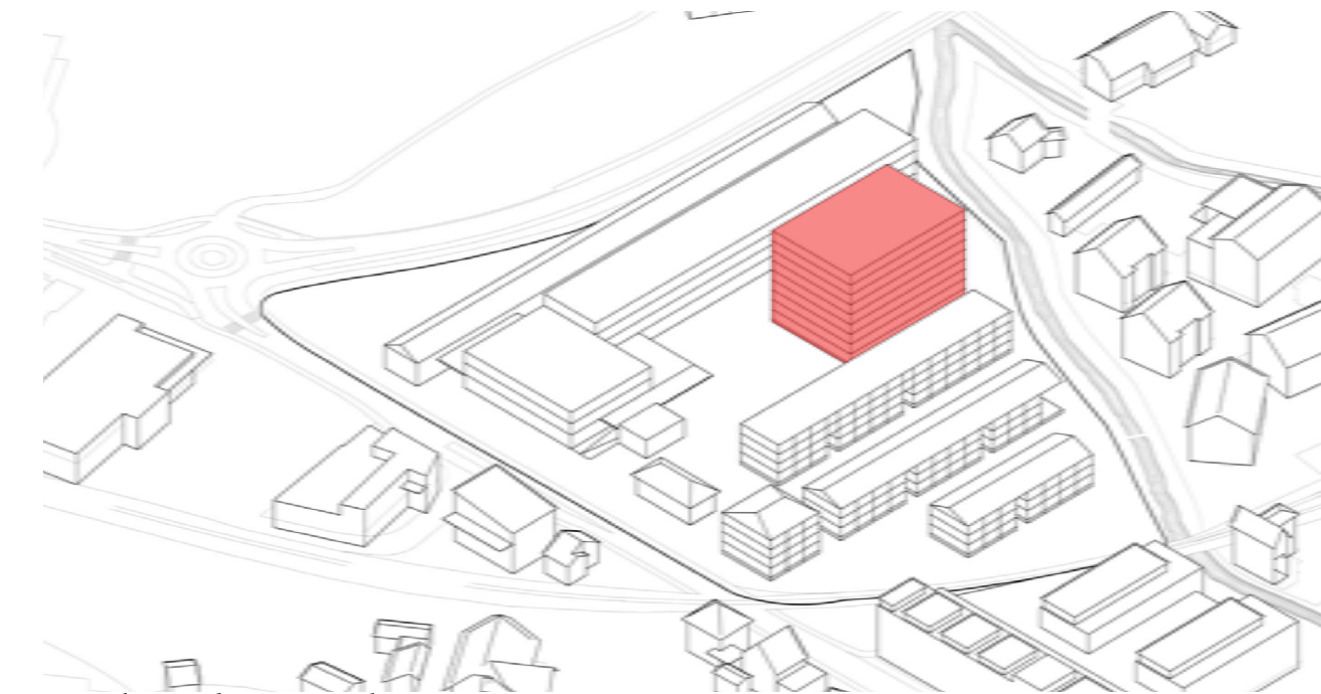
Das Wellisareal zeichnet sich als lebendiger Arbeitsort des produzierenden Gewerbes aus. Diese Qualität soll erhalten bleiben. Die heute genutzte Gewerbefläche wird sich verkleinern und schafft Raum, damit auf dem Nordareal Wohngebäude entstehen können. Der Kopfbau des Fabrikgebäudes mit der alten Orgelfabrik und das langgestreckte Shedgebäude sollen weiterhin von Gewerbe und Dienstleistung genutzt werden. Die Gebäude können bestehen bleiben. Ein Umbau soll dann angegangen werden, wenn der Bedarf dazu gegeben ist. Neben der gewünschten Durchmischung dient das Gewerbe entlang der beiden Strassen auch dem Lärmschutz der Wohnnutzungen in der Arealmitte.



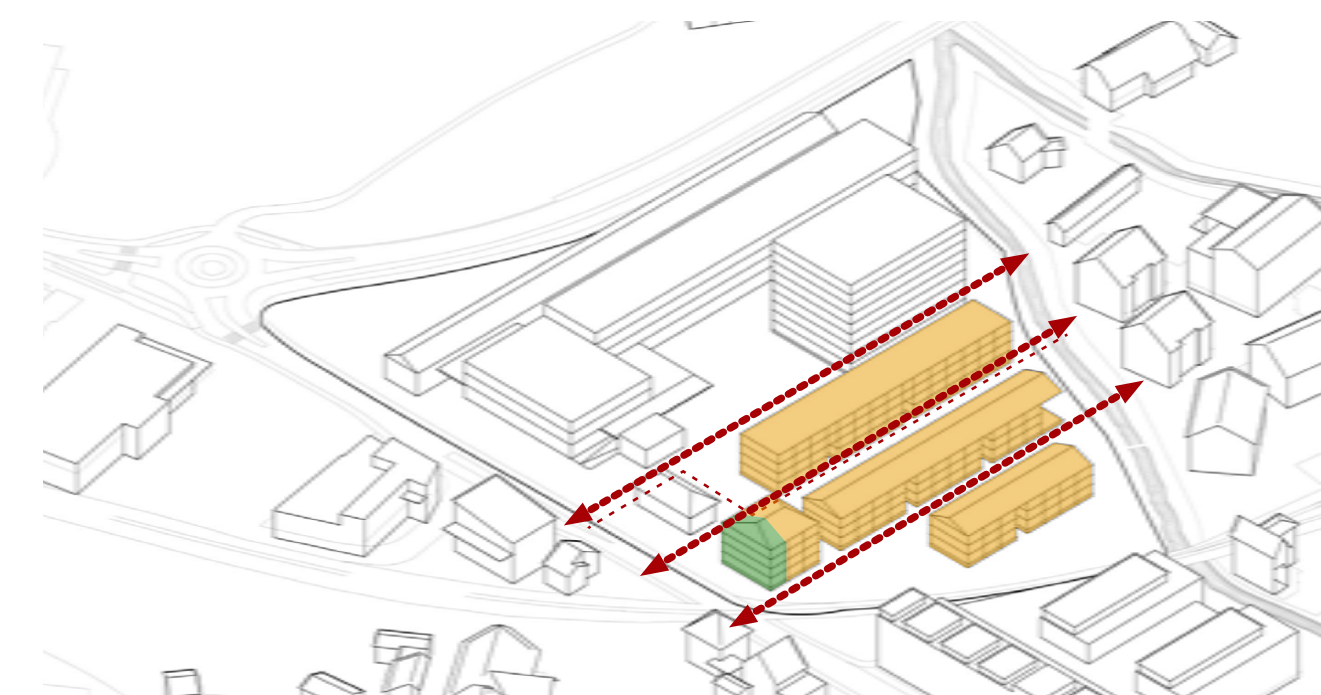
Attraktive Aussenräume schaffen



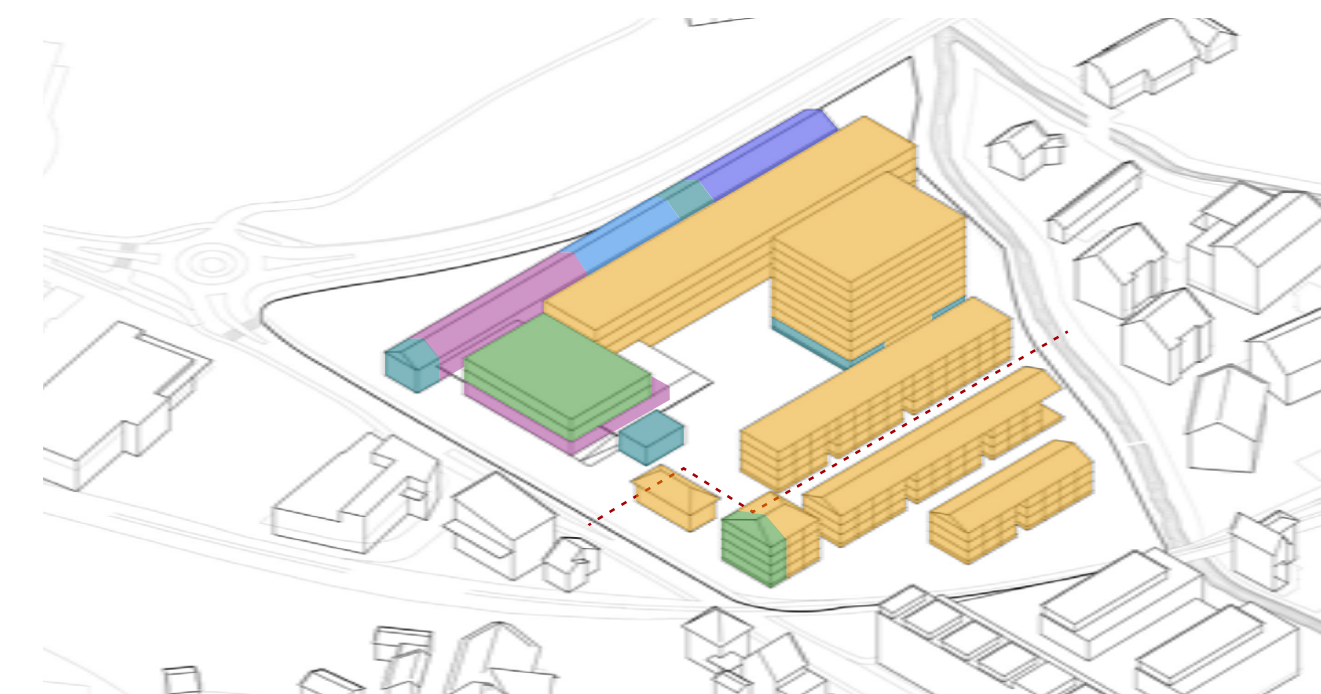
Erhalten und Umnutzen des Bestandes  
Identitätsstiftung



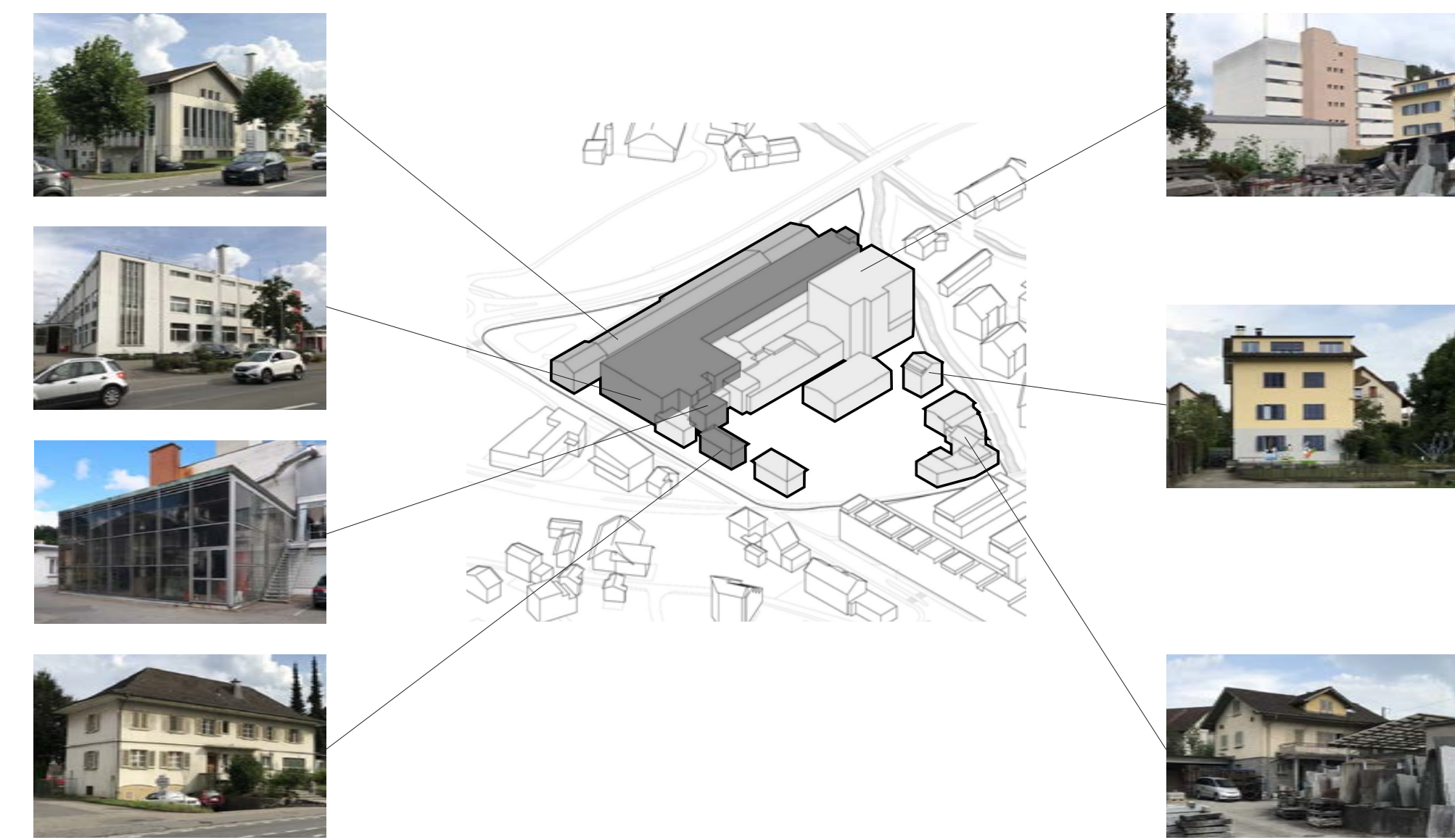
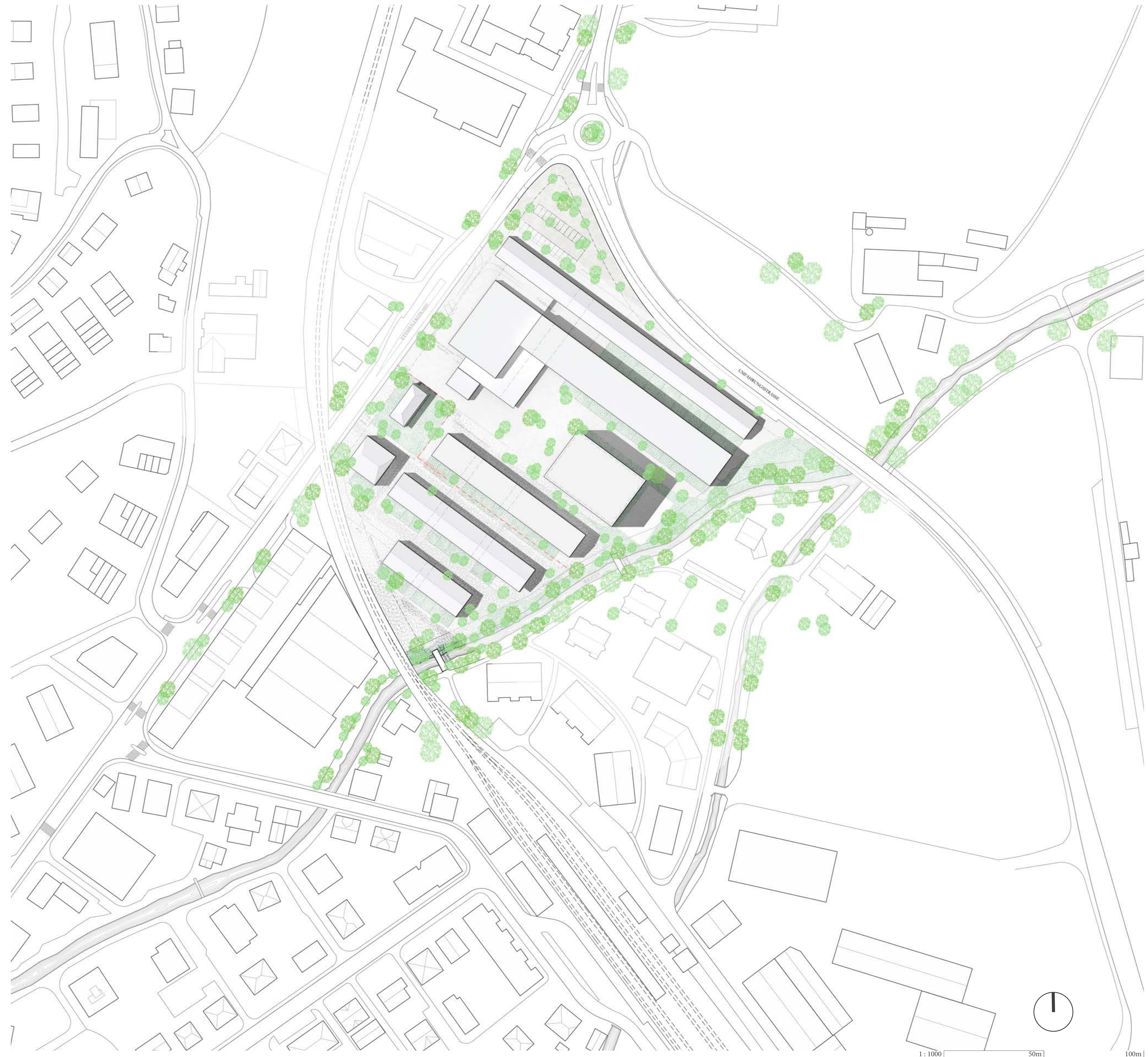
Stärken der Arealmitte  
Innere Verdichtung



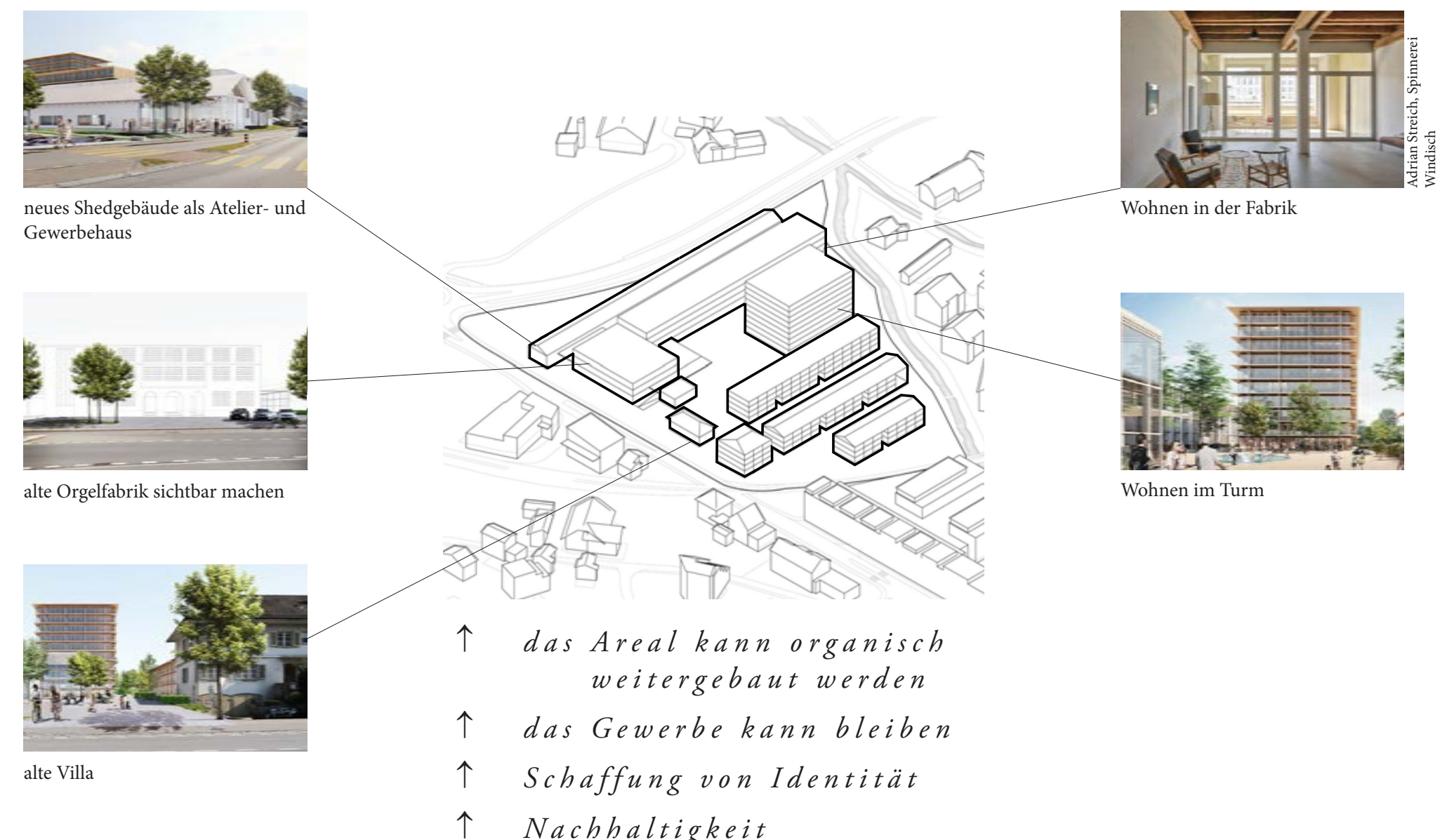
Lineare Bebauung  
Querbezüge zwischen Strasse und Wigger schaffen



Unterschiedliche Programme  
Diverse Wohnformen  
Lebendiges & sicheres Quartier



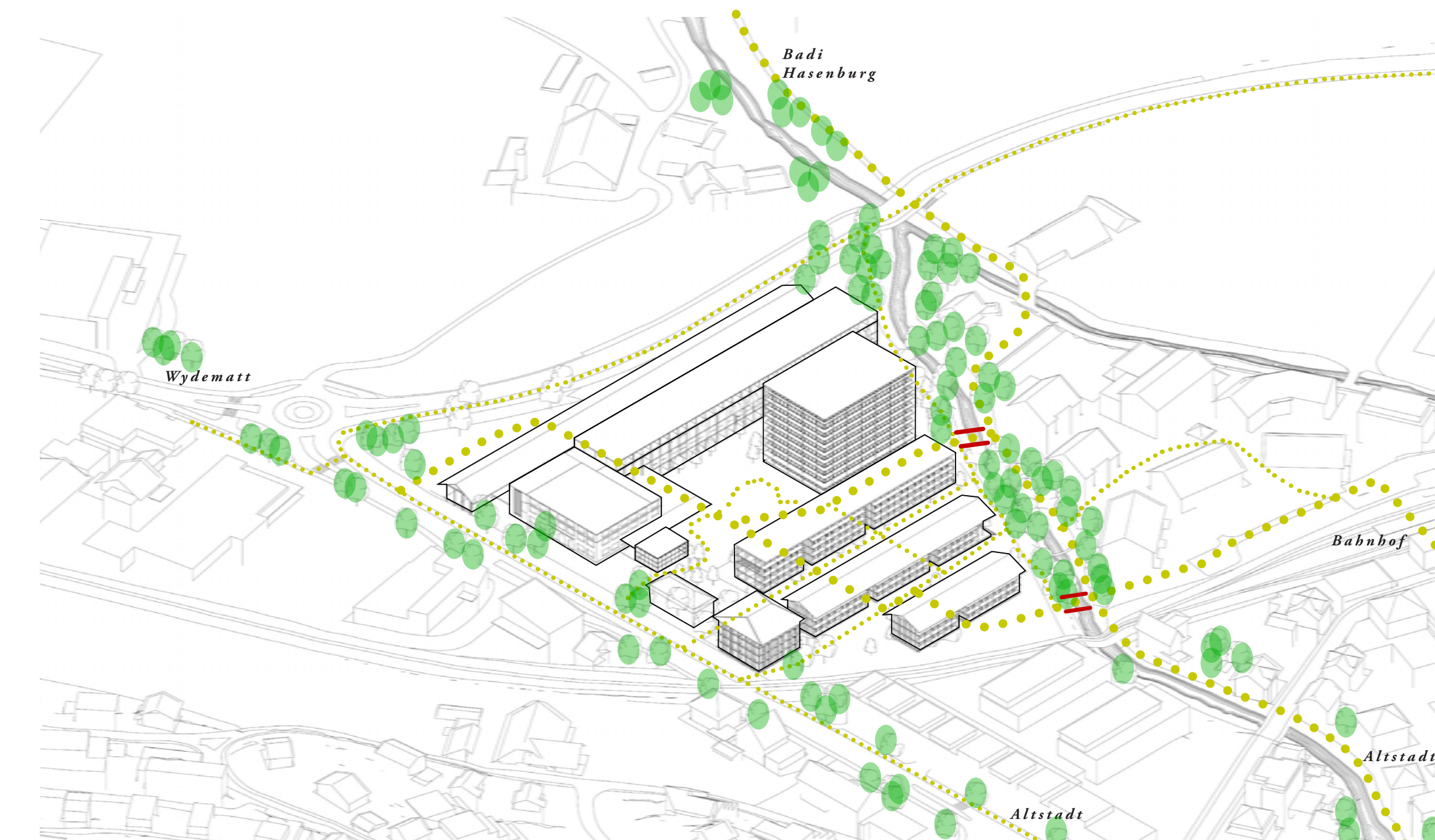
Was soll erhalten werden?



Neue Identität aufbauend auf industriellem Erbe



IDENTITÄTSSTIFTENDE TRANSFORMATION DER BESTEHENDEN FABRIK



DURCHWEGUNG FUSSGÄNGER

# DER FREIRAUM

## Bachlandschaft

Die Möglichkeiten sind durch die Gewässerabstandsregeln auch bei der Gestaltung des Freiraums limitiert. Dies wird aber auch als Vorteil gesehen, den heute eher vernachlässigten Ort nicht zu stark zu besetzen, sondern ein Stück wilder, üppiger Landschaft zu schaffen.

Dies erfolgt zum Einen durch eine Renaturierung mit Aufweitungen, Steineinlagen und Neupflanzungen des Bachs selber. Die Topographie wird terrassiert, so dass tiefere Teilbereiche bei Hochwasser ebenfalls geflutet und als ökologisch wertvolle Restwasser über einige Tage und Wochen bestehen bleiben.

Der Weg verläuft so weit wie möglich an der Bebauung.

Typische Gehölze des Bachraums wie Weiden, Pappeln und Erlen prägen den Ort.

Wo die Topographie und die rechtlichen Abstände es zulassen, finden sich Nutzungen wie kleine, nutzungsoffene Spielwiesen und Spielplätze.

Sowohl der Aussenraum der KiTa, als auch die Köpfe der Zeilenbauten mit ihren gemeinschaftlichen Nutzungen orientieren sich zu diesem Raum

Kein Park - dies ist aufgrund der Grösse und der beschränkten Nutzbarkeit das falsche Bild. Aber ein üppiges Stück Stadtlandschaft, welches in das Quartier hineinwirkt, Naturerlebnisse und Kinderabenteuer ermöglicht und einen wichtigen Beitrag für die Biodiversität und die Biotopvernetzung bietet.

Ein Ort, wo sich die Spaziergänger der Stadt und die Bewohner des Quartiers treffen.

## Quartierplatz

Der Quartierplatz entspricht in seiner Grösse dem Platz beim Obertor in der Altstadt von Willisau.

Die Dimension erscheint der Nutzung und dem Quartier angemessen und durch die Bewohner neuen Bewohner und Mitarbeitenden auch belebbar.

Der Platz wird durch die Gebäude klar gefasst, wohingegen der Freiraum durch lockere Setzung von Baumgruppen eine eher fließende Gestaltung zeigt. Das Prinzip der Baumgruppen wird vom Strassenraum übernommen, jedoch durch die Baumarten verändert. Sind es an der Strasse vor allem Linden und Ahorne, werden auf dem Quartierplatz Gruppen aus Schnurbäumen, Kirschen und Gleditschien verwendet. Lichtdurchlässige Bäume, die in den klimatischen Bedingungen eines urbanen Quartiers gut geeignet sind.

Geschwungene Bänke an den Baumgruppen bieten Sitzmöglichkeiten und Treffpunkte.

Die Bewegungsräume und Gebäudezugänge am Platzrand sind barrierefrei auf versiegelten

Flächen nutzbar, während der innere Platzraum unversiegelt ausgebildet wird. Eine Senke im Belag wird durch Regenwasser gefüllt werden - zugleich Spielplatz für die Kinder und Kühlung für das Stadtquartier.

Die Erdgeschossnutzungen wie Restaurant, Café oder Galerie können mit Bestuhlung oder Ausstellungen den Freiraum ebenso bespielen und dadurch zur Belebung beitragen.

## Spielgassen

Die Gassen zwischen den Zeilenbauten orientieren sich an den Vorbildern genossenschaftlicher Siedlungen des frühen 20 Jahrhunderts in Hamburg, Basel oder Zürich.

Die Gassen dienen dabei nur nachrangig der Erschliessung für Zügelwagen und Feuerwehr. In erster Linie sind es gemeinschaftlich genutzte Orte der Nachbarschaft. Ein Spielort für Kinder mit ihren Velos und Trottinett, zum Ballspielen oder Malen am Boden. Das Netz aus Wegen durch die Häuserzeilen und zum Bachraum schafft einen lebendigen Ort, der ebenso zum Versteckspielen geeignet ist, wie auch als Sitzplatz mit dem Nachbarn oder für eine lange Festtafel bei einem Quartierfest.

Die Hecken-gefassten Gärten mit ihren kleinkronigen Bäumen (Obstbäume, Felsenbirnen, Hainbuchen, etc.) geben den Rahmen für die flexible Nutzung dieser Räume.

Das Prinzip zeigt die „grüne“ und durchlässige Urbanität früherer, am Stadtrand gelegener Siedlung, die heute von Vielen gesucht wird.

Die Hecken-gefassten Gärten mit ihren kleinkronigen Bäumen (Obstbäume, Felsenbirnen, Hainbuchen, etc.) geben den Rahmen für die flexible Nutzung dieser Räume. Das Prinzip zeigt die „grüne“ und durchlässige Urbanität früherer, am Stadtrand gelegener Siedlung, die heute von Vielen gesucht wird.

## Werkgasse und Werkhöfe

Diese Zwischenräume zeigen als Gegenstück zu den Spielgassen einen deutlich mineralischen Ausdruck. Sie dienen zum Einen nach wie vor der Erschliessung und Anlieferung, sind zugleich aber auch Aussenfläche der Nutzungen: Einblick in die Produktion und das Handwerk, Ausstellung der Produkte im Freiraum, Pausenraum für Mitarbeitende, gastronomisches Angebot für Besucher.

Die Freiräume lassen sich flexibel durch die Erdgeschossnutzungen bespielen.

Die Begrünung erfolgt hier vorwiegend in Töpfen und an den Fassaden.

## Vorplatz

Der Vorplatz am Kreisel muss verschiedene Funktionen erfüllen: er ist sowohl Ankunftsort, Bewegungsraum und Parkplatz. Um den Eindruck der nördlich angrenzenden Grossverteiler mit ihren grossen Parkplätzen zu vermeiden, wird der Parkplatz leicht abgesenkt, so dass der Blick über die Autos möglich ist.

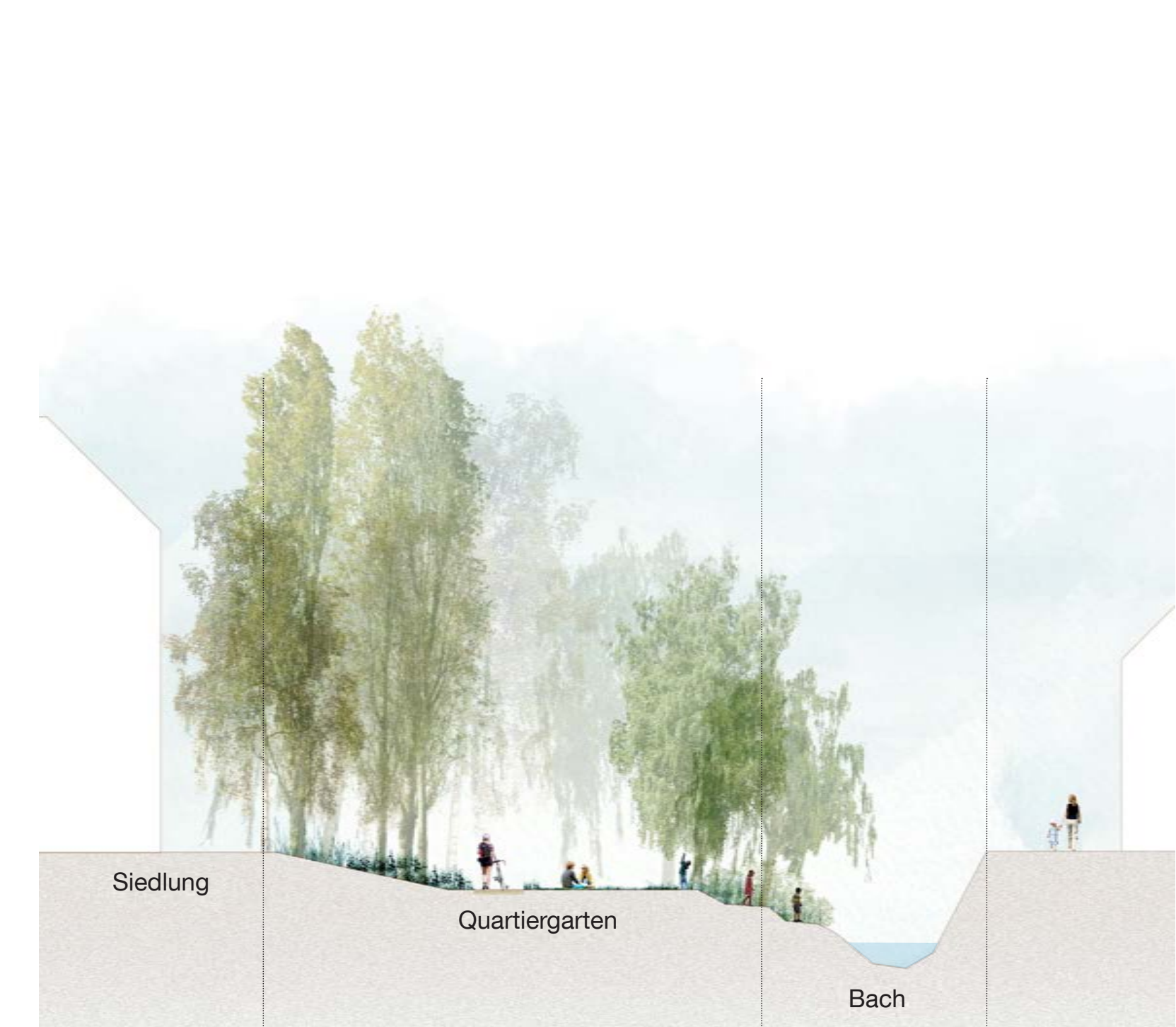
Wahrgenommen werden in erster Linie der liegende Langbau und die locker gesetzten Baumgruppen. So entsteht ein angemessener Vorraum, der die funktionalen Anforderungen erfüllen kann.



LAGEPLAN FREIRAUM



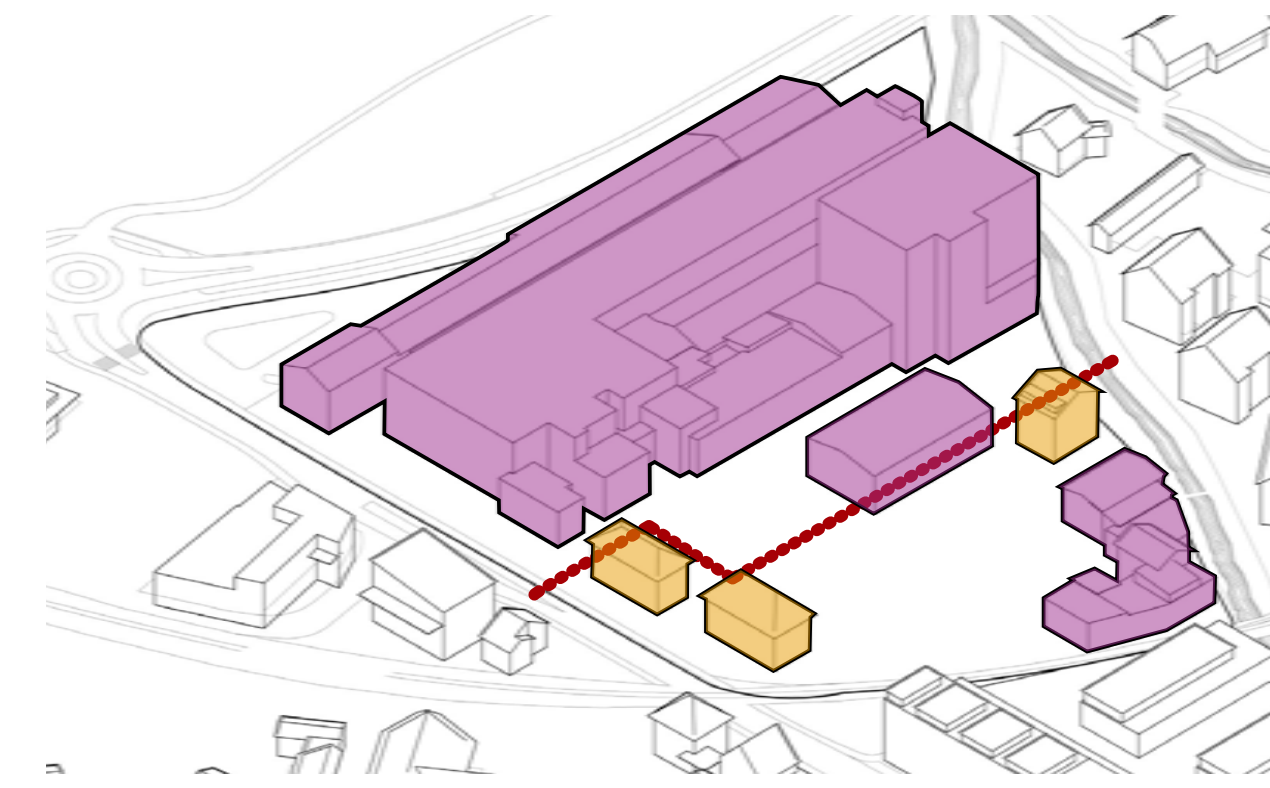
STRASSENRAUMSCHNITT



SCHNITT DURCH DIE WIGGER

# DIE ETAPPIERUNG

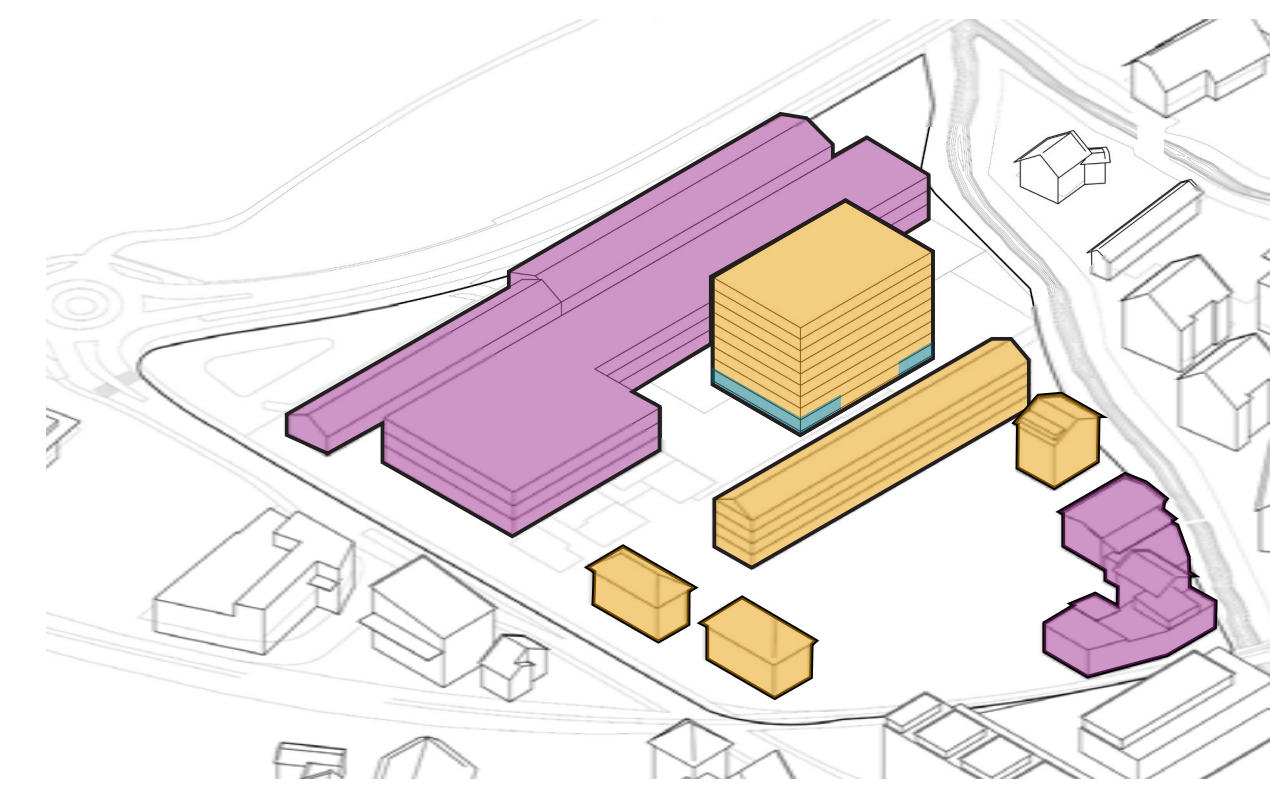
## Bestand



|                       |         |     |
|-----------------------|---------|-----|
| 27'900 m <sup>2</sup> | Gewerbe | 96% |
| 1'000 m <sup>2</sup>  | Wohnen  | 4%  |

|                       |       |      |
|-----------------------|-------|------|
| 28'900 m <sup>2</sup> | Total | 100% |
|-----------------------|-------|------|

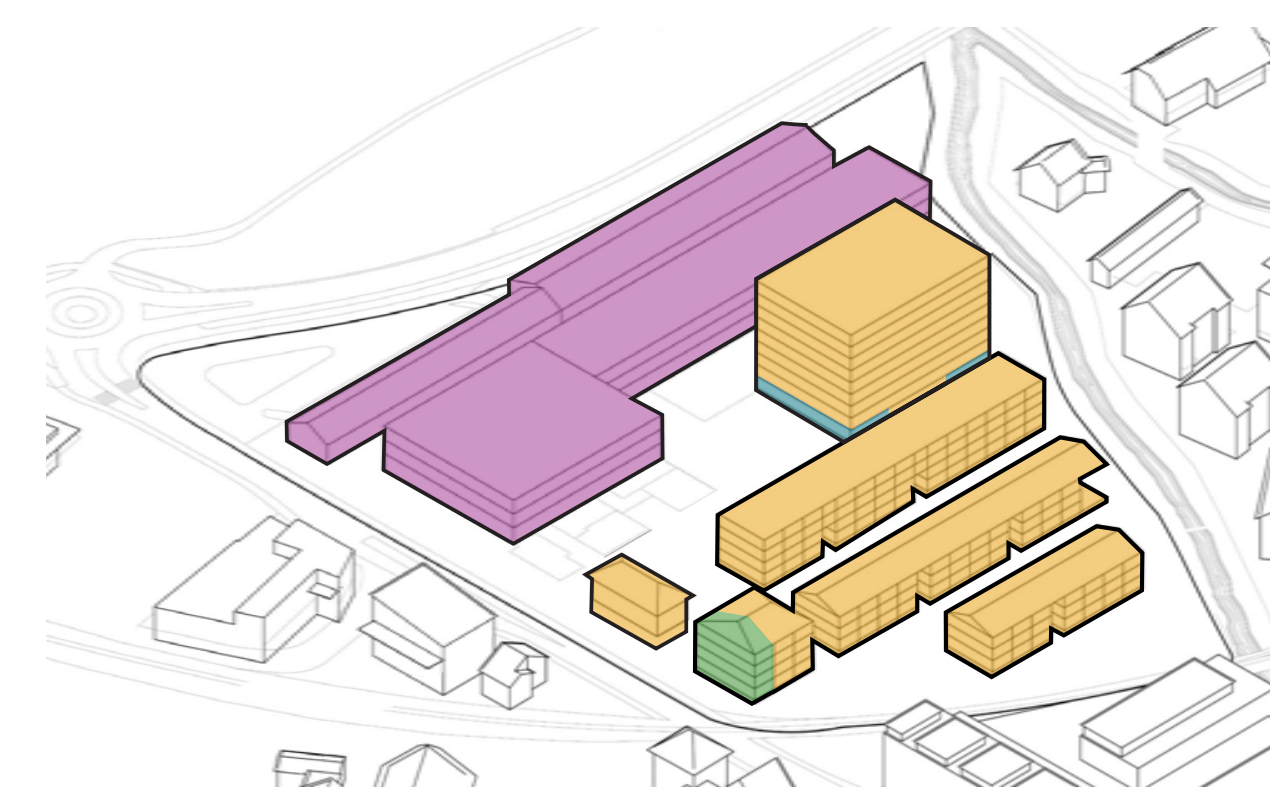
## Turm + 1. Zeile Nordareal



|                       |         |     |
|-----------------------|---------|-----|
| 17'000 m <sup>2</sup> | Gewerbe | 48% |
| 18'000 m <sup>2</sup> | Wohnen  | 52% |

|                             |       |      |
|-----------------------------|-------|------|
| 35'000 m <sup>2</sup> Total | Total | 100% |
|-----------------------------|-------|------|

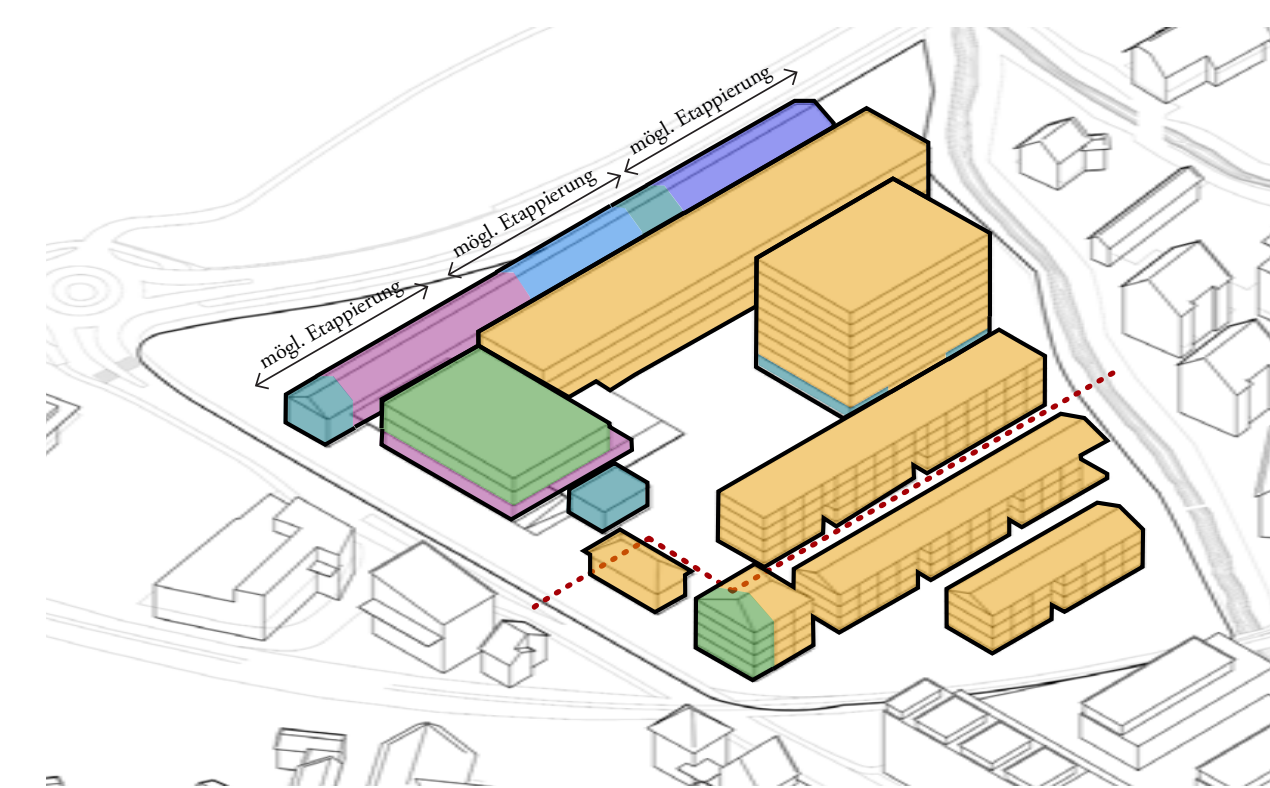
## Zeilen Südareal



|                       |           |     |
|-----------------------|-----------|-----|
| 14'100 m <sup>2</sup> | Gewerbe   | 39% |
| 310 m <sup>2</sup>    | Dienstl.  | 1%  |
| 550 m <sup>2</sup>    | Quartier. | 2%  |
| 20'510 m <sup>2</sup> | Wohnen    | 58% |

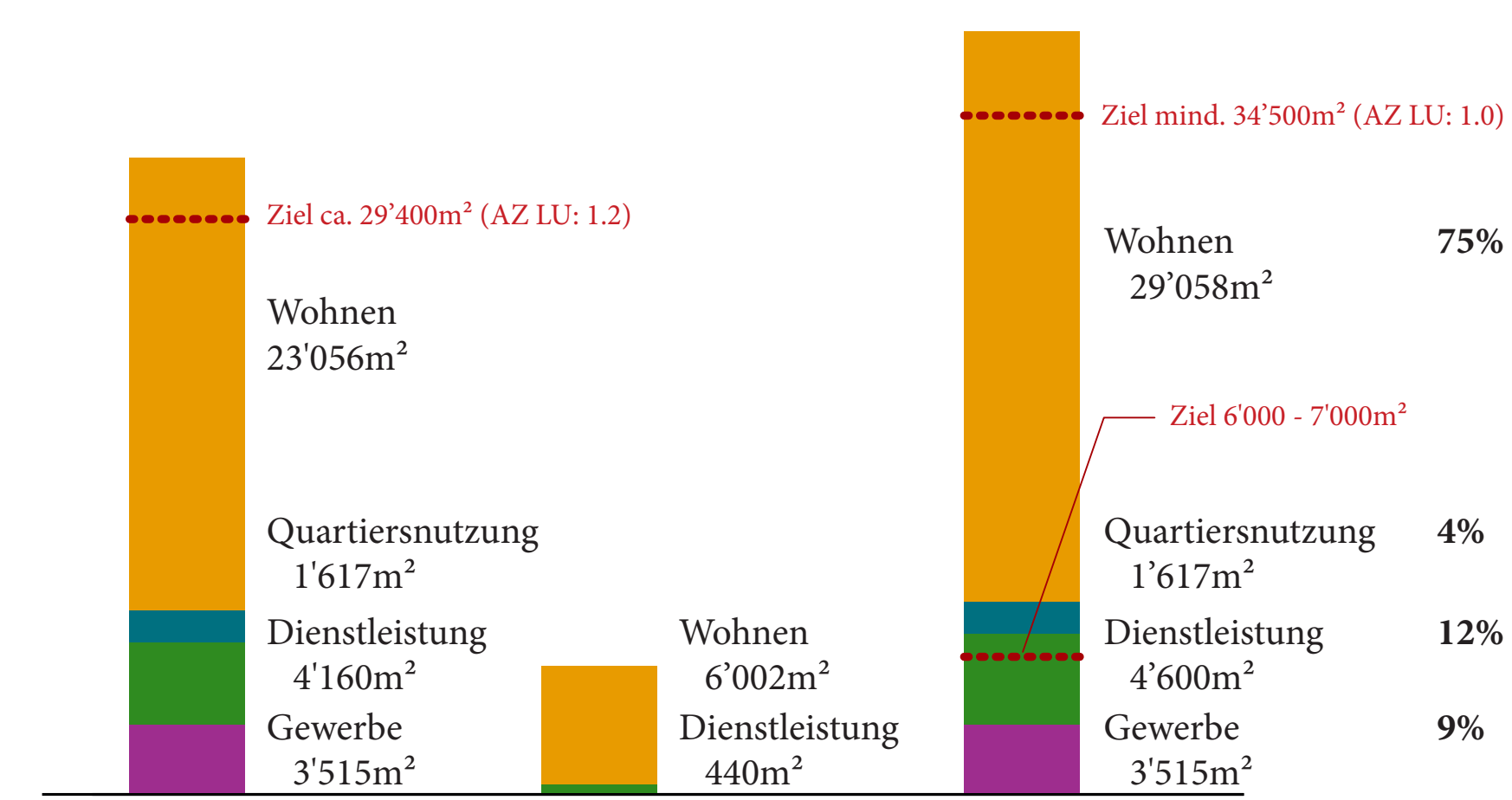
|                       |       |      |
|-----------------------|-------|------|
| 35'470 m <sup>2</sup> | Total | 100% |
|-----------------------|-------|------|

## Umnutzung Fabrik



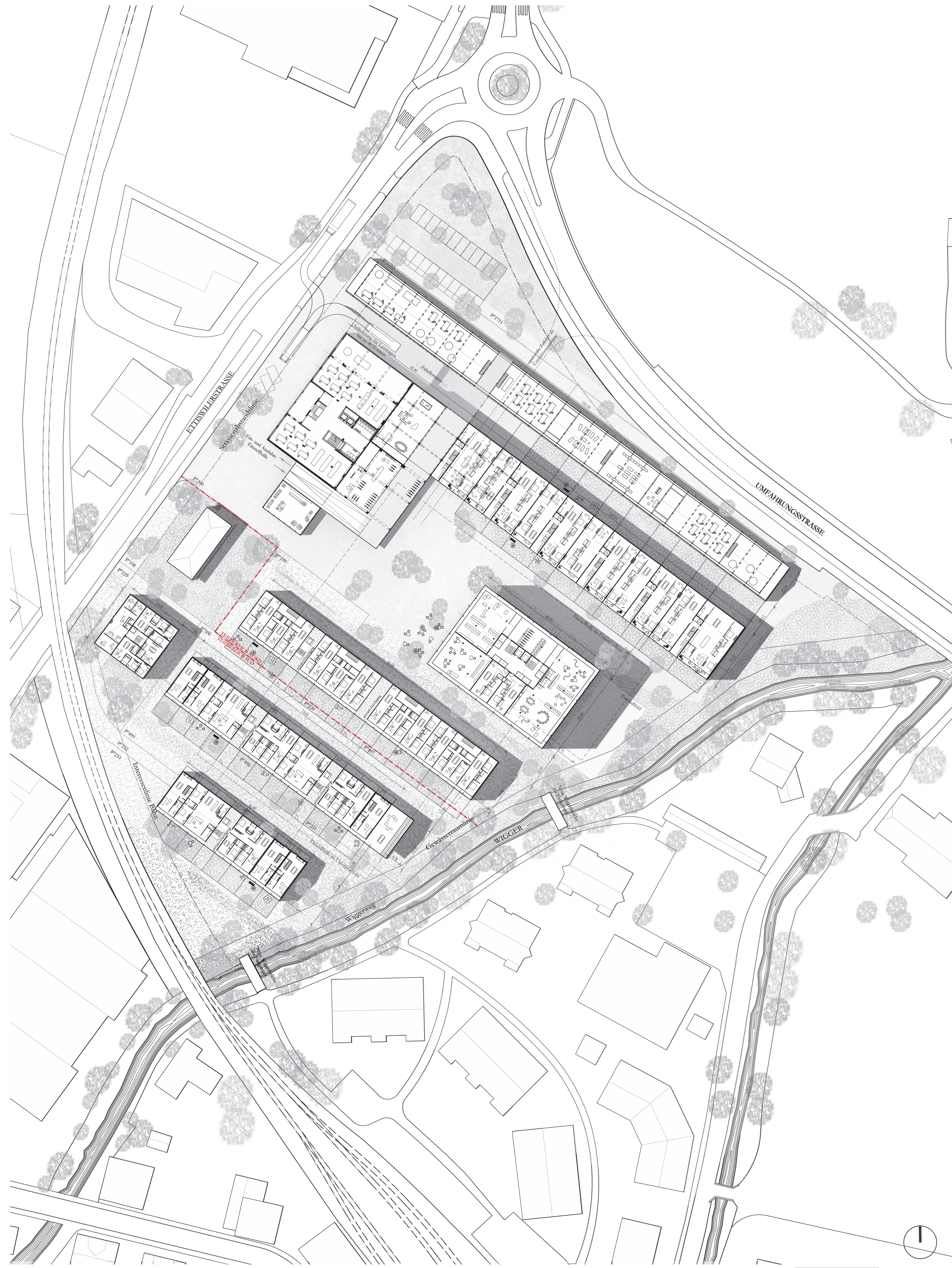
|                       |          |     |
|-----------------------|----------|-----|
| 3'515 m <sup>2</sup>  | Gewerbe  | 9%  |
| 4'600 m <sup>2</sup>  | Dienstl. | 12% |
| 1'617 m <sup>2</sup>  | Quartier | 4%  |
| 29'258 m <sup>2</sup> | Wohnen   | 75% |

|                       |       |      |
|-----------------------|-------|------|
| 38'790 m <sup>2</sup> | Total | 100% |
|-----------------------|-------|------|

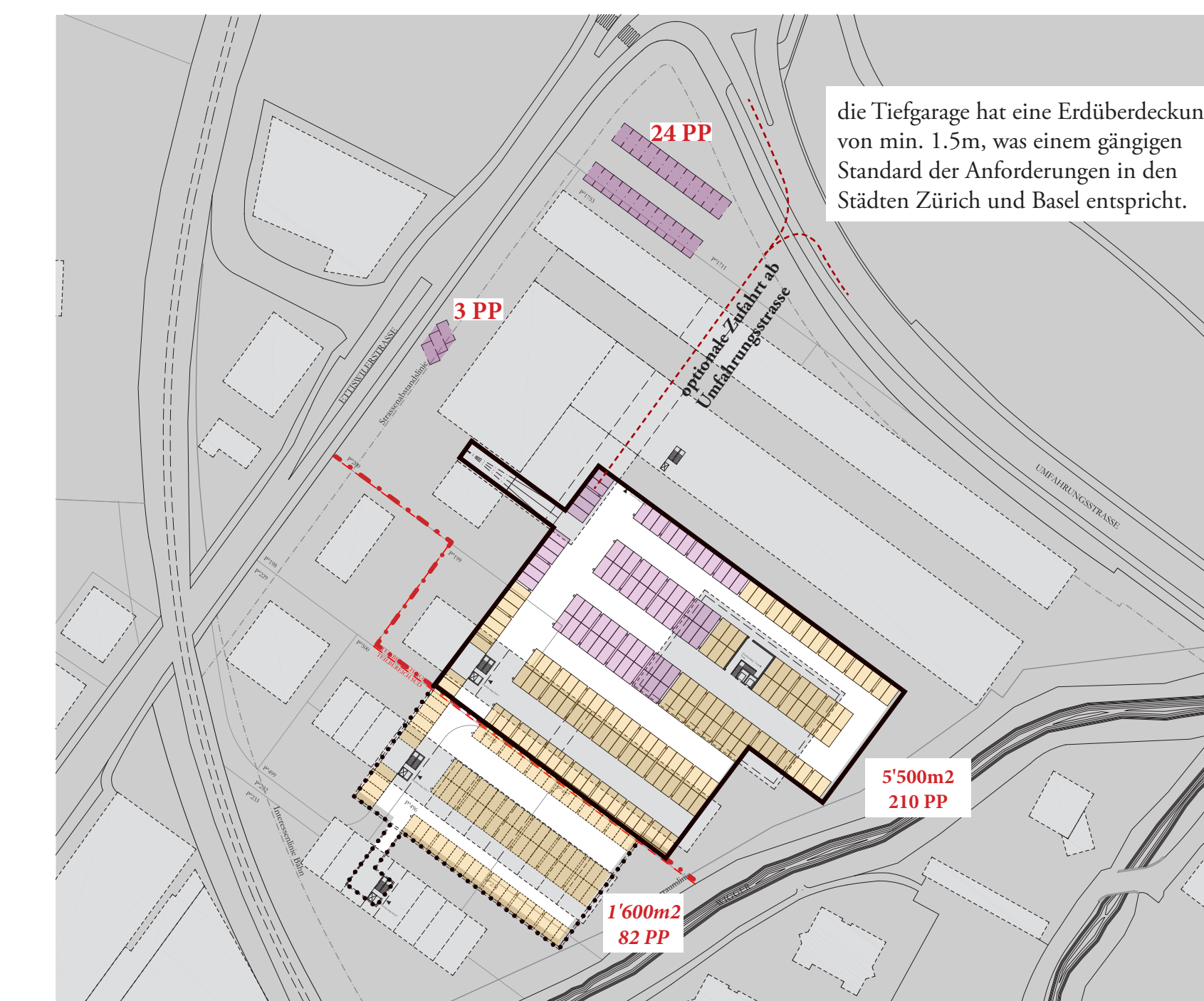


| Nordareal            | Südareal            | Gesamtareal          |
|----------------------|---------------------|----------------------|
| 32'348m <sup>2</sup> | 6'442m <sup>2</sup> | 38'790m <sup>2</sup> |
| AZ= 1.52             | AZ= 0.75            | AZ= 1.30             |
| AZ LU= 1.29          | AZ LU= 0.64         | AZ LU= 1.10          |
| ÜZ= 0.40             | ÜZ= 0.26            | ÜZ= 0.36             |
| 190 Wohnungen        | 45 Wohnungen        | 235 Wohnungen        |

## NUTZUNG & DICHTHE



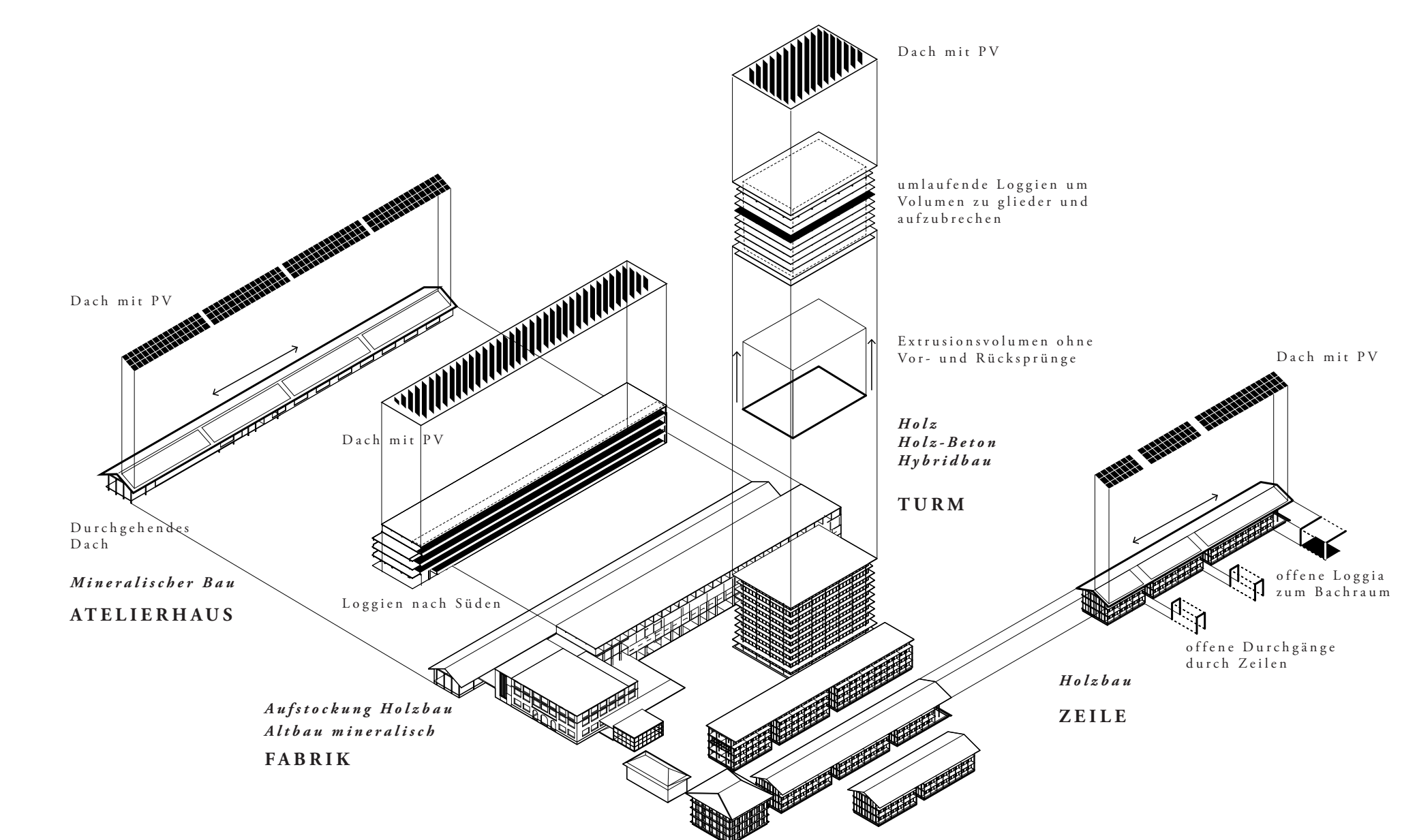
## DURCHWEGUNG AUTO, RETTUNG, ZÜGELWAGEN



die Tiefgarage hat eine Erdüberdeckung von min. 1.5m, was einem gängigen Standard der Anforderungen in den Städten Zürich und Basel entspricht.

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Tiefgarage Süd         | 82 PP  |
| Tiefgarage gesamt      | 292 PP |
| Parkplätze oberirdisch | 27 PP  |
|                        | 319 PP |
| Wohnen Tiefgarage      | 221 PP |
| Gewerbe oberirdisch    | 27 PP  |
| Gewerbe Tiefgarage     | 71 PP  |

## PARKPLÄTZE / TIEFGARAGE



## ANSÄTZE GESTALTUNGSPLAN



# DIE TYPOLOGIEN

**Durchmisches Wohnareal**  
 Das Wellisareal soll zu einem offenen, durchmischten Wohnraum werden, der möglichst vielen und diversen Wohnformen offen steht und die unterschiedlichsten Formen von Wohnungen ermöglicht. Die unterschiedlichen Typologien auf dem Areal - umgenutzte, bestehende Strukturen und neue Gebäude - legen dazu den Grundstein. Die Offenheit der vorgeschlagenen Gebäude gegenüber verschiedenen Wohntypologien und Wohnungsgrößen erlaubt es, flexibel auf die Nachfrage des Wohnungsmarktes zu reagieren.  
 Das organische Wachstum, das als Leitidee hinter der Arealentwicklung steht, stellt zudem sicher, dass nicht nur in einzelnen, ebenfalls auf die Nachfrage abgestimmten Bautappen gebaut werden kann, sondern dass darüber hinaus jede dieser Etappen in sich abgeschlossen, die Qualitäten des Quartiers erlebbar macht.

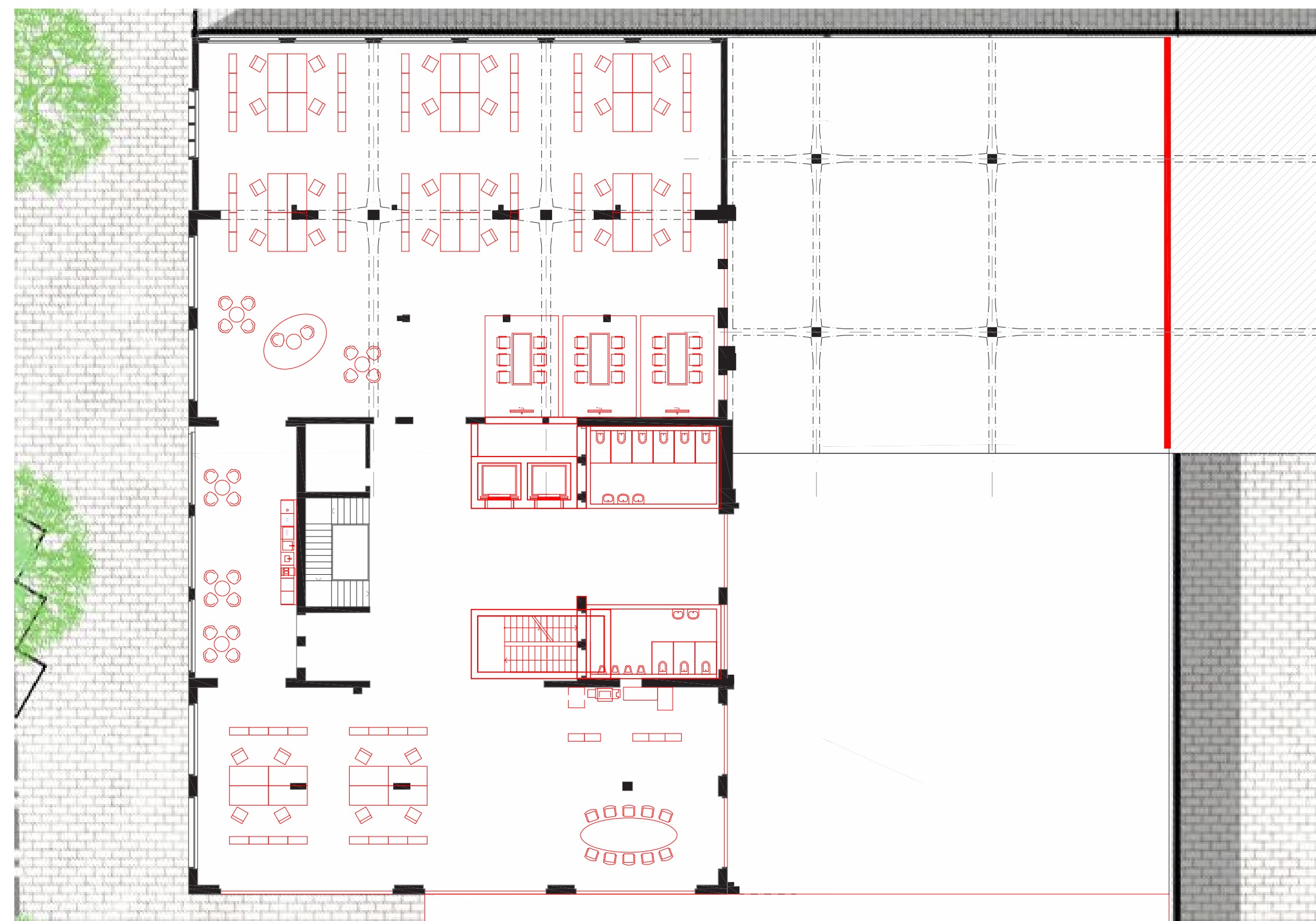
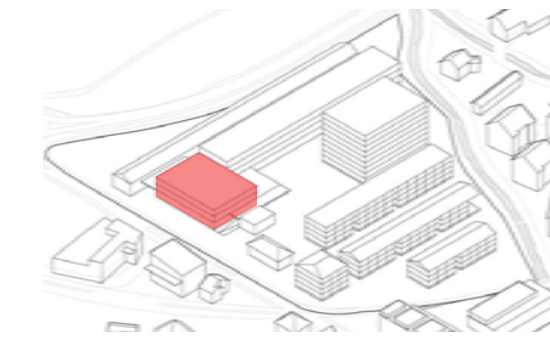
**Die Fabrik**  
 Die bestehende Fabrik soll erhalten und umgebaut werden. Mit ihrer grossen Gebäudetiefe und den hohen Räumen entstehen spezifische Wohnungen, die sich sowohl für Lofts und Atelierwohnungen anbieten, als auch für unterschiedlich grosse Geschosswohnungen oder Maisonnetten eignen. Eine südausgerichtete, durchgehende Loggia schafft eine Pufferzone zur angrenzenden Werkgasse und bringt Licht in die Tiefe der Wohnungen.  
 Das Erdgeschoss orientiert sich direkt zur Werkgasse und zum Turm hin und wird durch einen Vorgarten vom Gassenraum getrennt. Im rückwärtigen Teil öffnen sich die Wohnungen auf einen privaten, intimen Hof, der sich zwischen Fabrik und Atelierhaus aufspannt.

**Der Turm**  
 Durch seine grossen Ausmasse ermöglicht der Turm die unterschiedlichsten Layouts von grosszügigen Familienwohnungen bis zu Studio-Wohnungen, von grossen 5.5 Zimmer Apartments bis zu kleinen 2.5 Zimmer Wohnungen.  
 Die grossen Gebäudedimensionen bringen die Herausforderung der Belichtung der inneren Bereiche mit sich. Das Zentrum des Turms wird entsprechend durch ein durchgehendes Atrium geöffnet, welches Licht in die Tiefe des Hauses bringt. Alle Wohnungen orientieren sich zu diesem Lichtraum und sind durch Fenster mit dem Atrium verbunden. Dadurch können auch die inneren Bereiche der Wohnungen zum Beispiel als Büro oder zum Spielen genutzt werden.  
 Das Wohnen im Turm ermöglicht eine weite Aussicht auf die umliegende Landschaft und bringt damit eine neue Qualität und ein neues Segment von Wohnungen nach Willisau.

**Die Zeilen**  
 Als dritte Gebäudetypologie orientieren sich die Zeilen an bekannten Bildern von Reihenhaussiedlungen, die sich vielerorts einer ungebrochenen Beliebtheit erfreuen. Das Wohnen im Reihnhaus mit eigenem Garten. Mit direkter Anbindung zur offenen Spielgasse zwischen den Zeilen und Bezug zum Grünraum der Bachlandschaft.  
 Die Zeilenbauten im Süden des Areals bieten sich vor allem als Reihenhaustypologie an. Für Familien mit Kindern, die unmittelbar vor dem Haus den Aussenraum als gemeinschaftlich genutzten Spielplatz entdecken. Gleichsam sind auch Laubengangtypologien, grosszügige Geschosswohnungen und kleinere Single-Haushalte innerhalb der Typologie möglich, wie sie bereits im aktuellen Layout im Bereich der Durchgänge vorgesehen sind.

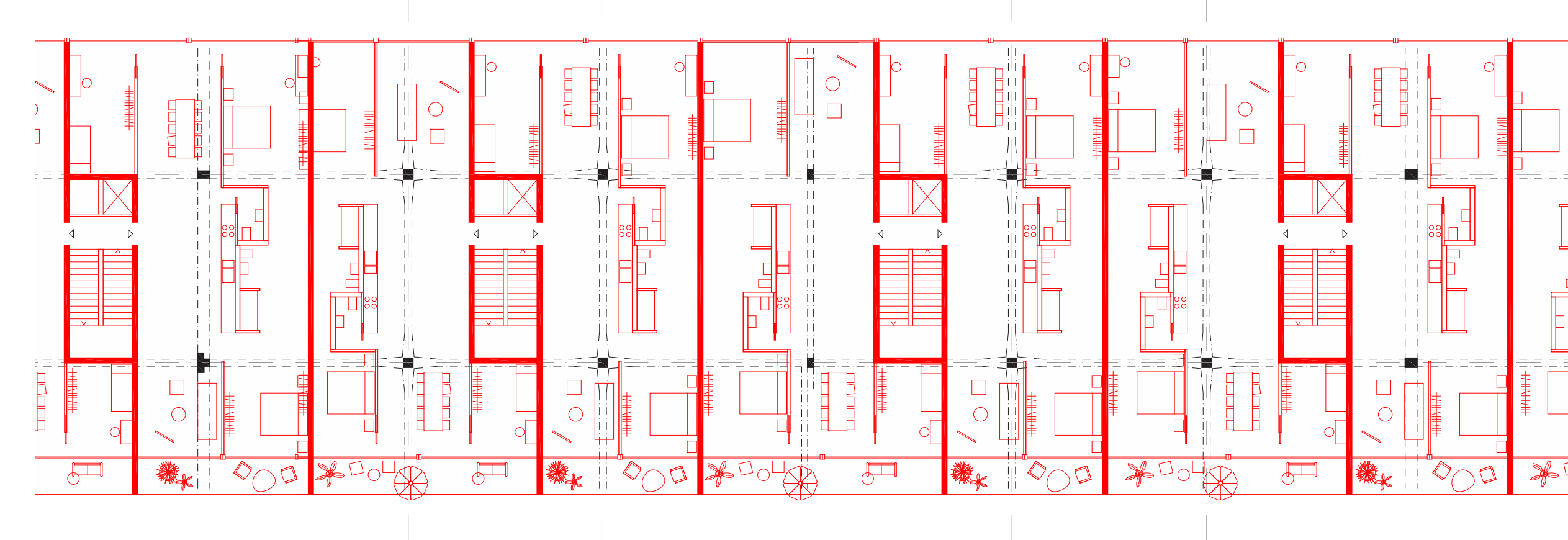
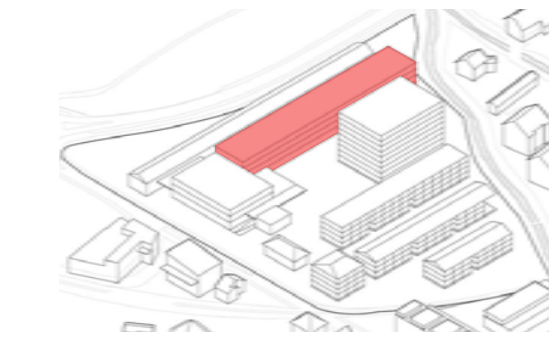


## ARBEITEN IN DER ORGELFABRIK



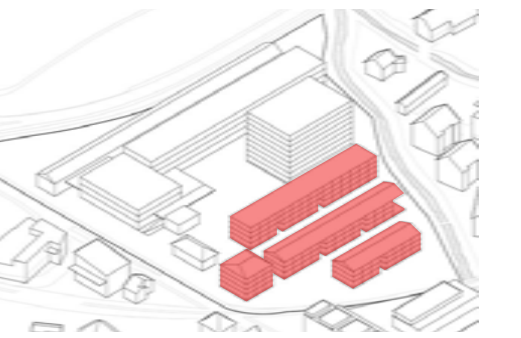
ORGELFABRIK OBERGESCHOSS DIENSTLEISTUNG 1:200

## WOHNEN IN DER FABRIK



FABRIK AUSSCHNITT OBERGESCHOSS 1:200

## WOHNEN IN DER ZEILE



AUSSCHNITT ZEILE 1 1:200

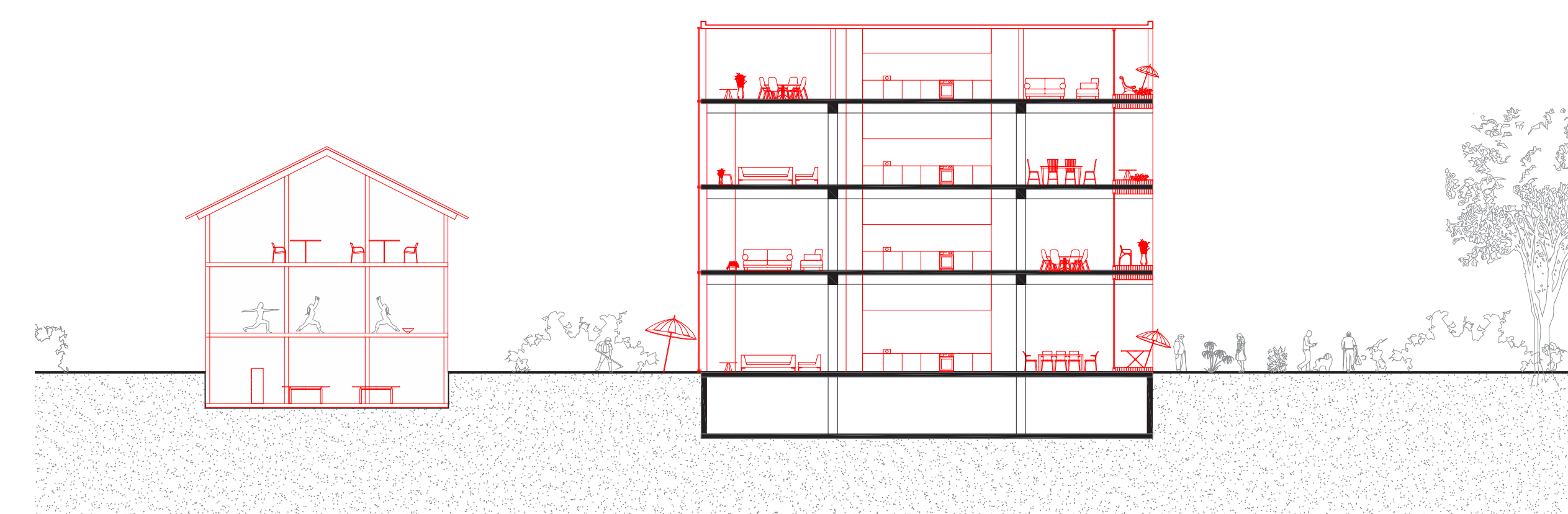
AUSSCHNITT ZEILE 2&3 1:200



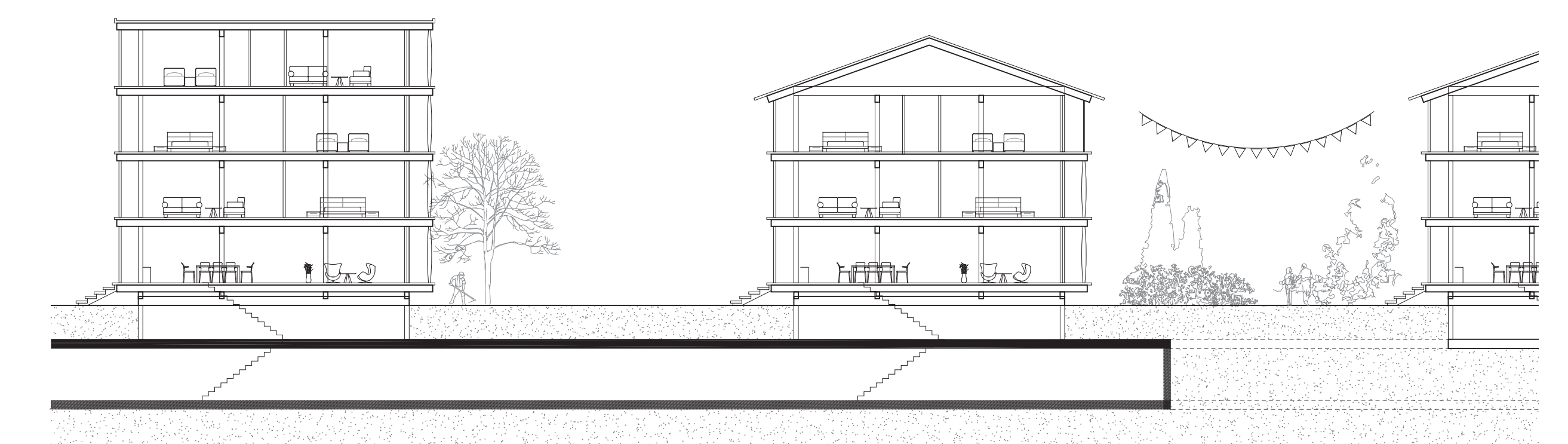
ORGELBAU AG 1930



ANSICHT ORGELFABRIK



FABRIK SCHNITT WOHNEN 1:200



SCHNITT DURCH DIE ZEILEN 1:200

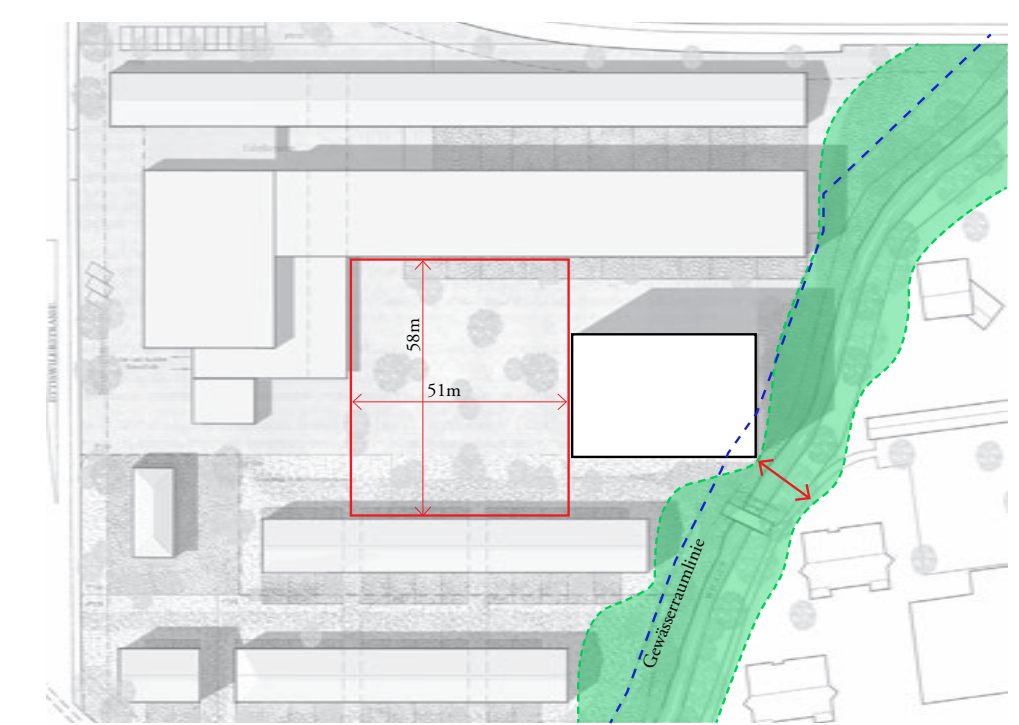
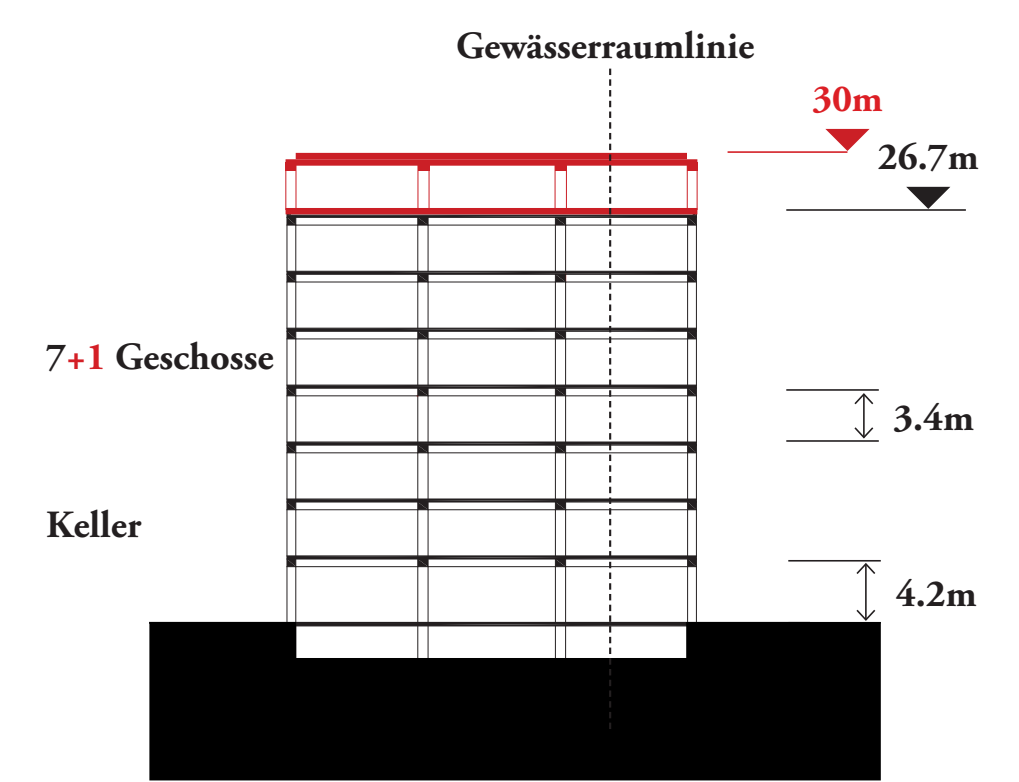
# DER TURM

**Vertiefung**  
Das Wellisareal wird durch den mächtigen Lagerturm geprägt. Er ist eine städtebauliche Landmarke und hat sich ins kollektive Bewusstsein der Willisauerinnen und Willisauer eingepreist. Der Turm schafft eine Verdichtung im Zentrum des Arealis und eine Höhenstaffelung zu den Arealgrenzen, was wir als erhaltenswerte Qualitäten erachten.

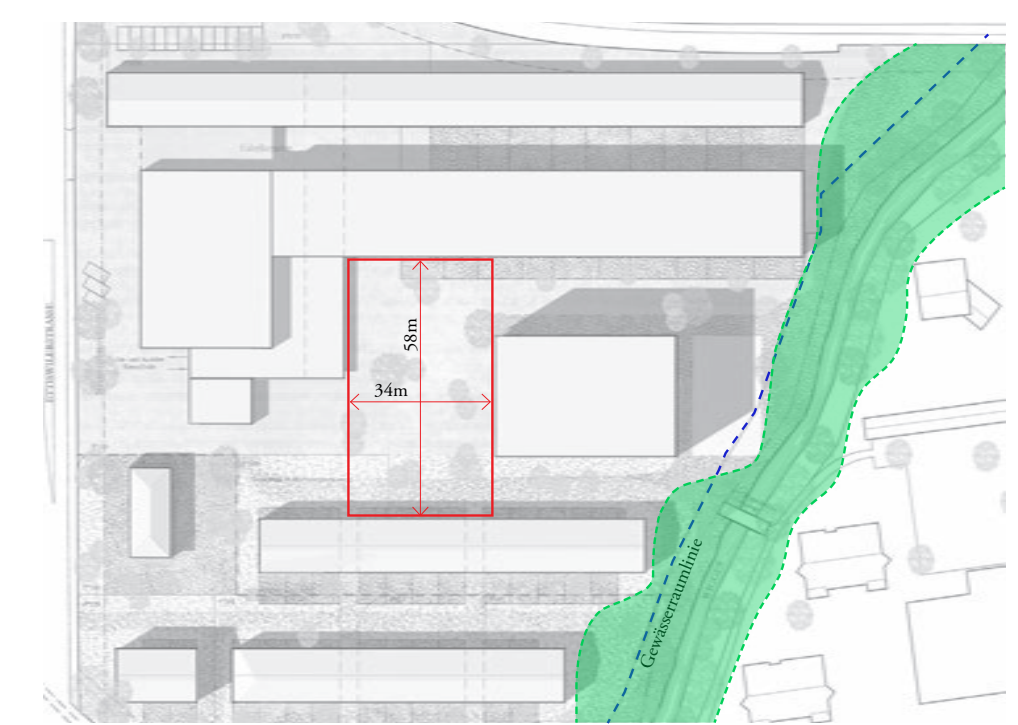
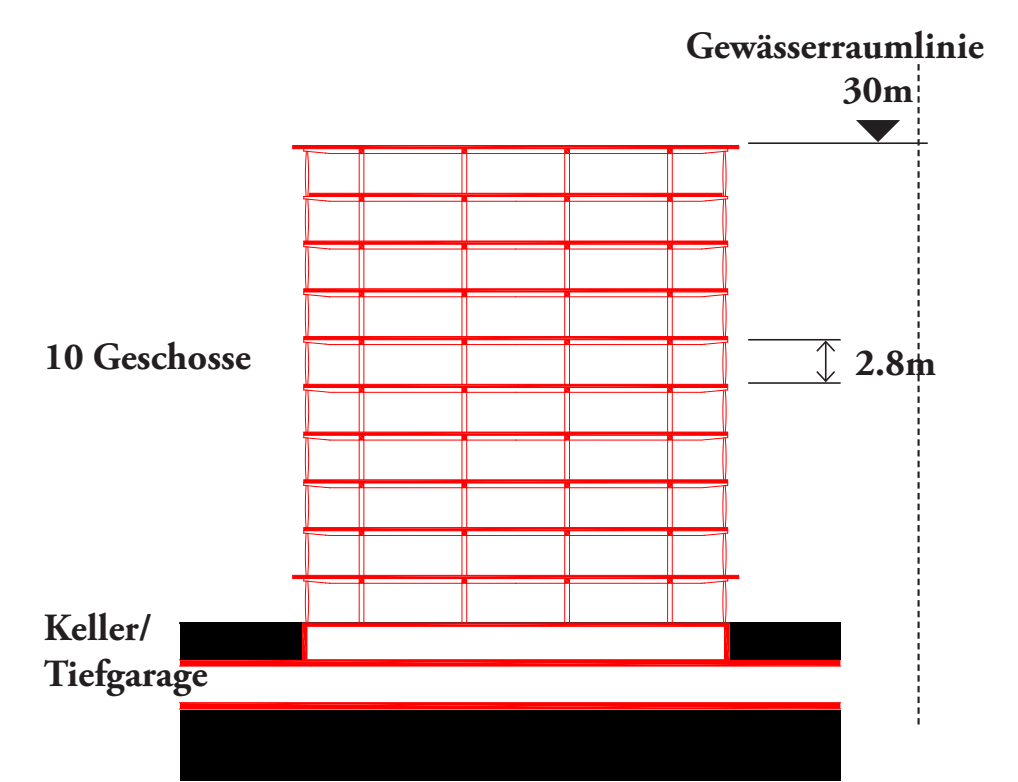
**Erhalt - Neubau**  
In einer vertieften Auseinandersetzung haben wir den möglichen Erhalt des Bestands geprüft. Grundsätzlich verfügt der Lagerturm über eine solide Betonskelettruktur, die sich aus Gründen der Nachhaltigkeit anbieten zu erhalten und weiter zu nutzen. Die gegebenen Dimensionen mit den grossen Raumhöhen und entsprechend weitem Stützenraster können in grosszügige Lofts umgebaut werden, was dem industriellen Erbe des Gebäudes entsprechen würde. In einer tiefergehenden Analyse wären Aspekte wie ein Tragwerk nachweis hinsichtlich Erdbebensicherheit, die thermische Konstruktion der Aussenhülle und die bauakustisch notwendigen Massnahmen der Geschoss- und Raumtrennung zu untersuchen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die erforderlichen Umbaumaassnahmen tiefgreifend und kostenintensiv ausfallen werden. Der bestehende Lagerturm hat eine Attikahöhe von 26.7 Meter. Damit ist es möglich, und aus Sicht des massiven Betontragwerks plausibel, dass unterhalb der Hochhausgrenze ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden kann. Es liesse sich damit ein achtgeschossiger Bau realisieren und eine Geschossfläche von 7'200m<sup>2</sup> erreichen. Ein Neubau ist in diesem Sinne effizienter. Durch die gegebenen Geschosshöhen ist der bestehende Turm nicht optimal nutzbar. In einem Neubau können die Geschosshöhen ohne Qualitätsverlust reduziert und dadurch zusätzlich zwei Geschosse unter der Hochhausgrenze realisiert werden, was

insgesamt eine Geschossfläche von 11'000m<sup>2</sup> ergibt. Auch aus städtebaulicher Sicht ist ein Neubau dem Erhalt des bestehenden Lagerturms vorzuziehen. Der heutige Turm steht unmittelbar an der Enzizwiger und damit innerhalb des ausgeschiedenen Gewässerraums. Eine erste unverbindliche Abklärung beim Kanton hat aufgezeigt, dass bei einem Umbau mit erheblichen Widerständen zu rechnen ist und die Notwendigkeit des Erhalts wohl schwierig darzulegen ist. Darüber hinaus erachten wir die heutige Position auch räumlich als nicht optimal. Die neu entstehende Bachlandschaft wird durch die weit in den Bachraum ragende Gebäudecke des Turms stark eingeschnürt und räumlich unterbrochen. Auf der Platzseite entsteht zwischen dem Fabrikgebäude und dem bestehenden Turm ein Freiraum, der mit über 50 mal 50 Metern im Verhältnis zur Bebauung des Wellisareals überdimensioniert erscheint. Ein Neubau kann auch diese Situation verbessern. Die Bachlandschaft der Enzizwiger kann sich durch ein Wägrücken des neuen Turms ungehindert entlang des Wasserlaufs entwickeln und die lineare Qualität dieses Grünraums voll entfalten. Der arealseitig entstehende Quartierplatz wird durch den näher ins Zentrum gerückten Turm räumlich straffer gefasst und erhält eine Dimension, die ungefähr dem Platz beim Untertor entspricht – eine Dimension, die nicht zu weiträumig aber auch nicht zu eng ist und dem Zentrum des Wellisareals einen adäquaten, vielseitig genutzten und lebendigen Quartierplatz schafft.

## TURM ERHALT + AUFSTOCKUNG

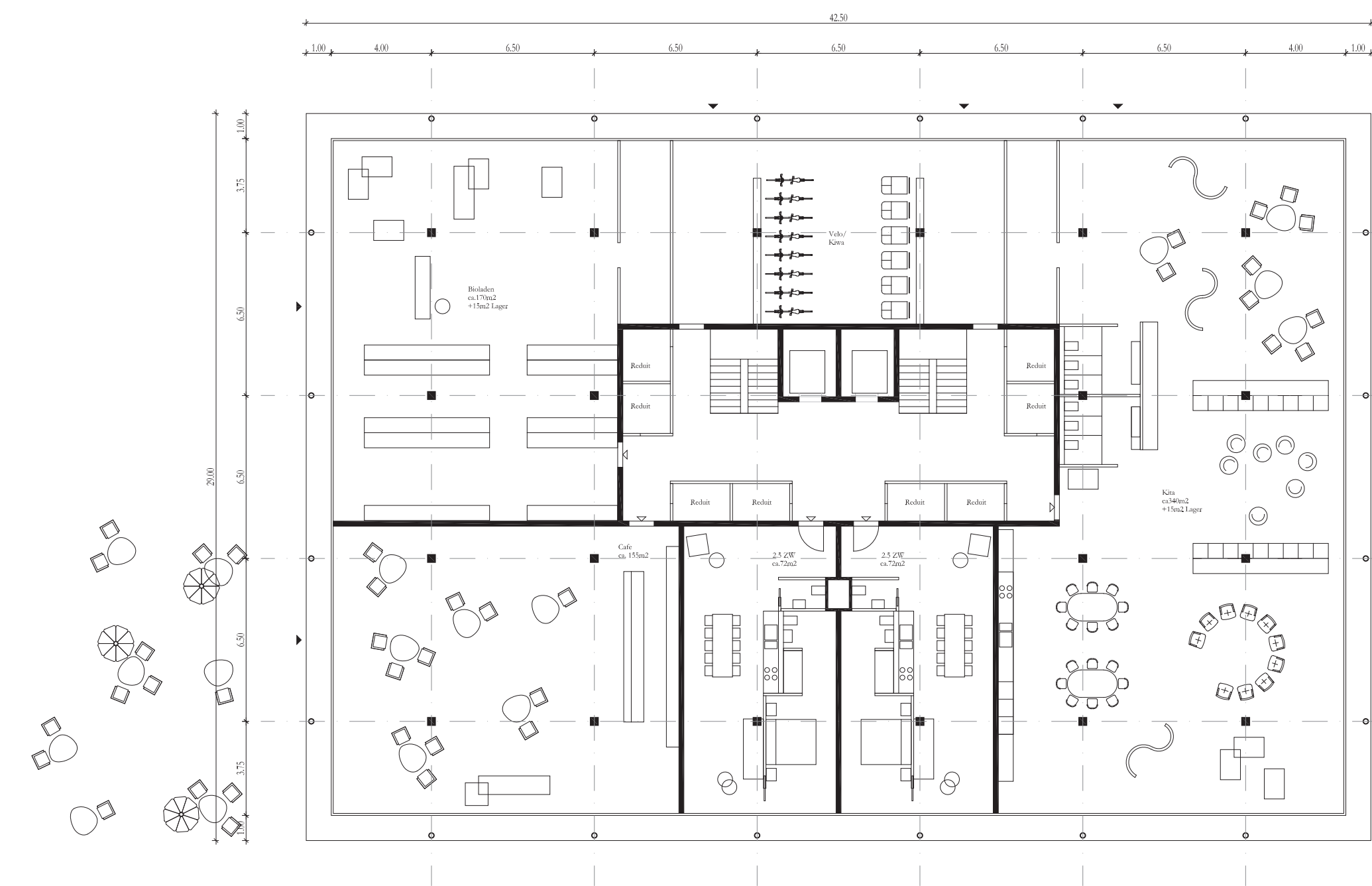


## TURM NEUBAU

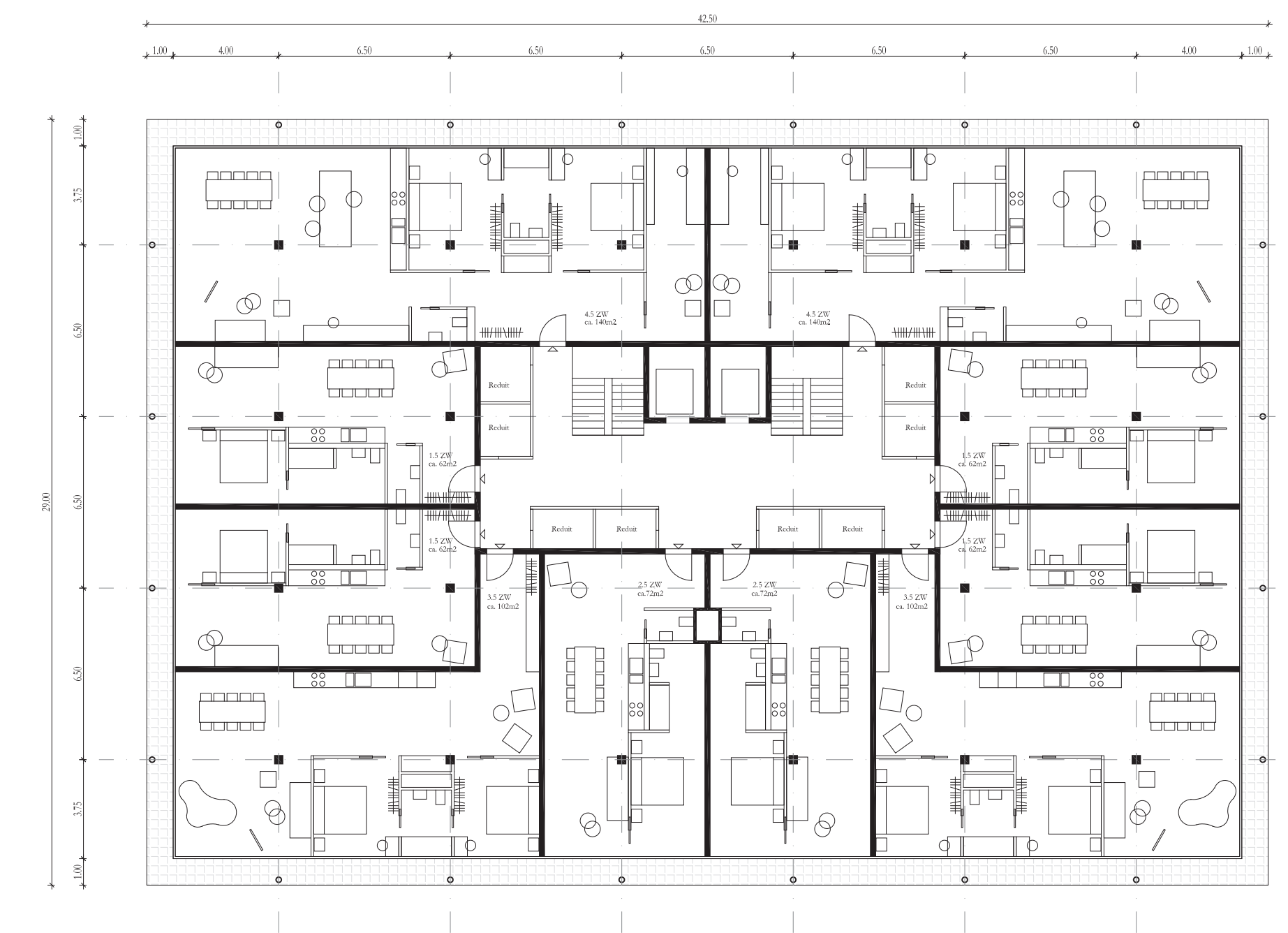


|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Rentabilisierung       | \$                       |
| Baukosten              | \$\$\$                   |
| Geschossfläche         | ca. 7'200 m <sup>2</sup> |
| Technische Machbarkeit | \$\$                     |
| Energiebilanz          | + / -                    |
| Parkierung             | -                        |
| Gewässerschutz         | ??                       |

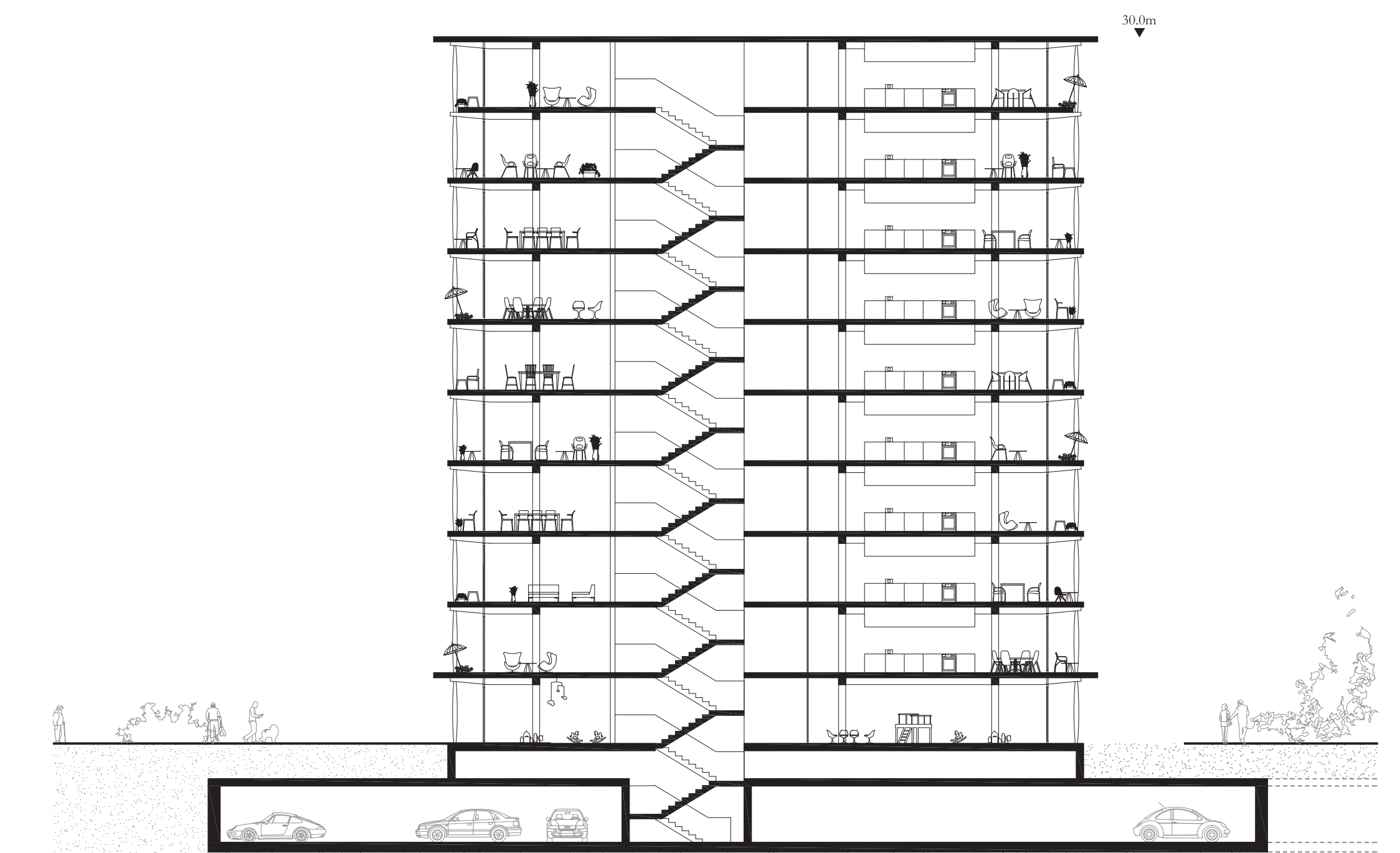
|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Rentabilisierung       | \$\$                      |
| Baukosten              | \$\$                      |
| Geschossfläche         | ca. 11'000 m <sup>2</sup> |
| Technische Machbarkeit | ✓                         |
| Energiebilanz          | - / +                     |
| Parkierung             | ✓                         |
| Gewässerschutz         | ✓                         |



ERDGESCHOSS TURM WOHNEN / KITA/ QUARTIERNUTZUNG 1:200



OBERGESCHOSS TURM WOHNEN 1:200



SCHNITT DURCH DEN TURM WOHNEN 1:200

GEGENÜBERSTELLUNG UMBAU VS. NEUBAU



## ANHANG 1C: TEAM 3, STÜCHELI ARCHITEKTEN, ZÜRICH

Verfasser: Stücheli Architekten  
Binzstrasse 18  
8045 Zürich

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG  
Binzstrasse 39  
8045 Zürich

AKP Verkehrsingenieur AG  
Eichstrasse 25  
8045 Zürich

Intep – Integrale Planung GmbH  
Pfingstweidstrasse 16  
8005 Zürich

Beratende Expertin Quartieranalyse/Soziologie: Dr. Margrit Hugentobler

## Architekturkonzept

Das Wellisareal ist ein wichtiger städtebaulicher Baustein in Willisau. Seine Lage im Dreieck Ettiswilerstrasse und Umfahrungsstrasse (Hasenburgstrasse) gibt dem Areal eine grosse Präsenz. Seine frühere und heutige Nutzung als Produktionsort von Möbeln ist in der Geschichte von Willisau stark verwurzelt. Auf der einen Seite werden die Ränder des ehemaligen Industriequartiers durch zwei stark befahrene Strassen und die Bahnlinie begrenzt. Auf der anderen Seite öffnen sich die beiden Baufelder zum Lauf der Enzwiwiger, die heute in einem Kanal verläuft.

### Die Aufwertung der Ettiswilerstrasse:

Die Ettiswilerstrasse wird längerfristig mit drei unterschiedlichen, eigenständigen Gebäudevolumen ergänzt. Das Erdgeschoss ist durchgehend mit Gewerbenutzungen geplant. Auf dem Perimeter Urs Fellmann mit einem 6-geschossigen Bau mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Die zweigeschossige Markthalle mit innen umlaufender Galerie ist klar von der Ettiswilerstrasse zurückversetzt und bildet durch seine Nutzung und seine Lage eine klare Adresse für das neue Quartier. Das Gebäude mit seinen beiden innen liegenden Erschliessungskernen erlaubt eine hohe Nutzungsflexibilität und betont durch seine Transparenz im Erdgeschoss seinen öffentlichen Charakter. Form und Ausdruck lehnen sich an die ursprüngliche Nutzung des Wellisareals als Produktions-Standort für Möbel an. Das Haus Schmid wird in einer ersten Phase in einen Haib von hochstämmigen Bäumen eingebettet. In einer zweiten Phase wird die Markthalle realisiert, bis dahin wird die verdichtete Baumreihe entlang der Ettiswilerstrasse mit dem angrenzenden Platz die Adresse zum neuen Quartier bilden. Der Abschluss zum Kreislauf hin macht ein drittes Gebäude, das in seiner grossen Nutzungsflexibilität auf unterschiedliche Bedürfnisse während der Planung und in der mehrjährigen Entwicklung des Gesamtareals eingehen kann. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss sind mit seinem flexiblen Grundriss auf unterschiedliche Gewerbenutzungen ausgelegt. Die innenliegenden Höfe in den Obergeschossen ermöglichen hochwertiges Wohnen mit beidseitiger Orientierung. Das begrünte Gebäude setzt ein Zeichen am Eingang zu Willisau und kräftigt die Identität des neuen Quartiers.

### Eine klare Adressbildung und ein Quartierplatz:

Die Adresse für das neue Quartier ist an der Ettiswilerstrasse. Die von der Strasse leicht zurück versetzte Markthalle ist von einem Haib von Bäumen umgeben, der sich von der Ettiswilerstrasse bis ins neue Quartier fortsetzt. Die Markthalle mit dem Quartierplatz werden durch das vielfältige Nutzungsangebot belebt. Der Quartierplatz ist mit der Bebauung im Erdgeschoss in alle Richtungen vernetzt und wird zum Quartierzentrum.

### Der Abschluss zur Umfahrungsstrasse:

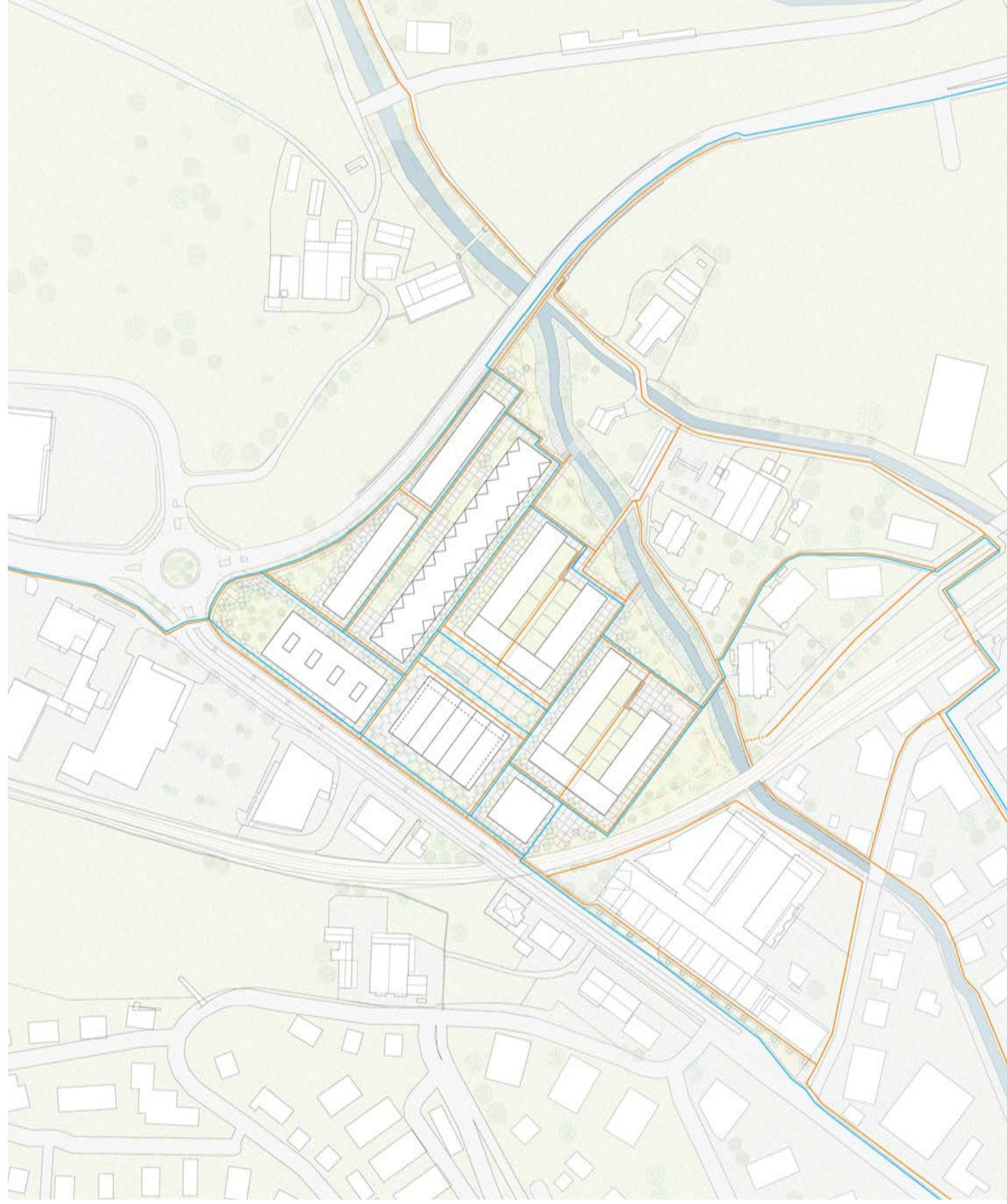
Der Rand des neuen Quartiers zur Umfahrungsstrasse hin ist stark lärmelastig. Der Nutzungs-mix und die Architektur müssen auf diese Grundlage reagieren können. Die Erschliessungskerne sind längs, entlang der Umfahrungsstrasse ausgerichtet. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss können flexibel als Büro- oder Gewerbeflächen genutzt werden. Die Ausrichtung der Nutzungen ist auf das innere des Quartiers (und nicht auf die Umfahrungsstrasse). Die drei darüber liegenden Geschosse sind mit durchgehenden Kleinwohnungen besetzt. Wiederum ist deren Ausrichtung klar auf die lärm-abgewandte Seite zum grossen Innenhof.

### Die Anbindung an den Lauf der Enzwiwiger:

An der Ettiswilerstrasse und der Umfahrungsstrasse reagiert das Bebauungsmuster auf die Einschränkungen durch den Verkehr. Auf die Enzwiwiger in Richtung Süden ist die Qualität der Parzelle und der Bezug zur Umgebung am Stärksten. Der kontinuierliche Landschaftsraum und seine Offenheit zur Enzwiwiger geben den Familienwohnungen eine hohe Qualität. Der Landschaftsraum der Enzwiwiger ist über ein vielfältiges Wegenetz mit dem Quartier und der gebauten Umgebung verbunden. Durch die auslaufende Terraingestaltung des Ufers wird das Element Wasser zugänglich und schlussendlich wieder erlebbar gemacht. Entlang der Enzwiwiger reagiert die Bebauungshöhe auf die vorhandenen Wohnstrukturen. Vier bis maximal fünf Geschosse lassen eine optimale Besonnung zu. Die Anbindung an den bestehenden Fuss- und Veloweg wird gestärkt, die Verbindung zum naheliegenden Bahnhof und zur Altstadt wird aufgewertet und geklärt. Die Adressierung der Gebäude ist entlang der Enzwiwiger. Die Innenhöfe der beiden U-förmigen Gebäude-Typologien sind um 80 cm erhöht, der öffentliche, der halböffentliche und der private Aussenraum sind klar zugeordnet.



Schwarzplan 1:5000



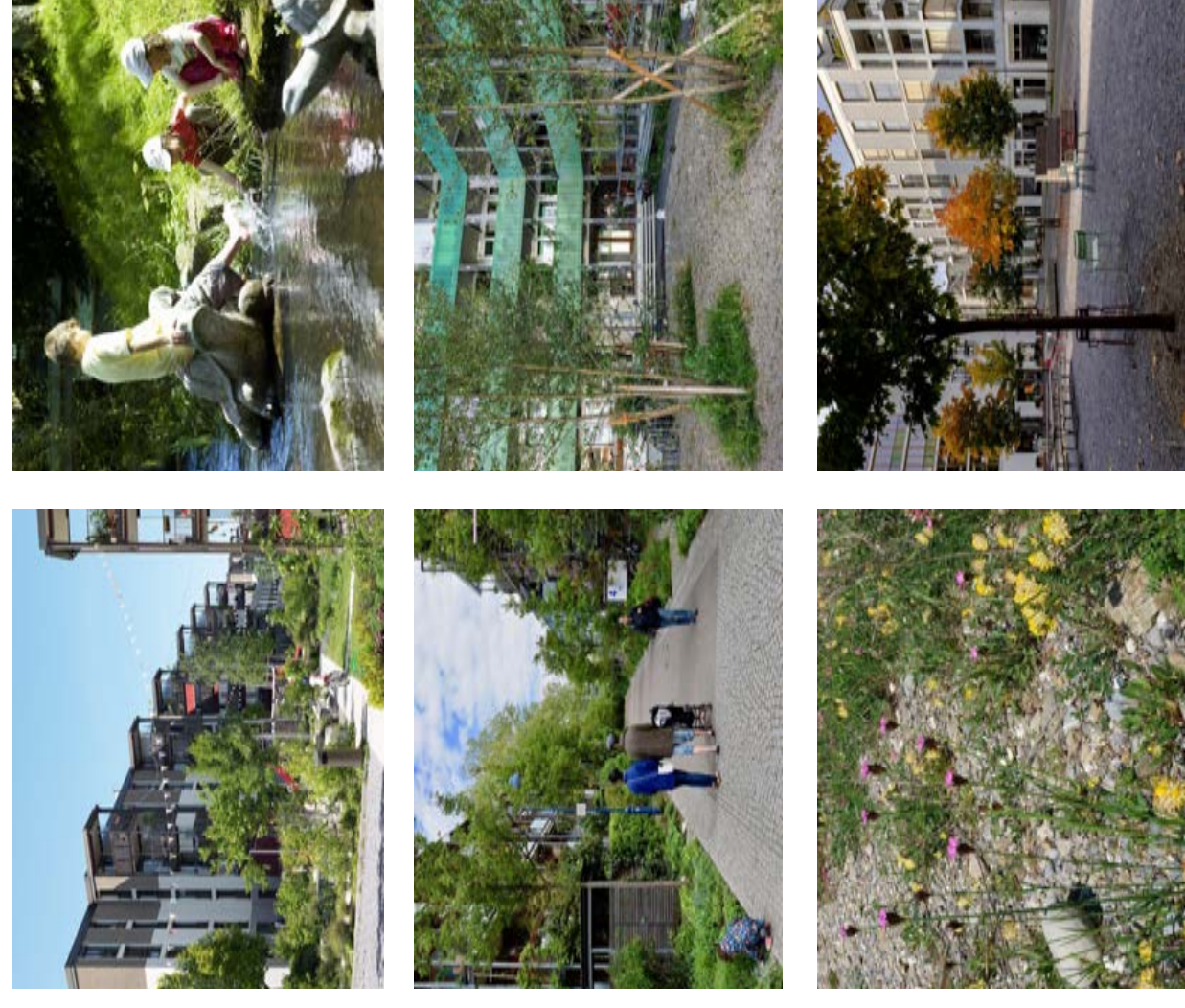
## Verbindungen

● Fusswege ● Velowege

### Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht vier einfache, klare Typologien vor:

- den Siedlungsplatz
- die Erschliessungsräume und Gassen
- die Wohn- und Arbeitshöfe
- den Flusspark



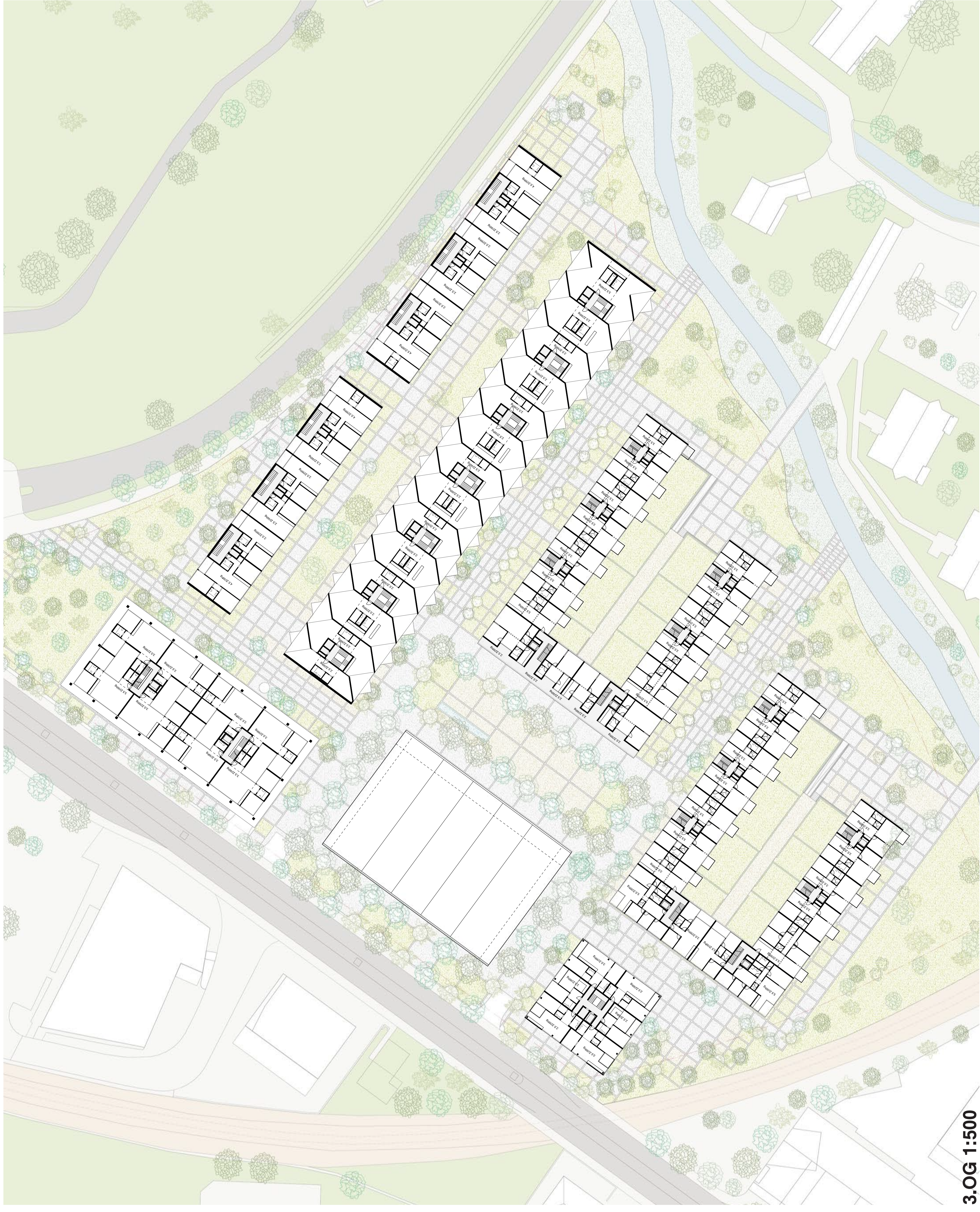
Die Geschichte des Ortes wird beständig weitergeschrieben, inspiriert von den Arbeitsmethoden der Holzverarbeitung und der technischen Präzision, die dem Handwerk innewohnt. In Analogie zu einem Kunstwerk von Baat Zoderer werden für das Wellis-Areal Rasterpunkte in unterschiedlicher Dichte gesetzt. Sie entsprechen zukünftigen Baumstandorten. Rasterlinien verbinden die einzelnen Punkte miteinander. Davon ausgehend wird der Raster mit einfachen Grundoperationen situativ angepasst durch Teilung, Vervielfältigung, Skalierung und Verschiebung entsteht ein einfaches, flexibles Grundprinzip, welches auf sich verändernde Bedingungen reagieren kann und trotzdem immer Teil des Ganzen bleibt. Die Rasterfelder innerhalb der Siedlung sind präzise bemisstimmte als Chaussierung, als Orbelplatten oder als begrünte Felder erfüllen sie spezifische Funktionen und Anforderungen. Die Materialwahl berücksichtigt bewährte, robuste und in Industrierealien häufig anzutreffende Oberflächen. Zum Rand des Areals hin löst sich der Raster stetig auf und geht in die angrenzenden Strassenräume oder in den Flusspark über. Der Flussraum wird aktiv in die Gestaltung eingebunden. Eine der wichtigsten Massnahmen stellt die Abflachung der Uferböschungen dar, damit sich der Raum öffnet, das Wasser optisch stärker in Erscheinung tritt und so zum zweiten wichtigen Identifikationsmittel wird. Die Böschungsvegetation wird ausgelichtet und zwei Sitztreppen bieten einen sicheren Zugang zum Wasser.

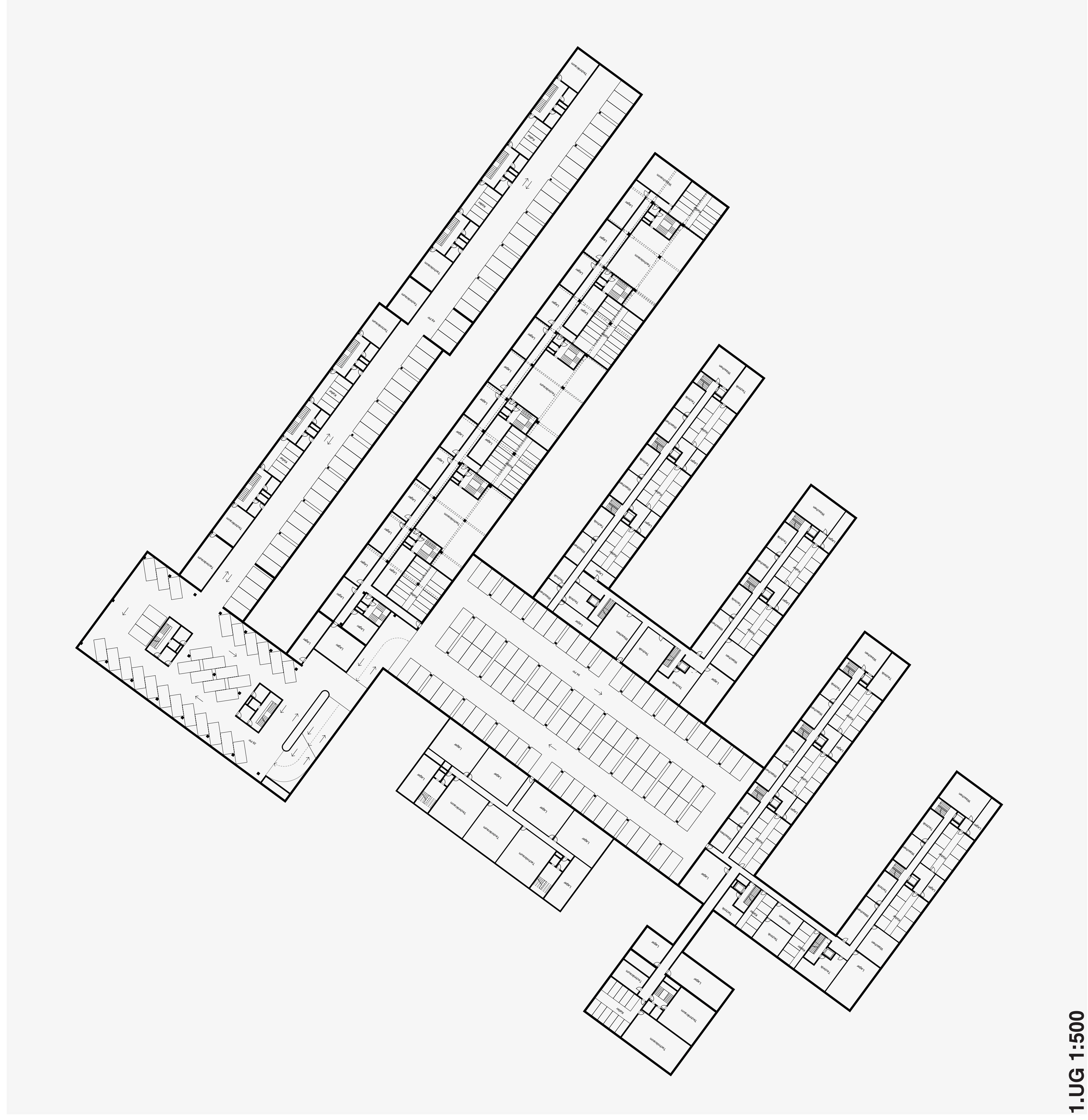
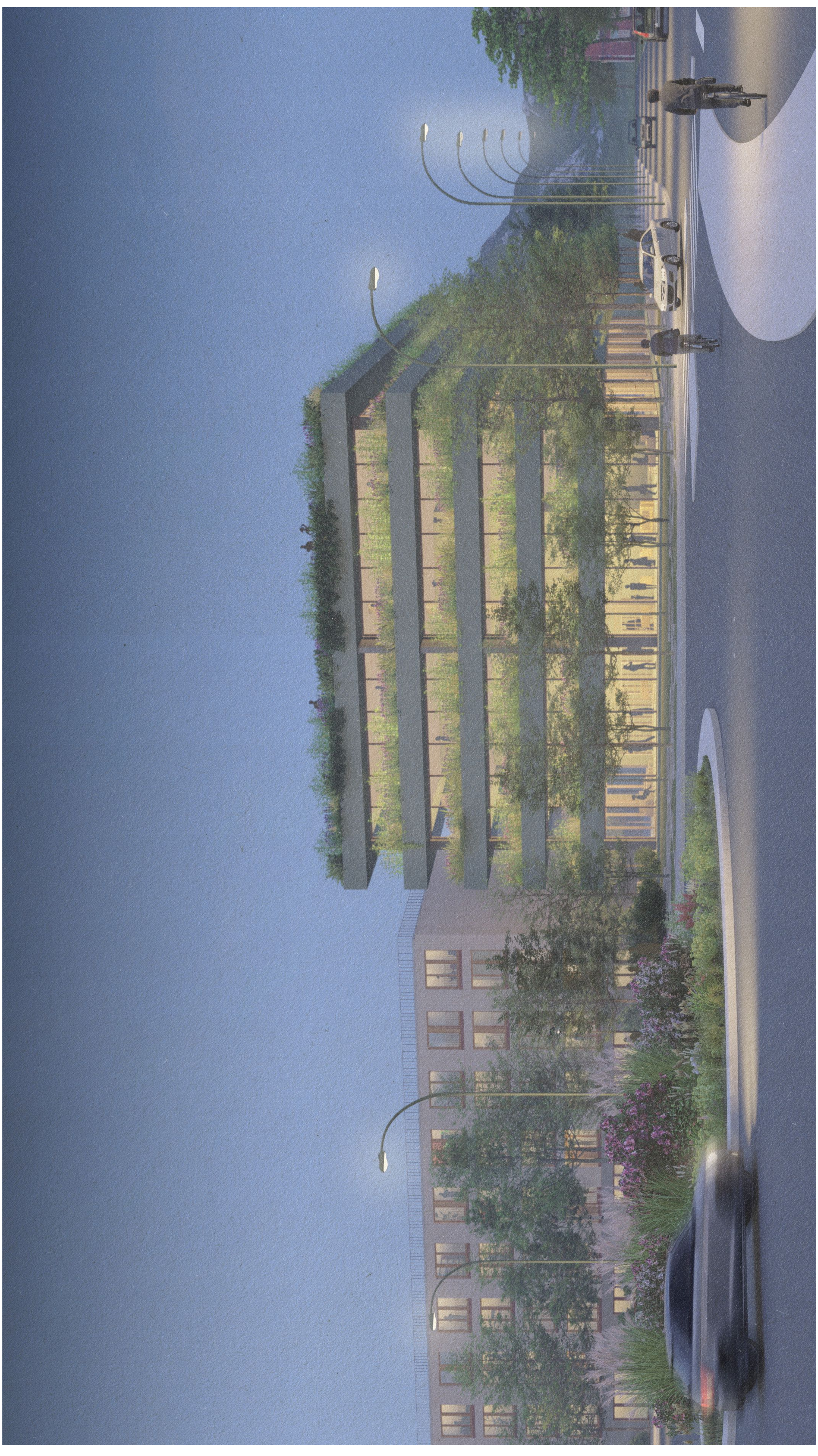


Situationsplan 1:1000

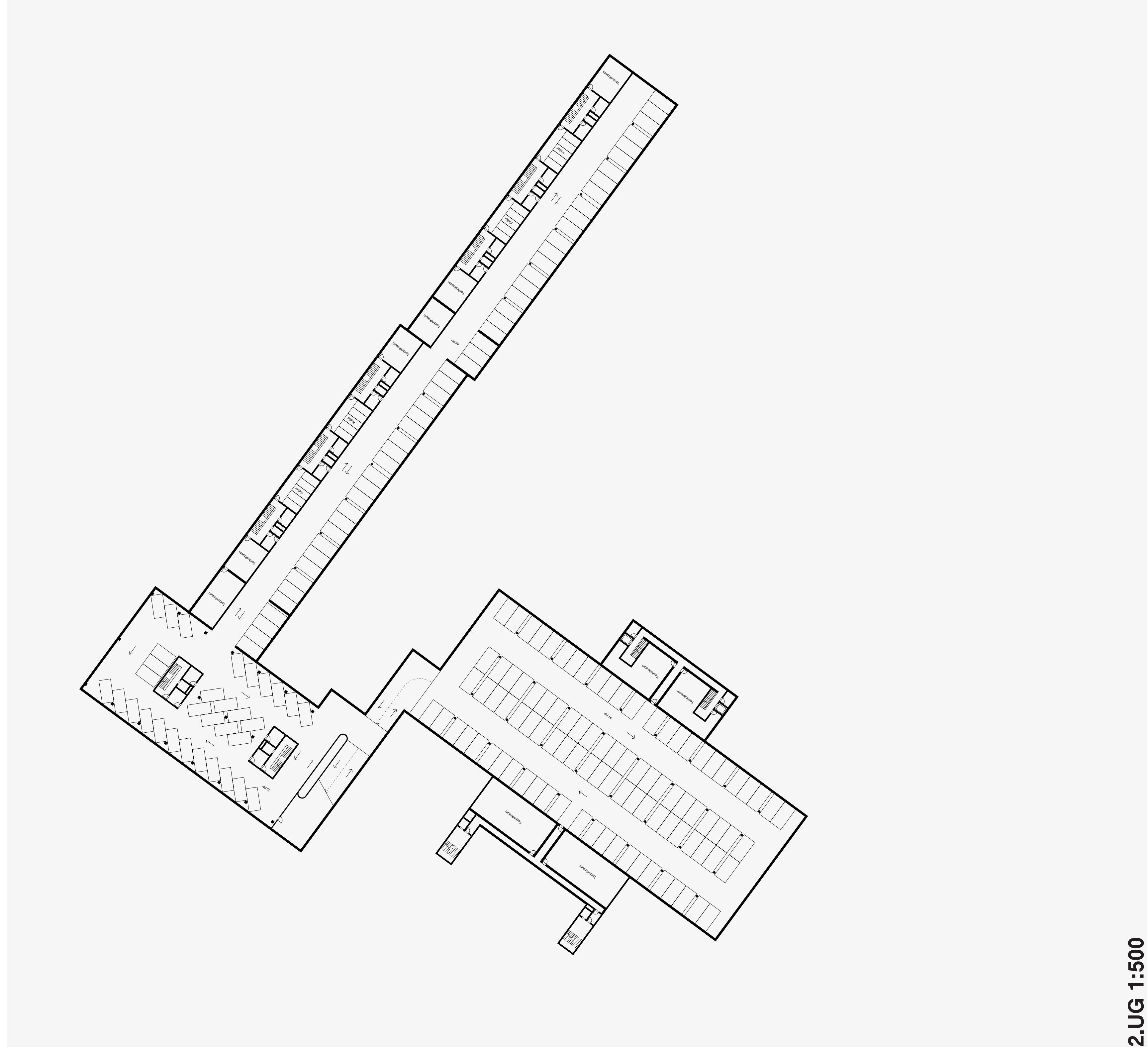


EG 1:500





1.UG 1:500

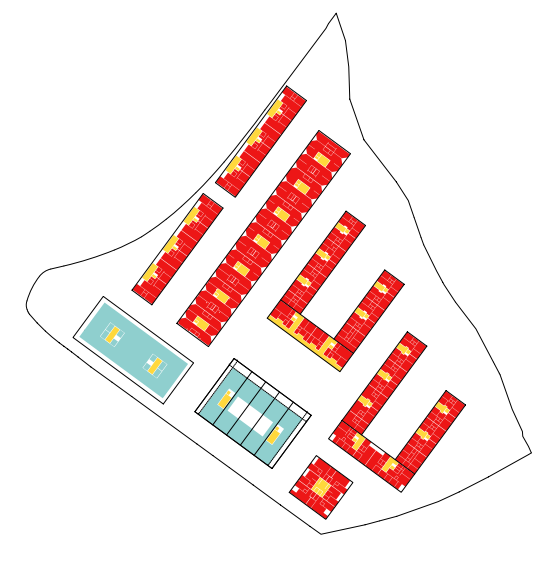


2.UG 1:500

Schema Nutzung



EG

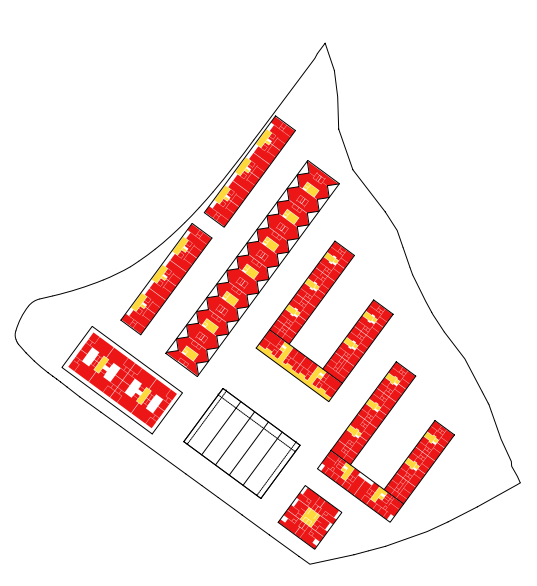


1.OG

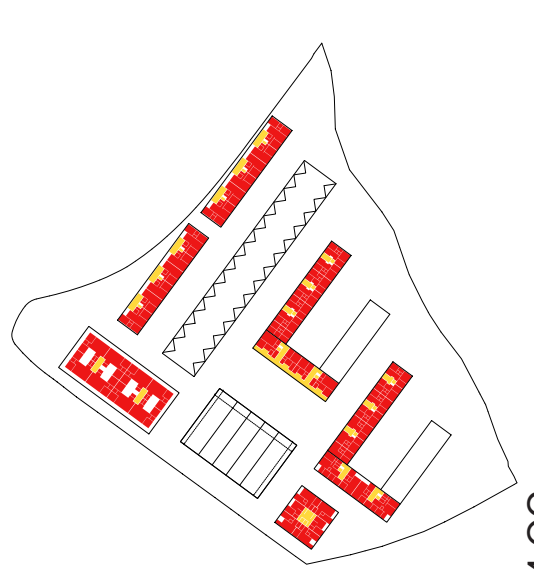


2.OG

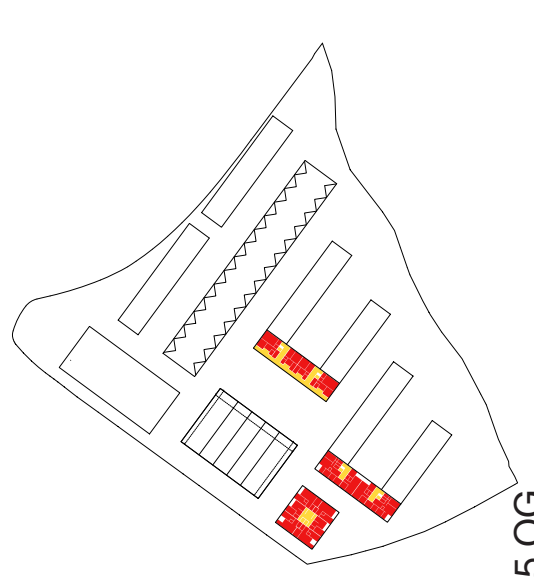
- Erschließung
- Wohnen
- Arbeitsfläche
- Flexibel



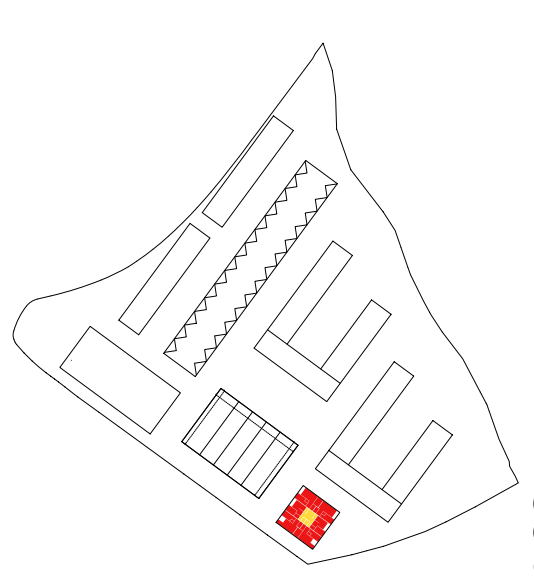
3.OG



4.OG



5.OG



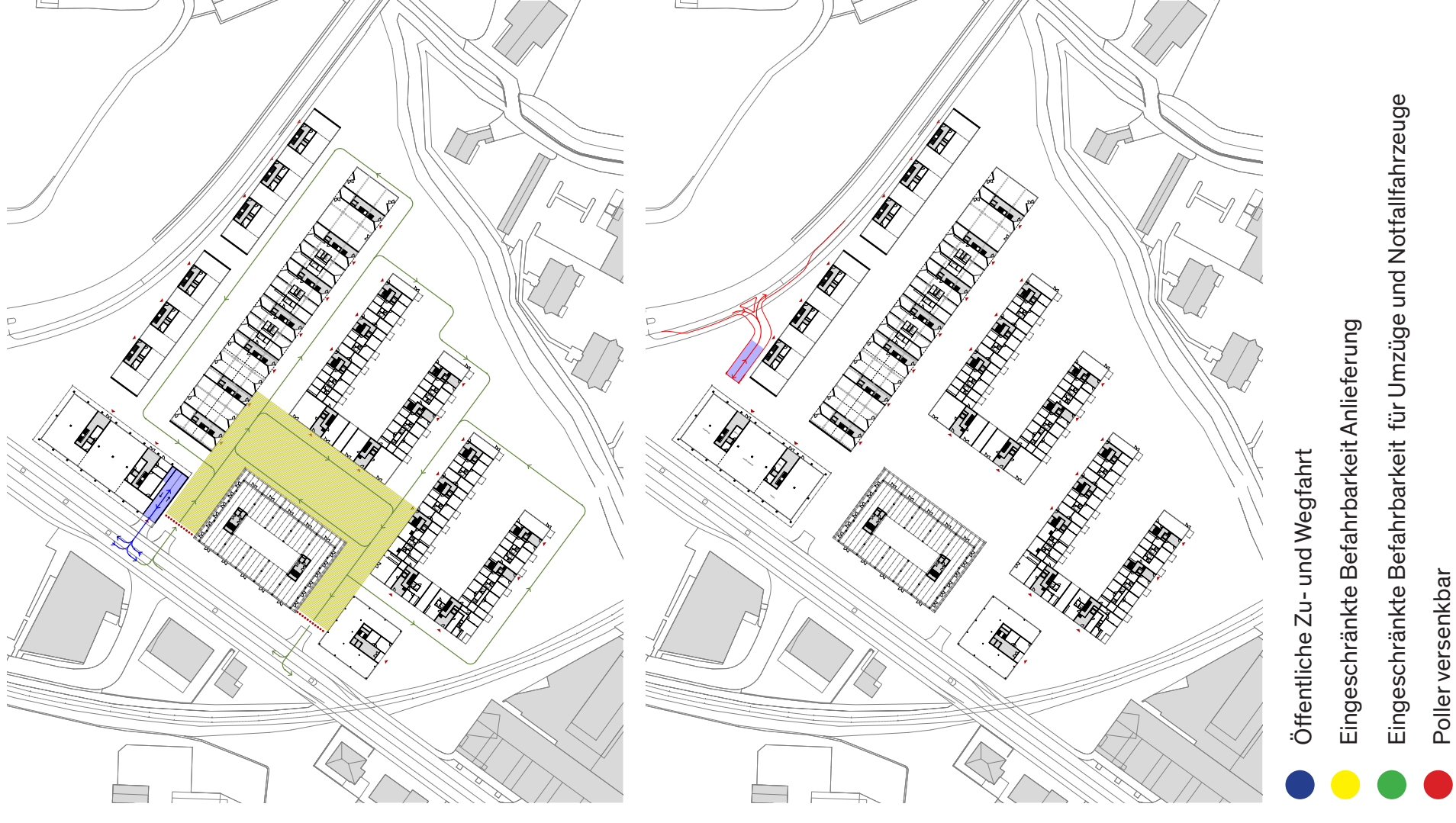
6.OG

# Gestaltungsplan

## Verkehrskonzept

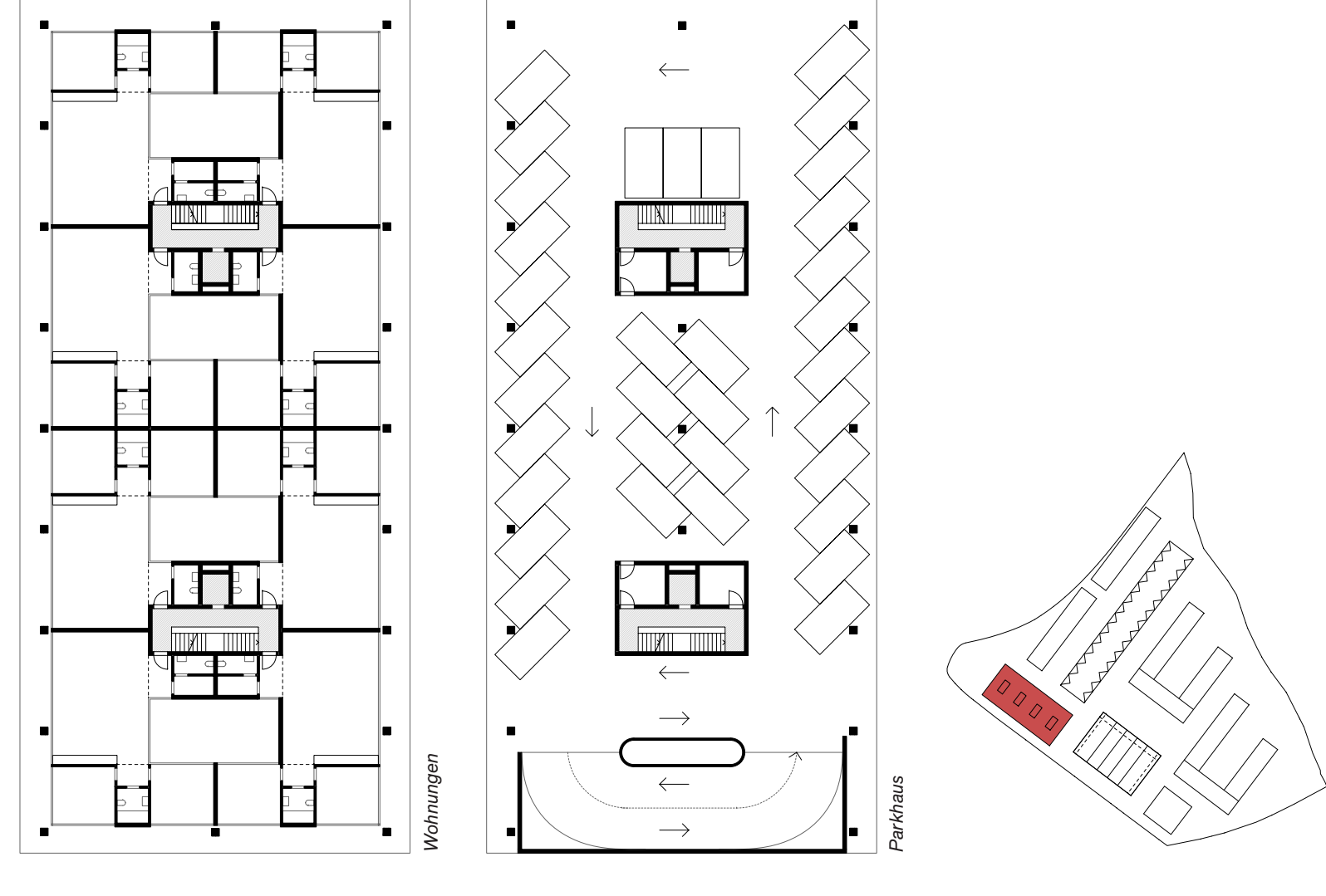
### Adäquate Erschliessung

Das Wellisareal ist für den Fuss- und Veloverkehr nach allen Seiten offen, gut erreichbar – auch ab den Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs, insbesondere dem Bahnhof Willisau – sowie durchlässig. Die öffentlichen Beziehungen für den Fuss- und Veloverkehr werden besonderes ausgezeichnet und gegenüber den Beziehungen durch die halbprivaten Räume unterschieden. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Ettiswilerstrasse, wozu zwei Anbindungspunkte sowie eine zusätzliche Zu- / Wegfahrt für Anlieferungen, Marktfahrer, Taxi, Nothilfe, etc. vorgesehen sind. Die Ettiswilerstrasse soll einen durchgehenden Mehrweckstreifen erhalten, der das Abbiegen und Einmünden erleichtert sowie den Strassenraum „aufräumt“, begrünt und ihm eine klar Gliederung verleiht. Die Erschliessung ist direkt mit den Parkierungsanlagen verbunden. Alternativ wird angeregt, eine Anbindung an die Umfahrungsstrasse für eine Rechts-rechts-Beziehungen zu schaffen. Mit einem Rechts-rechts-System und entsprechender Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrt wird der Verkehrsfluss auf der Umfahrungsstrasse nicht tangiert. Diese Erschliessung würde, auch dank dem nahe liegenden Kreisell, jedoch diverse Fahrbeziehungen abdecken und damit den siedlungsorientierten Raum an der Ettiswilerstrasse entlasten. Auf dem Areal wird der motorisierte Verkehr direkt in die Parkierungsanlagen geführt. Oberirdisch ist nur eine „Strassenmahe“ und eingeschränkte Befahrbarkeit für Anlieferungen, Taxifahrer, Marktfahrer, etc. vorgesehen. Die meisten Bereiche des Areals bleiben verkehrsfrei, was mit versenkten Pollern sichergestellt wird, welche lediglich für Umzüge, Notfallfahrzeuge und dergleichen geöffnet werden.



### Eine flexible Parkhausstruktur

Das oberirdische, multifunktionale genutzte Parkhaus im „Jokergebäude“ an der Ettiswilerstrasse, kann durch sein Grundriss-Layout und seine Gebäudehöhe flexibel bespielt werden, wobei die Gewerbenutzungen an der Ettiswilerstrasse sowie die unterirdische Parkierung immer Teil des Nutzungsszenarios bleiben. Die darüber liegenden Geschosse können vorerst zur Parkierung genutzt und je nach Entwicklung in Wohnungen oder Büroräumlichkeiten überführt werden. So kann das Quartier auf die sich, über die kommenden Jahre verändernden Anforderungen an den motorisierten Individualverkehr reagieren.

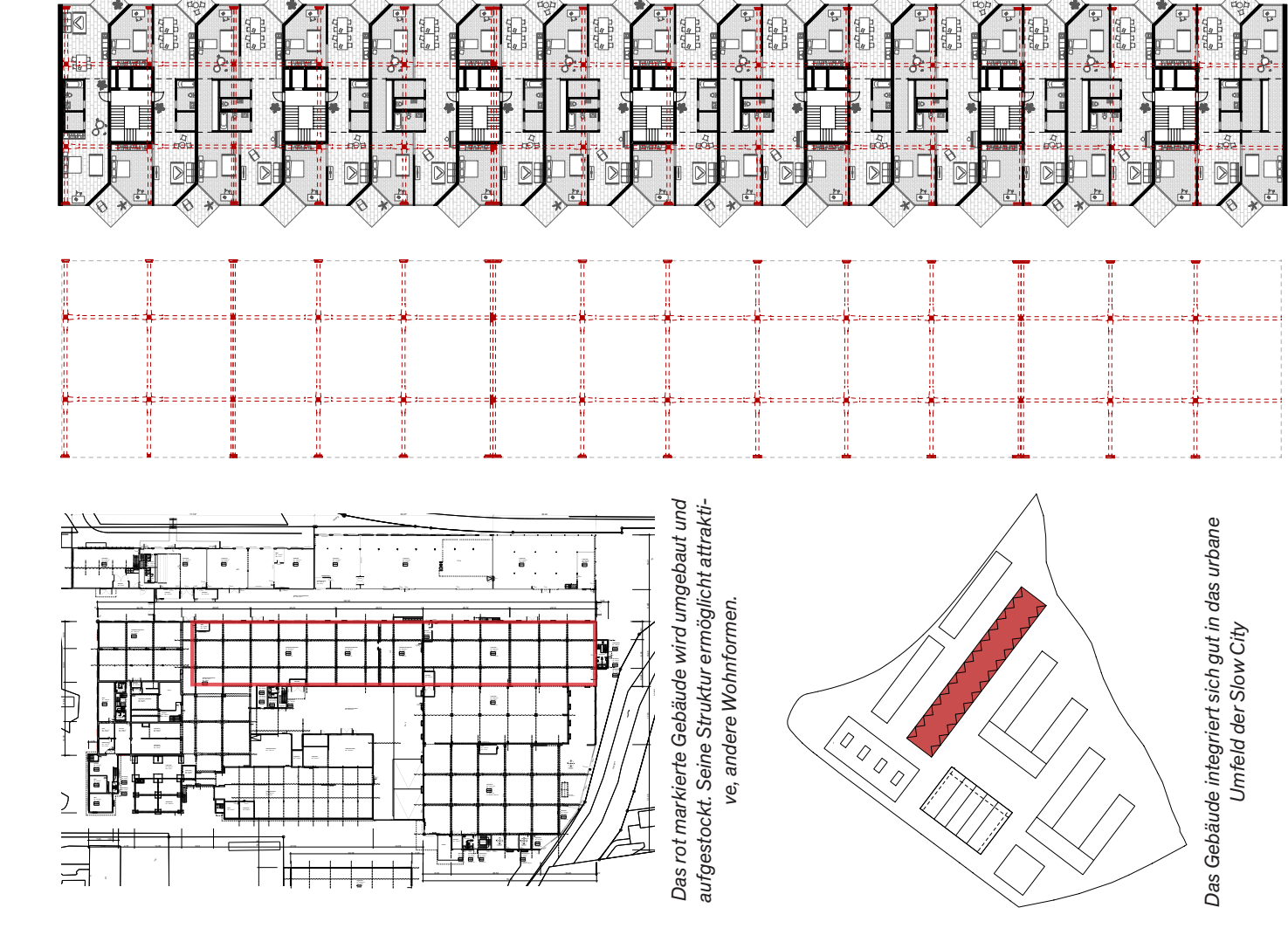


### Mobilitätskonzept und Parkierungsangebot

Gemäss der definierten Berechnungsmethodik sind im Endzustand 328 – 491 Parkfelder erforderlich. Es wird angestrebt, den Parkfelderbedarf im Rahmen des Gestaltungsplans und mithilfe eines attraktiven Mobilitätskonzeptes so gering wie möglich zu halten. Ein Mobilitätskonzept beinhaltet Angebote, welche den Motorfahrzeug-Bedarf und damit die erforderlichen Parkfelder sowie des Verkehrsauflagen reduzieren. Dies können Car-Sharing-Stationen, Empfangsstellen für Lieferungen, attraktive Veloabstellanlagen (Anzahl, Lage, Ausrüstung, Lastdemöglichkeiten, etc.) sowie die Vermietung / Ausleihe unterschiedlicher Velos (E-Bikes, Lastenvelos, Anhänger, etc.) sein. Im Projekt sind 488 Parkfelder vorgesehen, was den Bedarf im oberen Bereich der Spannweite abdeckt. Dank der flexiblen Parkhausstruktur im „Jokergebäude“ kann diese Anzahl durch die Umnutzung der Obergeschosse in Wohnungen oder Büroräumlichkeiten um bis zu 140 Parkfelder auf noch 348 Parkfelder reduziert werden, was im unteren Bereich der Spannweite liegt.

### Slow City = Eco City

Das neue Quartier für Willisau wird über einen langen Zeitraum entwickelt. Das Projekt vermag durch seine Etappierung und insbesondere durch seine Nutzungsverfälscht auf die wechselnden Bedürfnisse über die kommenden Jahre reagieren. Ein nachhaltiges Erwidern auf die Marktbedürfnisse ist mit der grossen Flexibilität im Wohnungsangebot gesichert. Nach einer sorgfältigen Analyse des Bestandes sind wir zum Schluss gekommen, dass sich der langfristige Erhalt des hohen Lagerhauses nachteilig auf die Entwicklung des Areals auswirkt. In erster Linie beeinträchtigt der Schattenwurf des Lagerhauses die Wohnqualität im Norden des Areals beträchtlich. In zweiter Linie wird durch die beengende Position des Lagerhauses die durchgängige Aufwertung des Freiraumes entlang der Enziwigerstrasse verunmöglicht. Eine durchgängige Aufwertung des Flussraumes wirkt sich positiv auf die Biodiversität aus und soll zwingend in seiner Ganzheit realisiert werden können.



## Etappierung:

### Etappe 1

In einer ersten Etappe wird der Norden des Areals entwickelt. Ein grosser Teil der heutigen Bauten bleibt bestehen. Der flache, lange Hallenbau wird umgestockt. Die Ränder des Quartiers entlang der Ettiswilerstrasse und der Kantonstrasse sind definiert. Die Adresse an der Ettiswilerstrasse ist mit einem grosszügigen Platz unter Bäumen bereits definiert.



### Etappe 2

Mit dem Bau der zweiten Etappe weicht das hohe Lagerhaus an der Enziwiger und schafft Platz für einen weiteren Baustein des neuen Quartiers. Die grosse Qualität des Landschaftsraumes entlang der Enziwiger kann bereits erlebt werden. Die Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung wird verstärkt. Das Steinwerk Toluoso und die Häuser Schmid und Fellmann bleiben bestehen.



### Etappe 3

Ein weiterer Baustein im Süden des Quartiers komplettiert den Freiraum entlang der Enziwiger und macht ihn in seiner Ganzheit erlebbar. Die Vernetzung mit den umliegenden Strukturen ist abgeschlossen. Die Häuser Schmid und Fellmann werden Teil des Quartiers und behalten ihren eigenen, privaten Freiraum.

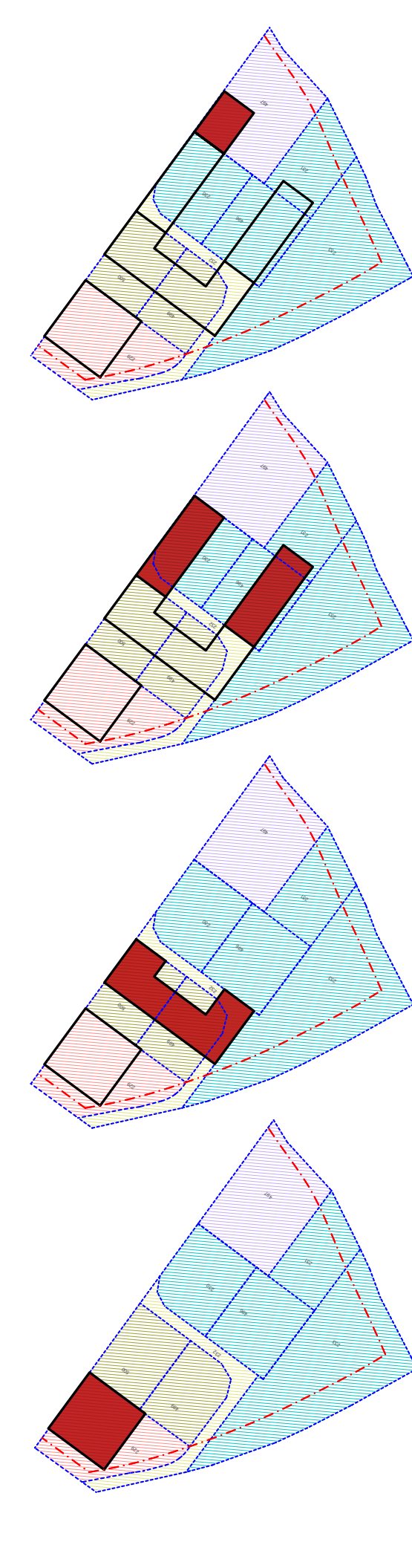


### Etappe 4

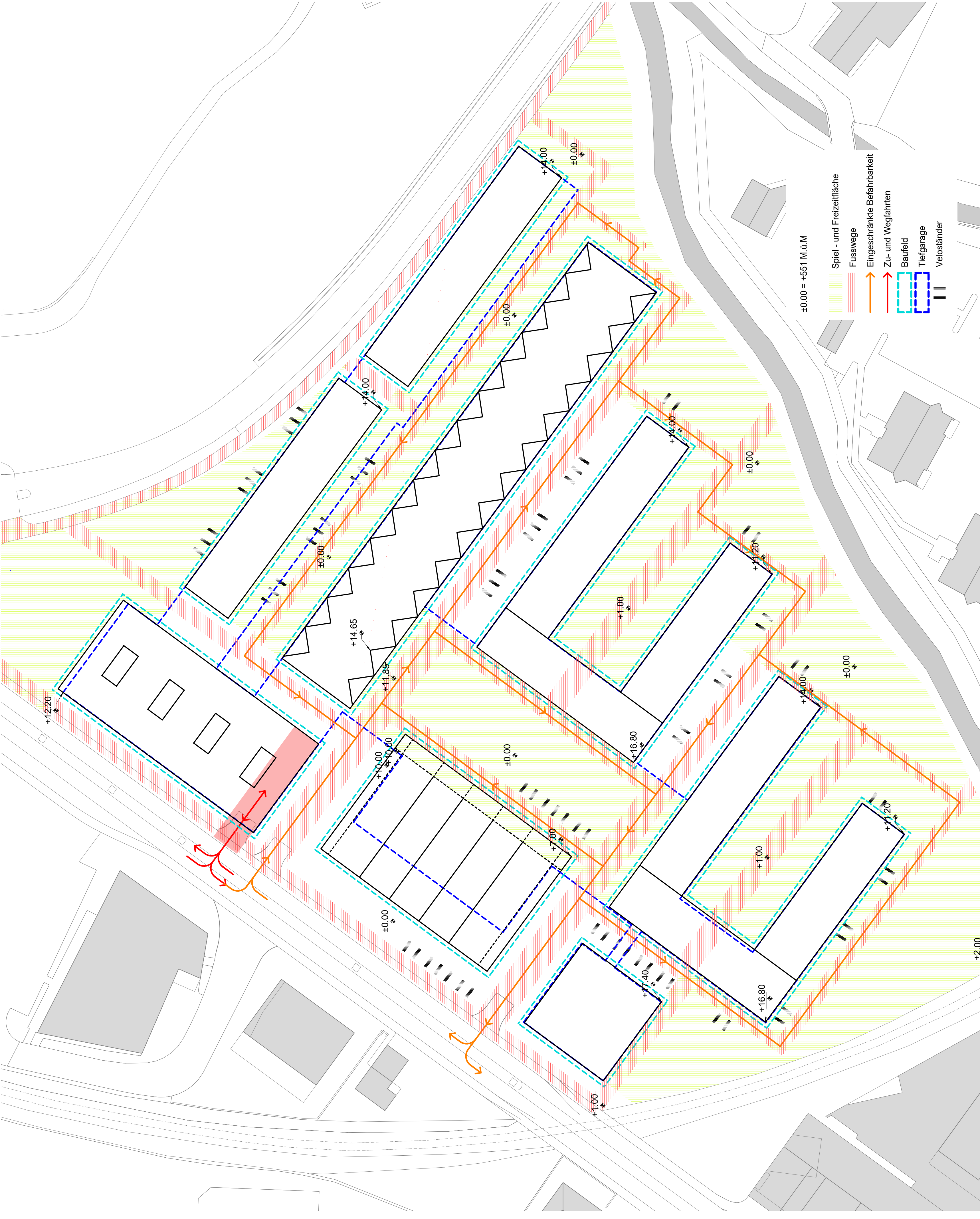
Die Slow City wird entlang der Ettiswilerstrasse als Einheit erlebbar. Mit dem Bau der Multifunktionalen Markthalle auf dem Quartierplatz wird die Adresse des neuen Quartiers entlang der Ettiswilerstrasse gestärkt. Das Haus Schmid weicht der Markthalle. Das Haus Fellmann wird durch einen Neubau ersetzt. Die Ettiswilerstrasse wird wesentlich aufgewertet.



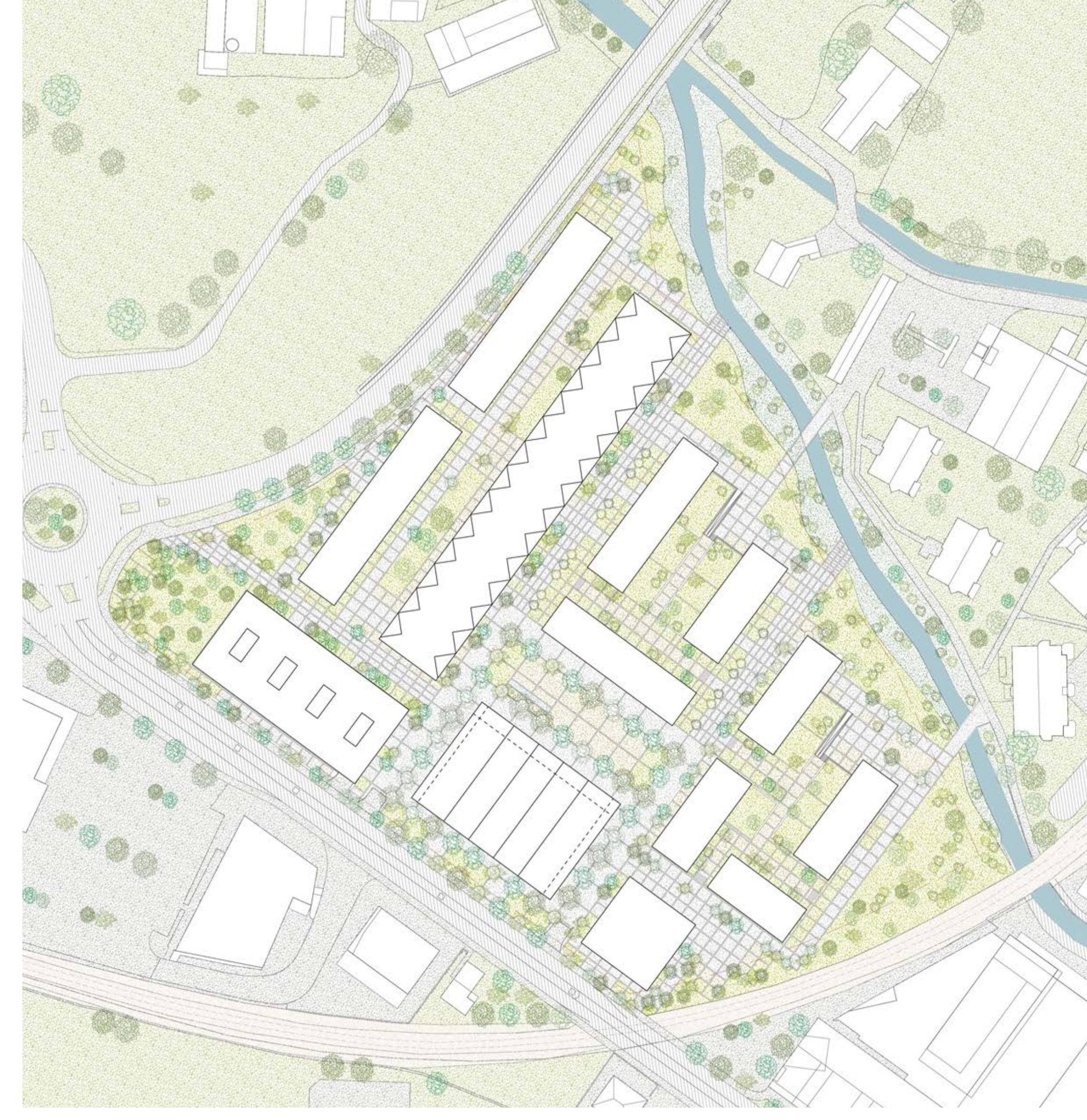
### Eigentumverhältnisse und Zuordnung



|   |                           |
|---|---------------------------|
| Urs Fellmann - Parzelle 229               | GF = 3'264 m <sup>2</sup> |
| Ethler/Gregor Toluoso - Parzelle 495, 500 | GF = 3'786 m <sup>2</sup> |
| Hilmar Toluoso - Parzelle 233, 496, 230   | GF = 3'525 m <sup>2</sup> |
| Gregor Toluoso - Parzelle 487             | GF = 994 m <sup>2</sup>   |



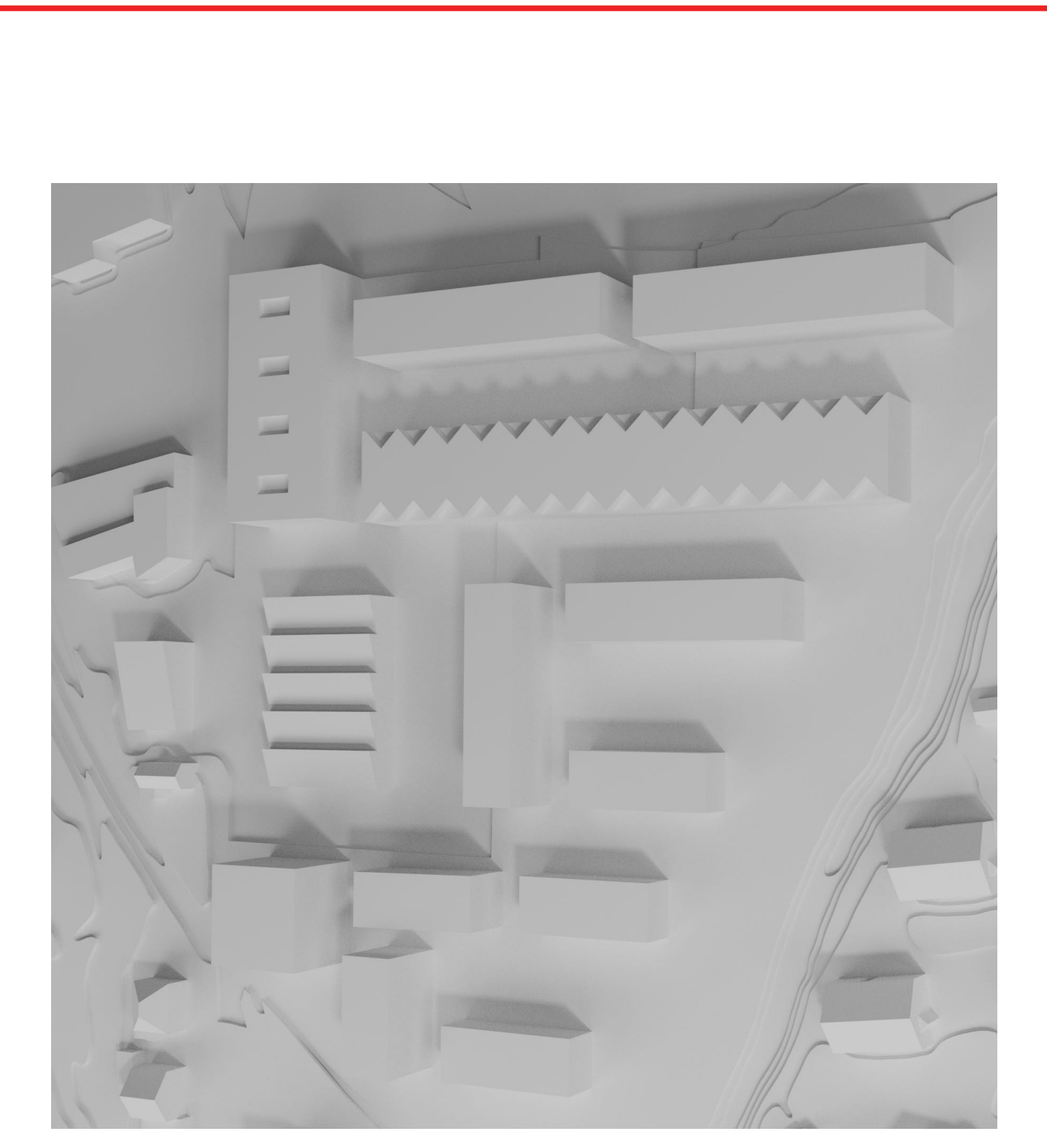
## Konzept Gestaltungsplan, EG 1:500

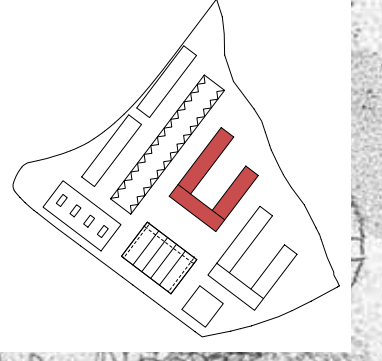


Die vorliegende Testplanung erlaubt in der Definition im Inneren der festgelegten Volumina eine grosse Flexibilität. Die Freiräume und deren Zuordnung sind klar gegliedert und den verschiedenen städtebaulichen Bausteinen zugeordnet. In der weiteren Entwicklung des Projektes kann auf unterschiedliche Anforderungen reagiert werden, ohne das Grundkonzept der Adressbildung, der Erschliessung und der Freiräume im Wesentlichen zu verändern.

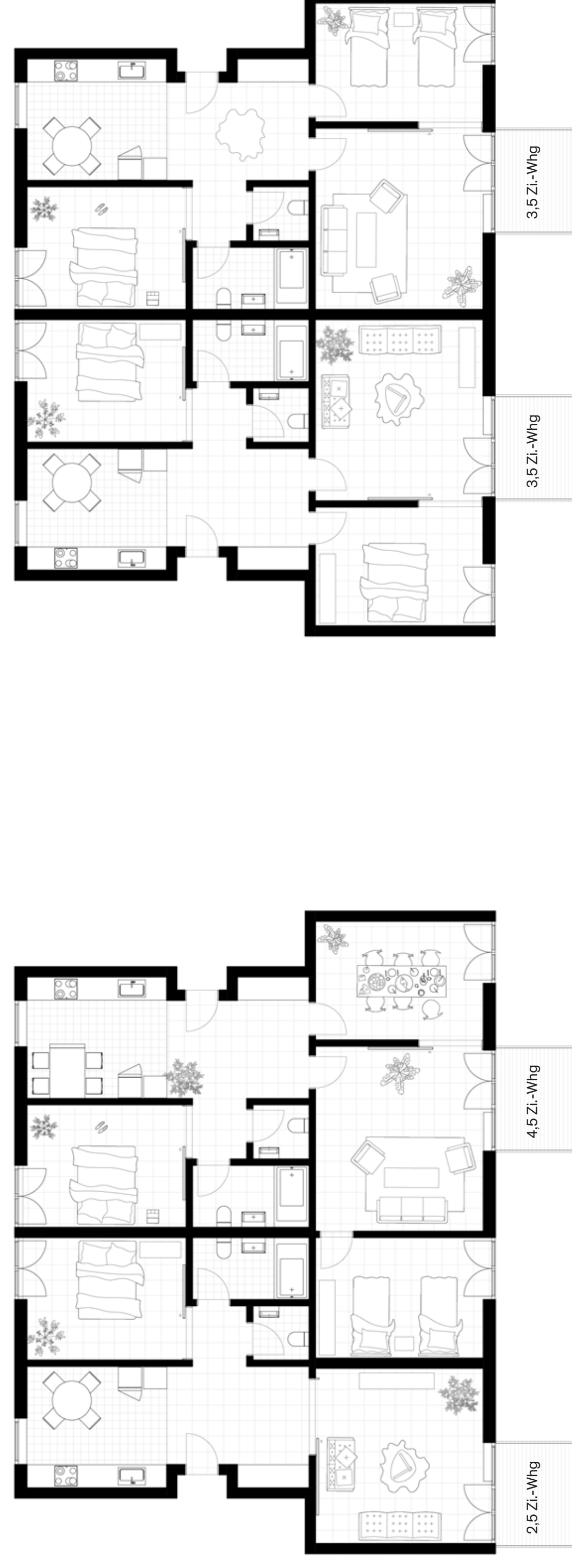
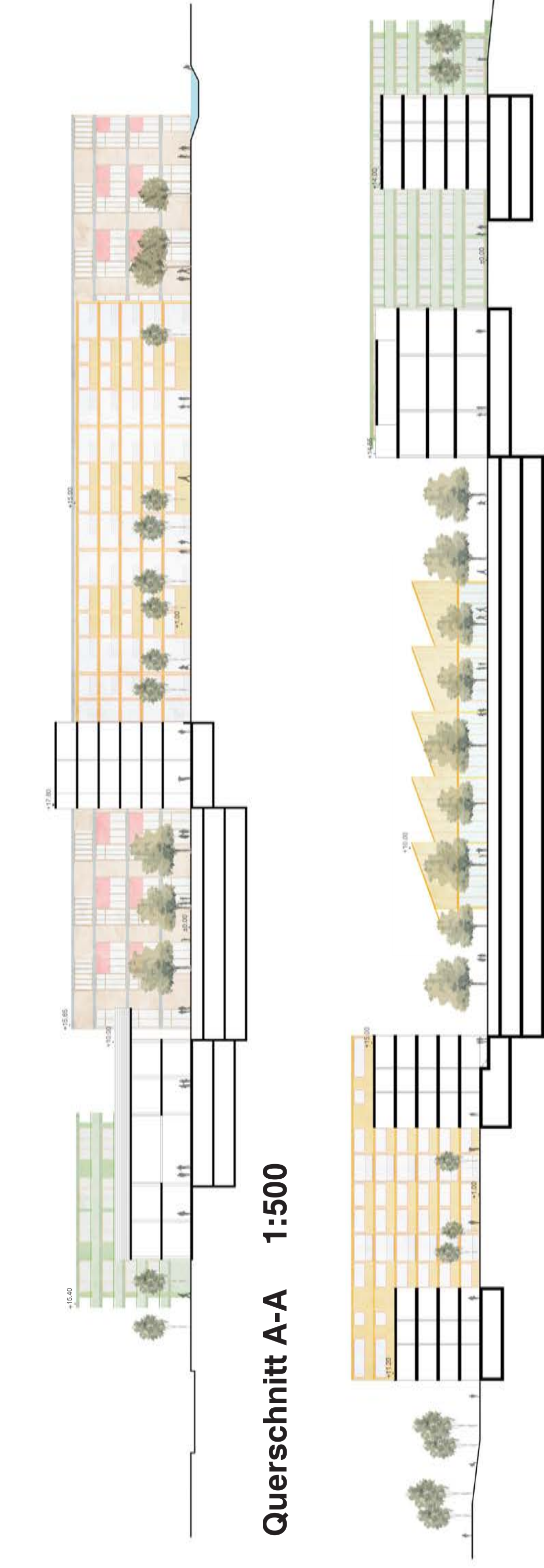
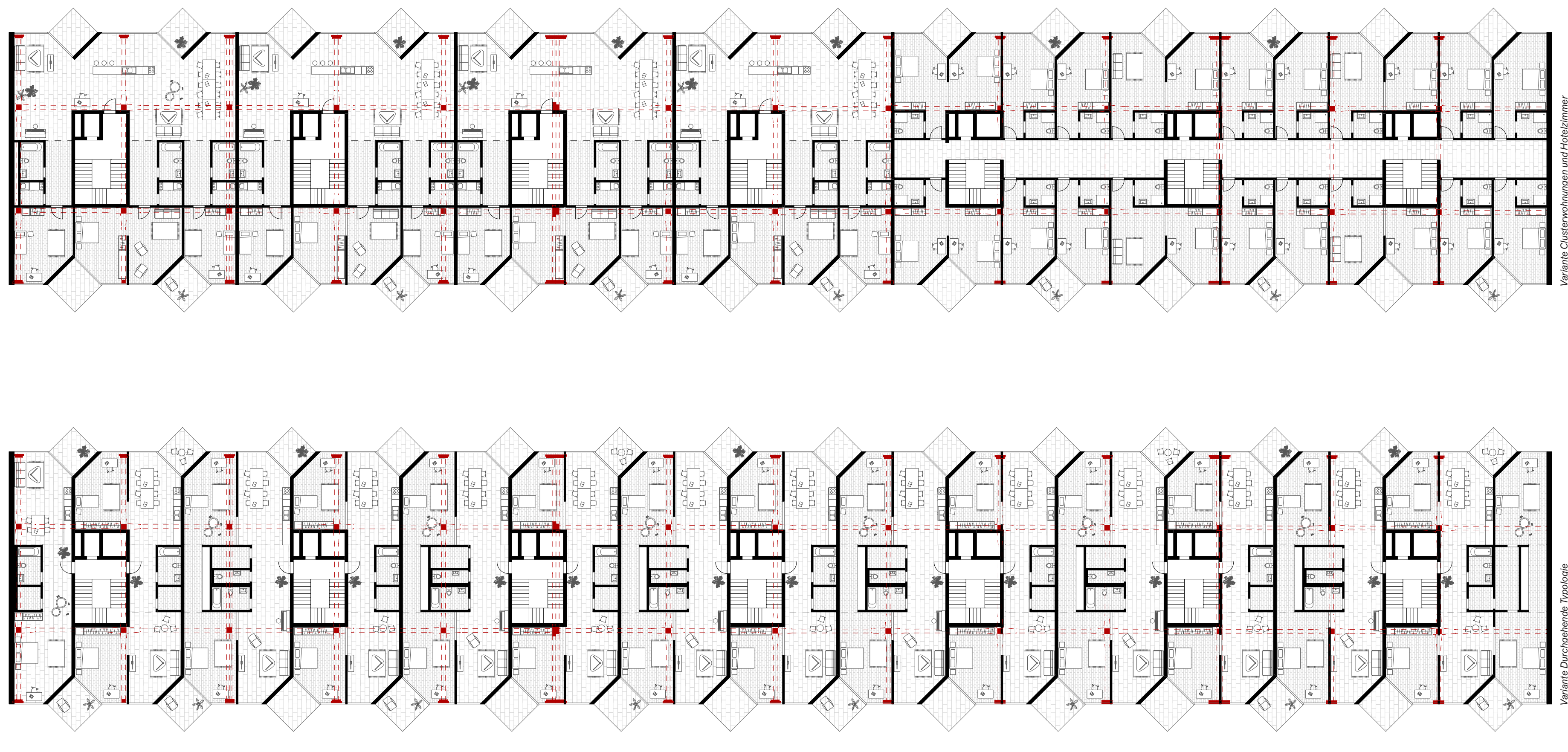
So ist es denkbar bei einer späteren Umsetzung die Volumina zu unterbrechen oder in kleineren Einheiten zu realisieren. Damit kann auf die volatilen Entwicklungen in den kommenden Jahren adäquat reagiert werden ohne das Konzept in seinen Grundzügen in Frage zu stellen.

Die Verfasser sind überzeugt, dass die in der Testplanung vorgeschlagene Utopologie, mit seinen drei bis sechs Geschossen, dem Massstab von Willisau gerecht wird und die Basis für eine starke Identität des neuen Quartiers geschaffen wird.









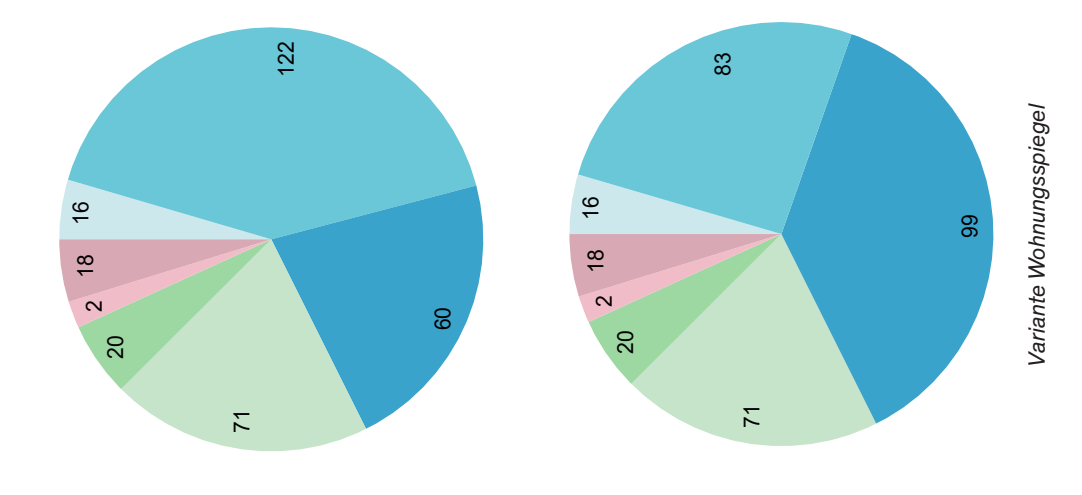
Typ 1: Balkon  
Die Grundrissfläche erlaubt eine flexible Planung der Wohnungsklassen. Zwei 3,5 Z. -Wg. können in eine 4,5 und eine 2,5 Z. -Wg. überführt werden.

Typ 2: Loggia  
Die Loggia löst nicht nur das akustische Problem, sondern schafft auch einen intimen Außenbereich.

Typ 3: Laubengang  
Der Laubengang eignet sich für Wohnen im Alter, aber auch für junge Leute.

Typ 4: Patio  
Die Typologie erfüllt alle Anforderungen an Privatsphäre und bietet eine private Außenwelt.

| Wohnungspegel     | m <sup>2</sup> | Teil Süd   | Teil Nord  | Total      | Total%      |
|-------------------|----------------|------------|------------|------------|-------------|
| Kleinwohnungen    | 40             | 16         | 16         | 32         | 10,3%       |
| Paarwohnungen     | 65             | 40         | 82         | 122        | 38,4%       |
| Familienwohnungen | 75             | 27         | 33         | 60         | 18,4%       |
| Atelier           | 95             | 33         | 38         | 71         | 21,9%       |
| Pflegewohnung     | 105            | 10         | 10         | 20         | 6,1%        |
| Betreutes Wohnen  | 60             | 2          | 0          | 2          | 0,6%        |
| <b>Total</b>      | <b>60</b>      | <b>112</b> | <b>197</b> | <b>309</b> | <b>100%</b> |





## ANHANG 2: VORPRÜFUNG - KENNZAHLEN

Verfasser: ZEITRAUM Planungen AG  
Brünigstrasse 25  
6005 Luzern

# Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Nord und Süd

21.04.21

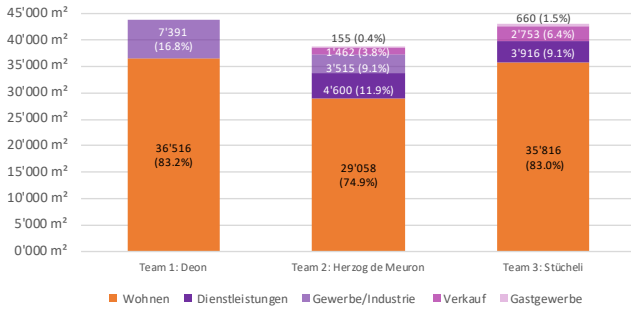
|   | Team 1, LU<br>Deon     | Team 2, BS<br>HdM      | Team 3, ZH<br>Stücheli |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Arealfläche Teilgebiet Nord und Süd                               | 29'834 m <sup>2</sup>  | 29'834 m <sup>2</sup>  | 29'834 m <sup>2</sup>  |
| Geschossfläche (GF) nach SIA 416                                  | 43'907 m <sup>2</sup>  | 38'790 m <sup>2</sup>  | 43'145 m <sup>2</sup>  |
| anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)                   | 37'321 m <sup>2</sup>  | 32'972 m <sup>2</sup>  | 36'673 m <sup>2</sup>  |
| Ausnutzungsziifer (AZ) LU   | <b>1.25</b>            | <b>1.11</b>            | <b>1.23</b>            |
| Geschossfläche Nutzung Wohnen                                     | 36'516 m <sup>2</sup>  | 29'058 m <sup>2</sup>  | 35'816 m <sup>2</sup>  |
| Geschossfläche Nutzung Dienstleistungen                           | -                      | 4'600 m <sup>2</sup>   | 3'916 m <sup>2</sup>   |
| Geschossfläche Nutzung Gewerbe/ Industrie                         | 7'391 m <sup>2</sup>   | 3'515 m <sup>2</sup>   | -                      |
| Geschossfläche Nutzung Verkauf                                    | -                      | 1'462 m <sup>2</sup>   | 2'753 m <sup>2</sup>   |
| Geschossfläche Nutzung Gastgewerbe                                | -                      | 155 m <sup>2</sup>     | 660 m <sup>2</sup>     |
| anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon               | 10'088 m <sup>2</sup>  | 10'742 m <sup>2</sup>  | 10'977 m <sup>2</sup>  |
| Überbauungsziffer UZ  | 0.34                   | 0.36                   | 0.37                   |
| Anzahl Wohnungen ( ≤ 3 Zimmer)                                    | 104                    | 128                    | 150                    |
| Anzahl Wohnungen ( ≥ 3.5 Zimmer)                                  | 209                    | 107                    | 159                    |
| Total Wohnungen   | 313                    | 235                    | 309                    |
| Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch                               | 153'855 m <sup>3</sup> | 130'204 m <sup>3</sup> | 131'575 m <sup>3</sup> |
| Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Keller, Technik, Velo usw.) | 20'987 m <sup>3</sup>  | 15'931 m <sup>3</sup>  | 31'498 m <sup>3</sup>  |
| Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Parkierung ohne Velo)       | 35'600 m <sup>3</sup>  | 17'480 m <sup>3</sup>  | 30'710 m <sup>3</sup>  |
| Parkierung Projekt  | 445 PF                 | 319 PF                 | 342 PF                 |
| Parkierung "soll" BZR   | 501 PF*                | 651 PF                 | 848 PF                 |
| VSS- Norm 40%   | 193 PF                 | 255 PF                 | 332 PF                 |
| VSS- Norm 60%   | 293 PF                 | 382 PF                 | 498 PF                 |

- wenig kundenintensive Geschäftsflächen (kein Verkauf/Gastgewerbe)

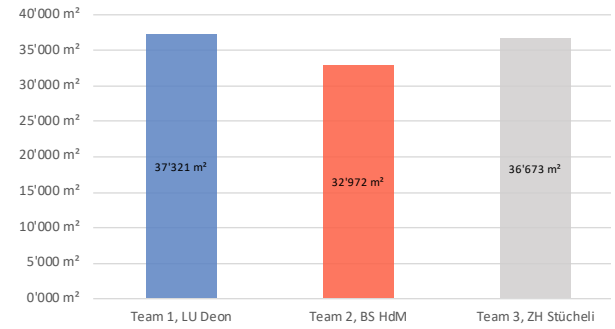
# Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Nord und Süd

21.04.21

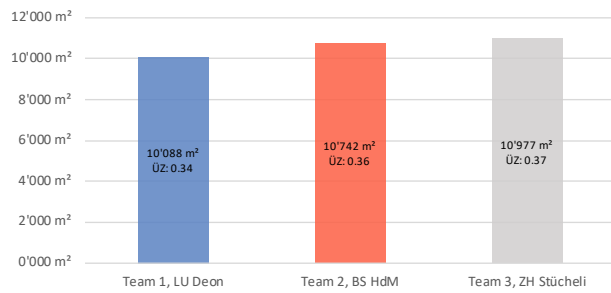
Geschossfläche pro Nutzung in m<sup>2</sup> nach SIA 416



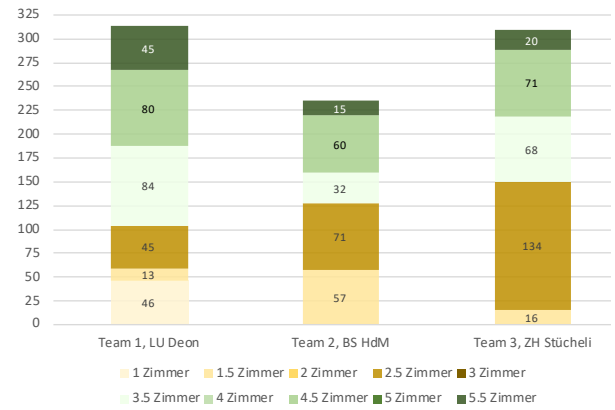
anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)



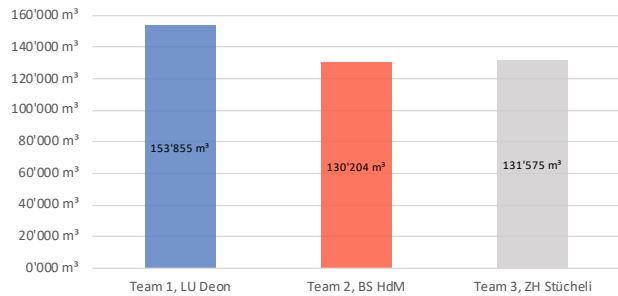
anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon



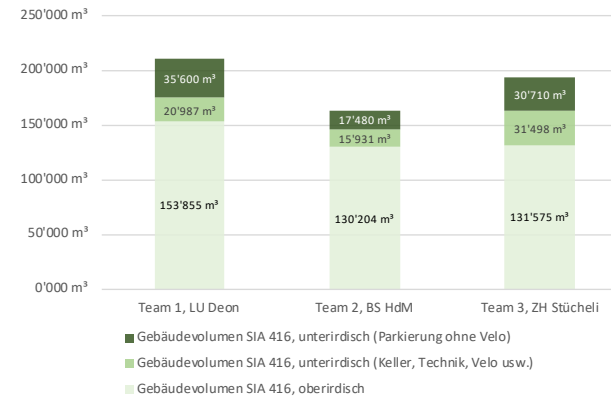
Anzahl Wohnungen



Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch



Gebäudevolumen SIA 416 (ober- und unterirdisch)



# Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Nord

21.04.21

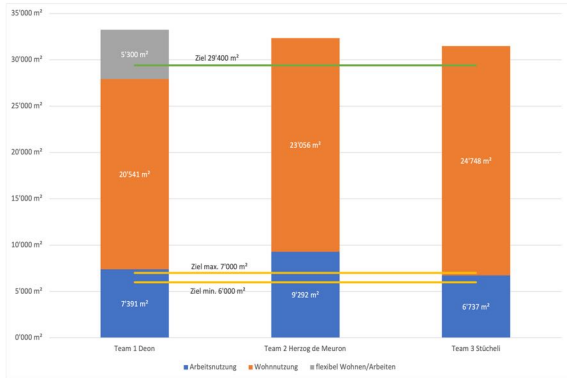
|   | Team 1, LU<br>Deon     | Team 2, BS<br>HdM      | Team 3, ZH<br>Stücheli |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Arealfläche Teilgebiet Nord                                       | 21'214 m <sup>2</sup>  | 21'214 m <sup>2</sup>  | 21'214 m <sup>2</sup>  |
| Geschossfläche (GF) nach SIA 416                                  | 33'232 m <sup>2</sup>  | 32'348 m <sup>2</sup>  | 31'485 m <sup>2</sup>  |
| anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)                   | 28'247 m <sup>2</sup>  | 27'496 m <sup>2</sup>  | 26'762 m <sup>2</sup>  |
| Ausnutzungsziifer (AZ) LU   | <b>1.33</b>            | <b>1.30</b>            | <b>1.26</b>            |
| Geschossfläche Nutzung Wohnen                                     | 25'841 m <sup>2</sup>  | 23'056 m <sup>2</sup>  | 24'748 m <sup>2</sup>  |
| Geschossfläche Nutzung Dienstleistungen                           | -                      | 4'160 m <sup>2</sup>   | 3'841 m <sup>2</sup>   |
| Geschossfläche Nutzung Gewerbe/ Industrie                         | 7'391 m <sup>2</sup>   | 3'515 m <sup>2</sup>   | -                      |
| Geschossfläche Nutzung Verkauf                                    | -                      | 1'462 m <sup>2</sup>   | 2'236 m <sup>2</sup>   |
| Geschossfläche Nutzung Gastgewerbe                                | -                      | 155 m <sup>2</sup>     | 660 m <sup>2</sup>     |
| anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon               | 7'431 m <sup>2</sup>   | 8'478 m <sup>2</sup>   | 8'700 m <sup>2</sup>   |
| Überbauungsziifer UZ  | 0.35                   | 0.40                   | 0.41                   |
| Anzahl Wohnungen ( ≤ 3 Zimmer)                                    | 95                     | 107                    | 108                    |
| Anzahl Wohnungen ( ≥ 3.5 Zimmer)                                  | 139                    | 83                     | 89                     |
| Total Wohnungen   | 234                    | 190                    | 197                    |
| Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch                               | 118'267 m <sup>3</sup> | 109'601 m <sup>3</sup> | 99'511 m <sup>3</sup>  |
| Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Keller, Technik, Velo usw.) | 17'604 m <sup>3</sup>  | 12'031 m <sup>3</sup>  | 24'330 m <sup>3</sup>  |
| Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Parkierung ohne Velo)       | 26'700 m <sup>3</sup>  | 12'630 m <sup>3</sup>  | 30'710 m <sup>3</sup>  |
| Parkierung Projekt  | 324 PF                 | 237 PF                 | 342 PF                 |
| Parkierung "soll" BZR   | 386 PF *               | 569 PF                 | 668 PF                 |
| VSS- Norm 40%   | 149 PF                 | 223 PF                 | 262 PF                 |
| VSS- Norm 60%   | 227 PF                 | 335 PF                 | 393 PF                 |

\* wenig kundenintensive Geschäftsflächen (kein Verkauf/Gastgewerbe)

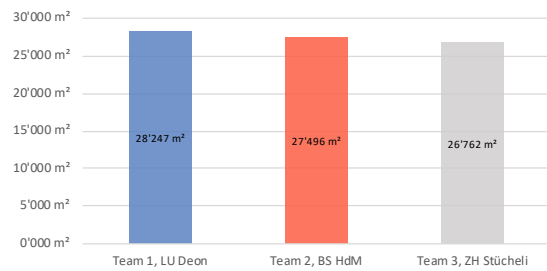
# Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Nord

21.04.21

Geschossfläche pro Nutzung inkl. Zielwerte (in m<sup>2</sup>, nach SIA 416)



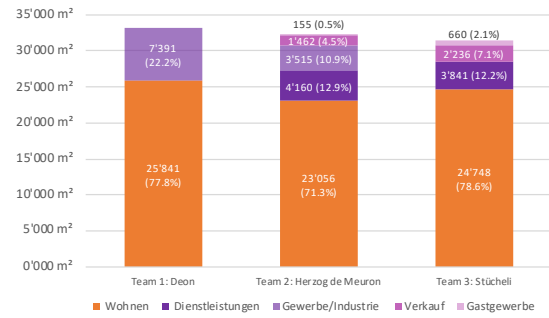
anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)



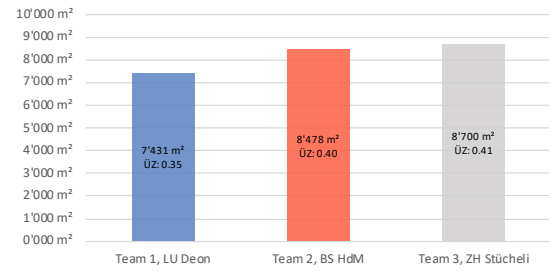
Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch



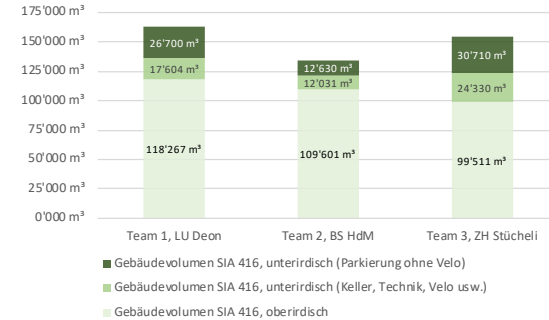
Geschossfläche pro Nutzung in m<sup>2</sup> nach SIA 416



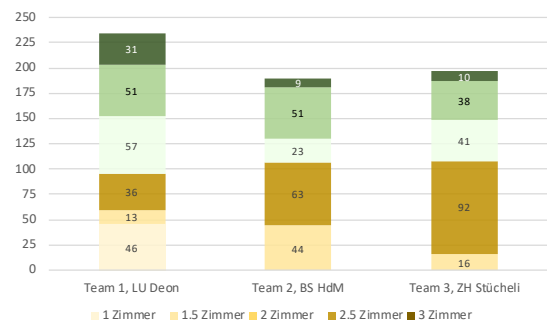
anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon



Gebäudevolumen SIA 416 (ober- und unterirdisch)



Anzahl Wohnungen



# Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Süd

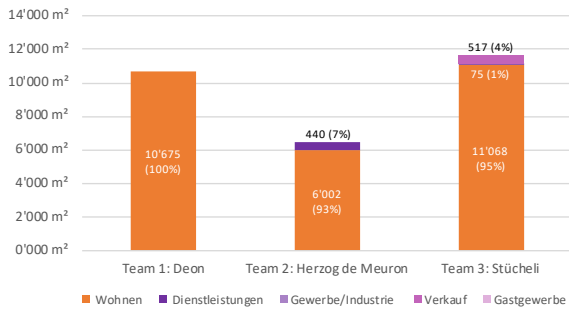
21.04.21

|   | Team 1, LU<br>Deon    | Team 2, BS<br>HdM     | Team 3, ZH<br>Stücheli |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Arealfläche Teilgebiet Süd  | 8'620 m <sup>2</sup>  | 8'620 m <sup>2</sup>  | 8'620 m <sup>2</sup>   |
| Geschossfläche (GF) nach SIA 416                                  | 10'675 m <sup>2</sup> | 6'442 m <sup>2</sup>  | 11'660 m <sup>2</sup>  |
| anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)                   | 9'074 m <sup>2</sup>  | 5'476 m <sup>2</sup>  | 9'911 m <sup>2</sup>   |
| Ausnutzungsziffer (AZ) LU   | <b>1.05</b>           | <b>0.64</b>           | <b>1.15</b>            |
| Geschossfläche Nutzung Wohnen                                     | 10'675 m <sup>2</sup> | 6'002 m <sup>2</sup>  | 11'068 m <sup>2</sup>  |
| Geschossfläche Nutzung Dienstleistungen                           | -                     | 440 m <sup>2</sup>    | 075 m <sup>2</sup>     |
| Geschossfläche Nutzung Gewerbe/ Industrie                         | -                     | -                     | -                      |
| Geschossfläche Nutzung Verkauf                                    | -                     | -                     | 517 m <sup>2</sup>     |
| Geschossfläche Nutzung Gastgewerbe                                | -                     | -                     | -                      |
| anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon               | 2'657 m <sup>2</sup>  | 2'264 m <sup>2</sup>  | 2'277 m <sup>2</sup>   |
| Überbauungsziffer UZ  | 0.31                  | 0.26                  | 0.26                   |
| Anzahl Wohnungen ( ≤ 3 Zimmer)                                    | 9                     | 21                    | 42                     |
| Anzahl Wohnungen ( ≥ 3.5 Zimmer)                                  | 70                    | 24                    | 70                     |
| Total Wohnungen   | 79                    | 45                    | 112                    |
| Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch                               | 35'588 m <sup>3</sup> | 20'603 m <sup>3</sup> | 32'064 m <sup>3</sup>  |
| Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Keller, Technik, Velo usw.) | 3'383 m <sup>3</sup>  | 3'900 m <sup>3</sup>  | 7'168 m <sup>3</sup>   |
| Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Parkierung ohne Velo)       | 8'900 m <sup>3</sup>  | 4'850 m <sup>3</sup>  | 0'000 m <sup>3</sup>   |
| Parkierung Projekt  | 121 PF                | 82 PF                 | 0 PF                   |
| Parkierung "soll" BZR   | 115 PF                | 82 PF                 | 181 PF                 |
| VSS- Norm 40%   | 44 PF                 | 32 PF                 | 70 PF                  |
| VSS- Norm 60%   | 66 PF                 | 48 PF                 | 105 PF                 |

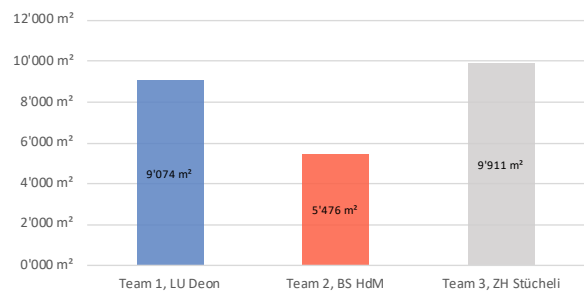
# Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Süd

21.04.21

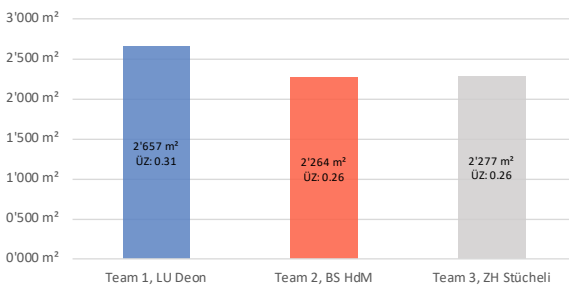
Geschossfläche pro Nutzung in m<sup>2</sup> nach SIA 416



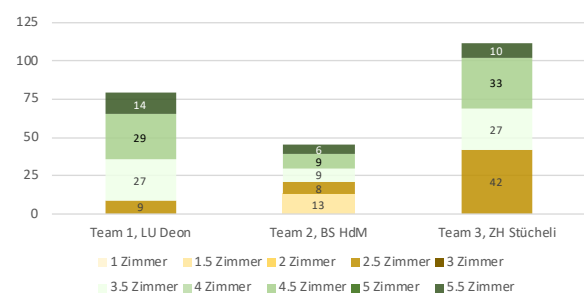
anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)



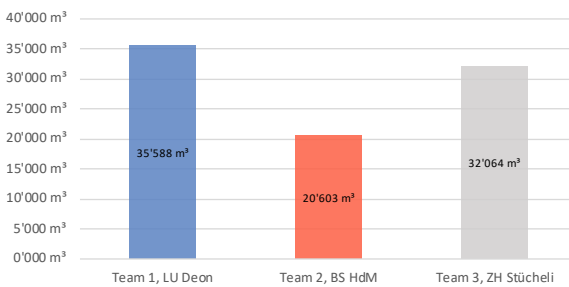
anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon



Anzahl Wohnungen



Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch



Gebäudevolumen SIA 416 (ober- und unterirdisch)

