BEBAUUNGSPLAN WELLISAREAL

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Gemäss § 68 ff PBG Kanton Luzern

Stadt Willisau, 16.09.2026

Öffentliche Auflage vom 24.11. bis 23.12.2025

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am .....

.....	.....
Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
André Marti	Guido Solari

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ..... vom ..... genehmigt.

.....	.....
Datum	Unterschrift

stadtlandplan
Baselstrasse 21
6003 Luzern
041 267 00 67
www.bdplan.ch

Inhalt

I. Allgemeine Bestimmungen 3
1. Geltungsbereich und Bestandteile 3
2. Verhältnis zum übergeordneten Recht 3
3. Zweck und Ziele 3
4. Fachgremium Wellisareal 4
5. Qualitätssicherung 4
II. Baubereiche 5
6. Baubereiche Hochbauten 5
7. Bau- und Nutzungsmasse 5
8. Nutzungsverteilung 6
9. Baubereich Nebenbauten 6
10. Baubereich Einfahrt Einstellhalle 7
11. Baubereich Einstellhalle 7
III. Bauvorschriften 7
12. Grundsätze zur Bauweise 7
13. Hochbauten Bestand 7
14. Hochbauten neu 8
15. Dachgestaltung 8
IV. Freiraum 9
16. Freiraumgestaltung 9
17. Quartierplatz 9
18. Siedlungsorientierter Freiraum 10
19. Landschaftsorientierter Freiraum 10
20. Gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsfläche 10
21. Verkehrsfläche 11
22. Aufwertung Strassenraum 11
23. Siedlungsentwässerung, Retention 11
V. Erschliessung und Mobilität 11
24. Zufahrt / Areal-Erschliessung 11
25. Öffentliche Fuss- und Radwege 12
26. Mobilitätskonzept 12
27. Parkierung MIV 13
28. Einstellhalle 14
29. Abstellplätze für Velos 14
30. Abfallentsorgung 14
VI. Energie und Umwelt 14
31. Versorgung mit Wärme/Kälte und Eigenstromproduktion 14
32. Nachhaltiges Bauen 15
33. Lärmschutz 15
VII. Etappierung, Realisierung 15
34. Etappierung, Realisierung 15
35. Dienstbarkeiten, Vereinbarungen 15
VIII. Schlussbestimmungen 16
36. Ausnahmen 16
Anhang 1 17
Anhang 2 17

I. Allgemeine Bestimmungen

1. Geltungsbereich und Bestandteile

[1] Der Bebauungsplan «Wellisareal» umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

a) Bebauungsplan «Wellisareal», M 1:1'000
b) Sonderbauvorschriften

[2] Die vorliegenden Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan eingezeichneten Geltungsbereich. Dieser ist zusätzlich in einen Perimeter Nord und Süd unterteilt.

[3] Der Bebauungsplan «Wellisareal» enthält folgende Dokumente mit orientierendem Charakter:

- Richtprojekt «Wellisareal Willisau», Herzog & de Meuron /Vogt Landschaftsarchitekten/Rapp Trans, Berichte 31. Oktober 2025, Planunterlagen 17.02.2025
- Entwässerungskonzept Wellis-Areal Willisau - Vorstudie, PlanQuadrat AG, 17.02.2025
- Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Wellisareal, Rapp AG, 31.10.2025
- Erschliessung Wellis-Areal, Willisau, Rapp AG, 31.10.2025
- Lärmschutz-Nachweis, SINUS AG, 17.02.2025
- Energiekonzept, s.brücker gmbh, 10.03.2025
- SNBS-Vorprüfung, WerkRaumKlima GmbH, 14.03.2025
- Abklärung NIS-Belastung, Enotrac AG, 30.03.2023

2. Verhältnis zum übergeordneten Recht

[1] Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements Willisau.

[2] Von den Bau- und Nutzungsmassen dieser Bebauungsplanvorschriften darf auch mit einem Gestaltungsplan nicht abgewichen werden.

3. Zweck und Ziele

[1] Mit dem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für die etappenweise Entwicklung und Bebauung des Wellis-Areals geschaffen.

[2] Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

a. Entwicklung einer auf die prominente und zentrale Lage abgestimmten, gesamtheitlichen Bebauung gemäss dem Richtprojekt «Wellisareal Willisau», welche als Bindeglied zwischen Arbeitsplatzgebiet im Norden und Stadt im Süden funktioniert und das Siedlungsgebiet qualitätsvoll ergänzt und weiterentwickelt.
b. Realisierung eines lebendigen und offenen Quartiers, dessen industrielle Vergangenheit ablesbar bleibt und identitätsstiftend wirkt. Dies unterstreicht eine gute Nutzungsdurchmischung mit Gewerbe entlang der Kantonsstrassen, publikumsorientierten Nutzungen am Quartierplatz sowie einem breiten und vielfältigen Wohnungsangebot über das gesamte Areal;
c. Städtebauliche Aufwertung der öffentlichen Strassenräume an der Umfahrungsstrasse und der Ettiswilerstrasse sowie Erstellung einer ansprechenden Eingangspforte am Grundmatt-Kreisel;
d. Erstellung von baulich klar gefassten und attraktiv gestalteten Baubereichen mit eigenem Charakter und Adressierung der Bauten auf den öffentlichen Raum;
e. Städtebaulich und architektonisch hohe Qualität und Nachhaltigkeit der Bauten, Anlagen und Freiräume;
f. Gesamtheitliche und attraktive Freiraumgestaltung mit einer ausgewogenen Verteilung von privat, halböffentlich und öffentlich nutzbaren Flächen und einer guten Ausstattung mit naturnahen Grünflächen und -Strukturen; Wichtige öffentliche Freiräume sind der Platz

zwischen Turm und Orgelfabrik, die Erholungsfläche an der Enziwigger, die Ettiswilerstrasse sowie die Querverbindung zum Bahnhof;

g. Gute Vernetzung mit den bestehenden Quartieren über direkte, attraktive Verbindungen;
h. Energetisch hochwertige Bebauung;
i. Festlegung eines robusten Regelwerks, welches eine etappierte bauliche Entwicklung über einen längeren Zeithorizont ermöglicht.

4. Fachgremium Wellisareal

[1] Das Fachgremium Wellisareal (nachfolgend Fachgremium genannt) hat die Aufgabe zu prüfen, ob die definierten Qualitätsanforderungen des Bebauungsplans sowie die Qualitäten des Richtprojekts hinsichtlich Formensprache, Massstäblichkeit und Freiraumgestaltung im Bauprojekt mindestens gleichwertig erfüllt werden. Es kann die Architekten und deren Fachplanende bei den Arbeiten begleiten.

[2] Das Fachgremium besteht aus mindestens 3 Personen aus dem Fachgremium der Testplanung Wellis 2021 (Fachpersonen mit Stimmrecht, vgl. Anhang 1). Falls sich nicht genügend Fachpersonen gem. Anhang 1 zur Verfügung stellen, sind Ersatzpersonen durch das Fachgremium zu bestimmen. Der Stadtrat legt die genaue Anzahl und die jeweiligen Personen des Fachgremiums auf Antrag des Fachgremiums pro Bauetappe fest. Steht das Fachgremium als ganzes Gremium nicht mehr zur Verfügung oder legt seine Arbeit nieder, so übernimmt die Baukommission Ortskern der Stadt Willisau diese Arbeit.

[3] Die Kosten des Fachgremiums gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

5. Qualitätssicherung

[1] Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität sowie eine gute Eingliederung ins Ortsbild erreicht wird.

[2] Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung richten sich nach den Richtprojekten. Abweichungen dürfen das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht mindern. Die endgültige Materialisierung und die farbliche Gestaltung der Fassaden ist im Rahmen des Bauprojekts, resp. des Baugesuchs zu definieren.

[3] Für die Qualitätssicherung der Bauprojekte sind zwei Varianten möglich:

a) Die Projekterarbeitung erfolgt durch die Planverfasser des Richtprojektes (Herzog & de Meuron Basel Ltd.).
b) Die Planverfasser des Richtprojektes (Herzog & de Meuron Basel Ltd.) bearbeiten das Projekt oder Teile des Gesamtprojekts in einer künftigen Phase als Projektarchitekten nicht mehr weiter. In diesem Fall erfolgt die Erarbeitung auf Stufe Vorprojekt/Bauprojekt im begleiteten Verfahren oder in einem anderen qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb, Studienauftrag oder dgl.). Die Wahl des Verfahrens obliegt der Grundeigentümerschaft. Die Verfasser des Richtprojekts nehmen als Fachpersonen Einsitz im Fachgremium gemäss Art. 4.

[4] Ergibt die Prüfung von Bauprojekten durch das Fachgremium gemäss Art. 4 zweimal eine negative Stellungnahme, kann der Stadtrat auf Grundlage der Beurteilung des Fachgremiums ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit mind. 3 voneinander unabhängigen Planungsteams für einzelne oder mehrere Baubereiche verlangen.

[5] Bei der architektonischen Ausformulierung des Baufeldes N2 (Turm) ist die Baukommission Ortskern zur Klärung der ortsbaulichen und landschaftlichen Eingliederung frühzeitig in geeigneter Weise einzubeziehen.

II. Baubereiche

6. Baubereiche Hochbauten

[1] Der Bebauungsplan bezeichnet die Baubereiche für Hochbauten (Baubereiche N1-7, S1a-S2b) und unterscheidet diese zwischen Neubau und Erneuerung im Bestand. Sie sind durch die Koordinatenpunkte im Plan und in Anhang 2 bestimmt. Baubereiche gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (§30 Abs. 4 PBG).

[2] Folgende für die Hauptbauten notwendige Bauten und Anlagen dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden und sind nicht an die aGbF gem. Art. 7 anzurechnen:

- Unterirdische Bauten wie Licht- und Entlüftungsschächte
- Notausstiege für Luftschutzräume und dergleichen
- Erschliessungsbauwerke für den Fussverkehr
- Vordächer für Hauptzugänge.

[3] Die Baubereiche S1a und S1b werden durch eine mind. 3 m breite, offene Gasse abgetrennt, welche als siedlungsorientierter Freiraum gem. Art. 18 gilt. Sie kann in der Lage verschoben werden.

7. Bau- und Nutzungsmasse

[1] Für die Bauten in den einzelnen Baubereichen gelten die nachfolgenden, maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und maximalen Höhenkoten[1]. Die EG-Koten und Gebäudehöhen in der Tabelle sind orientierend.

Baubereich	Bezeichnung	Max. aGbF [m^2]	Max. Höhenkote[1] [m. ü. M.]	EG-Kote orientierend [m. ü. M.]	Gesamthöhe orientierend [m]
N1	Fabrik	1’650	570.30	551.00	19.30
N2	Turm	1’020	596.00	551.00	45.00
N3	Orgelfabrik	1’475	563.70	551.00	12.70
N4	Zeile N4	1’205	568.50	551.00	17.50
N5	Shed Nord Shed Süd	2’440	558.00 559.60	551.00 551.00	7.00 8.60
N6	Heizzentrale	145	(556.50) gemäss Bestand	551.00	5.50
N7	Townhouses	725	562.0	551.00	11.00
S1a	Zeile S1a	385	565.50	551.50	14.00
S1b	Zeile S1b	865	565.50	551.50	14.00
S2a	Zeile S2a	435	566.00	552.00	14.00
S2b	Haus S2b	455	569.00	552.00	17.00

[2] Zwischen den Baubereichen S1a und S1b ist ein Übertrag von aGbF zulässig.

[3] Mit Ausnahme der Baubereiche N2, N5, N6 und N7 dürfen die max. zulässigen Höhenkoten durch technisch bedingte Aufbauten sowie durch gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassenaufbauten zwecks Sonnen- und Regenschutz (inkl. Stauraum) im Umfang von max. 10% der Dachfläche pro Baute und mit max. 3.0 m Höhe überschritten werden.

[4] Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein Minimum zu beschränken.

[1] *Gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion, ohne Berücksichtigung von Aufbauten gem. Art. 7 Abs. 4.*

[5] Im Baubereich N5 ist eine Abstufung der Gebäudehöhen vorzusehen, wobei für die erste Zeile am Kreisel im Norden die Höhenkote «Shed Nord» gem. Tabelle in Abs. 1 gilt.

[6] In den Baubereichen N1, N4, S1a, S1b und S2a ist das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Dabei ist das oberste Geschoss gegenüber der Fassadenflucht wie folgt zurückzuversetzen:

- S1a, S1b und S2a: mindestens 1.5 m auf der gesamten Länge der beiden Längsseiten;
- N1: mindestens 3.0 m auf der gesamten Länge der beiden Längsseiten;
- N4: mindestens 3.0 m auf der gesamten Länge der südwestlichen Längsseite.

8. Nutzungsverteilung

[1] Im Perimeter Nord sind mindestens 6'600 m^2 Hauptnutzfläche (HNF) für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, öffentliche Nutzungen oder Quartiersnutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen.

[2] Gemäss Richtprojekt werden die nicht Wohnzwecken dienenden Nutzungen wie folgt den Baubereichen zugeteilt:

a) N5 (Shed): 100%
b) N6 (Heizzentrale): 100%
c) N3 (Orgelfabrik): Erdgeschoss vollständig
d) N2 (Turm): Erdgeschoss im Bereich Quartierplatz
e) N1 (Fabrik): Erdgeschoss im Bereich Quartierplatz.

[3] Im Baubereich N7 sind Wohnnutzungen zulässig, soweit der Lärmschutz mit städtebaulich vertretbaren Massnahmen sichergestellt werden kann. Andernfalls sind Arbeitsnutzungen vorzusehen. Die erforderlichen Nachweise zu Lärmschutz und Wohnqualität sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

[4] In den Erdgeschossen am Quartierplatz und an der Ettiswilerstrasse ist ein möglichst hoher Anteil an publikumsorientierten Nutzungen anzustreben. Dies gilt im Besonderen für die mit «EG publikumsorientiert» bezeichneten Erdgeschossflächen.

[5] Die für den Quartierplatz notwendige Infrastruktur wie Wasser- und Stromversorgung sowie eine öffentliche Toilette sind in einem Gebäude der Baubereiche N1, N2, N3 oder N6, mit direktem Zugang auf den Platz, zu integrieren.

[6] Gemeinschaftsraum: Im Baubereich S1b ist im Erdgeschoss gegen die Wigger hin mindestens ein Raum, mit mind. 35 m^2 Fläche zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Quartierbewohnenden, zu erstellen und mit einem direkt zugänglichen, gemeinschaftlichen Aussenraum zu versehen.

9. Baubereich Nebenbauten

[1] Im Baubereich Nebenbauten zulässig sind:

a. Abstellplätze für Fahrräder und dergleichen, Abstellflächen für Grüncontainer
b. Grössere offene Überdachungen oder gedeckte Unterstände mit einer max. Gesamthöhe von 3.0 m
c. Zugänge/Fluchttreppen zur unterirdischen Einstellhalle.

[2] Der Flächenanteil der Nutzungen nach Abs. 1 ist auf den nachweislich notwendigen Bedarf zu beschränken.

10. Baubereich Einfahrt Einstellhalle

[1] Die Zufahrtsrampen zur Einstellhalle sind in den dafür vorgesehenen Baubereichen anzulegen. Die Einfahrten für Motorfahrzeuge liegen an der Ettiswilerstrasse und an der Umfahrungsstrasse. Für Fahrräder wird eine separate Zufahrtsrampe angrenzend an den Baubereich N4 erstellt. Die Rampen sind zweispurig.

[2] Die Baubereiche dürfen überdacht werden. Sie können in ihrer Lage verschoben werden, wenn dies aus verkehrstechnischer Sicht notwendig ist und die Freiraumqualität dadurch gewahrt bleibt.

11. Baubereich Einstellhalle

[1] Der Baubereich Einstellhalle umfasst die Flächen ausserhalb der Baubereiche Hochbauten, welche für die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle mit Abstellplätzen für Autos und Zweiräder sowie Technik- oder Kellerräume erforderlich sind.

[2] Der Baubereich Einstellhalle gibt für den landschaftsorientierten Freiraum die maximale, unterbaubare Fläche verbindlich vor. Für den restlichen Perimeter ist er orientierend. Die definitive Fläche und Lage ist im Bauprojekt unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Siedlungsentwässerung und Bepflanzung festzulegen.

[3] Es ist eine zentrale, unterirdische Einstellhalle für das gesamte Areal zu erstellen. Sie ist so zu konzipieren, dass sie mit den vorgesehenen Bebauungsetappen erweitert werden kann. Dazu sind die technischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Einstellhallen zukünftiger Erweiterungsetappen auf einfache Art anzuschliessen. Dies betrifft im Besonderen den Anschluss der beiden Grundstücke Nr. 198 und Nr. 229. Diese müssen bei einem zukünftigen Bedarf zwingend an die Einstellhalle anbauen können.

[4] Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten ausserhalb der Hochbauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Richtprojekt sowie zur Erfüllung stadtklimatischer Anforderungen möglich sind.

III. Bauvorschriften

12. Grundsätze zur Bauweise

[1] Neubauten und Aufbauten sind nach den Grundsätzen des nachhaltigen Bauens, mit einem hohen Anteil an nachhaltigen Baumaterialien zu erstellen.

[2] Nicht Wohnzwecken dienende Erdgeschossflächen in Neubauten im Perimeter Nord haben eine lichte Höhe von mind. 3.0 m aufzuweisen.

[3] Am Quartierplatz stehende Bauten müssen mit ihrer Fassaden- und Aussenraumgestaltung zur Platzbildung beitragen und den Platz qualitätsvoll einfassen. In gleicher Weise sind die Bauten entlang der Ettiswilerstrasse auf den öffentlichen Raum zu adressieren.

13. Hochbauten Bestand

Orgelfabrik (N3):

[1] Die bestehende Substanz der Orgelfabrik innerhalb des Baubereichs N3 ist soweit möglich zu erhalten.

Shedgebäude (N5):

[2] Das bestehende Gebäude ist auf der im Plan bezeichneten Fläche, soweit möglich, zu erhalten. Zeigt sich bei der Projektierung der Einstellhalle, dass der Aufwand für die Erhaltung

unverhältnismässig ist, kann ein Ersatzbau in Teilen oder als Ganzes in Abstimmung mit dem Richtprojekt beantragt werden.

Heizzentrale (N6):

[3] Die Heizzentrale (N6) ist in ihrem bestehenden Charakter zu erhalten. Ist für den Bau der Einstellhalle ihre temporäre Entfernung notwendig, ist sie anschliessend, soweit möglich, mit der Originalsubstanz bzw. originalgetreu wieder zu erstellen.

14. Hochbauten neu

Turm (N2):

[1] Das Erdgeschoss ist gegen den Platz hin ebenerdig anzulegen.

Zeilen N1 und N4:

[2] Die Gebäudezeilen N1 und N4 werden jeweils durch einen Einschnitt in den unteren beiden Geschossen von mind. 4 m Breite unterbrochen, welcher eine direkte Verbindung zwischen Werkgasse, Quartierplatz und Perimeter Süd herstellt. Dieser ist im Plan als «Gebäudedurchgang Erdgeschoss» schematisch eingezeichnet.

Shedgebäude (N5):

[3] Die Shedgebäude sind als kleinteilige Struktur aus aneinandergebauten Längsbauten mit Schrägdächern gem. Richtkonzept zu erstellen.

[4] Die neuen Shedgebäude bilden den Zentrumseingang von Norden her und sind auf diese Seite sowie gegen die Ettiswilerstrasse hin entsprechend qualitätsvoll und repräsentativ zu gestalten. Im Sinne einer zeitnahen Aufwertung der Eingangssituation sind die Shedgebäude Nord (Neubauten zwischen dem Kreisel Grundmatt und dem zu erhaltenden Gebäude auf dem südlichen Bereich des Baufeldes N5) im Rahmen der Bauetappe für den Baubereich N1, spätestens jedoch mit der Realisierung des Anschlusses an die Umfahrungsstrasse zu realisieren. Die Realisierung kann etappiert im Rahmen vorangehender Bauetappen erfolgen.

[5] Beim südlichsten Shedgebäude an der Werkgasse ist von der Gasse her ein Durchgang für die Erschliessung und Anlieferung der nördlichen Shedgebäude vorzusehen. Die Lage ist im Plan als «Anlieferung intern» verzeichnet.

15. Dachgestaltung

[1] Bauten im Baubereich N5 und N7 haben Schrägdächer aufzuweisen. In allen anderen Baubereichen sind Flachdächer zu erstellen.

[2] Die Dachflächen der Hochbauten sind möglichst grossflächig für die aktive Energiegewinnung durch Photovoltaik-Anlagen und/oder thermische Solaranlagen zu nutzen. Im Baubereich N5 kann auf den nördlich ausgerichteten Schrägdach-Flächen darauf verzichtet werden.

[3] Flachdächer von Hauptbauten mit einer Dachneigung von weniger als 5° und einer Fläche von mehr als 25 m^2 sind retentionswirksam zu gestalten, vollflächig extensiv zu begrünen und/oder energetisch zu nutzen, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden. Dachterrassenflächen sind auf den effektiv notwendigen Bedarf zu beschränken.

IV. Freiraum

16. Freiraumgestaltung

[1] Die Freiraumgestaltung ist auf eine übergeordnete Gestaltung gemäss den Vorgaben im Richtprojekt auszurichten. Die öffentlichen Freiräume sollen einen offenen, durchlässigen und naturnahen Charakter aufweisen und zum Verweilen einladen.

[2] Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen hat stadtklimatische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Begrünung ist einheimisches, standorttypisches Saatgut zu verwenden. Es ist eine gute Ausstattung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. Freiflächen weisen grundsätzlich versickerungsfähige Oberflächen auf. Wo es die Nutzung erfordert, sind Ausnahmen möglich.

[3] Der öffentliche Freiraum ist mit attraktiven Aufenthaltsflächen und Sitzgelegenheiten auszustatten. Dabei sind die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen zu berücksichtigen.

[4] Im Bebauungsplan werden verschiedene Typen von Freiraumflächen unterschieden. Diese unterscheiden sich in ihren Nutzungs- und Gestaltungsprioritäten. Sie sind in den nachfolgenden Art. 17 bis 22 erläutert. Ihre Abgrenzung im Plan ist wegleitend und kann im Rahmen der weiteren Projektierung bei Bedarf leicht angepasst werden.

[5] Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist ein detailliertes Freiraumprojekt über den Perimeter der ersten Etappe einzureichen und dem Fachgremium zur Beurteilung vorzulegen. Dieses umfasst u.a. den Quartierplatz und die wichtigen öffentlichen Freiräume. Darin sind die erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen quantitativ (§ 158 PBG) und qualitativ (§ 154a PBG) auszuweisen und eine detaillierte Gestaltung des Freiraums aufzuzeigen. Mit diesem Projekt ist auch ein Beleuchtungskonzept für die öffentlichen Plätze und Wege einzugeben.

[6] In den weiteren Realisierungsetappen ist mit dem Baugesuch eine projektspezifische Freiraumplanung einzugeben, welche an das Freiraumprojekt gem. Abs. 5 anknüpft.

[7] Abgestimmt auf die Etappierung des Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die öffentlichen Wege zu erstellen.

[8] Werden im Baubereich N5 grössere Flächen über längere Zeit nicht bebaut, so ist mit der ersten Bebauungsetappe eine ansprechende Freiraumgestaltung für die Übergangszeit bis zur vollständigen Realisierung aufzuzeigen. Sollte drei Jahre nach dem Abschluss der ersten oder von weiteren Bauetappen eine Freiraumgestaltung für die Übergangszeit nicht realisiert sein, so ist die Situation zwischen Grundeigentümerschaft und Stadt neu zu beurteilen und die Realisierung der betreffenden Massnahmen neu festzusetzen.

17. Quartierplatz

[1] Der Quartierplatz bildet das zukünftige Quartierzentrum. Er ist als attraktiver, vielseitig nutzbarer, öffentlicher Begegnungs- und Aufenthaltsraum zu gestalten. Er ist von allen Seiten über direkte, öffentliche Wege erreichbar.

[2] Die Gestaltung ist darauf auszurichten, dass ein zusammenhängender, attraktiver Platzcharakter entsteht, welcher zwischen den Baubereichen N2 und N3/N6 von Fassade zu Fassade reicht. Auf den Platz gerichtete Aussenräume der Baubereiche N1, N2, N3 und N6 sind als Bestandteil des Platzes zu gestalten.

[3] Der Platz erhält einen angemessenen Grünanteil und wird mit einer Bauminsel gem. Richtprojekt oder einer gleichwertigen Gestaltung aus schattenspendenden Bäumen bepflanzt. Die befestigten Flächen sind soweit möglich mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

[4] Der Platz ist mit gemeinschaftlich nutzbarem Strom- und Wasseranschluss auszustatten und hat Zugang zu einer öffentlichen Toilette.

[5] Die Planung und mindestens teilweise Realisierung erfolgt im Rahmen des Bauprojektes der ersten Etappe.

18. Siedlungsorientierter Freiraum

[1] Der Siedlungsorientierte Freiraum umfasst die Freiraumflächen zwischen und vor den Bauten. Darin überlagern sich vielfältige Nutzungsansprüche wie Erschliessung und Durchwegung, gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen, Grünflächen, private und halbprivate Vorgärten, etc.

[2] Die Flächen sind mit einem hohen Grünanteil vorzusehen. Die konkrete Nutzungsverteilung und Gestaltung ist im Freiraumprojekt gem. Art. 16 Abs. 5 und 6 aufzuzeigen. Es ist ein hoher Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen anzustreben.

[3] Die Gassen zwischen den Zeilen N4, S1 und S2 sowie zwischen N1 und N7 sind als “Spielgassen” zu gestalten, die dazu einladen, von den Bewohnenden der anliegenden Häuser genutzt zu werden. Gleichzeitig muss der Zugang für Rettungsfahrzeuge sowie die gelegentliche Zufahrt für Umzüge oder Anlieferung sichergestellt sein.

[4] Nicht direkt der Gebäudeerschliessung dienende Wege und Plätze sind zu einem grossen Teil chaussiert (Mergel, Kies) anzulegen.

19. Landschaftsorientierter Freiraum

[1] Der landschaftsorientierte Freiraum ist in erster Linie Natur- und Landschaftsraum. Die Flächen sind als extensiv genutzte Naturwiesen oder als Flächen mit vergleichbarem ökologischem Wert anzulegen und zu unterhalten. Für die ökologische Vernetzung werden zusätzlich Feldgehölze und entlang der Enziwigger gross wachsende, einheimische Laubbäume gepflanzt und Kleinstrukturen angelegt.

[2] Die Erstellung von einfachen Wegen, Bänken, Feuerstellen und dergleichen für eine extensive Freizeit-Nutzung ist zulässig. Naturnah gestaltete Retentionsbecken für Meteorwasser sind zulässig, wenn sie mit Abs. 1 vereinbar sind und sich gut in das gewachsene Terrain einfügen.

[3] Intensivere Spiel- und Freizeitnutzungen sind auf den im Bebauungsplan speziell bezeichneten Flächen gem. Art. 20 zulässig.

20. Gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsfläche

[1] An der Enziwigger sind zwei gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen zu erstellen und langfristig zu unterhalten. Sie haben folgende Nutzungszwecke:

- Nr. 1, südöstlich Baubereich N2: öffentlicher Spielplatz und Erholungsraum am Gewässer
- Nr. 2, südöstlich Baubereich S1b: Gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsfläche für das Quartier.

[2] Die Gestaltung erfolgt naturnah und mit starkem Gewässerbezug. Die Flächen sind mit vielfältigen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie attraktiven Spielmöglichkeiten auszustatten. Bei Nr. 1 ist ein öffentlicher Naturspielplatz zu erstellen.

[3] Auf dem Gewässerabschnitt bei Nr. 1 ist in Absprache mit der kant. Dienststelle vif eine Gerinneaufweitung der Enziwigger mit zugänglicher Flachwasserzone zu planen und zu realisieren.

21. Verkehrsfläche

[1] Die Flächen dienen der Erschliessung des Areals und der zugehörigen Baubereiche. Sie sind auf eine gute Befahrbarkeit mit Lkw auszurichten und in ansprechender Gestaltung auszubilden. Die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer hat erste Priorität.

[2] Vordächer + Anlagen für Ein-/Auslad zulässig: Die Erstellung von betrieblich bedingten Anlagen für den Ein-/Auslad sowie von Vordächern für die Anlieferung, welche über die angrenzenden Baubereiche hinausragen, ist in dem entsprechend bezeichneten Bereich zulässig.

[3] Die Anlieferung der Gewerbenutzungen im Norden erfolgt über die Werkgasse zwischen den Baubereichen N3 und N5.

22. Aufwertung Strassenraum

[1] Die Vorzone entlang der Ettiswilerstrasse ist als öffentlicher Raum zu gestalten, welcher auf die Bedürfnisse des Fuss- und Veloverkehrs ausgerichtet ist.

[2] Die räumliche Anordnung der Verkehrsflächen und ihre Gestaltung ist mit den zuständigen Stellen bei Stadt und Kanton abzusprechen, so dass die Fuss- und Velowegführung entlang der Ettiswilerstrasse zukünftig optimiert werden kann. Dafür notwendige Flächen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind als öffentliche Wegflächen zur Verfügung zu stellen.

[3] Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrräder und Autos ist zulässig. Sie sind funktional und gestalterisch gut in den Freiraum zu integrieren.

[4] Es ist eine angemessene Begrünung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen vorzusehen.

[5] Die Planung und Realisierung ist auf das Strassenprojekt der Ettiswilerstrasse abzustimmen.

23. Siedlungsentwässerung, Retention

[1] Oberflächlich anfallendes Regenabwasser (Niederschlagsabwasser) ist in 1. Priorität zu versickern. Falls dies nachweislich nicht möglich oder zulässig ist, ist es über eine Retention in die Enziwigger abzuleiten. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind im Bebauungsplan schematisch eingezeichnet.

[2] Für das Areal gilt ein übergeordnetes Siedlungsentwässerungskonzept gemäss «Entwässerungskonzept Wellis-Areal Willisau» vom 17.02.2025. Dieses gibt für alle Baubereiche die vorzusehenden Versickerungsflächen an. Die detaillierten Nachweise sind im Baugesuch zu erbringen. Dazu ist ein projektspezifisches Siedlungsentwässerungskonzept mit Angaben über die Sammlung, Retention, Versickerung und Abführung von Regen- und Schmutzabwasser einzureichen.

[3] Die projektspezifischen Siedlungsentwässerungskonzepte umfassen jeweils funktional zusammenhängende Perimeter und können wie folgt aufgeteilt werden:

a. Baubereiche N5 und N7
b. Übrige Baubereiche Perimeter Nord
c. Perimeter Süd.

V. Erschliessung und Mobilität

24. Zufahrt / Areal-Erschliessung

[1] Die im Plan eingezeichneten Zufahrten zeigen die Zugangspunkte für die Areal-Erschliessung ab dem übergeordneten Verkehrsnetz auf. Ihre Lage im Bebauungsplan ist schematisch und in der weiteren Planung näher zu bestimmen. Die Planung der Anschlussknoten hat in Absprache mit der zuständigen kant. Dienststelle zu erfolgen.

[2] Haupt Zu-/Wegfahrt: Der motorisierte Verkehr wird ab diesen Anschlussknoten abgenommen und möglichst direkt in die zentrale Einstellhalle geführt.

[3] Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt in einer ersten Bebauungsetappe über EH1. Spätestens im Rahmen der Bauetappe für die Baubereiche N1, N5 oder N7 ist die Zu-/Wegfahrt EH2 zu erstellen und in Betrieb zu nehmen. Ab diesem Zeitpunkt sind die Fahrten über die beiden Anschlüsse derart zu organisieren, dass ein optimaler Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Strassennetz gewährleistet ist.

[4] Anlieferung: Die Anlieferung mit Lieferwagen und leichten Lkw erfolgt über die Haupt Zu-/Wegfahrt. Für Entsorgungsfahrzeuge sowie gewerbliche Anlieferungen mit grossen Lkw/Sattelzügen können die mit «Zu-/Wegfahrt Anlieferung» bezeichneten Anschlüsse genutzt werden. Ihre Nutzung ist auf den effektiven Bedarf beschränkt, möglichst niedrig zu halten. Sie sind mit einer wirkungsvollen Zufahrtsregulierung auszurüsten.

[5] Die Zufahrt zu den Gebäuden für Notfälle und Umzüge ist im Rahmen der Baugesuche auszuweisen und sicherzustellen.

25. Öffentliche Fuss- und Radwege

[1] Die im Bebauungsplan eingetragenen öffentlichen Wege dienen der internen Vernetzung und der Anbindung des Areals an die Umgebung. Sie sind öffentlich und hindernisfrei begehbar und nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen gemäss Freiraumkonzept (Art. 16) im Rahmen der jeweiligen Bauetappen zu realisieren.

[2] Die als Fuss- und Radweg bezeichneten Wege sind so anzulegen, dass ein konfliktfreies Nebeneinander gewährleistet ist. Die Führung kann getrennt (vorzugsweise an der Ettiswilerstrasse) oder im Mischverkehr erfolgen. Die erforderlichen Weg- bzw. Fahrbahnbreiten sind einzuhalten.

[3] Der Fuss- und Radweg entlang der Ettiswilerstrasse kann auch als Bestandteil des öffentlichen Strassenraums erstellt werden. Dabei sind die Anforderungen von Art. 22 zu berücksichtigen.

[4] Der Fussweg entlang der Enziwigger verbindet die Fussgängerbrücke Süd mit dem Radweg entlang der Umfahrungsstrasse und ist chaussiert anzulegen. Die Option eines Fussweganschlusses ins Gebiet Grundmatt ist gemäss Eintrag im Bebauungsplan offen zu halten und kann seitens Stadt Willisau bei Bedarf realisiert werden.

[5] Die Wege sind, soweit technisch möglich und zweckmässig, mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

[6] Im Rahmen der jeweiligen Bauetappe erstellt die Stadt die beiden Brücken über die Enziwigger. Dazu sind im Bebauungsplanperimeter die notwendigen Weganschlüsse zu erstellen und der erforderliche Raum für die notwendigen Bauten und Anlagen zur Verfügung zu stellen (inkl. Bauphase).

26. Mobilitätskonzept

[1] Als Beilage zum Bebauungsplan wurde ein übergeordnetes Mobilitätskonzept erstellt, welches die Grundsätze für eine nachhaltige Mobilität auf dem gesamten Areal vorgibt. Dieses bildet die Grundlage für die projektspezifischen Mobilitätskonzepte, welche im Rahmen der einzelnen Bauetappen einzureichen sind.

[2] Die im übergeordneten Mobilitätskonzept beschriebenen Massnahmen erster Priorität sind bei der Realisierung der ersten Bauetappe umzusetzen, soweit sie für diese Etappe relevant sind. Die Notwendigkeit von Massnahmen zweiter Priorität ist im Rahmen der einzelnen Bauprojekte oder des Mobilitätscontrollings zu prüfen.

[3] Das projektspezifische Mobilitätskonzept beschreibt die konkreten Massnahmen (ÖV-Erschliessung, Veloinfrastruktur, Verkehrserzeuung, Anzahl, Lage und Bewirtschaftung der Parkplätze, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Angebote für kombinierte Mobilität, vergünstigte ÖV-Abonnemente usw.), mit denen die Zielsetzungen erreicht werden. Das motorisierte Verkehrsaufkommen ist durch Lenkungsmassnahmen zu minimieren.

[4] Die verkehrlichen Auswirkungen der Arealentwicklung und die Wirksamkeit der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind im Rahmen eines regelmässigen Controllings zu überprüfen. Dieses ist spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der ersten Bauetappe, in Absprache mit der Abteilung Raumplanung und Baubewilligungen, erstmals durchzuführen.

[5] Ergibt sich aus dem Controlling Handlungsbedarf, sind in Absprache mit der Stadt geeignete Massnahmen zu definieren und umzusetzen.

27. Parkierung MIV

[1] Die Berechnung des Normbedarfs für Abstellplätze von Motorfahrzeugen richtet sich nach dem geltenden Parkplatzreglement der Stadt Willisau (Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund vom 9. Mai 2016) sowie der geltenden VSS-Norm (SN 40 281).

[2] Die Anzahl zu erstellender Abstellplätze steht im folgenden Verhältnis zum Normbedarf:

- Wohnungen, Bewohnende: 60 %
- Wohnungen, Besuchende: 100%
- Arbeitsnutzungen (Angestellte, Kunden): 100%

[3] Die Nachweise sind im Rahmen des Baugesuchs für jeden Baubereich zu erbringen. Die Übertragung der erforderlichen Parkplätze zwischen den Baubereichen ist zulässig und im Grundbuch einzutragen.

[4] Im Rahmen des Baugesuchs kann der Stadtrat ein reduziertes Parkplatz-Angebot gem. Abs. 2 oder eine weitergehende Reduktion der Abstellplätze gewähren, wenn im Rahmen des Mobilitätskonzepts fundierte Nachweise für einen nachhaltig reduzierten Bedarf erbracht sowie geeignete Massnahmen zur Sicherstellung ergriffen werden.

[5] Zeichnet sich eine Überlastung auf dem übergeordneten Strassennetz ab, so kann der Stadtrat im Planungs- und Baubewilligungsverfahren zusätzlich zu der maximal zulässigen Zahl der Parkplätze eine maximal zulässige Zahl der Fahrten festlegen.

[6] Die Bewirtschaftung und der Betrieb aller Parkplätze sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (z. B. Ausfahrtdosierung, temporäre Tarifaufstufungen).

[7] Die Parkplätze für Kunden, Besuchende und Beschäftigte werden im Sinne eines Pool-Parkings angeboten und sind nicht fix den Eigentümern bzw. den Nutzungen zugeteilt. Sie dürfen nur im Mietverhältnis abgegeben werden.

[8] Kunden- und Besucherparkplätze sind gebührenpflichtig zu bewirtschaften.

[9] Auto-Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch in einer zentralen Einstellhalle anzuordnen.

[10]Die Erstellung von oberflächlichen Auto-Abstellplätzen für die Kurzzeit-Parkierung an der Ettiswilerstrasse ist zulässig.

[11] Die Infrastruktur für die Elektromobilität ist konzeptionell zu planen und bedarfsgerecht gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» umzusetzen. Für unterirdische Abstellplätze von Motorfahrzeugen ohne Zugang zu einer Ladestation sind im Minimum Leerrohre oder eine vergleichbare Infrastruktur vorzusehen, so dass eine schnelle Nachrüstung möglich ist. Für

die unterirdischen Veloabstellflächen sind Aufladestationen für Batterien von Elektrovelos vorzusehen.

28. Einstellhalle

[1] In der zentralen Einstellhalle sind die Abstellplätze unter dem Quartierplatz sowie bei der Ein-/Ausfahrt an der Umfahrungsstrasse für folgende Nutzungen zur Verfügung zu stellen:

- Kunden- und Publikumsparkplätze für das gesamte Areal.
- Car-Sharing Parkplätze: im Endausbau 6 Abstellplätze.

[2] Die Zuweisung zu den Nutzungen gem. Abs. 1 erfolgt etappenweise entsprechend dem jeweiligen Bedarf. Solange kein Bedarf gem. Abs. 1 vorhanden ist, werden die Abstellplätze als Stammparkplätze genutzt.

[3] Die zur Umsetzung der Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept erforderlichen Flächen sind in den jeweiligen Bauetappen zu erstellen und bedarfsgerecht ihrer Bestimmung zuzuweisen.

29. Abstellplätze für Velos

[1] Die Berechnung der Anzahl Velo- und Mofa-Abstellplätze hat gemäss der VSS-Norm SN 40 065 zu erfolgen. Von den Veloabstellplätzen sind maximal 70 % in der unterirdischen Einstellhalle und mindestens 30 % oberflächlich anzuordnen. Mindestens 75% der Parkplätze sind mit der jeweiligen Bauetappe zu erstellen. Die übrigen 25% müssen im Bauprojekt aufgezeigt werden und können in einer ersten Phase als Provisorien erstellt werden. Die definitive Erstellung kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Auslastung der Anlagen erreicht ist, jedoch spätestens bei Fertigstellung der Arealbebauung. Es sind eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Spezialvelos (wie Lastenvelos, etc.) vorzusehen.

[2] Die Veloabstellplatze sind entsprechend der VSS-Norm SN 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) auszuführen. Die Abstellflächen sind sicher, leicht zugänglich und gut erkennbar zu platzieren. Sie sind, ausser bei Kurzzeitabstellplätzen, vor Witterung zu schützen und als abschliessbare Anlage oder mit einem Diebstahlschutz-Parkiersystem mit Abschliessmöglichkeit zu erstellen.

[3] Eine angemessene Zahl an Abstellflächen für Velos sind in der Nähe der Hauseingänge bereitzustellen.

30. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist eine zentrale Entsorgungssammelstelle mit Unterflurcontainern, gemäss Lage im Bebauungsplan zu erstellen. Zusätzlich ist eine gewerbliche Sammelstelle im Bereich der Werkgasse vorzusehen. Die Sammelstellen sind derart anzuordnen und zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit bei der Entleerung gewährleistet ist und nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft und den öffentlichen Freiraum vermieden werden.

VI. Energie und Umwelt

31. Versorgung mit Wärme/Kälte und Eigenstromproduktion

[1] Die Wärme und Kälte zur Energieversorgung der Bauten muss zu hundert Prozent aus erneuerbaren Energien erzeugt werden. Die Wärmeversorgung des Wellis Areals Willisau wird über Grundwasser und Wärmepumpen sichergestellt. Dabei erfolgt eine Entnahme des Grundwassers im Süden und eine Rückgabe im Norden der jeweiligen Etappe.

[2] Die Erstellung der Grundwasser- und Rückgabebrunnen sowie der übergeordnet notwendigen Leitungen hat im Rahmen der Realisierung der ersten Etappe zu erfolgen. Die notwendigen

Dienstbarkeiten sind mit dem Bebauungsplan im Grundbuch einzutragen. Das Projekt ist mit dem ersten Baugesuch einzugeben.

[3] Auf den Dächern der Gebäude werden grossflächig Photovoltaikanlagen installiert, um eigene elektrische Energie für die Gebäude zu erzeugen. Anstelle von Dach-Anlagen oder ergänzend dazu kann die Energie-Erzeugung an der Fassade erfolgen. Die elektrische Energie wird über einen oder mehrere Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch (ZEV) auf dem Areal weitgehend selber verwendet.

32. Nachhaltiges Bauen

[1] Die Planung, Realisierung und der Betrieb der Gebäude haben sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu orientieren. Neubauten erreichen den Standard SNBS Gold oder gleichwertig. Als Alternative zum SNBS Hochbau ist auch eine Entwicklung des Gesamtareals oder der jeweiligen Perimeter Nord und Süd als SNBS-Areal zulässig, wobei zu erhaltende Bestandesbauten von der Betrachtung ausgenommen werden können.

[2] Der Nachweis ist durch ein unabhängiges, spezialisiertes Planungsbüro im Rahmen des Baugesuchs sowie bei der Realisierung zu erbringen. Eine erfolgreiche Zertifizierung gilt als Erfüllung der Anforderungen. Bei Verzicht auf eine Zertifizierung ist die Qualitätssicherung durch eine, von der Vollzugsbehörde vorgegebene, ausgewiesene Fachperson sicherzustellen.

33. Lärmschutz

[1] Das Areal liegt in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Im Areal ist die Einhaltung der Planungswerte anzustreben und nachzuweisen. Als absolute und maximale Belastungsgrenze gilt die Einhaltung der Anforderungen aus Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte).

[2] Für Bauten entlang der Kantonsstrassen ist die Einhaltung der Grenzwerte anhand eines Lärmgutachtens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

VII. Etappierung, Realisierung

34. Etappierung, Realisierung

[1] Die Arealbebauung in Etappen ist zulässig. Für die einzelnen Etappen sind zweckmässige Perimeter und Schnittstellen zu definieren. Darin sind die wichtigen öffentlichen Infrastrukturanlagen, Plätze und Wege zu integrieren.

[2] Die Reihenfolge der Realisierung der einzelnen Baubereiche ist unter Vorbehalt und Abhängigkeit der Erschliessung und Infrastruktur frei. Bei der Realisierung sind saubere Anschlüsse der Freiraumgestaltung an die Umgebung zu erstellen, auch wenn diese über den Etappen-Perimeter hinausreichen.

[3] Die Realisierung der Zu-/Wegfahrt EH2 sowie des Shedgebäudes Nord (am Kreisel) inkl. darunterliegender Einstellhalle sind in einer frühen Etappe vorzusehen. Die Umsetzung hat spätestens im Rahmen der Bauetappe für die Baubereiche N1, N5 oder N7 zu erfolgen.

35. Dienstbarkeiten, Vereinbarungen

[1] Alle für die weitere Entwicklung und den zukünftigen Betrieb notwendigen Rechte und Pflichten zwischen den Grundeigentümerschaften, mit der Stadt sowie weiteren beteiligten Parteien sind frühzeitig zu sichern. Zu diesem Zweck unterzeichnen die betroffenen Parteien vor Beschluss des Bebauungsplans gegenseitige Verträge, in denen die erforderlichen Dienstbarkeiten, soweit bekannt,

bezeichnet werden und ihre Eintragung im Grundbuch zugesichert wird. Die Eintragung im Grundbuch ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Zu regeln sind unter anderem:

- Nutzung, Unterhalt und Erneuerung von öffentlichen oder gemeinschaftlichen Infrastrukturen wie Plätze, Wege, Abfallsammelstellen, Brücken
- Öffentliche Weg- und Benutzungsrechte, Durchfahrtsrechte Einstellhalle
- Recht zum Anbau an die Einstellhalle für die späteren Bauetappen
- Recht zum Anschluss der Parz. 198 und 229 an die Einstellhalle sowie die dazugehörigen Überfahrtsrechte
- Rechte zur Erstellung der für die Wärme- und Kälteversorgung des Areals notwendigen Grundwasserbrunnen (Grundwasserentnahme und -rückgabe)
- Durchleitungsrechte.

[2] Die öffentliche Nutzung sowie der Unterhalt der Platzflächen, gemeinschaftlichen Spiel- und Erholungsflächen, öffentlichen Wege und des Gewässerraums werden zwischen den Grundeigentümerschaften und der Stadt mit Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

VIII. Schlussbestimmungen

36. Ausnahmen

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen städtebaulich zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führen.

Anhang 1

Fachexperten Fachgremium Testplanung gem. Art. 4 Abs. 2:

- Prof. em. Dr. Bernd Scholl, Raumentwicklung, ETH Zürich
- Elisabeth Blum, Dr. dipl. Architektin ETH
- Hans Cometti, dipl. Architekt ETH, Cometti Truffer Hodel Architekten AG
- Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA, dipl. Geologin ETH, Hager Partner AG

Anhang 2

Koordinatenpunkte

Punkt Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2642313.255	1219346.436
2	2642327.222	1219365.334
3	2642310.976	1219377.339
4	2642297.011	1219358.440
5	2642297.953	1219366.448
6	2642307.760	1219379.718
7	2642285.643	1219396.061
8	2642275.837	1219382.792
9	2642282.297	1219413.456
10	2642292.400	1219427.128
11	2642348.236	1219364.712
12	2642358.346	1219378.393
13	2642373.579	1219382.057
14	2642382.494	1219394.120
15	2642313.331	1219445.233
16	2642304.416	1219433.169
17	2642359.231	1219424.050
18	2642386.574	1219403.843
19	2642404.404	1219427.970
20	2642377.061	1219448.177
21	2642440.818	1219416.908
22	2642451.222	1219430.979
23	2642362.808	1219474.558
24	2642373.209	1219488.632
25	2642320.789	1219461.533
26	2642326.839	1219469.720
27	2642315.648	1219477.991
28	2642309.598	1219469.804
29	2642310.887	1219489.958
30	2642340.812	1219467.843

Punkt Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
31	2642364.383	1219499.739
32	2642334.458	1219521.853
33	2642463.782	1219437.862
34	2642470.023	1219446.306
35	2642405.649	1219480.848
36	2642411.878	1219489.276
37	2642392.182	1219491.397
38	2642399.244	1219500.989
39	2642386.470	1219510.596
40	2642395.982	1219523.468
41	2642381.026	1219534.523
42	2642387.862	1219543.771
43	2642376.362	1219552.271
44	2642382.900	1219561.117
45	2642364.484	1219574.727
46	2642357.946	1219565.883
47	2642341.514	1219543.652
48	2642341.329	1219543.789
49	2642334.250	1219534.210
50	2642371.135	1219506.951
51	2642378.214	1219516.530