

WELLISAREAL WILLISAU

Richtprojekt Architektur

31.10.2025

©HERZOG & DE MEURON

VOGT

RAPP

CREDITS

Auftraggeber:
GKA Immobilien AG Willisau, vertreten durch Progedis Baumanagement AG

Verfahrensbegleitung:
ZEITRAUM Planungen AG

Projektteam:
Herzog & de Meuron, Architektur & Städtebau
Vogt Landschaftsarchitekten, Frei-/Grünraumgestaltung
Rapp AG, Verkehrsplanung

© Oktober 2025, Herzog & de Meuron

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Ideen sind das Eigentum von Herzog & de Meuron. Seine Verwendung ist zwischen dem Kunden und Herzog & de Meuron vertraglich geregelt. Für jede anderweitige Verwendung ist eine vorherige schriftliche Genehmigung von Herzog & de Meuron erforderlich.

Sofern nicht anders vermerkt, ist sämtliches, in diesem Dokument verwendete Material das Eigentum von Herzog & de Meuron. Es wurden alle Bemühungen unternommen, sämtliche Quellen- und Urheberrechtsinhaber von urheberrechtlich geschütztem Material, das nicht Eigentum von Herzog & de Meuron ist, zu ermitteln und zu bezeichnen. Wir entschuldigen uns, sollte es hierbei zu Fehlern oder Auslassungen gekommen sein. Wir werden uns bemühen, diese Nachweise bei späterer Verwendung zu korrigieren.

Das folgende Bildmaterial basiert auf Grundlagen, die von geo.admin stammen:
S. 4, 5, 14, 15

Herzog & de Meuron Basel Ltd.
Rheinschanze 6
4056 Basel, Switzerland

Phone: +41 61 385 5757
Fax: +41 61 385 5758
info@herzogdemeuron.com
www.herzogdemeuron.com

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I ARCHITEKTUR

PROJEKTBESCHRIEB 6

WILLISAU 10
ENTWICKLUNG NACH INNEN 12

WELLISAREAL
ENTWICKLUNG WELLISAREAL 14
IDENTITÄT - ALT UND NEU 18

RICHTPROJEKT 24

NORDAREAL 36
Shedgebäude am Kreisel 40
Townhouses 50
Fabrik 54
Orgelfabrik 60
Heizzentrale 68
Turm 70
Zeile N4 82

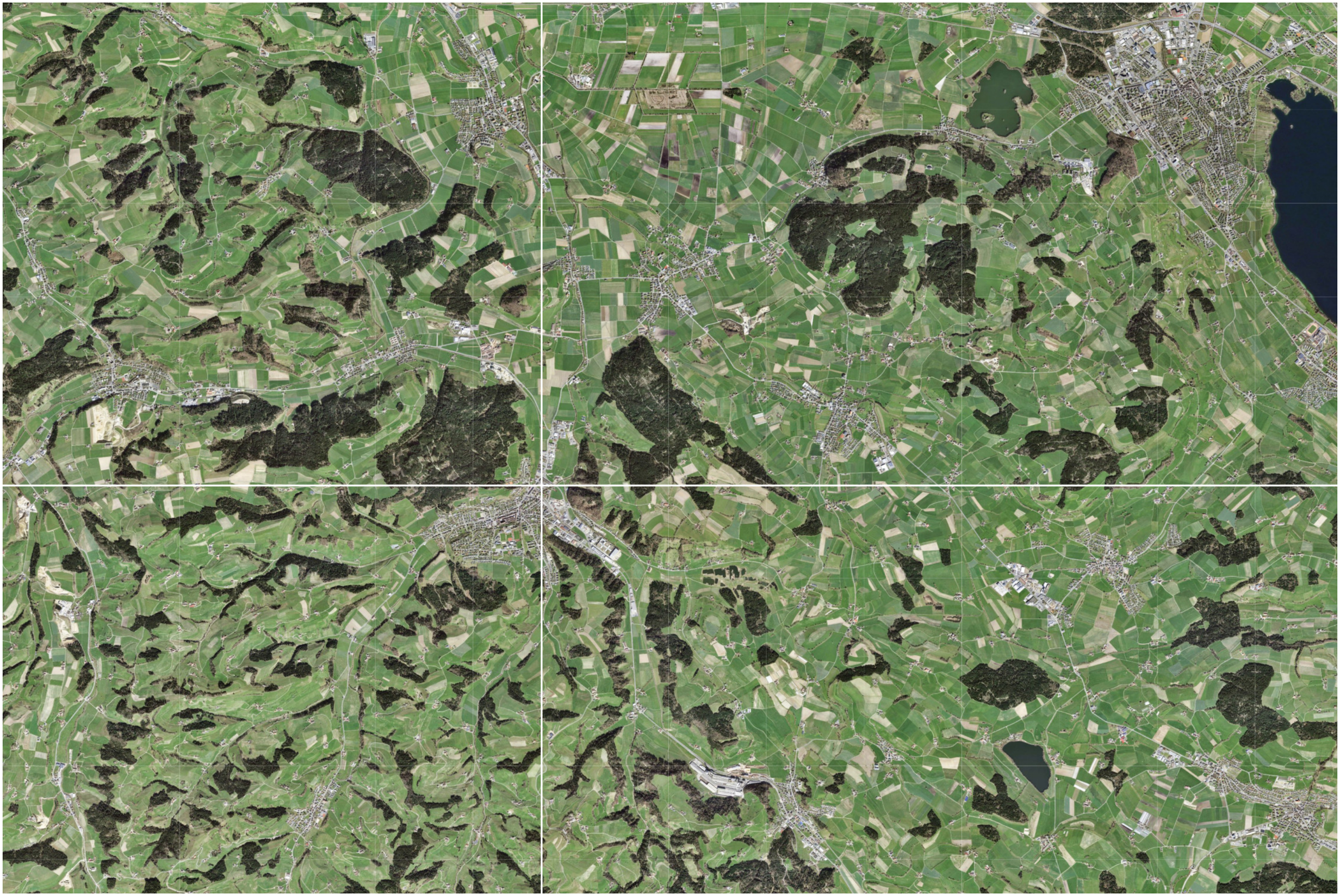
SÜDAREAL 86
Zeilen Südareal 90
Parzelle Schmid / Parzelle Fellmann 98

ERSCHLIESSUNG / DURCHWEGUNG 100
VERKEHRSANSCHLÜSSE 102
UNTERGESCHOSSE / PARKIERUNG 104
GEWERBE 112
LÄRM 114

NACHHALTIGKEIT / MATERIALISIERUNG 116
ENTWICKLUNGSSCHRITTE 118
AUFWERTUNG AM KREISEL GRUNDMATT 120
PROGRAMM / FLÄCHEN 122

TEIL II LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

TEIL III VERKEHRSPLANUNG



PROJEKTBESCHRIEB

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 Ettiswiler- und die Umfahrungsstrasse sowie die Enziwigger und die BLS-Linie (Wiggertalbahn) gefasst wird, umfasst eine Fläche von rund 30'000 m2.

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 Anklang 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 Ettiswilerstrasse 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.

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 gelegenen 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 Eigentümer, ansässigem 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 BewohnerInnen 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 Umnutzen
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 Willisaus zu erhalten und in erneuerter Form in die Zukunft zu tragen. Dadurch entsteht Identität – nicht nur für die zukünftigen BewohnerInnen des Wellisareals, sondern auch für die umliegende Region.
Auch aus Nachhaltigkeitsgründen wird ein strategischer Erhalt der bestehenden Industriebauten angestrebt. Die 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. Der 30 Meter hohe Lagerturm im Zentrum muss weichen, da er den Gewässerraum der Wigger überlagert. Als würde man den bestehenden Lagerturm aufstellen wird ein neuer Turm mit mehr Raum zur Wigger hin erstellt. 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, den Townhouses und des Langbaus charakterisiert. Durch die klare städtebauliche Geste dieser langgezogenen Baukörper vermögen sich diese gegenüber den umliegenden lose gesetzten Bauten entlang der Ettiswilerstrasse zu behaupten.
Die Bebauung des Südareals übernimmt die städtebauliche Typologie der linearen Bebauung, wodurch das Südareal mit dem Nordareal strukturell verbunden wird. 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 Areals, 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. Die alte Orgelfabrik und das bestehende Shedgebäude, sowie die Erdgeschosse rund um den Quartiersplatz sollen weiterhin mehrheitlich von Gewerbe und Dienstleistung genutzt werden. Die bestehenden Gebäude können so mit minimalen Eingriffen weitergenutzt werden. Neben der gewünschten Durchmischung dient das Gewerbe entlang der beiden Strassen auch dem Lärmschutz der Wohnnutzungen in der Arealmitte.

Herzog & de Meuron, Oktober 2025



WILLISAU

Die Geschichte von Willisau reicht bis weit in die Vergangenheit zurück und wird 1100 als Ort Willineshowo erstmalig erwähnt. Vom Frühjahr 1302 bis Sommer 1303 gründen die drei Brüder Markward, Heimo und Walter von Hasenburg in der wasserreichen Au zwischen Gütsch und Schlossberg die Kleinstadt Willisau. Die in der Folgezeit errichtete Stadtmauer ist bis heute im Sieldungskörper ablesbar. Über lange Zeit besetzte die Stadt als kompakte Siedlung vorwiegend den Talgrund. Die Hügel waren weitgehend unbebaut und lediglich von verstreut liegenden Höfen geprägt.



Luzernerkarte von Hans Heinrich Wägmann 1597



Willisau im 17. Jahrhundert, Kupferstich Merian



ENTWICKLUNG NACH INNEN

VOM DÖRFLICHEN CHARAKTER HIN ZU MEHR KLEINSTÄDTISCHER STRUKTUR

Die Siedlungsstruktur von Willisau hat sich vom Mittelalter bis weit ins 20. Jahrhundert hinein nur wenig verändert. Mit dem Bau der Eisenbahn und dem damals der Altstadt vorgelagerten Bahnhof entwickelte sich die Vorstadt zwischen Bahnhof und Untertor. Ansonsten bewahrte die Stadt ihren weitgehend kompakten Stadtkörper. Mit dem Bauboom der 1960-70er Jahre änderte sich dies. Die Stadt wuchs über den Talboden hinaus und begann die Hügel zu besetzen.
Eine Entwicklung, die den einst kompakten Stadtkörper auflöste und zu teils schwach definierten, ausufernden Siedlungskanten führte.

In einem vorerst letzten Entwicklungsschritt entstand entlang der Einfallsstrasse gegen Norden hin ein grossflächiger Teppich anonymer, austauschbarer Retailboxen, welche heute die Einfahrt zur Stadt Willisau prägen.

Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), die am 1. Mai 2014 in Kraft trat, steht die Siedlungsentwicklung nach Innen als Schlüsselbegriff im Zentrum der Raumentwicklung. Diesem Grundsatz folgend bietet das Wellisareal einen idealen Ort der künftigen Entwicklung von Wohn- und Arbeitsraum in Willisau.



Willisau 1922



Willisau 1946



Willisau 1979



Willisau 2019

Bilder: http://ba.e-pics.ethz.ch/#1600364977769



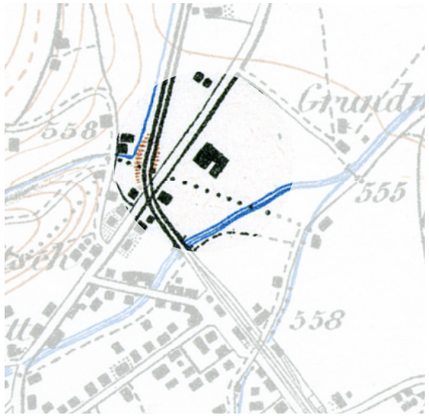
ENTWICKLUNG WELLISAREAL

Auf dem Areal des heutigen Wellisareals wird 1927 die Orgelbau AG Willisau gegründet. Sie ist spezialisiert auf den Bau von Kirchenorgeln und hat unter anderem die Orgel in der St. Antonius Kirche von Karl Moser in Basel gebaut. Bereits 1939 wird die Produktion jedoch aufgrund wirtschaftlicher und personeller Probleme wieder eingestellt.

Ab 1931 entsteht allerdings mit der Produktion von Küchenaustattungen ein zweites Standbein, das ab den Fünfzigerjahren gänzlich auf die Herstellung von Wohnmöbel umgestellt wird.
Das Firmenareal entwickelt sich über die Jahrzehnte stetig und erreicht in den 1980er Jahren sein heutiges Erscheinungsbild.



Neubau Orgelfabrik Willisau 1927



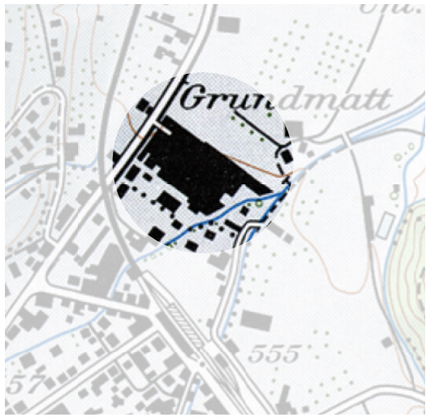


Wellisareal 1946





Wellisareal 1962





Wellisareal 1980



Orgelbau AG 1930



Orgelbau AG 1930

IDENTITÄT - ALT UND NEU

SCHAFFUNG EINER SPEZIFISCHEN ORTSIDENTITÄT, AUFBAUEND AUF DEM INDURSTRIELLEN ERBE

Mit dem Wellisareal bietet sich die Chance einen charakteristischen Teil der Industriegeschichte Willisaus zu erhalten und in erneuerter Form in die Zukunft zu tragen. Dadurch entsteht Identität – nicht nur für die zukünftigen BewohnerInnen des Wellisareals, sondern auch für die umliegende Region. In einer vertieften Auseinandersetzung haben wir den möglichen Erhalt des Bestands geprüft.

Shedgebäude
Das Shedgebäude weist mit seiner langgezogenen, horizontalen Ausdehnung eine interessante Typologie auf, die nicht nur städtebaulich stimmig ist, sondern die sich auch für die Nutzung durch Gewerbe und Ateliers ideal eignet. Der Kopf des bestehenden Shedgebäudes an der Ettiswilerstrasse ist ein prägendes Element des Areals und sollte so erhalten bleiben. Es wird auch in Zukunft die Einfahrt auf die Ettiswilerstrasse vom Kreisel Grundmatt her prägen. Durch die Erweiterung von Shedgebäuden zum Kreisel hin, können zusätzliche Gewerbeflächen erstellt werden.

Orgelfabrik
Die ursprüngliche Orgelfabrik wurde im Zuge der Umbauten in das heute sichtbare Hauptgebäude an der Ettiswilerstrasse integriert, was sich noch an der ursprünglichen Fenstergliederung ablesen lässt. Die Bausubstanz muss als Grundlage für die weitere Bearbeitung statisch überprüft werden. Grundsätzlich bietet das Tragwerk, vor allem auch in der später hinzugefügten Bauetappe eine robuste Struktur in Betonbauweise, die sich mit ihren grossen Spannweiten und hohen Deckenhöhen ideal für eine Umnutzung zu Gewerbe und Wohnungen eignet.
Der Baukörper soll die noch im Gebäude ablesbare Fassadenstruktur der ehemaligen Orgelfabrik wieder erkennbar machen, ohne diese denkmalpflegerisch zu rekonstruieren.

Heizzentrale
Die Heizzentrale mit ihrer charakteristischen industriellen Architektur soll erhalten bleiben. Die Volumetrie des kleinen Gebäudes ergänzt den bewusst heterogenen Strassenzug entlang der Ettiswilerstrasse und vermittelt zwischen dem grossen Volumen der Orgelfabrik und dem, im Bauinventar als erhaltenswert eingestuften, Haus Schmid (Parz Nr. 198). Darüber hinaus schafft die Heizzentrale einen Übergang zum Quartierplatz und verspricht diesen zusammen mit den anderen umliegenden Gebäuden durch eine Nutzung, wie z.b. einen kleinen Laden oder ein Café bespielen zu können.

Fabrik
Die bestehende Fabrik verfügt über eine saubere und solide Betonskelettstruktur. Grundsätzlich bietet das Tragwerk mit den grossen Spannweiten und hohen Deckenhöhen eine geeignete Raumstruktur für eine Umnutzung zu Wohn- und Werkräumen.
Leider lässt sich das UG der bestehenden Fabrik aufgrund sehr tiefer Räume kaum nutzen und schon gar nicht in die Tiefgarage integrieren. Aus Nachhaltigkeits- sowie Wirtschaftlichkeitsgründen hat man sich deshalb zu einem Neubau entschieden. Dies ermöglicht eine deutlich effizientere Parkierung und bringt den grossen Vorteil auf ein zweites Tiefgaragengeschoss verzichten zu können.
Städtebaulich erinnert das Volumen als langer Körper, mit ähnlicher Grösse wie das bestehende Gebäude, an die industrielle Riegeltypologie der Fabrik.

Turm
Grundsätzlich verfügt der Lagerturm über eine solide Betonskelettstruktur, die sich aus Gründen der Nachhaltigkeit anbietet zu erhalten und weiter zu nutzen. In einer tiefergehenden Analyse wären Aspekte wie ein Tragwerknachweis 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 Umbaumassnahmen tiefgreifend und kostenintensiv ausfallen werden.
Der bestehende Lagerturm hat eine Attikahöhe von 26.7 Meter. Damit ist es möglich, dass unterhalb der Hochhausgrenze ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden kann. Es liesse sich damit ein achtgeschossiger Bau realisieren mit einer Geschossfläche von 7'200m^2 erreichen.
Dem Erhalt wurde in der Testplanung ein Neubau gegenübergestellt. Es zeigte sich, dass ein Neubau aus verschiedenen Gründen sinnvoller ist und auf einem effizienteren Grundriss mehr Wohnraum für mehr Menschen anbieten kann. Durch die gegebenen Geschosshöhen ist der bestehende Turm nicht optimal nutzbar. In einem Neubau können die Geschosshöhen, sowie die Grundläche des Volumens auf den Wohnungsbau optimierten werden. Dadurch, dass der Neubau unter 900m2 Geschossfläche bleibt, kann zudem auf eine zweite Fluchttreppe verzichtet werden.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist ein Neubau dem Erhalt des bestehenden Lagerturms vorzuziehen. Der heutige Turm steht unmittelbar an der Enziwigger 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. Die neu entstehende Bachlandschaft wird durch die weit in den Bachraum ragende Gebäudeecke des Turms stark eingeschnürt und räumlich unterbrochen. Auf der Platzseite entsteht zudem 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 Enziwigger kann sich durch ein Wegrücken 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 dem Zentrum des Wellisareal einen adäquaten, vielseitig nutzbaren und lebendigen Quartierplatz schafft.

Wohnhaus Parz. 497
Das Gebäude weist keine erhaltenswerte Substanz auf. Die Wiederverwendung einzelner Bauteile oder Materialien aus dem Rückbau sind zu prüfen.

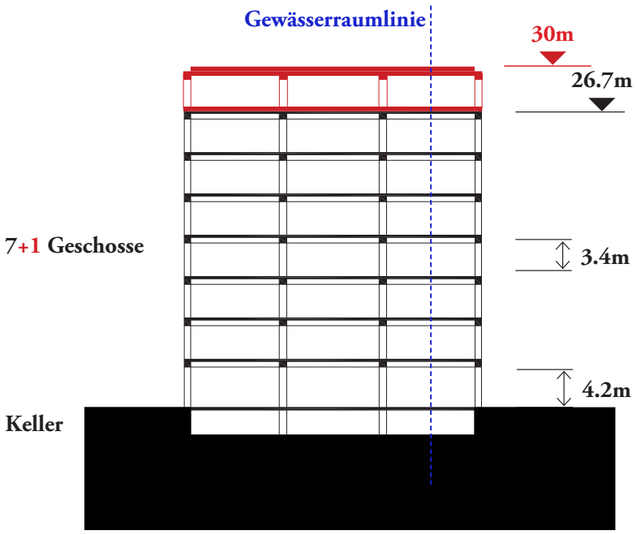
Tolusso Steinindustrie Parz. 231/233
Das Gebäude weist keine erhaltenswerte Substanz auf. Die Wiederverwendung einzelner Bauteile oder Materialien aus dem Rückbau sind zu prüfen.

Haus Schmid Parz. 198
Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern, Stadt Willisau, wird das Haus Schmid, Parzelle Nr. 198, als erhaltenswert eingestuft. Das Gebäude ist demzufolge nicht Teil des Richtprojekts.

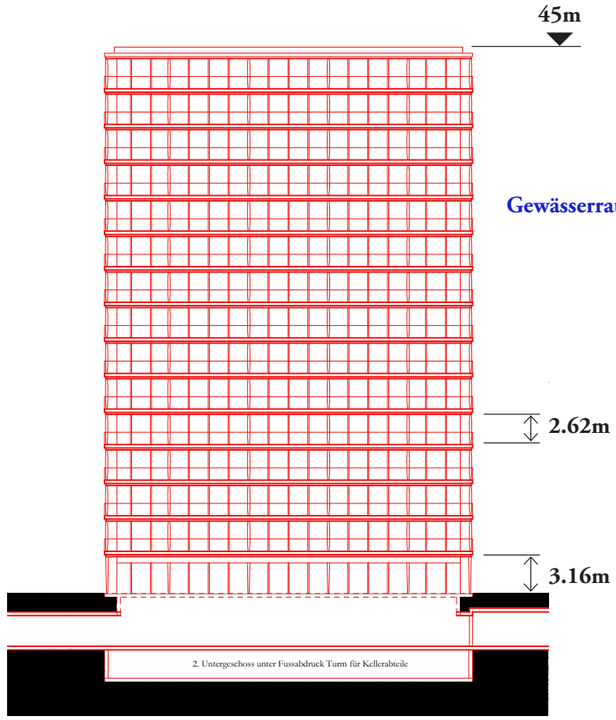
Haus Fellmann Parz. 229
Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 229 ist nicht Teil des Richtprojekts.



TURM

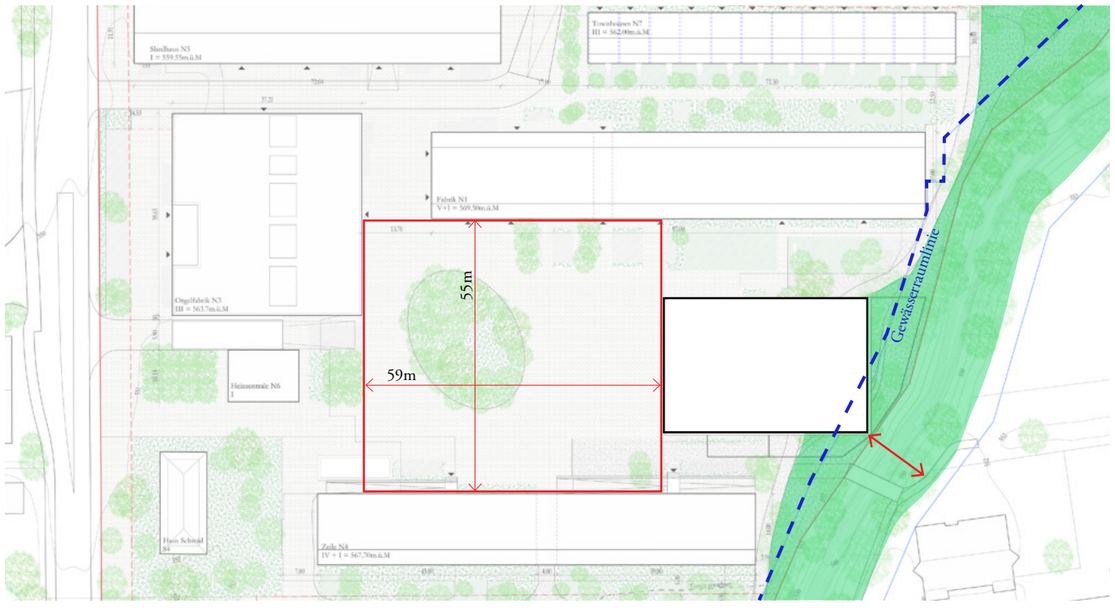


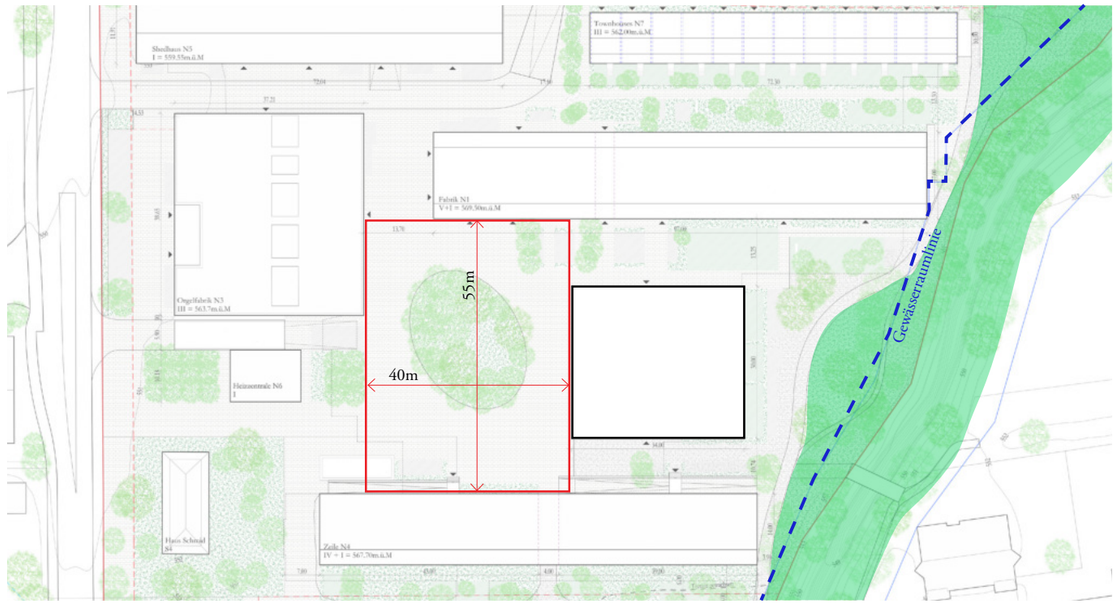
Rentabilisierung	$
Baukosten	$ $ $
Geschossfläche	7'200 m²
Technische Machbarkeit	$ $
Energiebilanz	+ / –
Parkierung	–
Gewässerschutz	? ?



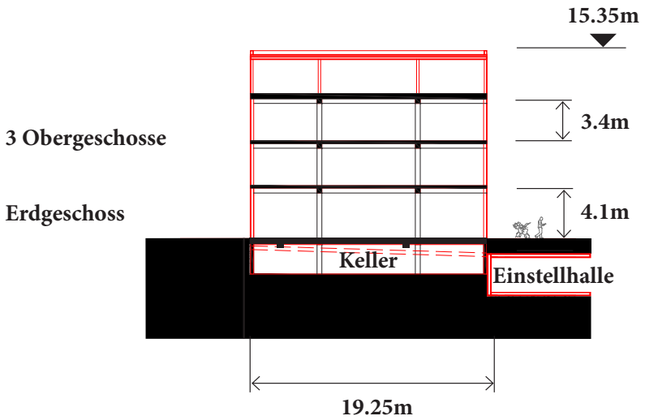
Gewässerraumlinie

Rentabilisierung	$ $
Baukosten	$ $
Geschossfläche	13'500 m²
Technische Machbarkeit	✓
Energiebilanz	– / +
Parkierung	✓
Gewässerschutz	✓

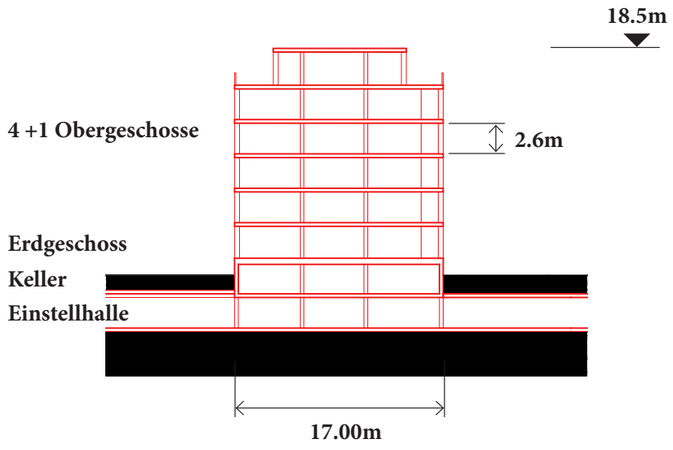




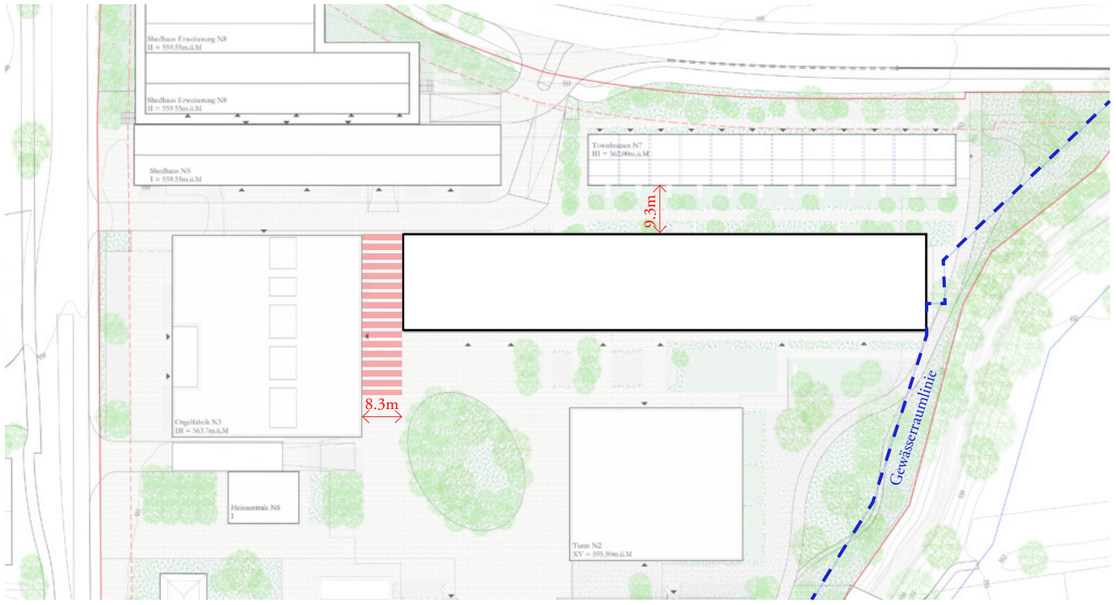
FABRIK

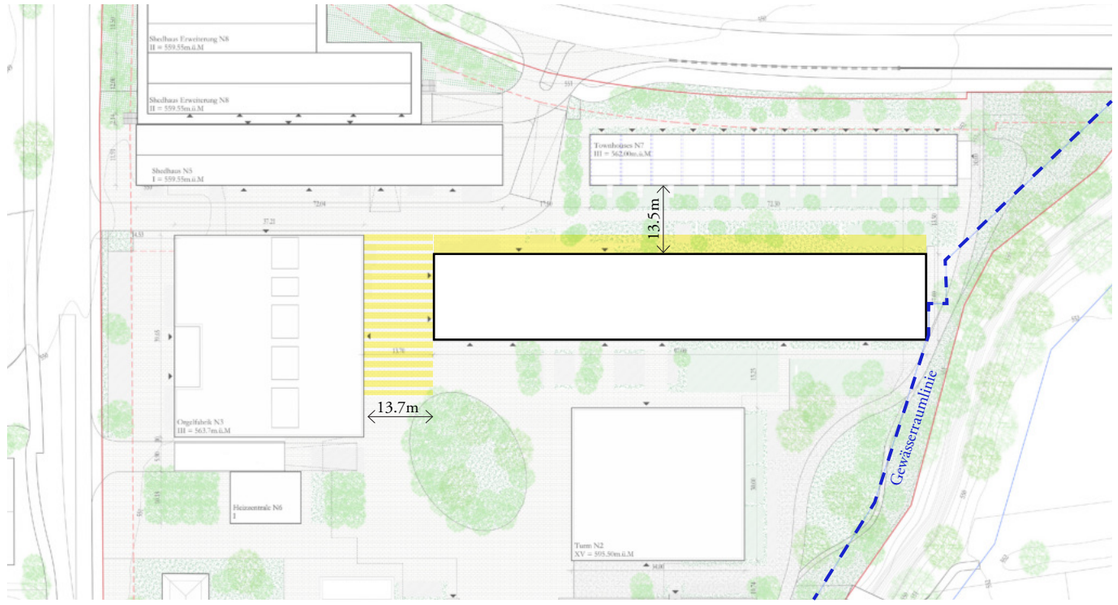


Rentabilisierung	$
Baukosten	$ $ $
Geschossfläche	7'700 m²
Technische Machbarkeit	$ $
Energiebilanz	+ / –
Parkierung	–
Gewässerschutz	✓



Rentabilisierung	$ $
Baukosten	$ $
Geschossfläche	8'790 m²
Technische Machbarkeit	✓
Energiebilanz	– / +
Parkierung	✓
Gewässerraumlinie	✓





ERHALT + AUFSTOCKUNG

22

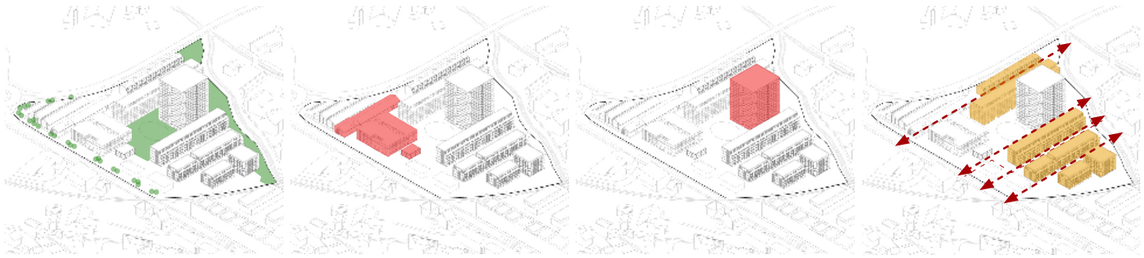
NEUBAU

23

RICHTPROJEKT

TRANSFORMATION VOM IN SICH GESCHLOSSENEN INDUSTRIEAREAL ZUM OFFENEN, LEBENDIGEN WOHN- UND WERKRAUM

Durchmischtes Wohnareal und organische Entwicklung
Das Wellisareal soll zu einem offenen, durchmischten Wohnraum werden, der möglichst vielen und diversen Wohnformen offen steht und die diverse Formen von Wohnungen ermöglicht. Die unterschiedlichen Typologien auf dem Areal - umgenutzte, bestehende Strukturen und neue Gebäude - legen dazu den Grundstein und stärken die Identität.
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 Bauetappen gebaut werden kann, sondern dass darüber hinaus jede dieser Etappen in sich abgeschlossen, die Qualitäten des Quartiers erlebbar macht.



Attraktive Aussenräume schaffen

Erhalten & Umnutzen des Bestands Identitätsstiftung

Stärken der Arealmitte Innere Verdichtung

Lineare Bebauung Querbezüge zwischen Strasse und Wigger schaffen

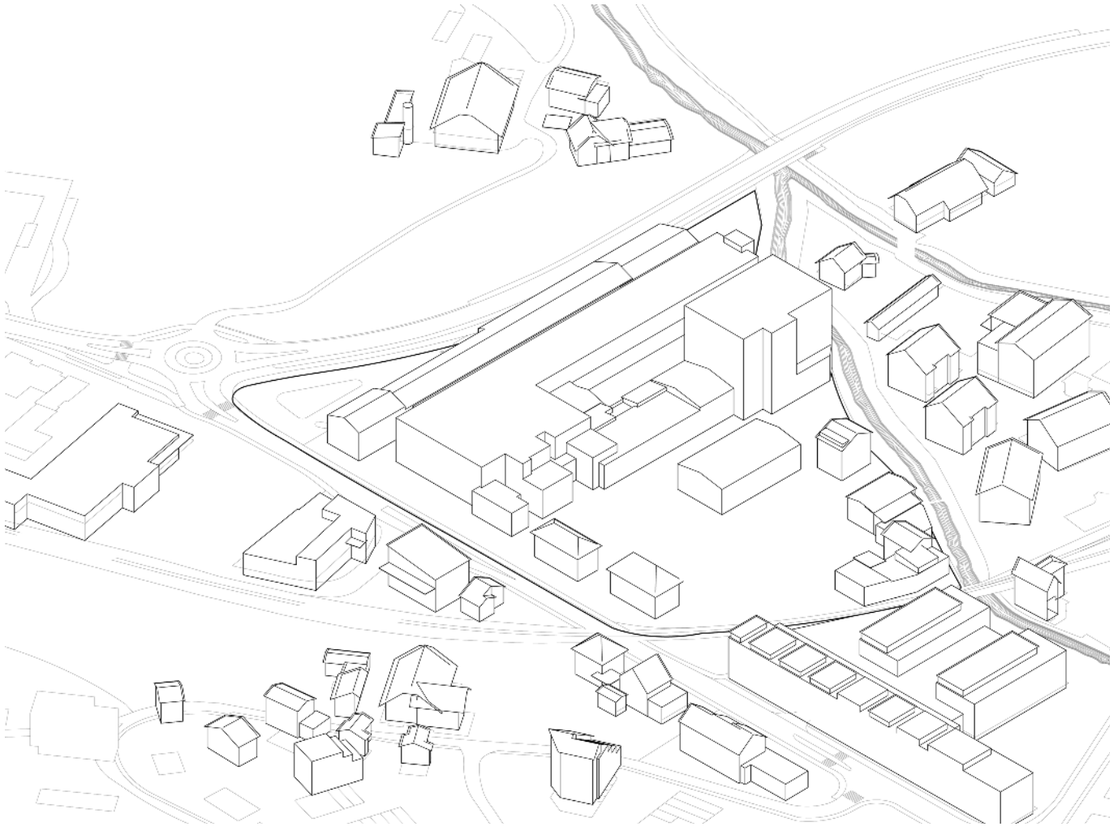


Unterschiedliche Programme
Diverse Wohnformen
Lebendiges & sicheres Quartier

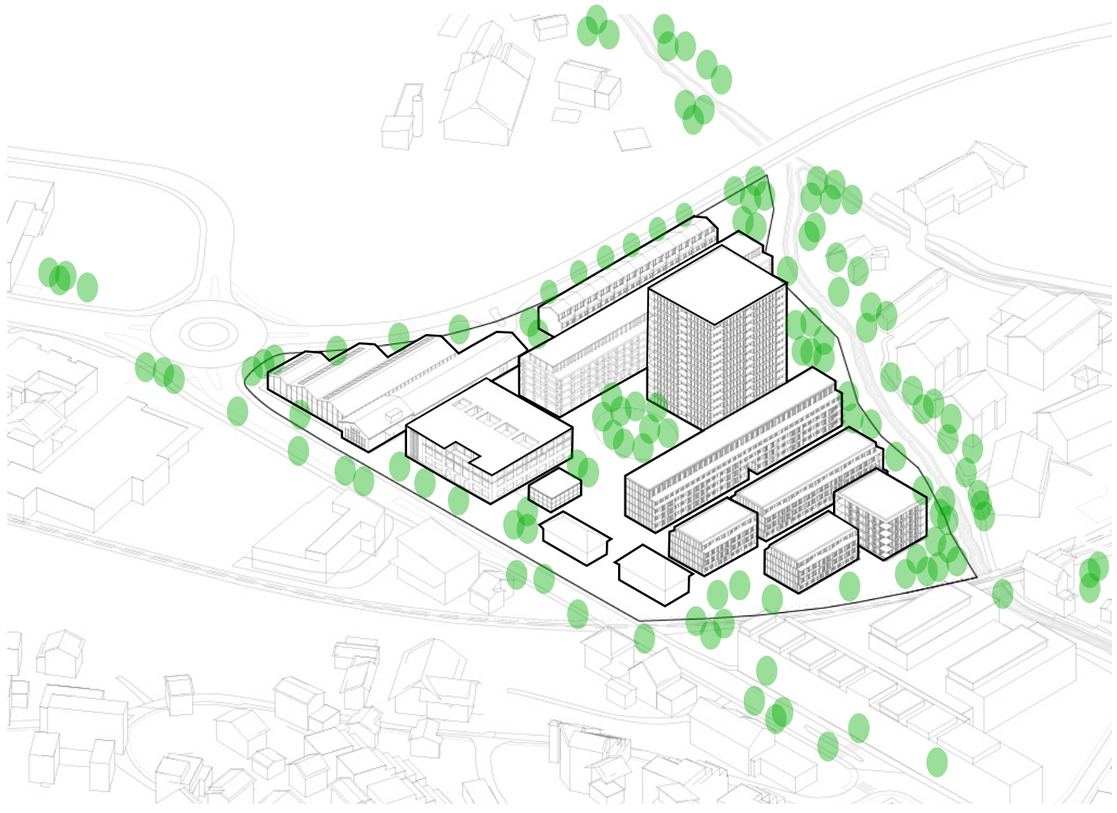


M 1:1500

RICHTPROJEKT LAGEPLAN



Wandel vom in sich geschlossenen Industrieareal zum...

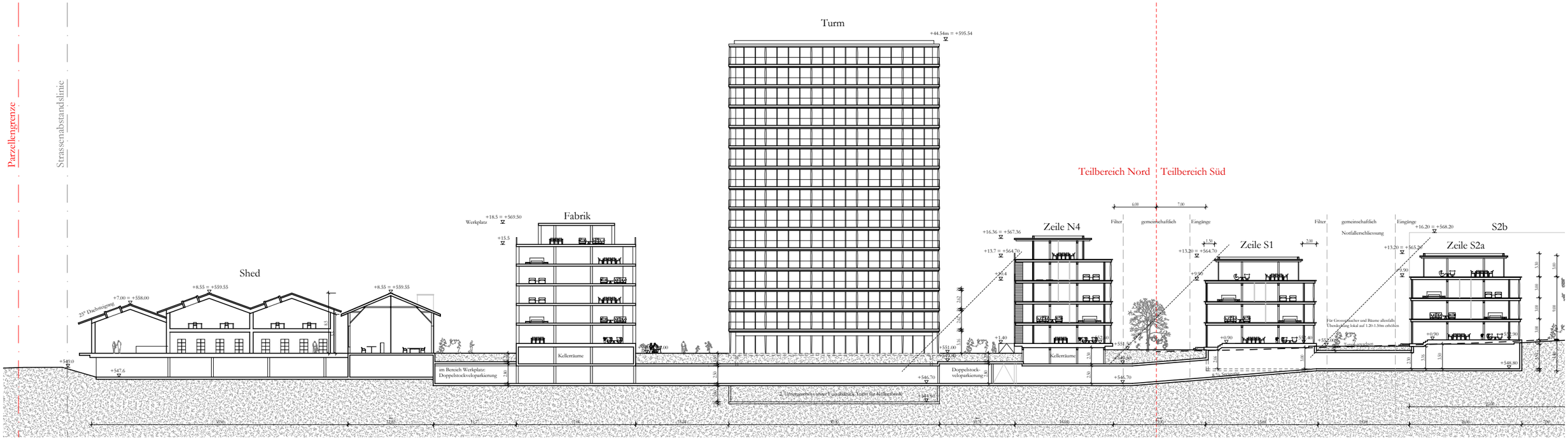


...offenen, lebendigen Wohn- und Werkraum



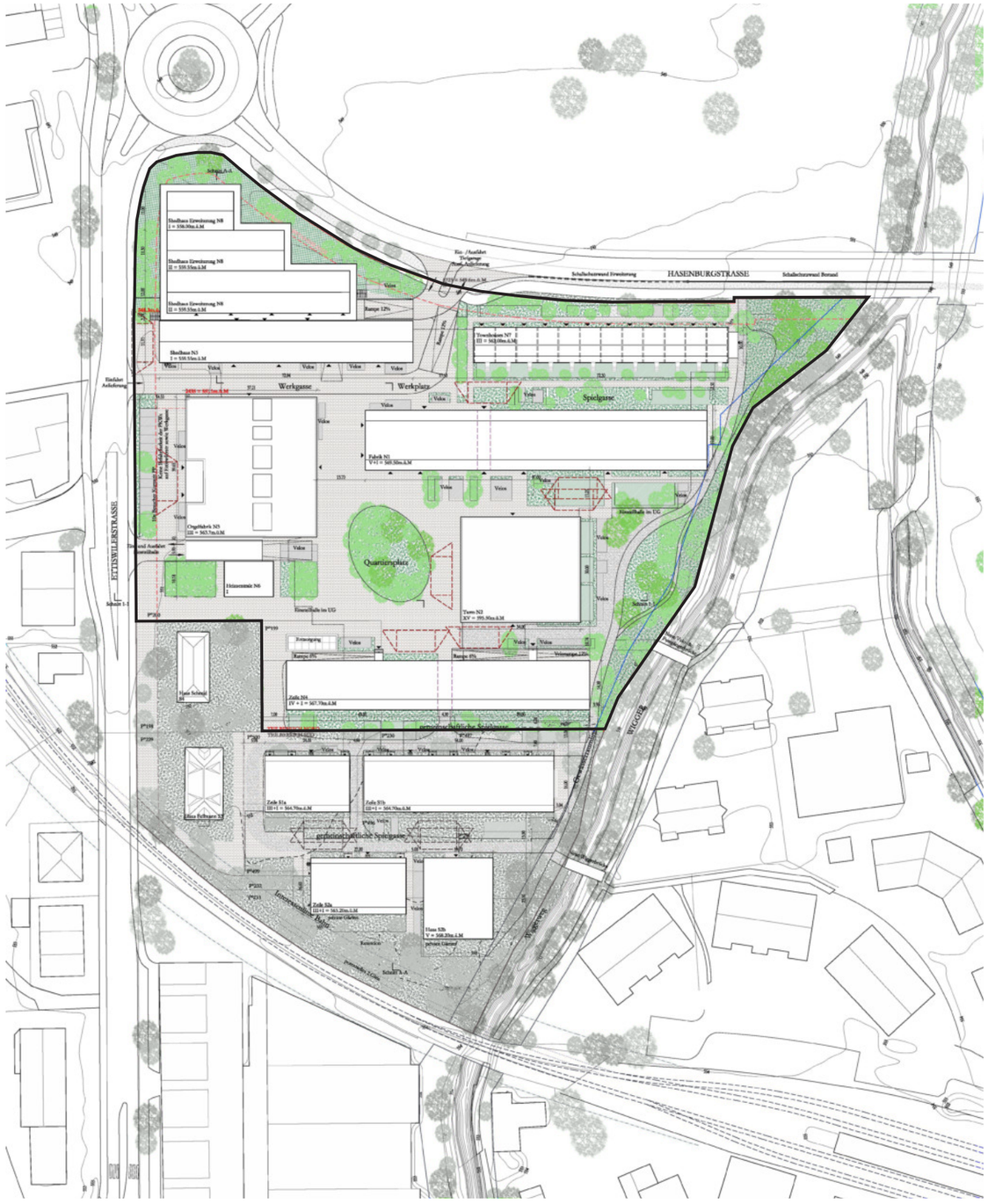


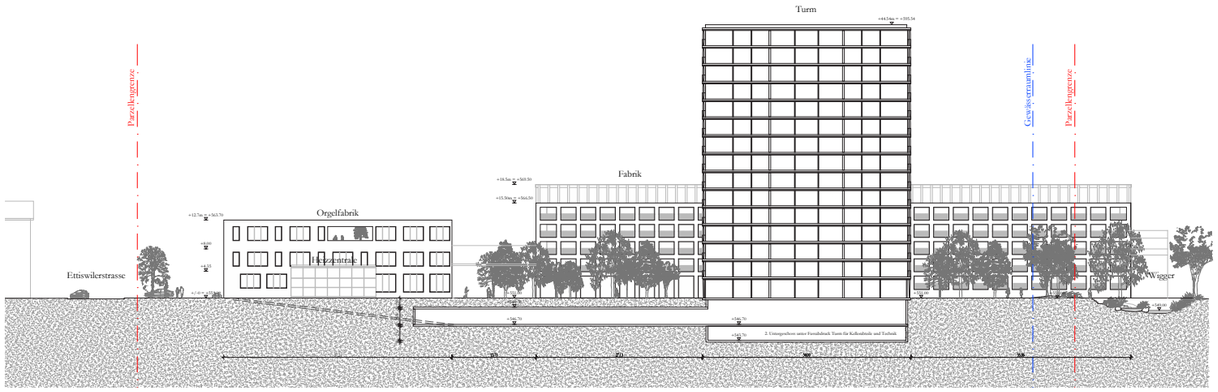
Ettiswilerstrasse



LÄNGSSCHNITT







LAGEPLAN
36

GESAMTSCHNITT OST-WEST
37



SHEDGEBÄUDE AM KREISEL

Den Auftakt des Wellisareals von Norden bilden die Erweiterungsbauten des Shedgebäudes. Das Gebäude übernimmt mit seiner Lage direkt am Kreisel eine wichtige städtebauliche Funktion. Dadurch stellen sich hohe architektonische Anforderungen an die Gestaltung des Gebäudes. Spezielle Beachtung muss der Gebäudeecke unmittelbar am Kreisel geschenkt werden. Diese ist einladend zu gestalten und darf nicht geschlossen oder abgeklebt werden. Das bestehende Ateliergebäude wird den Eingang nach Willisau auch weiterhin prägen und ist als Zeitzeuge des Areals ein wichtiges identitätsstiftendes Gebäude.

Das Shedgebäude weist mit seiner langgezogenen, horizontalen Ausdehnung eine lineare Typologie auf, die sich auf das bestehende Ateliergebäude bezieht und durch die Townhouses weitergeführt wird. Diese Entwicklung findet sich auch als übergeordnetes Prinzip im Neubau der Fabrik und den Zeilenbauten wieder. Durch die kompakte Positionierung der Shedgebäude zum Kreisel hin, kann die Logistik effizient über eine Einfahrt von der Ettiswilerstrasse und Ausfahrt zur Umfahrungsstrasse hin abgewickelt werden, ohne den Gewerbeverkehr in das neue Wohnquartier zu leiten.

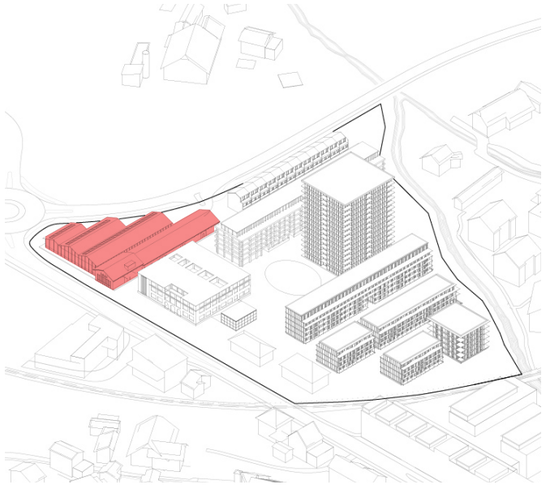
Das Shedgebäude ist so konzipiert, dass die lineare Typologie eine Etappierung erlaubt und es dadurch flexibel auf die heute schwierig absehbaren Bedarfssituation nach Gewerbeflächen reagieren kann. Je nach Etappierung kann jeweils mit entsprechenden Massnahmen eine Aufwertung gewährleisten werden: Sei es mit Ergänzung der Baumbestände, der Nutzung als Logistikfläche, kombiniert mit temporärem Showroom, als Showroom mit Baumschule (als Vorleistung zur späteren Begrünung des Quartiers oder als Shederweiterung.)

Um eine ausgewogene Massstäblichkeit des Auftakts zu schaffen, ist eine Höhenstaffelung Richtung Arealmitte wesentlich: Der erste Riegel ist auf ein Geschoss zu beschränken, im zurückversetzten südlichen Teil des Shedgebäudes wird, gleich wie beim Ateliergebäude, eine Zweigeschossigkeit vorgeschlagen.

Hinsichtlich des Programms bietet das Shedgebäude ideale Räume für gewerbliche Nutzungen oder Dienstleistungsanbieter, mit Ateliers und kleinem, lokal verankertem Gewerbe. Bei einem Maximalausbau könnte das Shedgebäude mit etwa 3’200m² Gewerbe- und Büroräumen genutzt werden.

Ein logistischer Zugang durch das bestehende Ateliergebäude im östlichen Teil dient der Anlieferung, falls das Gebäude auf verschiedene Mieter aufgeteilt wird. Das Gebäude ist als “Hochparterre” geplant und schwebt ca. 1,50m über dem gewachsenen Terrain entlang der Strasse. Dadurch kann unter dem Hauptgeschoss eine halb abgesenkte, natürlich belüftete und belichtete Einstellhalle inklusive Tiefgaragenzufahrt untergebracht werden.

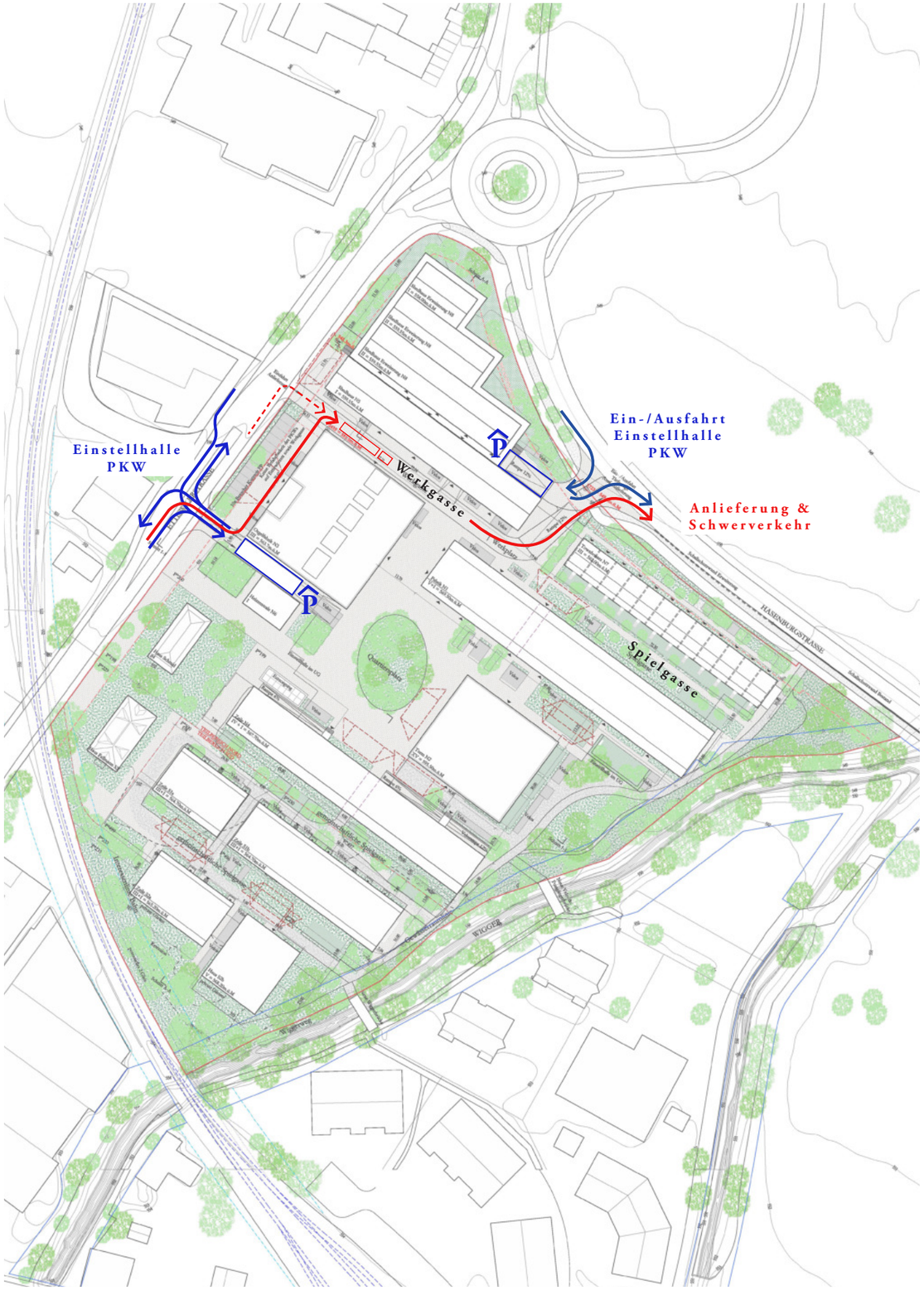
Die vollflächige Belegung der geneigten Dächer mit Photovoltaikpanelen ist zu prüfen. Zur Belichtung des tiefen Gebäudegrundrisses werden nordausgerichtete Oberlichter vorgesehen.



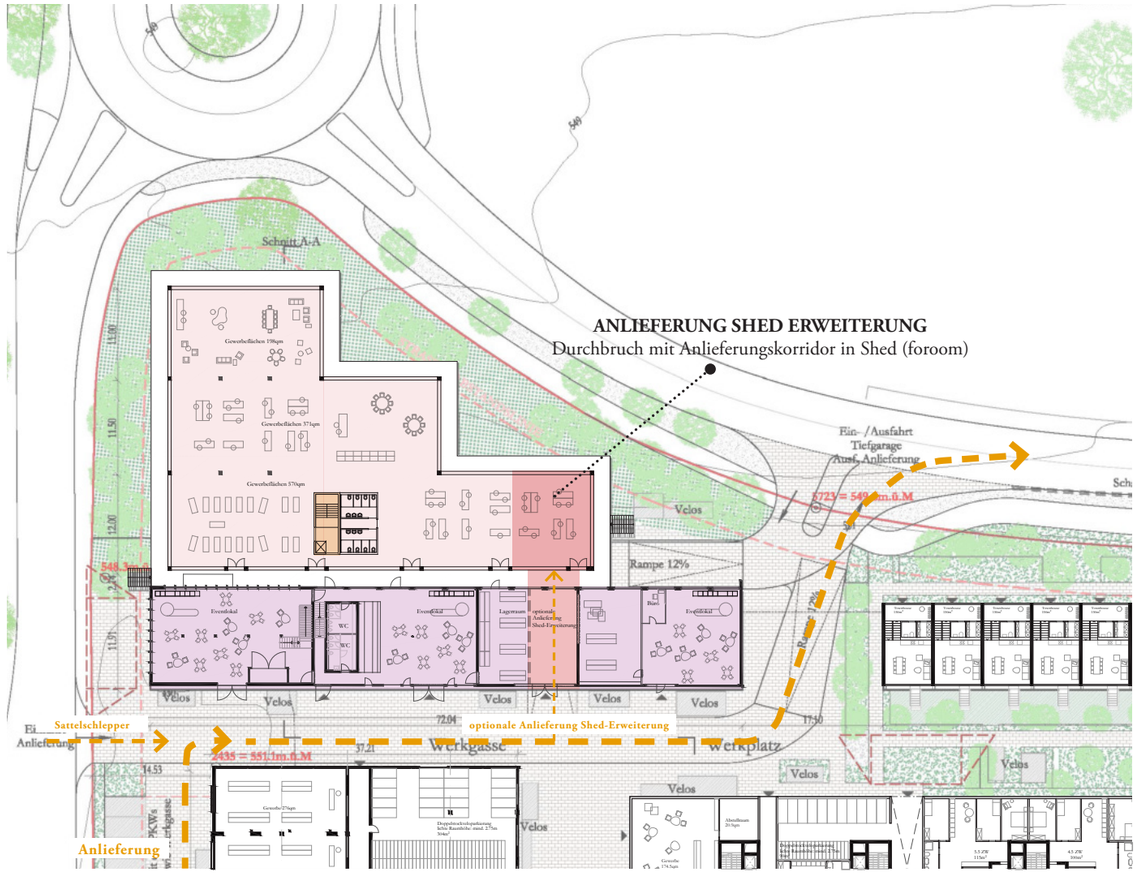




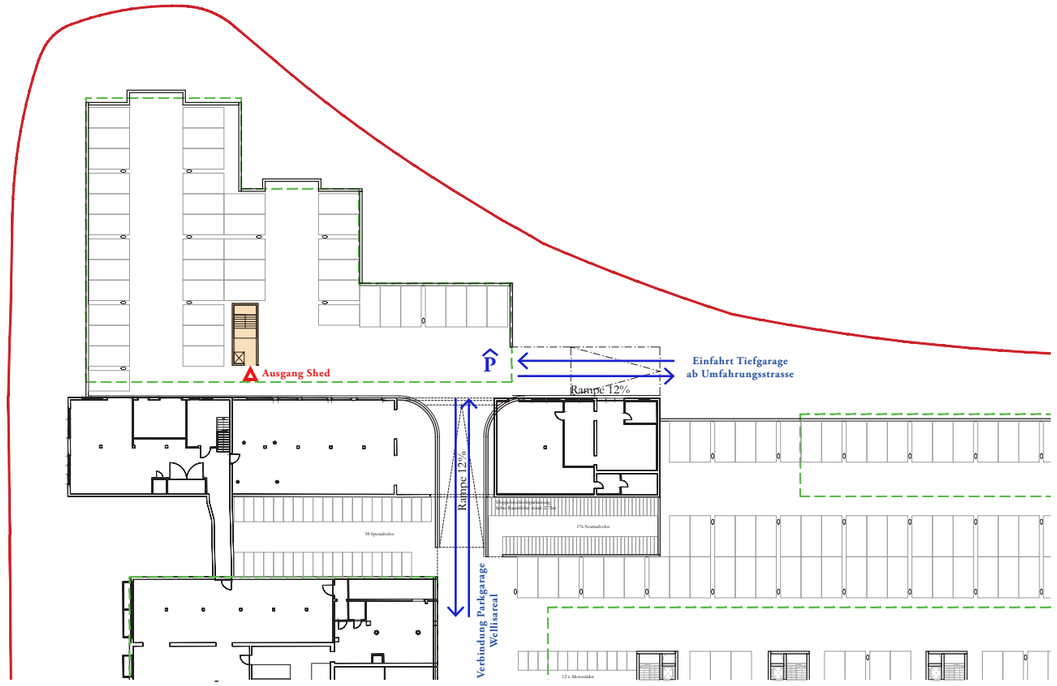


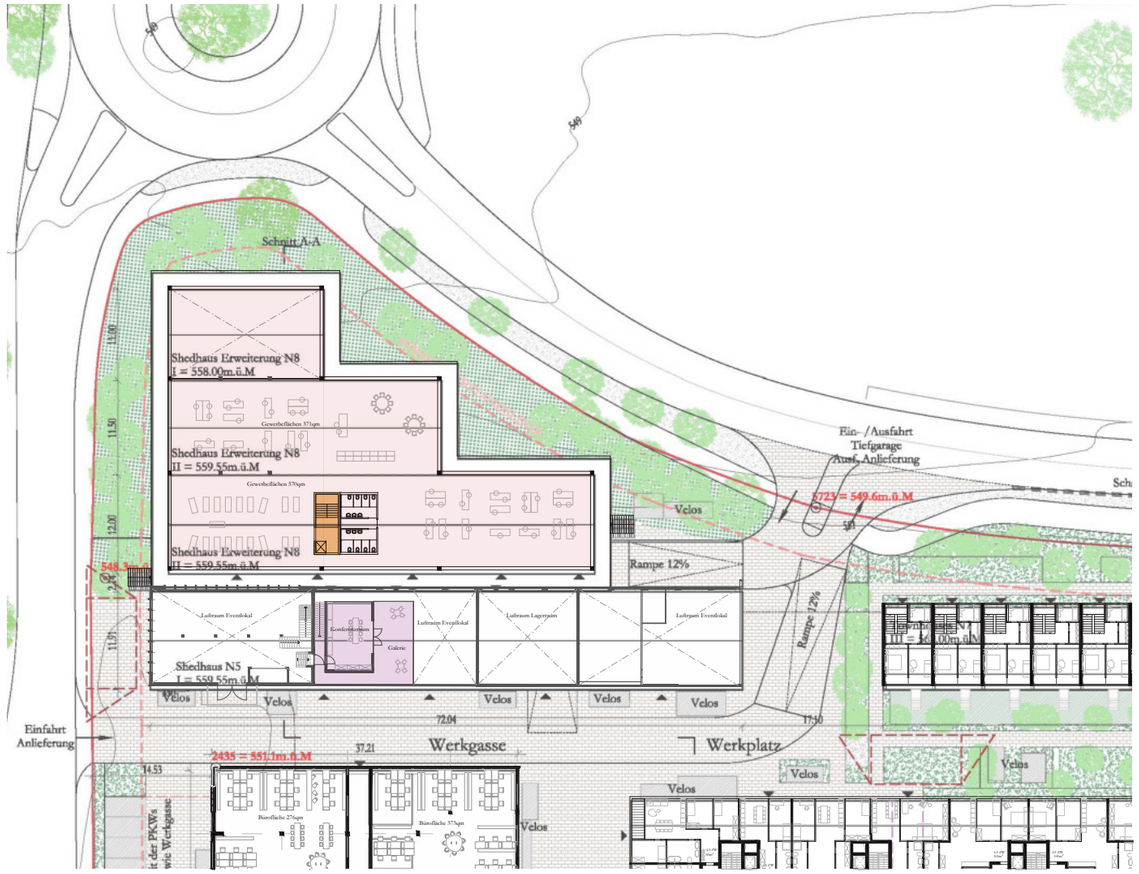


SITUATIONSPLAN



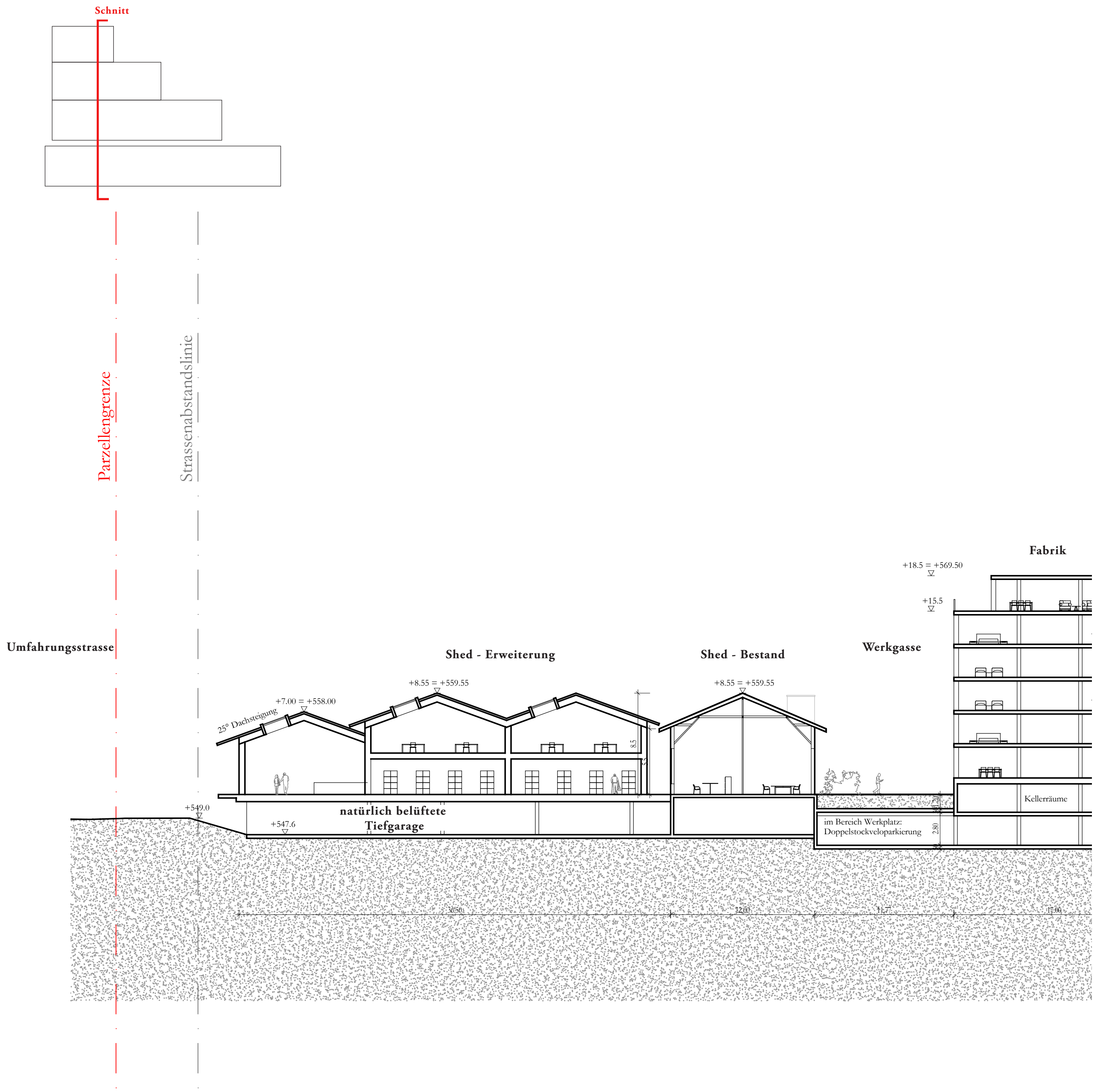
GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Schnitt Shedgebäude





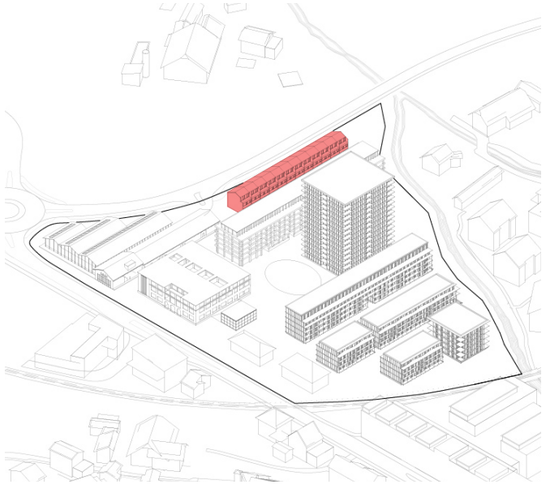
349 Parrish Art Museum, Herzog & de Meuron, 2009-2012



346 Expo Milan, Herzog & de Meuron, 2015

TOWNHOUSES

Die Townhouses entlang der Umfahrungsstrasse übernehmen städtebaulich die lineare Typologie der Shedgebäude. Auch die Gebäudehöhe wird dem bestehenden Ateliergebäude angeglichen, um die Höhenstaffelung zur Fabrik und Turm weiterzuführen. Die Townhouses werden als schlanke dreigeschossige Reihenhäuser konzipiert, der sich als urbanes Vis-à-vis zu den Fabrikwohnungen zur «Spielgasse» hin orientieren. Alle Wohnräume sind gegen Süden gerichtet, im Norden befindet sich die Treppe, Badzimmer, Küche etc. Die räumliche Organisation reagiert so auf den Verkehrslärm der Umgebungsstrasse damit die Wohnhygiene nicht beeinträchtigt wird.
Die Zugänge zu den Häusern erfolgen über die Nordseite. Jedes Haus hat gegen Süden einen kleinen Gartenraum auf der Spielgasse und eine grosszügige Terrasse im 2.OG. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohn- und Essbereich sowie ein Gäste-WC. In den Obergeschossen befinden sich die Schlafzimmer und ein Büroraum. Die Häuser können flexibel, als 4.5 oder 5.5-Zimmer Einheiten konzipiert werden. Auf die topografischen Gegebenheiten könnte man mit Halbgeschossen reagieren, so könnten interessante innenräumliche Qualitäten geschaffen werden.
Damit der Raum zwischen Umfahrungsstrasse und Townhouses möglich stark begrünt werden kann gibt es eine Höhenbeschränkung von 11m. Dies erlaubt eine nur einseitige Zufahrt der Feuerwehrautos von der Spielgasse her.
Sollte sich in der weiteren Bearbeitung des Projekts herausstellen, dass das Bedürfnis nach Gewerbefläche auf Kosten der Wohnflächen wieder zunimmt, könnte alternativ an der Stelle auch ein gewerbliches Ateliergebäude gebaut werden.
Die Townhouses bieten eine zusätzliche Typologie im Quartier und bereichern dessen wohntypologische Vielfalt. Sie tragen somit als ergänzendes Angebot zur Lebendigkeit und Vielfältigkeit des entstehenden Quartiers bei.





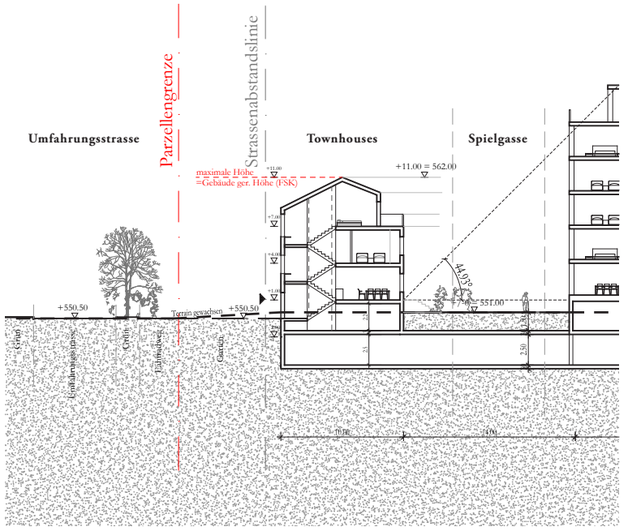
EMI ArchitektInnen, Stockmattstrasse, Baden 2018- 2023



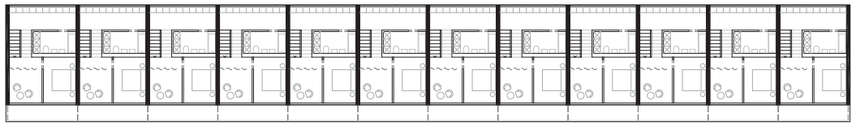
Graber Pulver, Siedlung Grünmatt, Zürich, 2010 - 2014



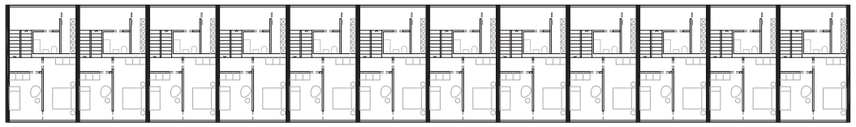
Knapkiewicz & Fickert, Lokomotive Winterthur, 2001-2006



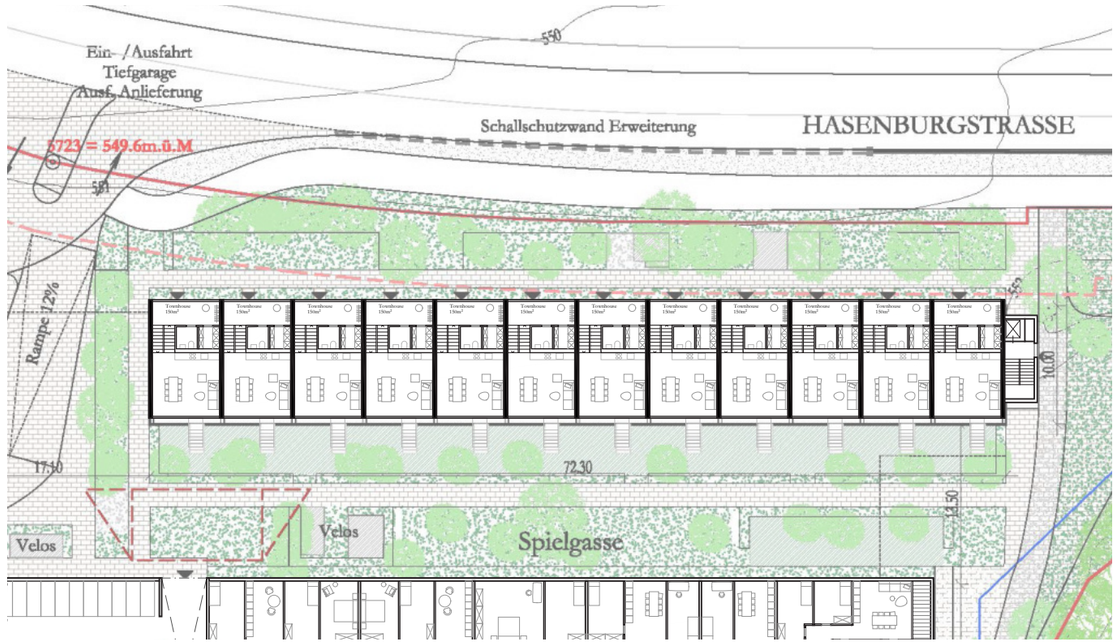
SCHNITT TOWNHOUSES



OBERGESCHOSS 02



OBERGESCHOSS 01



ERDGESCHOSS

GRUNDRISSE TOWNHOUSES

FABRIK

Der Ersatz des Fabrikgebäudes bringt städtebaulich und technisch erhebliche Vorteile zum Erhalt des bestehenden Fabrikgebäudes. Die bestehende dreigeschossige Kubatur wird durch ein schlankeres und leicht verschobenes Volumen ersetzt, wodurch der Aussenraum zu den Townhouses sowie zum Turm vergrössert werden kann.

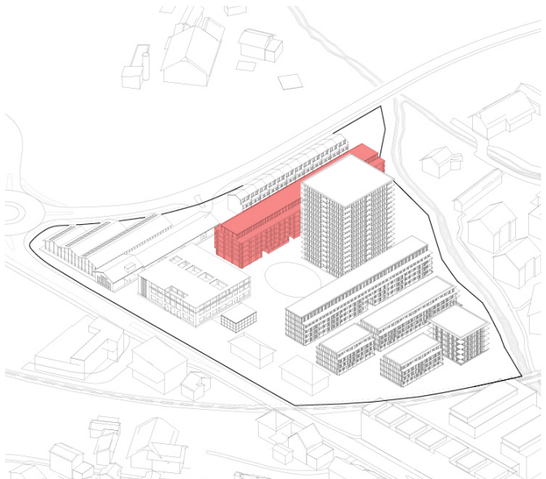
Das neue Volumen ist als 97 Meter langer Riegel mit fünf Geschossen plus einem Attikageschoss konzipiert, und gliedert sich so in die Höhenstaffelung ein. Ein Einschnitt im Erdgeschoss unterbricht den Riegel und ermöglicht eine zusätzliche Verknüpfung des Areals.

Eine optimale Tiefe von 17m erlaubt zudem qualitativ hochstehende und abwechslungsreiche Wohntypologien anzubieten. So sind im Gebäude auch alternative Wohnformen möglich, wie z.B. Colabliv-Wohnungen, die zeitgemässes Wohnen und Arbeiten sowie generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen. Anpassungen an sich ändernde Bedürfnisse sind innerhalb des gegebenen offenen Tragwerkssystems möglich.

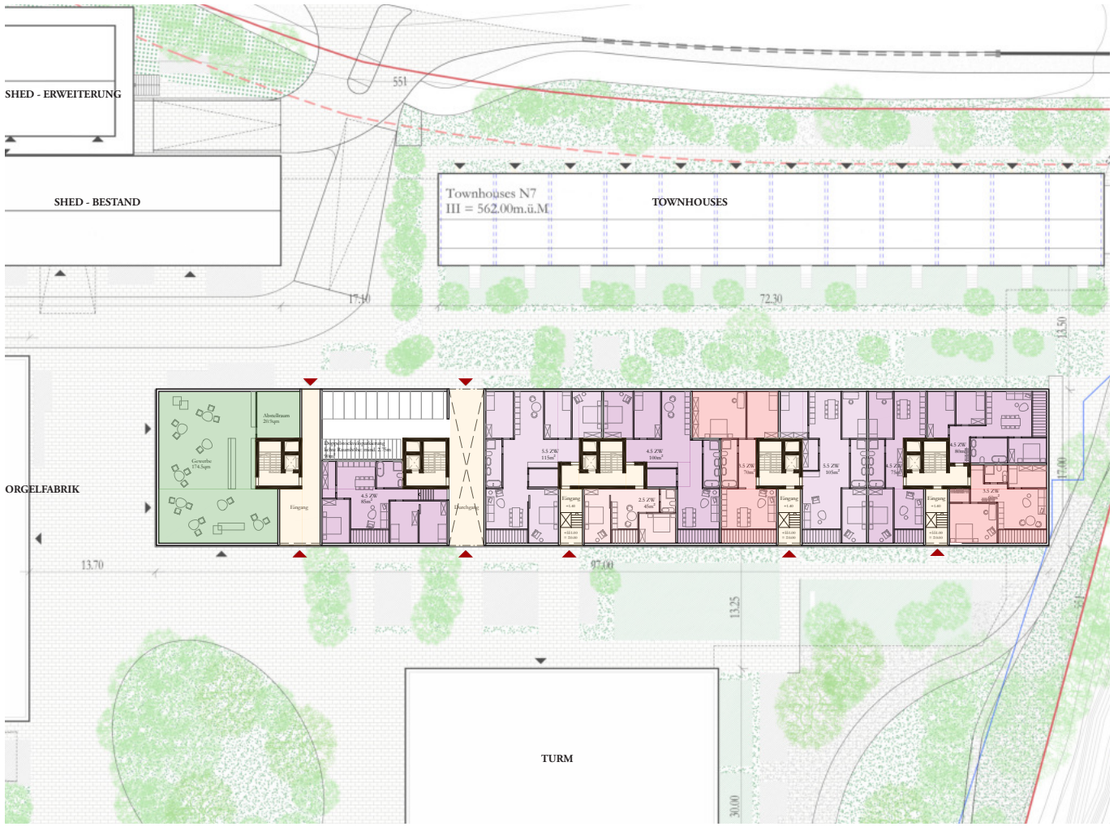
Das überhöhte Erdgeschoss bringt mehrere Vorteile mit sich. Erstens können die Erdgeschosswohnungen etwas erhöht in einem Hochparterre angeordnet werden, damit die Privatsphäre gewährleistet ist. Zwischen Hochparterre und Tiefgarage kann zudem ein Zwischengeschoss eingeschoben werden, wo sich die Kellerräume befinden. Des Weiteren ermöglicht es zum Quartiersplatz hin eine publikumsorientierte Funktion mit einer grosszügigen Raumhöhe zu platzieren. Die öffentliche Passage durch das Gebäude bildet die räumliche Trennung von Gewerbefläche und Erdgeschosswohnungen.

Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgten jeweils vom Süden her. Die vertikale Erschliessung der Wohnnutzung in den obersten beiden Geschossen erfolgt über fünf kompakte Treppenkerne. Pro Treppenkern sind jeweils zwei bis vier Wohnungen erschlossen. Diese Anordnung ermöglicht eine grosse Bandbreite an Wohnungen, von 2.5- bis 6.5-Zimmerwohnungen. Der Grossteil der Wohnungen (ausser den 2.5 Zimmer Whg.) sind zweiseitig ausgerichtet und haben eine gegen Süden ausgerichtete Loggia. Die nur 11m tiefen Attikawohnungen profitieren von einer entsprechend grösseren Terrasse und optimalen Lichtverhältnissen.

Die Wohnungen gruppieren sich um einen zentralen Verteilraum, der flexibel auch als Büro oder Esszimmer genutzt werden kann. Durch diese kompakte Anordnung entfallen lange Korridore, was eine optimale Lichtdurchflutung aller Räume ermöglicht und ein grosszügiges Raumgefühl schafft.







GRUNDRISS ERDGESCHOSS

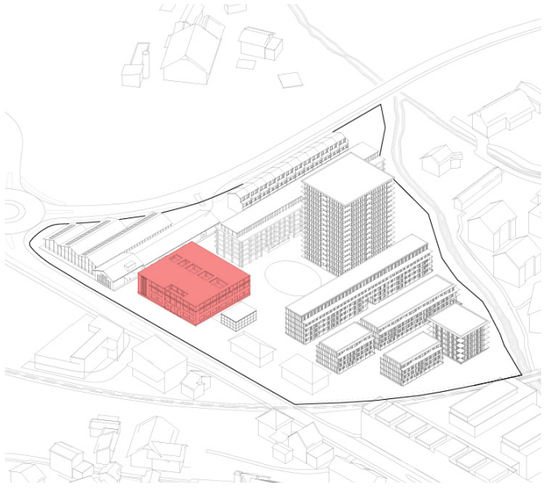


GRUNDRISS OBERGESCHOSS


CAMORRTH

ORGELFABRIK

Der ursprüngliche Bau der Orgelfabrik von 1930 wurde im Zuge der Umbauten in den 1980er Jahren in das Hauptgebäude an der Ettiswilerstrasse integriert und ist heute noch an der Fenstergliederung erkennbar.
Das städtebauliche Leitbild zur Entwicklung des Wellisareals basiert auf dem Grundprinzip, dass das bauliche Erbe auf dem Areal in seiner Struktur die Grundlage für die zukünftige Bebauung bildet. In diesem Sinne erachtet das Richtprojekt die ehemalige Orgelfabrik klar als erhaltenswert. Die Orgelfabrik soll saniert und die noch im Gebäude ablesbare Fassadenstruktur sowie der Eingang an der Ettiswilerstrasse wieder sichtbar gemacht werden. Die Erneuerung der Orgelfabrik hat zum Ziel, die Substanz zu erhalten, ohne diese denkmalpflegerisch zu rekonstruieren. Die Eingriffe in die Bausubstanz soll möglichst klein gehalten werden.
Im Erdgeschoss entstehen neben Räumen für kleingewerbliche Nutzungen wie Start-Ups, Co-Working Räume, Yogastudios usw. zum Platz hin eine quartiersdienliche Nutzung, sowie ein grosser Veloraum. Im Obergeschoss sind zur Ettiswilerstrasse sowie gegen die Shedgebäude mehrheitlich Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Im 2.OG gibt es sechs 2.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen. Um die grosse Gebäudetiefe ausreichend natürlich belichten zu können, werden die Wohnungen über einen privaten Patio-Garten erschlossen. Diese erweitern die Wohnungen mit je einem privaten Garten und erlauben so zudem eine Querlüftung. Zusätzlich wären eingeschnittene Loggien zum Quartiersplatz hin denkbar.
Sollte sich in der weiteren Bearbeitung des Projekts herausstellen, dass der Erhalt der Orgelfabrik aus nachvollziehbaren Gründen nicht realisierbar ist, kommen folgende Rahmenbedingungen zum Tragen. Der Entscheid, dass die Orgelfabrik nicht erhalten werden kann, ist durch das Begleitgremium abzusegnen. Für einen Neubau werden die im Richtprojekt vorgeschlagene Volumetrie, die Position des Eingangs und die Adressbildung an der Ettiswilerstrasse sowie die murale Fassade als verbindlich festgelegt.

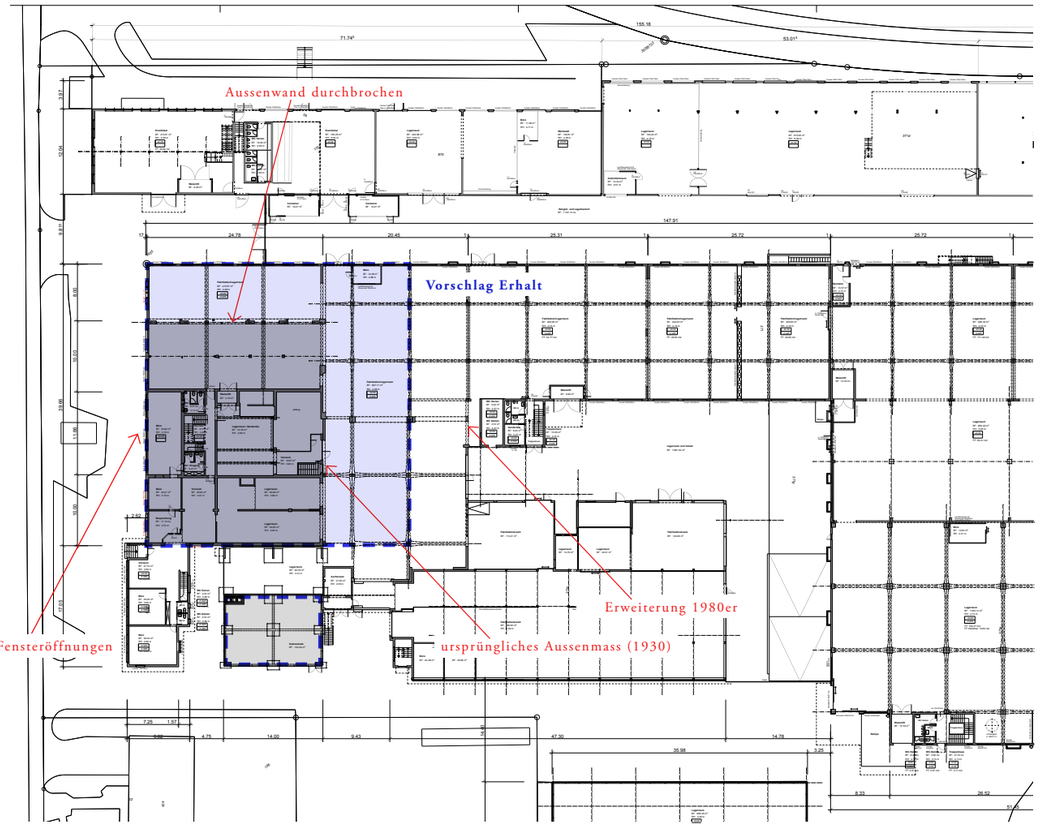


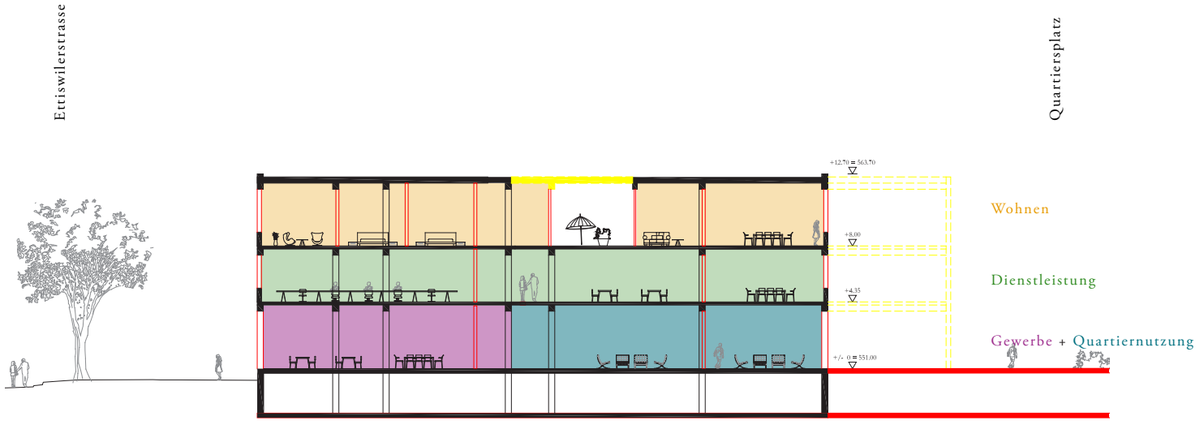




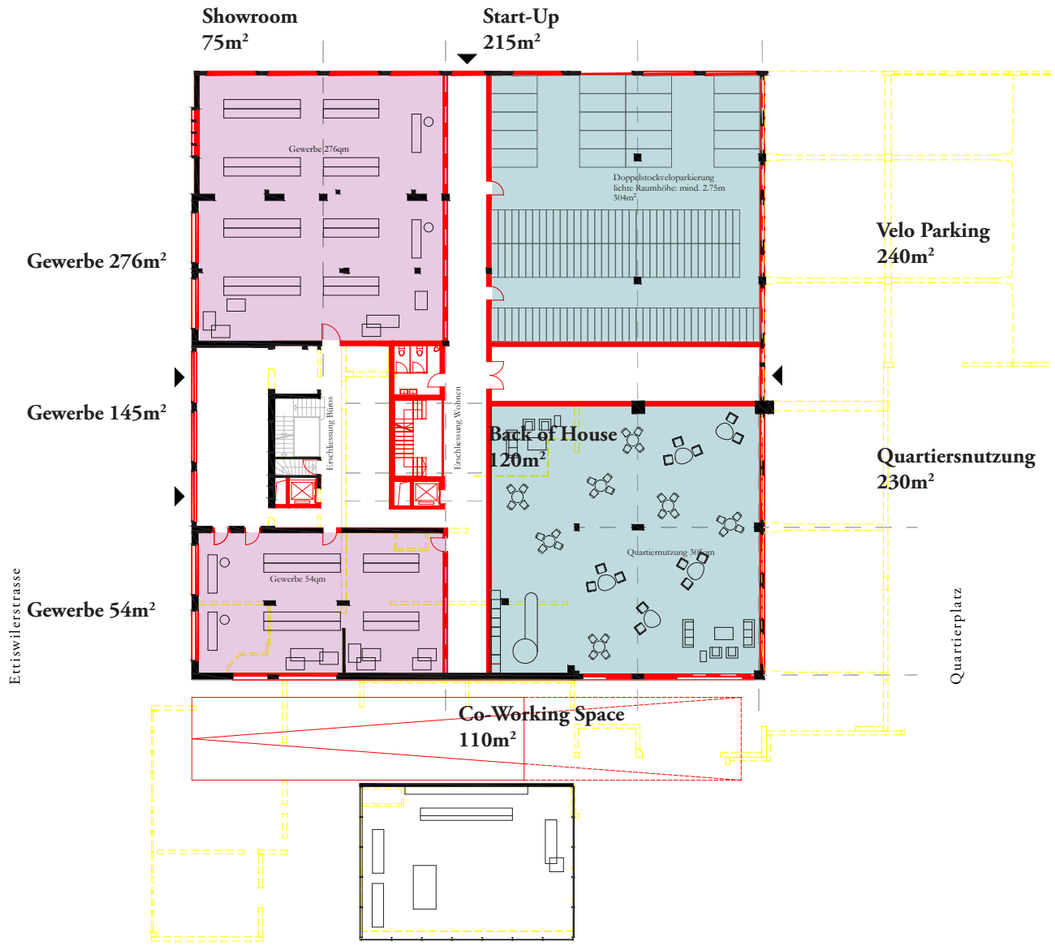




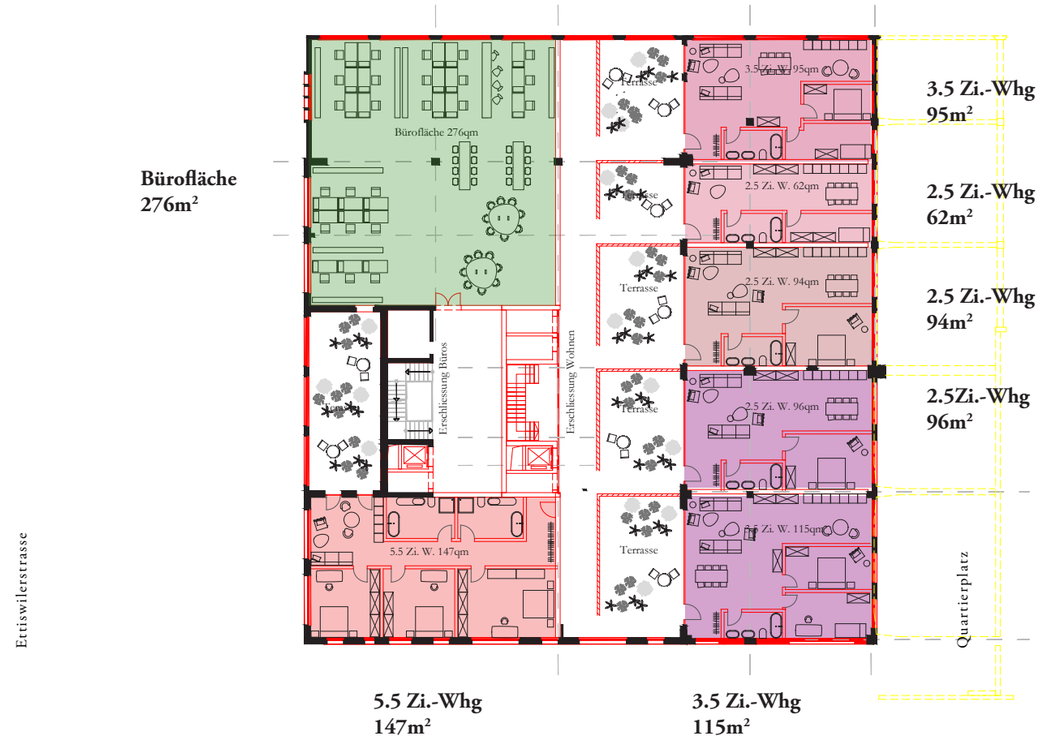

Aussenwand durchbrochen
Vorschlag Erhalt
Original Fensteröffnungen
ursprüngliches Aussenmass (1930)
Erweiterung 1980er



Schnitt Umbau Orgelfabrik



GRUNDRISS ERDGESCHOSS GEWERBE

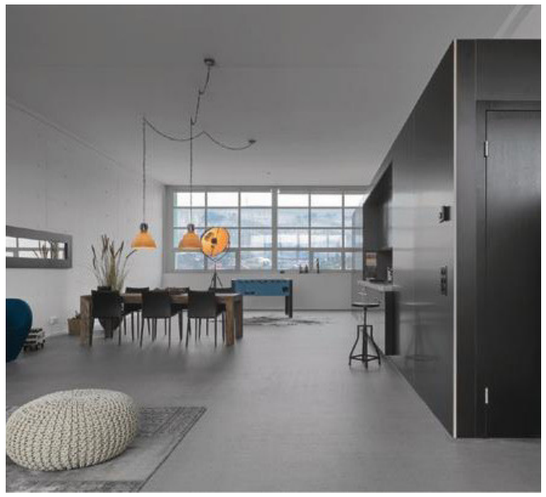


GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS WOHNEN





Umnutzung Spinnerei, Windisch, Adrian Streich



Umnutzung Schuhfabrik Hugi, Dulliken, Adrian Streich



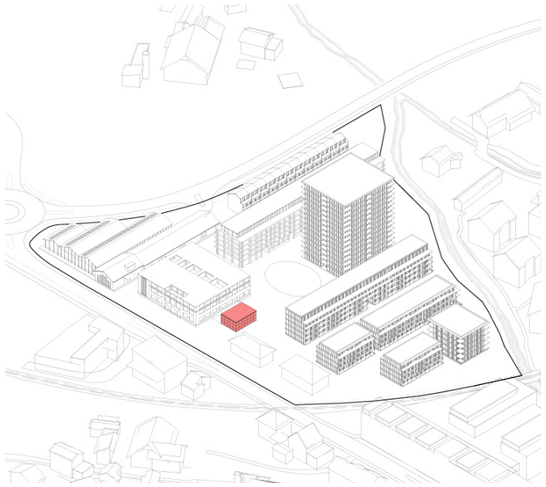
Alte Textilfabrik Mels, Meier Hug



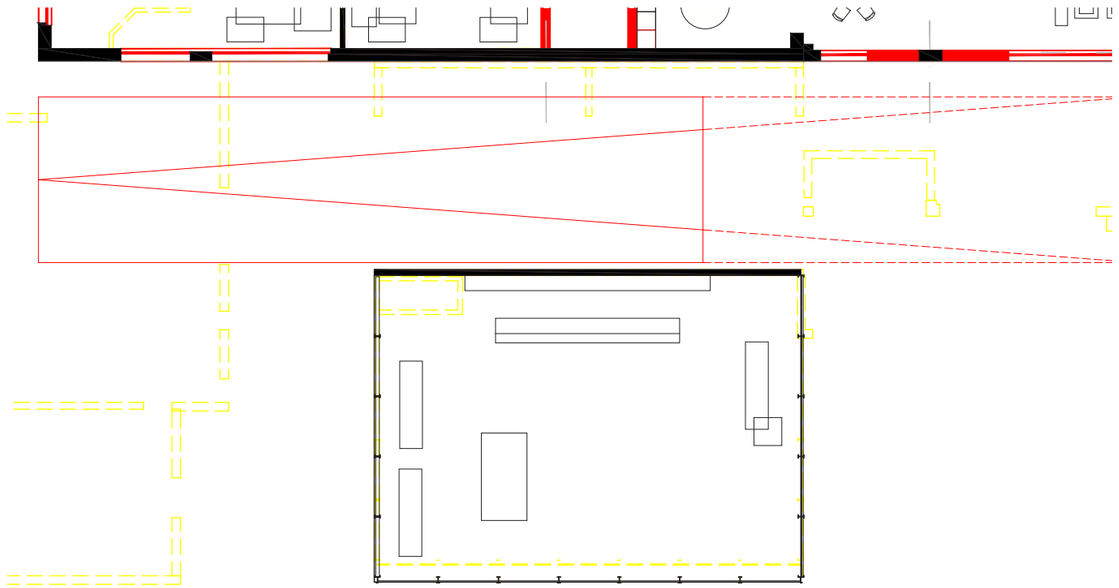
Alte Textilfabrik Mels, Meier Hug

HEIZZENTRALE

Der industrielle Charme der Heizzentrale wertet sowohl den Strassenraum als auch den Auftakt des Quartiersplatzes auf.
Der Raum könnte sowohl von Einzelhandel als auch von kleiner Gastronomie genutzt werden. Eine sensible Sanierung ist hier von grosser Bedeutung, damit der identitätsstiftende Charakter des kleinen Gebäudes beibehalten werden kann.





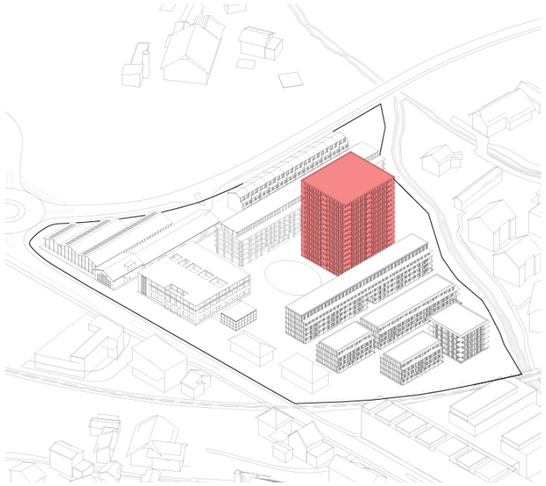


GRUNDRISS HEIZZENTRALE

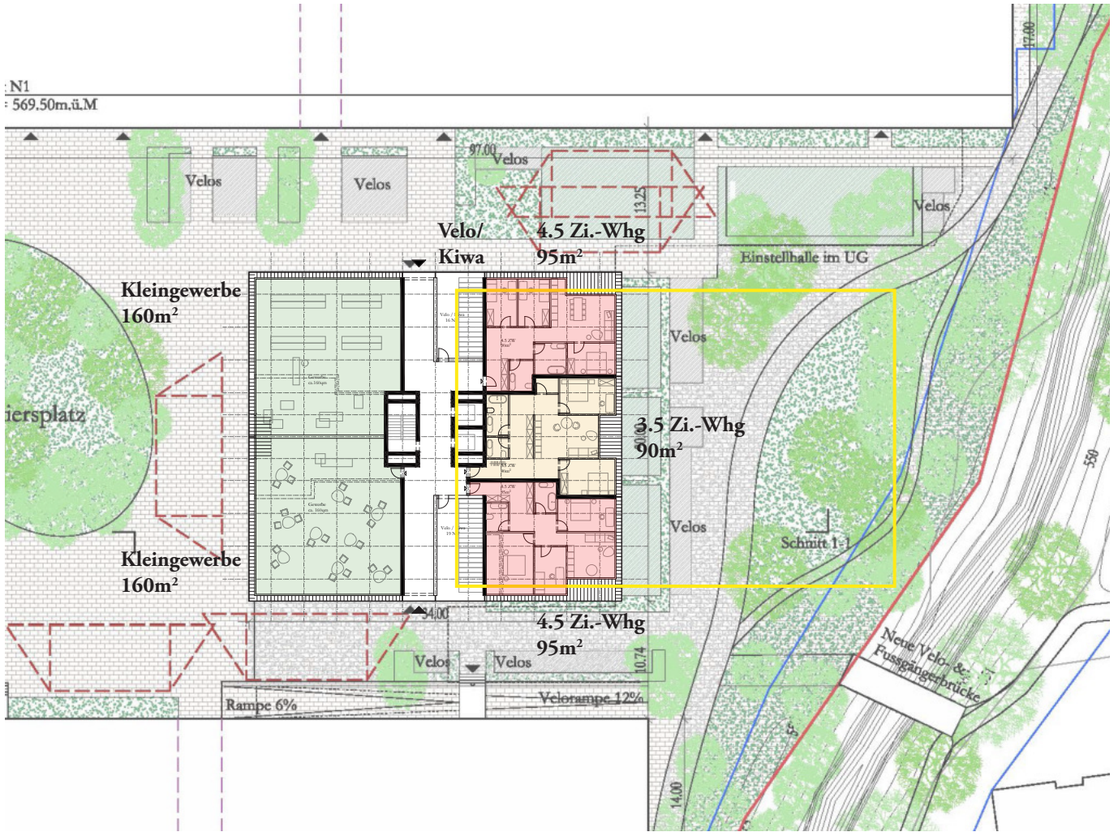


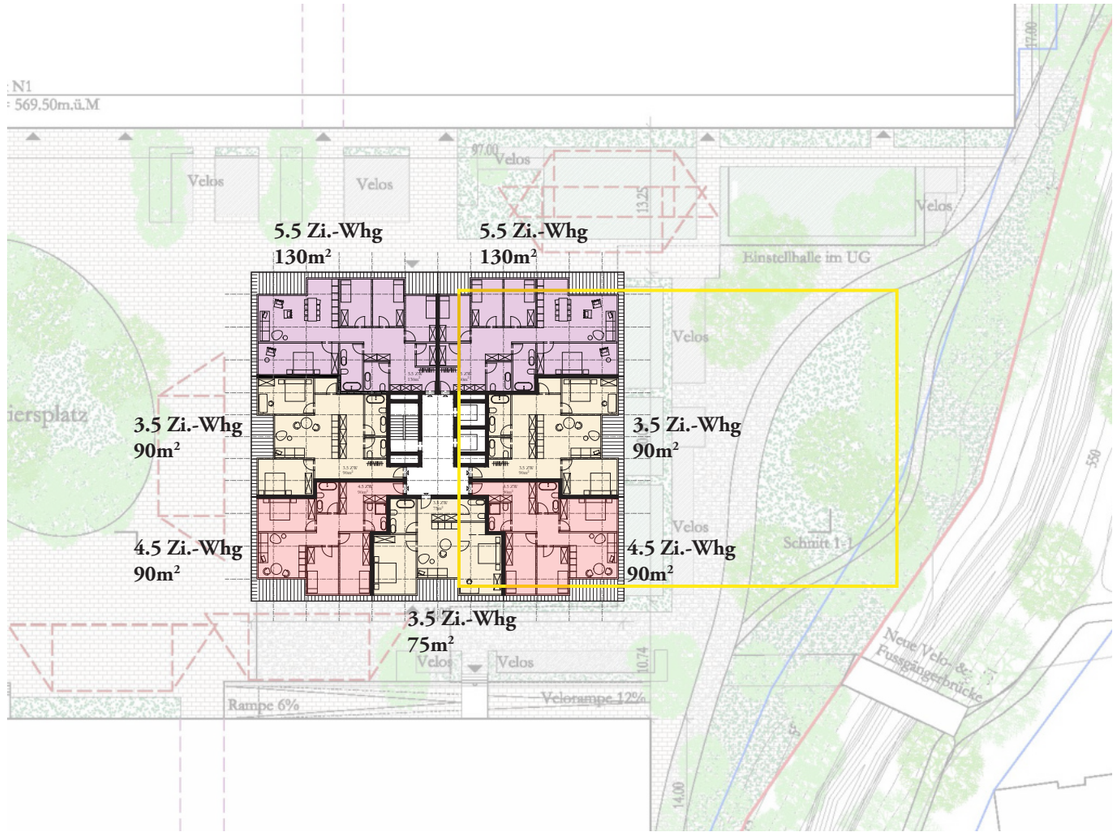
TURM

Das Wellisareal wird schon jetzt durch den mächtigen Lagerturm geprägt. Er ist eine städtebauliche Landmarke und hat sich ins kollektive Bewusstsein der Bevölkerung eingeprägt. Durch das simple Aufstellen des proportional wuchtigen Lagerturms in ein schlankeres und höheres, vertikales Volumen wird zum Wiggerraum hin kostbarer Aussenraum freigespielt. Der maximal 45m hohe Turm erzielt eine zusätzliche Verdichtung im Zentrum des Areals und eine Höhenstaffelung zu den Arealgrenzen, und wird auch die zukünftige Bebauung des Areals prägen.
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. Seine exponierte Lage macht die Fassadengestaltung zu einem zentralen Element der weiteren Projektentwicklung. Ihr muss besondere Aufmerksamkeit zukommen, da sie massgeblich die öffentliche Wahrnehmung des Bauwerks prägen wird.
Das Erdgeschoss ist ebenerdig mit dem umlaufenden Terrain konzipiert. Zum Quartierplatz hin orientieren sich Nutzungen mit einem öffentlichen oder gemeinschaftlichen Programm wie ein Bioladen, ein Café oder ein Co-Workspace. Zur Wigger hin werden Erdgeschosswohnungen angeboten. Deren Ausrichtung zum Bach ermöglicht hier einen unmittelbar angrenzenden, gut belichteten, grünen Aussenraum.
Durch die optimierte Grösse ermöglicht der Turm unterschiedlichste Layouts von Studio-Wohnungen und kleinen 2.5 Zimmer Wohnungen bis zu grosszügigen Familienwohnungen und 5.5 Zimmer Apartments. Die Grundrisse sollen durch ein flexibles, kollektives Wohnraumangebot einerseits Wohnen und Arbeiten in einem erträglichen Rahmen verschmelzen können und andererseits das Zusammenleben mehrerer Generationen ermöglichen. Schaltzimmer ermöglichen zudem das flexible Reagieren auf die Bedürfnisse des Wohnmarktes.
Eine umlaufende Balkonschicht umgibt den Turm, schafft einen visuellen Puffer und bietet darüber hinaus einen passiven Sonnenschutz für die dahinterliegende Fassade. Es entsteht für alle Wohnungen ein privater Aussenraum, welcher sich im Grundriss immer wieder aufweitet und als Balkone nutzbar wird. Die Balkonschicht verschränkt so den Aussen- mit dem Innenraum.



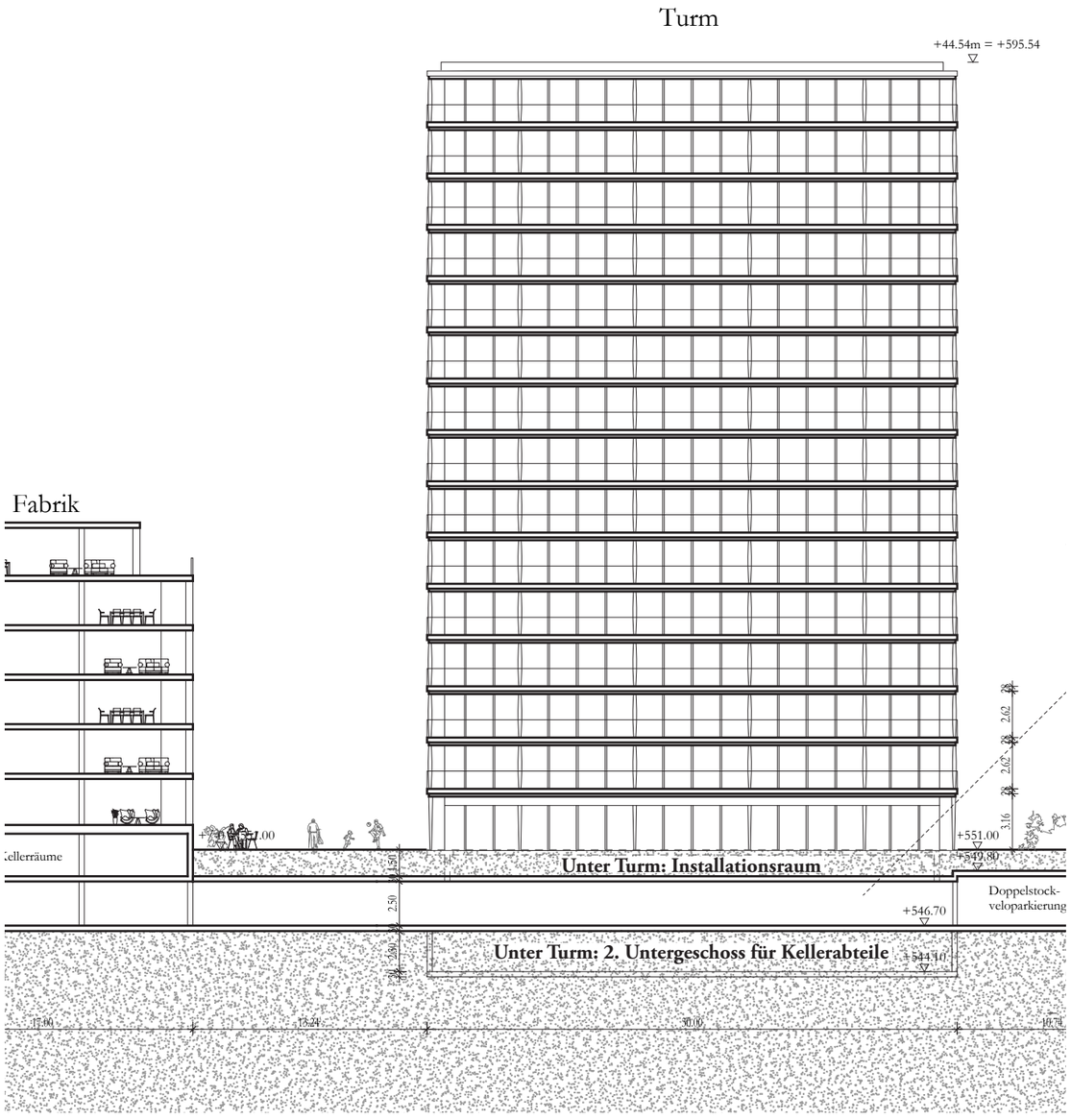






GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GRUNDRISS REGELGESCHOSS





312 Helsinki Dreispitz, Herzog & de Meuron

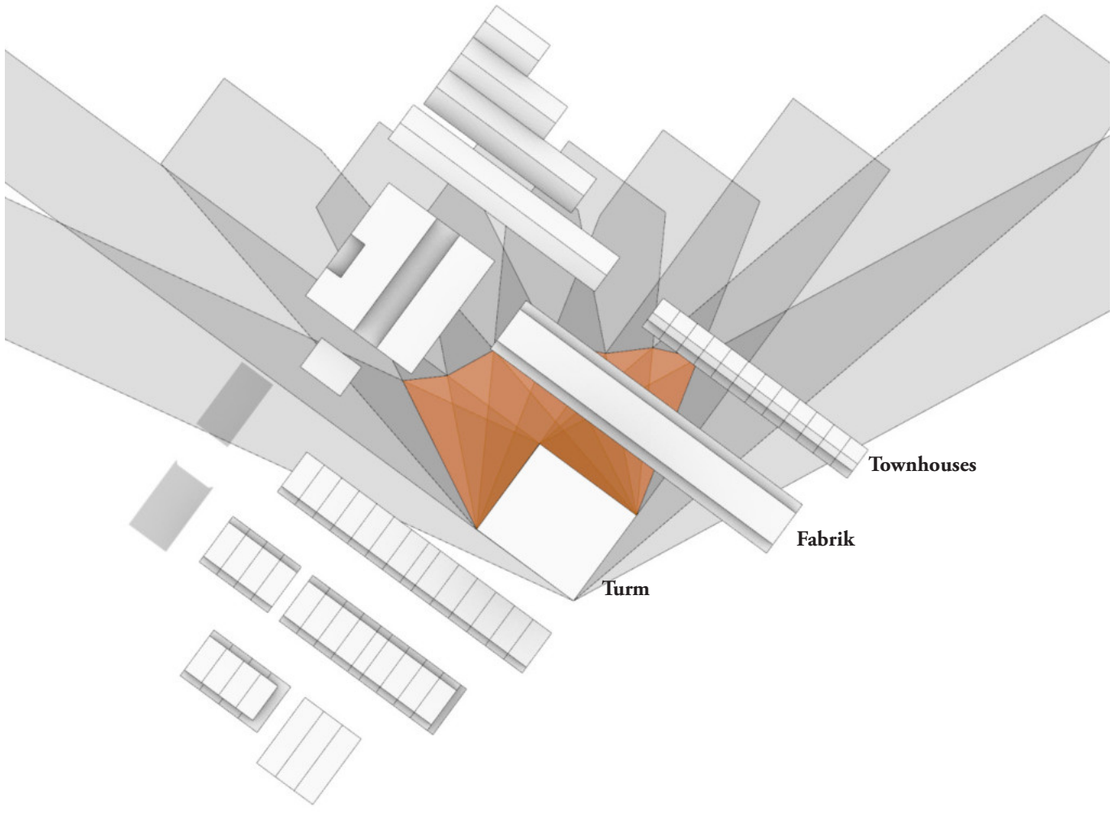




Zwhatt, Boltshauser Architekten



Timber Highrise Zug, Duplex Architekten


Townhouses
Fabrik
Turm


Wellisareal

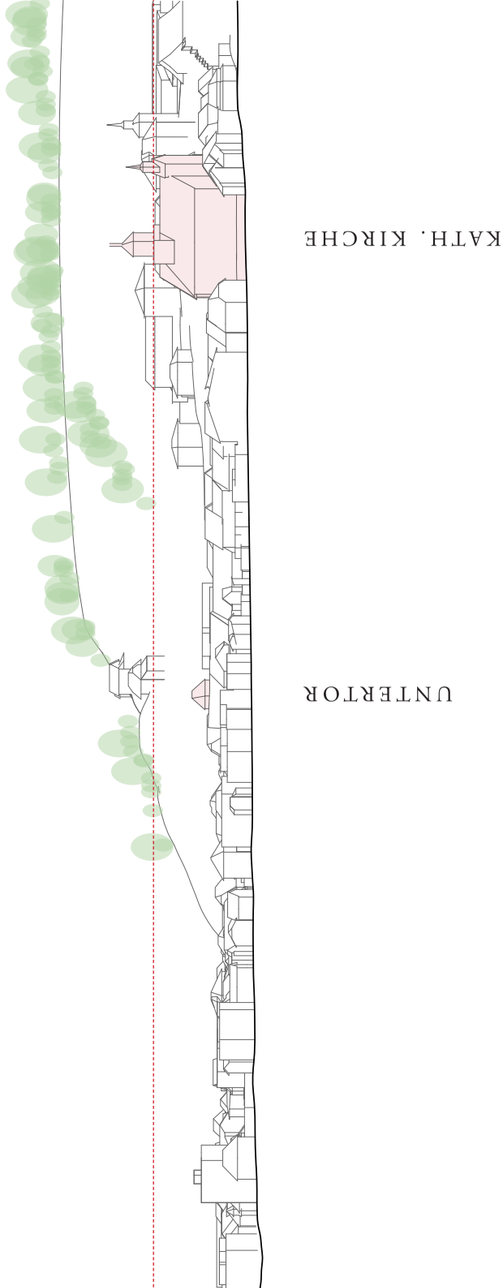

coop



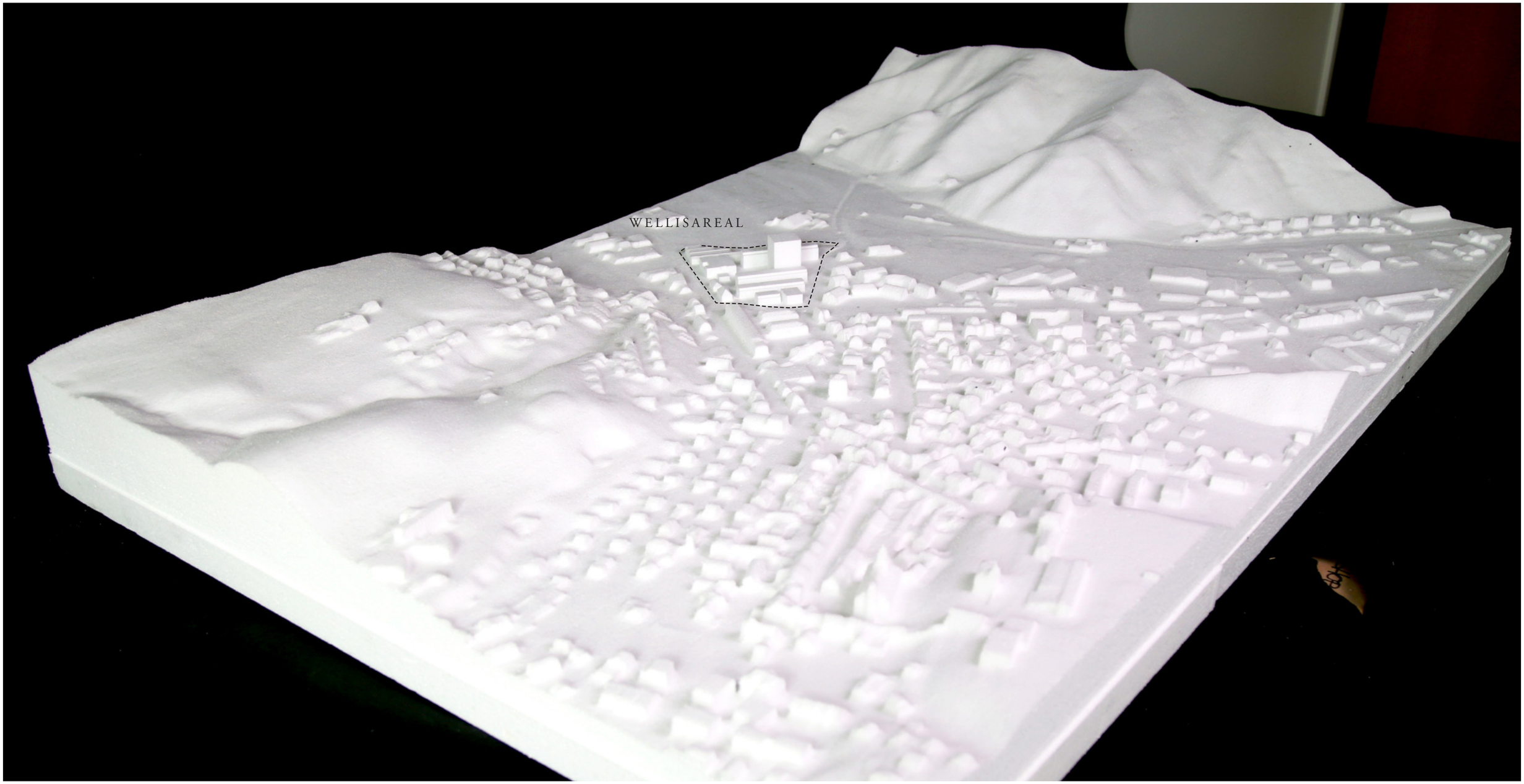







KATH. KIRCHE
UNTERTOR
TURM
GALGEBERG
45 m

BLEIKIWALD
KATH. KIRCHE
UNTERTOR
TURM
WIGGER
BUECHWIGGER
GALGEBERG
45 m


WELLISAREAL

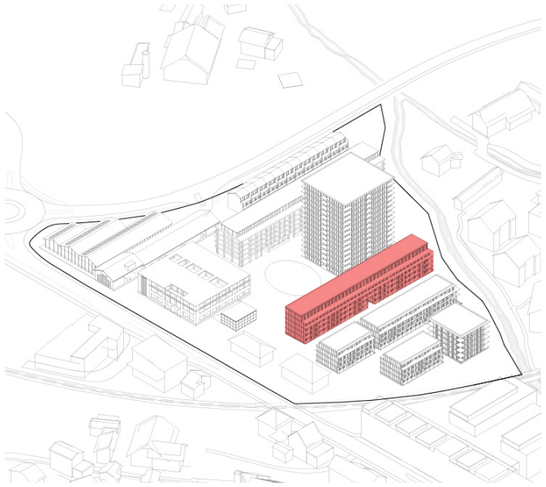
ZEILE N4

Die südliche Begrenzung des Quartierplatzes wird durch einen langgezogenen Zeilenbau mit vier Geschossen plus einem Attikageschoss geschaffen. Dieses Gebäude erstreckt sich als weitere Gebäudetypologie neben den Fabrikgebäuden und dem Turm zwischen Ettiswilerstrasse und Wigger.

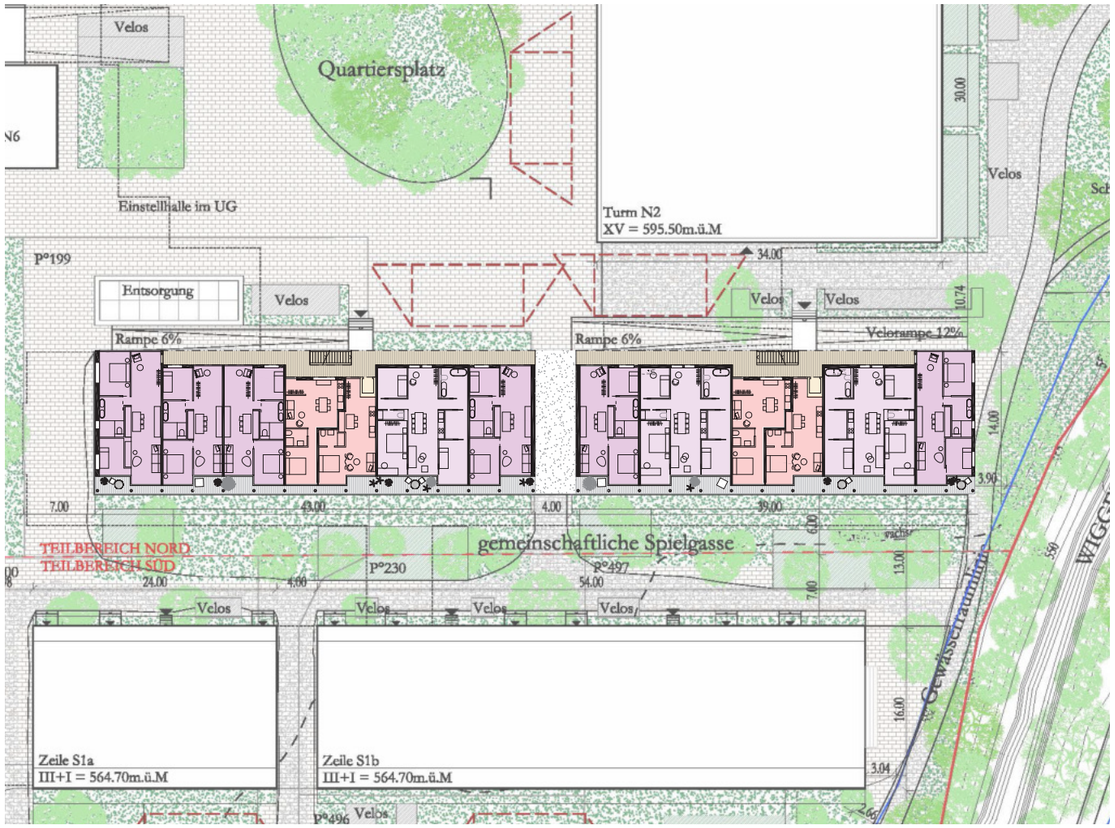
Die erste Zeile, die sich noch im Teilbereich Nord befindet, ist als 86 Meter langer Riegel mit vier Geschossen plus einem Attikageschoss konzipiert. Ein Einschnitt in den unteren beiden Geschossen unterbricht den Riegel und ermöglicht so eine Verbindung zwischen Nord- und Südareal.

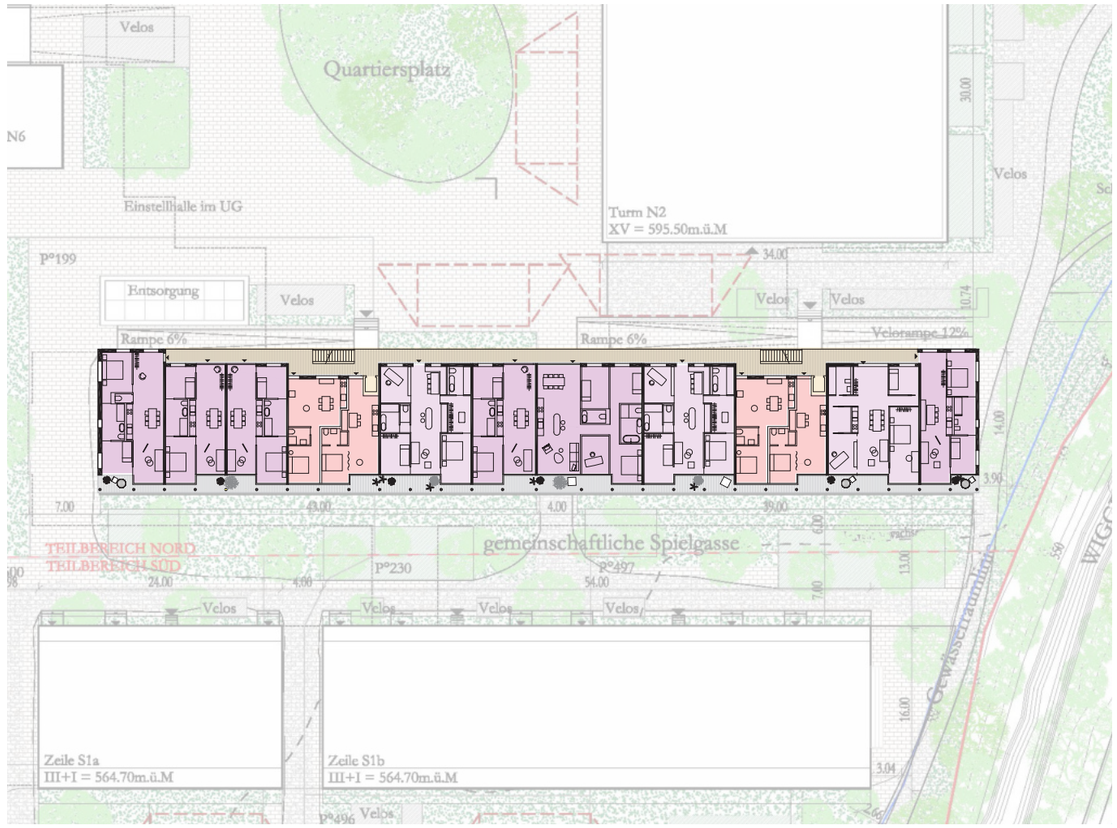
Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen Laubengang, der nach Norden orientiert ist und dort zusammen mit dem Quartiersplatz zum Begegnungsraum der BewohnerInnen des Hauses wird. Das als Hochparterre ausgebildete Erdgeschoss wird durch eine Rampe erschlossen.

Im Souterrain befinden sich die erforderlichen Keller-, Abstell- sowie Technikräume. Im Zeilenbau am Quartierplatz entsteht ein Spektrum von kleineren 2.5-Zimmerwohnungen bis zu großen 5.5-Zimmer-Familienwohnungen. Eine nach Süden vorgelagerte Loggiaschicht, die sich im Inneren zu den öffentlichen Räumen aufweitet, schafft private Aussenraumqualitäten.





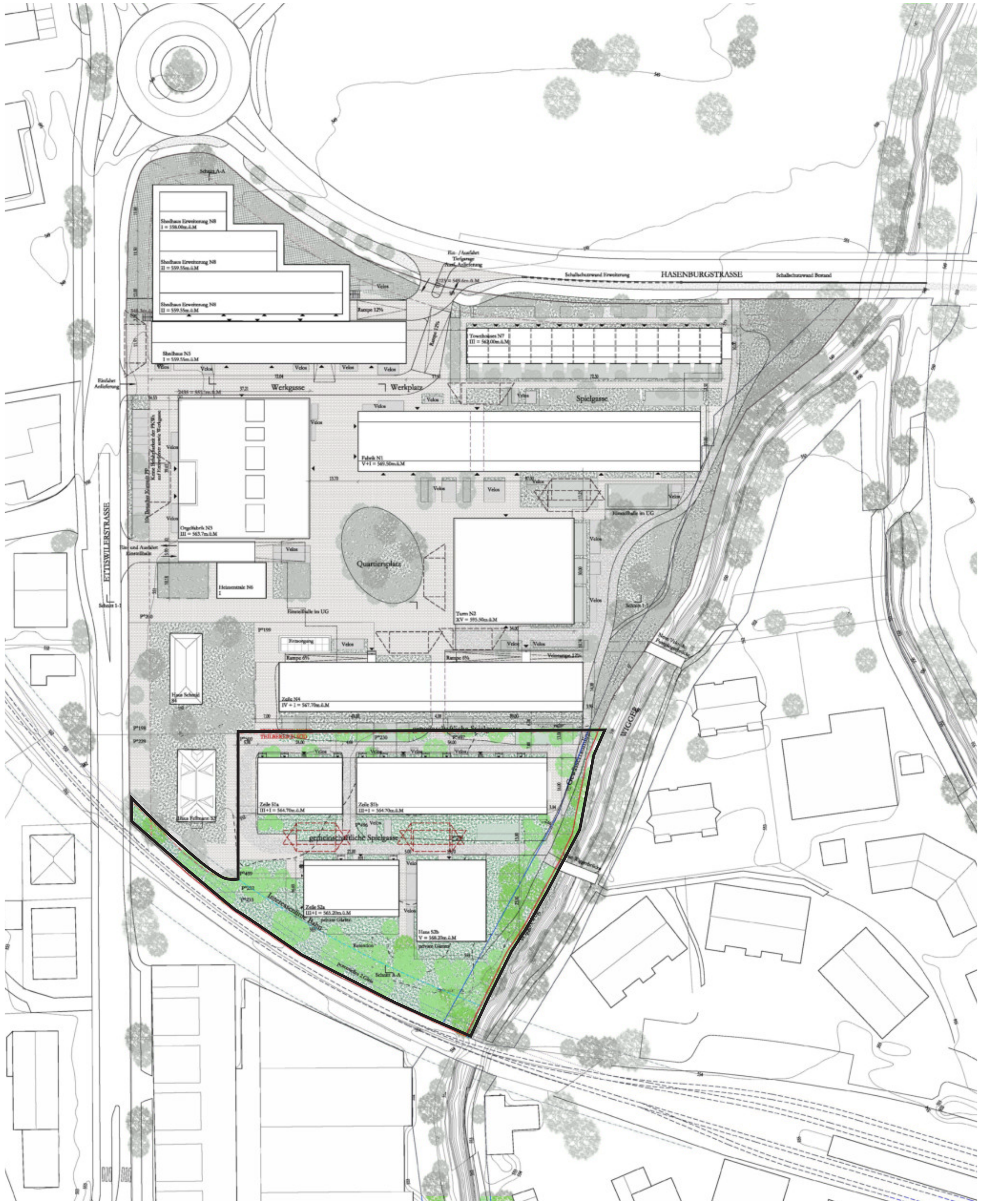




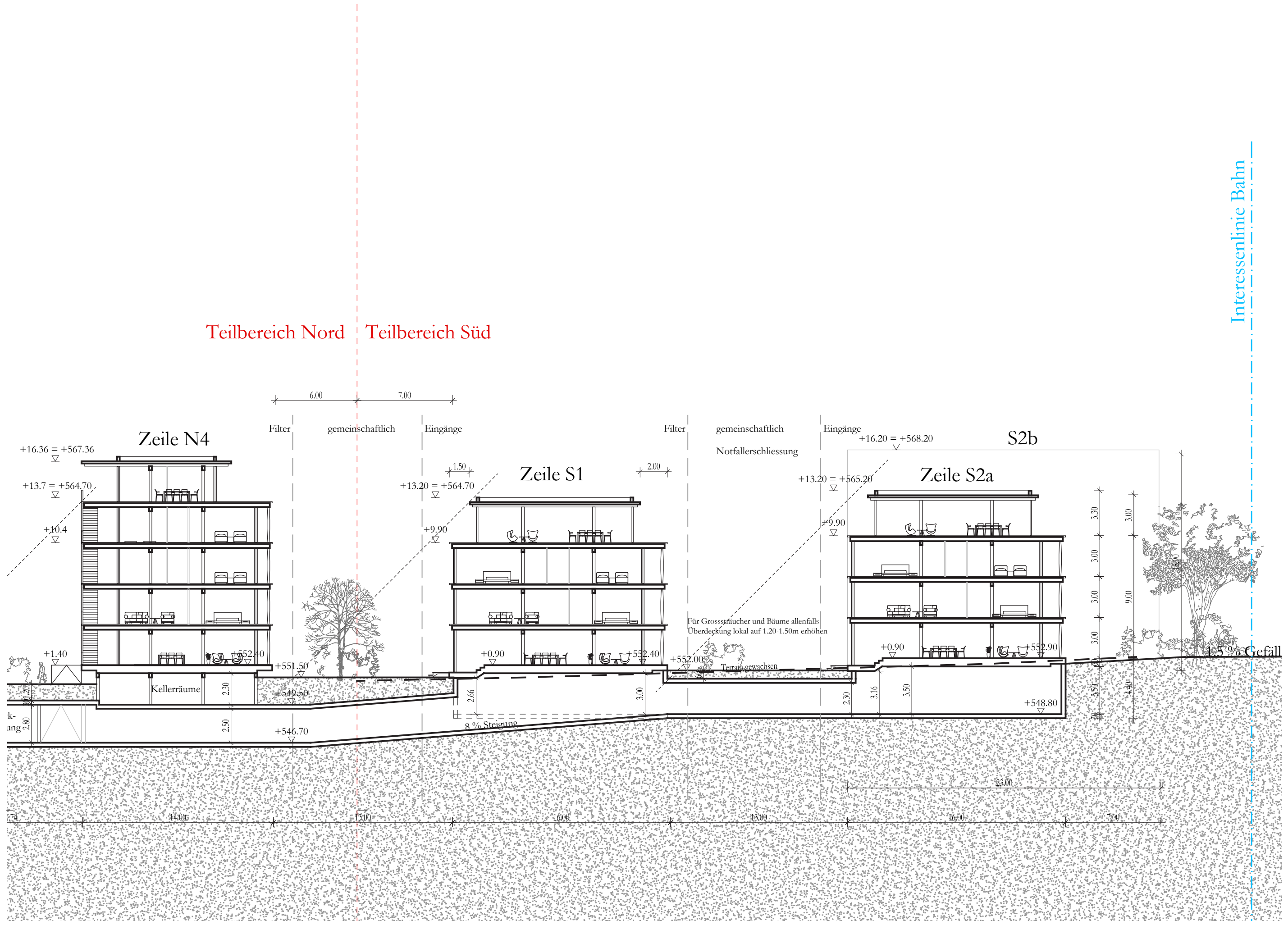
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

GRUNDRISS REGELGESCHOSS

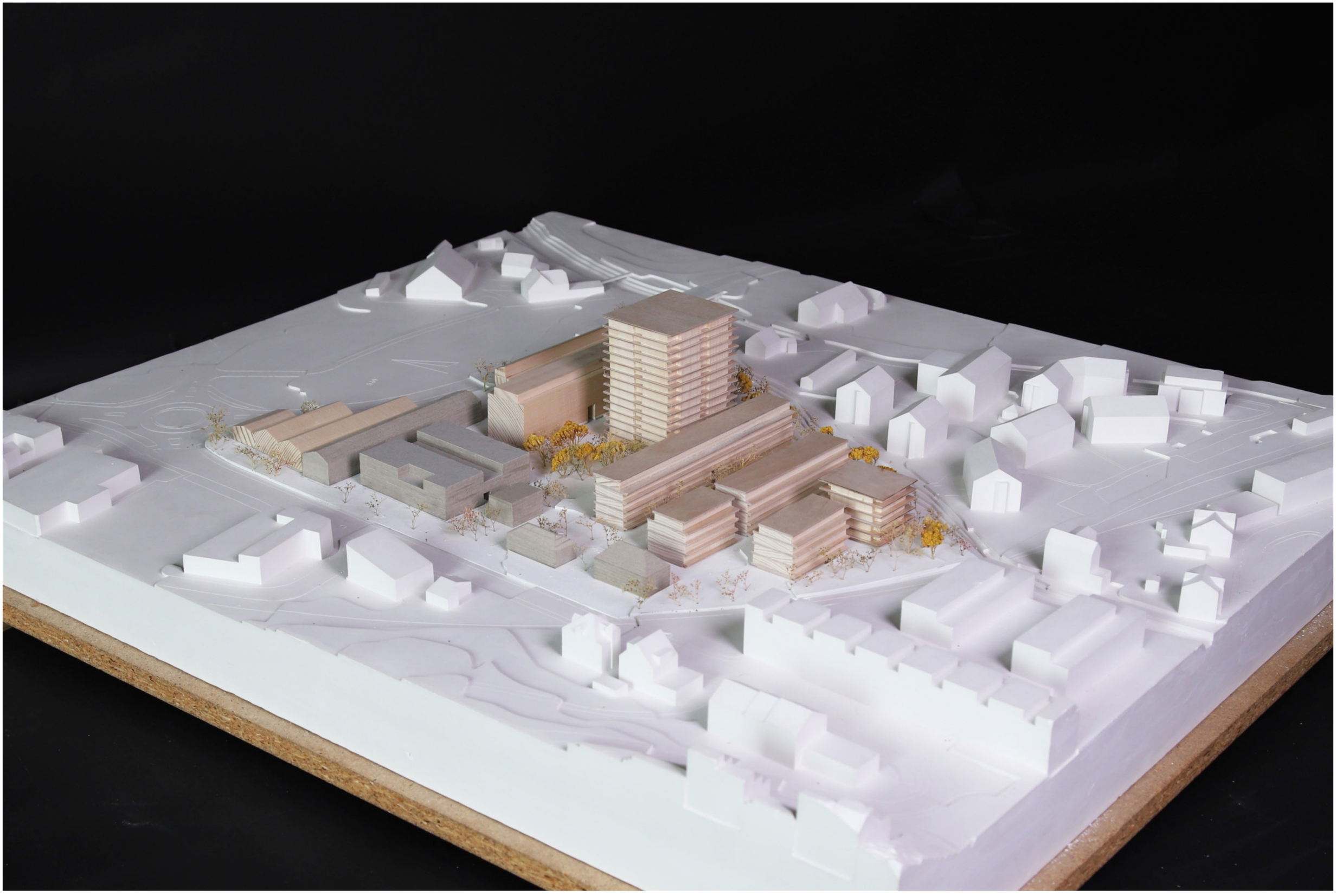
SÜDAREAL



LAGEPLAN



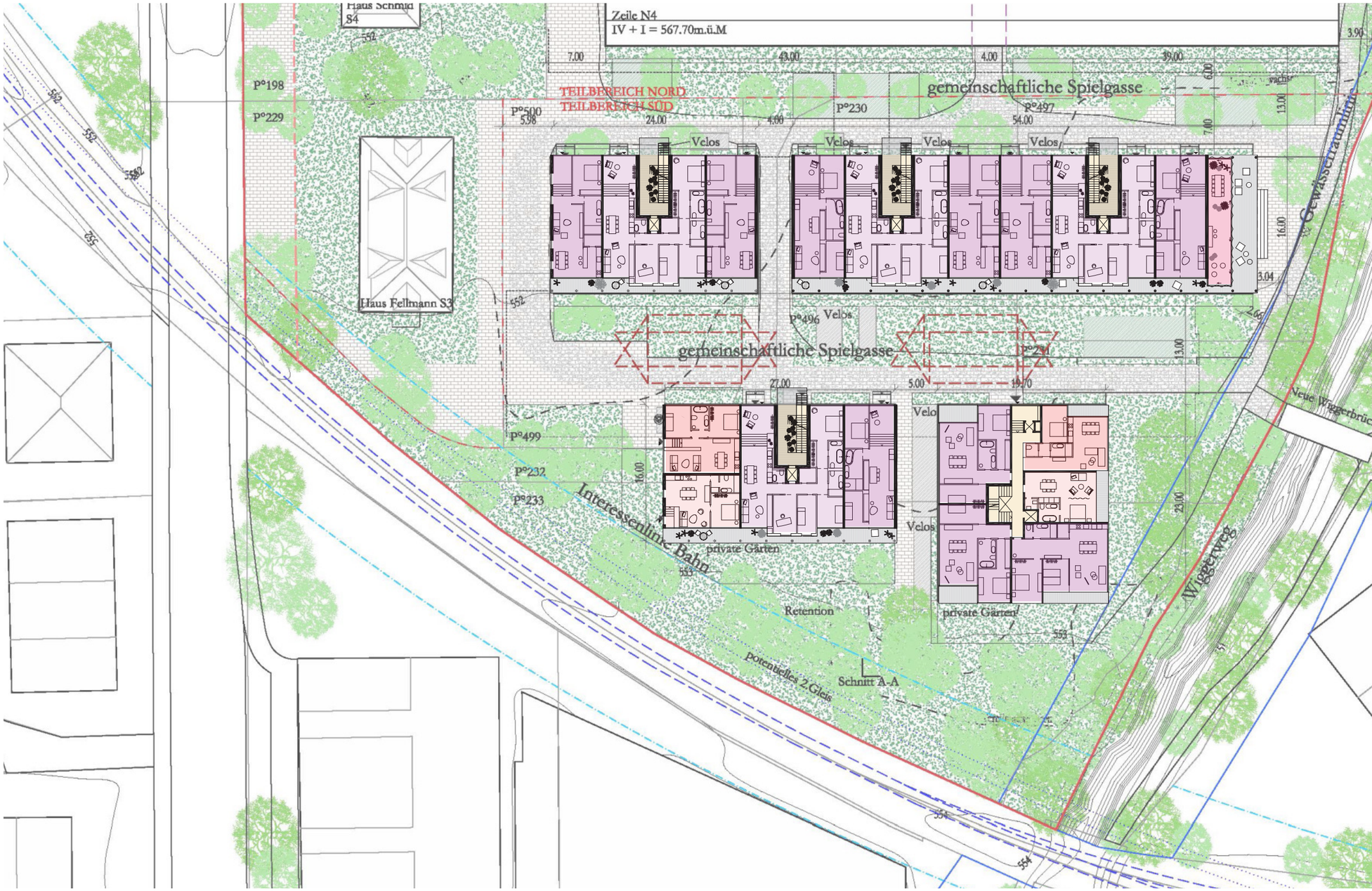
SCHNITT DURCH DIE ZEILEN



ZEILEN SÜDAREAL

Die Zeilenbauten auf dem Südareal spannen sich zusammen mit der Zeile N4 zwischen Ettiswilerstrasse und Wigger auf. Gassenartige Aussenräume entstehen, welche eine visuelle Verbindung zum Grünraum entlang des Bachs ermöglichen. Die Gassen werden zu begrünten “Spielgassen”, die dazu einladen, von den Kindern der anliegenden Häuser genutzt zu werden.
Die Zeilen S1a, S1b und S2a haben jeweils drei Vollgeschosse mit einem Attikageschoss. Das Gebäude S2b bildet mit 5 Vollgeschossen einen Hochpunkt an der südöstlichen Arealecke.
Die Erschliessung der Häuser erfolgt jeweils von der nordseitig gelegenen Gasse.
Um den Wohnungen im Erdgeschoss die notwendige Privatsphäre zu gewährleisten, wird für die Zeilen ein Hochparterre vorgeschlagen.

Die Zeilenhäuser bieten sich für grosszügige Geschosswohnungen für Familien an. Gleichsam sind auch kleinere Haushalte innerhalb der Typologie vorgesehen (Bandbreite zwischen 1.5 und 5.5 Zimmerwohnungen). Die vorgeschlagene Typologie kann einfach an sich ändernde Wohnbedürfnisse angepasst werden und unterschiedliche Grundrisslösungen anbieten.
Ein Gemeinschaftsraum mit vorgelagerter Terrasse im östlichen Teil der Zeile S1b aktiviert den Freiraum an der Wigger und trägt zur Belebung der Siedlung bei.
Die erforderlichen Keller- und Abstellräume befinden sich im Geschoss der Tiefgarage. Dort sind ebenfalls die benötigten Flächen für Langzeitvelos vorgesehen.



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



029 Hebelstrasse, Basel, Herzog & de Meuron, 1987-1988



495 Hauptsitz CMS, Herzog & de Meuron, 2018-2023



14 logements, Paris, Mars Architectes, 2020

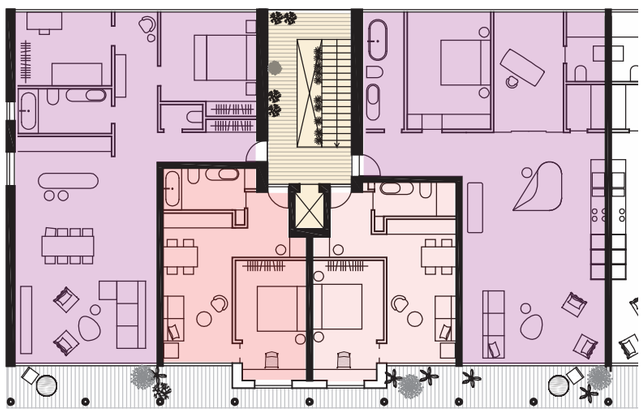


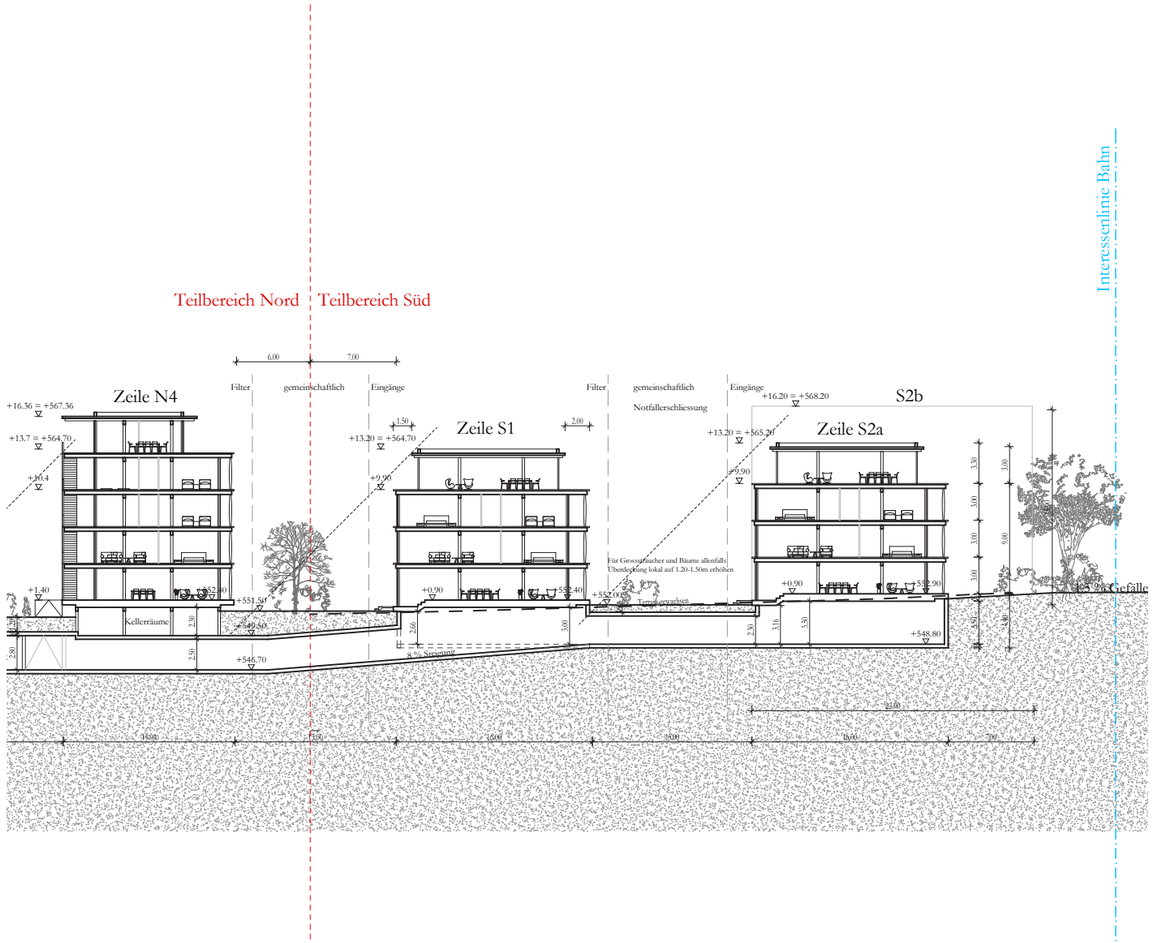
GRUNDRISS OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

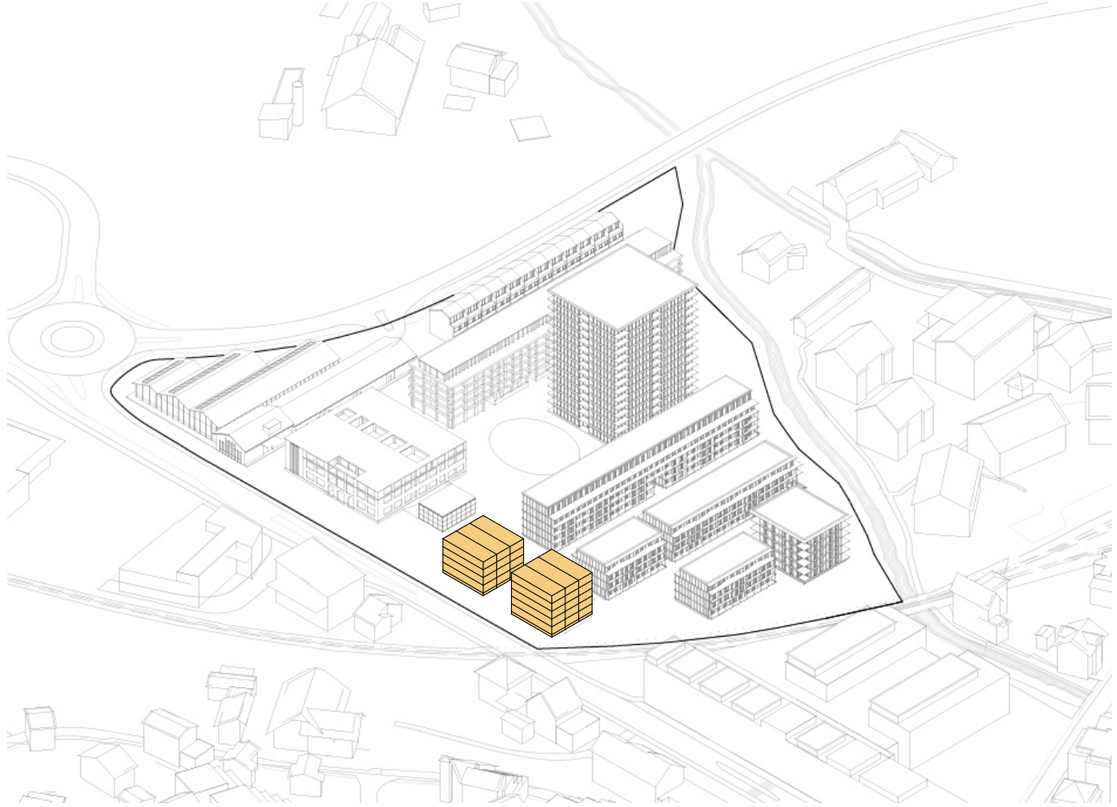






PARZELLE SCHMID / PARZELLE FELLMANN

Die Gebäude auf der Parzelle Nr. 198 (Haus Schmid) sowie auf der Parzelle Nr. 229 (Haus Fellmann) sind nicht Teil des Richtprojekts. Im Sinne einer harmonischen Entwicklung des Stadtbausteins Wellisareal sollen die beiden Parzellen langfristig als Teil der Gesamtüberbauung beplant werden.
Bei allfälligen Ersatzbauten sind die Parzellen aus Sicht des Richtprojekts mit kubischen Volumen zu bebauen, welche keine Vor- und Rücksprünge aufweisen. Vorgelagerte Balkone sind nicht zulässig. Private Aussenräume sind als eingeschnittene Loggien vorzusehen.
Aufgrund der städtebaulichen Lage der beiden Parzellen empfiehlt sich die südliche, am Bahnübergang gelegene Parzelle 229 fünfgeschossig zu bebauen. Damit wird das zukünftige Gebäude am Schnittpunkt Ettiswilerstrasse/Bahnlinie zu einem Eckstein des Gesamtareals und von Süden gesehen zu einem Arealauftakt. Für die künftige Bebauung der Parzelle 198 empfiehlt sich ein viergeschossiger Baukörper, um die bereits in den nördlich gelegenen Gebäuden (Shedgebäude, Orgelfabrik, Heizzentrale) angelegte Höhenstaffelung auch im Süden des Areals weiterzuführen.
Die Tiefgarage ist so konzipiert, dass die beiden Neubauten zukünftig an die Einstellhalle angeknüpft und über diese erschlossen werden.

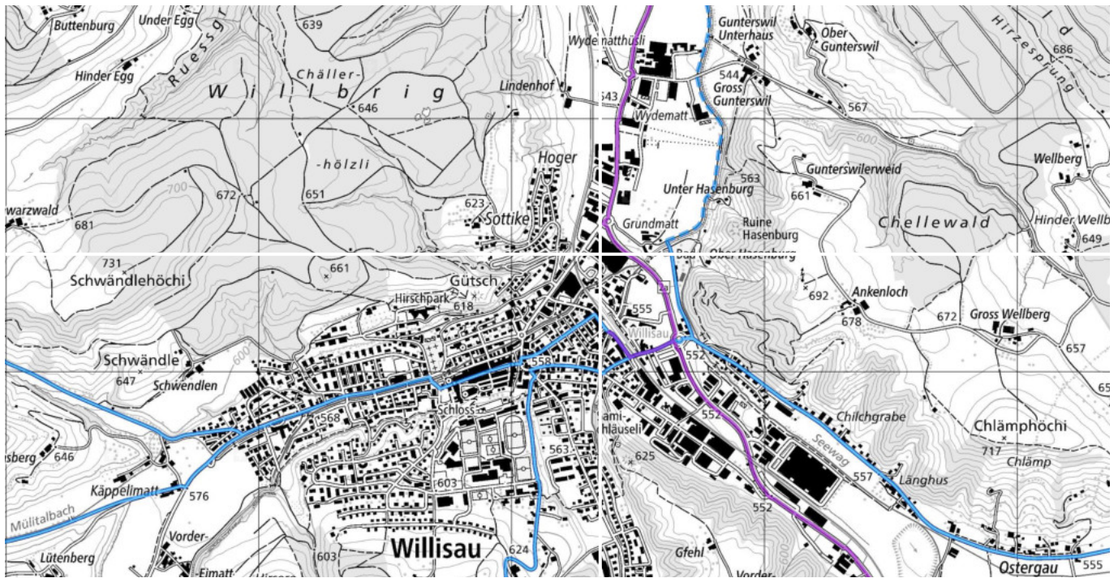


ERSCHLIESSUNG / DURCHWEGUNG

Im Wesentlichen beruht das Erschliessungskonzept auf dem Ansatz, dass Verkehr, der seine Destination nicht im Wellisareal hat, um das Areal herum geführt wird.

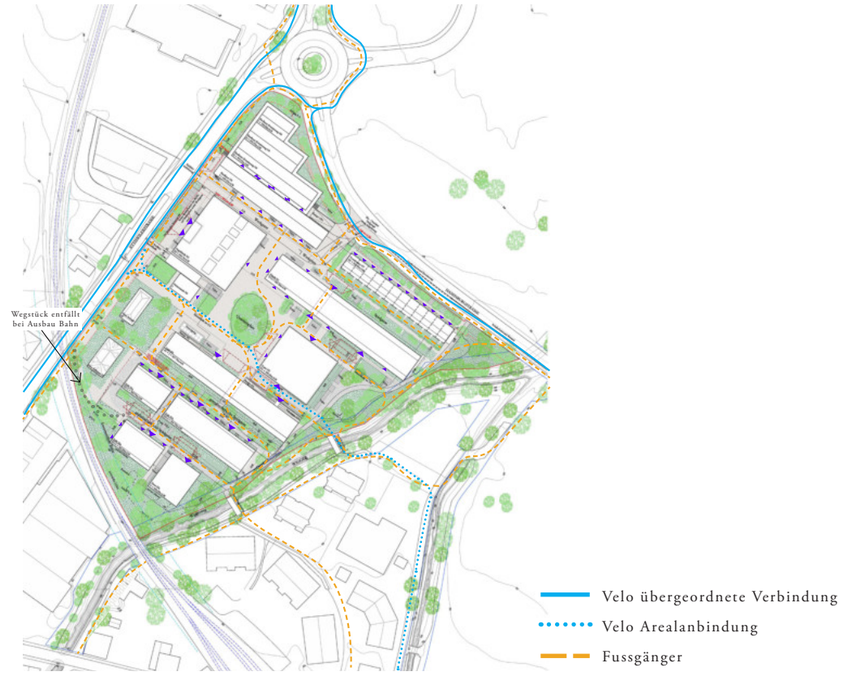
Langsamverkehr/Fussgänger
So wird der umfahrende Veloverkehr wie heute auf der Ettiswilerstrasse und auf der Umfahrungsstrasse geführt. Für den Ziel-Quellverkehr der Velofahrer ist im Sinne einer Arealanbindung die arealquerende Verbindung über den zentralen Platz und die nördliche Brücke vorgesehen. Über diese Achse ist das Wellisareal auch für die Velofahrer mit dem Bahnhof verbunden.
Für die Fussgänger spannt sich ein engmaschiges Wegenetz über das gesamte Areal und verbindet dieses mit den umliegenden Quartieren und dem Bahnhof. Neu entsteht zudem entlang des Grünraums an der Wigger ein Fussgängerweg, der über zwei Brücken mit der östlich gelegenen Steinmatt und dem Bahnhof verbunden ist.

Motorisierter Verkehr
Die dem Richtplan hinterlegte Grundvariante des Verkehrsanschlusses geht davon aus, dass die Haupterschliessung des Wellisareals sowohl von der Ettiswilerstrasse als auch von der Umfahrungsstrasse her geschieht. So ist die Zufahrt der grossen unterirdischen Tiefgarage zentral zwischen der Orgelfabrik und der Heizzentrale vorgesehen. Zudem ist auch die Zufahrt für die gewerbliche Anlieferung, Notfallfahrzeuge, für die Entsorgung und für Umzugsfahrzeuge von der Ettiswilerstrasse aus konzipiert.
Ein zusätzlicher Arealanschluss liegt an der Umfahrungsstrasse. Einerseits erfolgt über den Anschluss die Ausfahrt der Lieferwagen, anderseits ist es eine zweite Zu- und Ausfahrt für die Tiefgarage.
Die dazu notwendigen Ein- und Ausfahrten für PKW und LKW zu und vom Areal sind im Detail in den Unterlagen des Verkehrsplaners nachgewiesen.
Die Tiefgarage kann entsprechend den Gebäuden auch etappiert werden. Die geforderte Anzahl Abstellplätze muss bei jeder Etappe sichergestellt sein.
Im nächsten Kapitel wird präziser auf die Anschlüsse an die Ettiswiler- und Umfahrungsstrasse eingegangen.

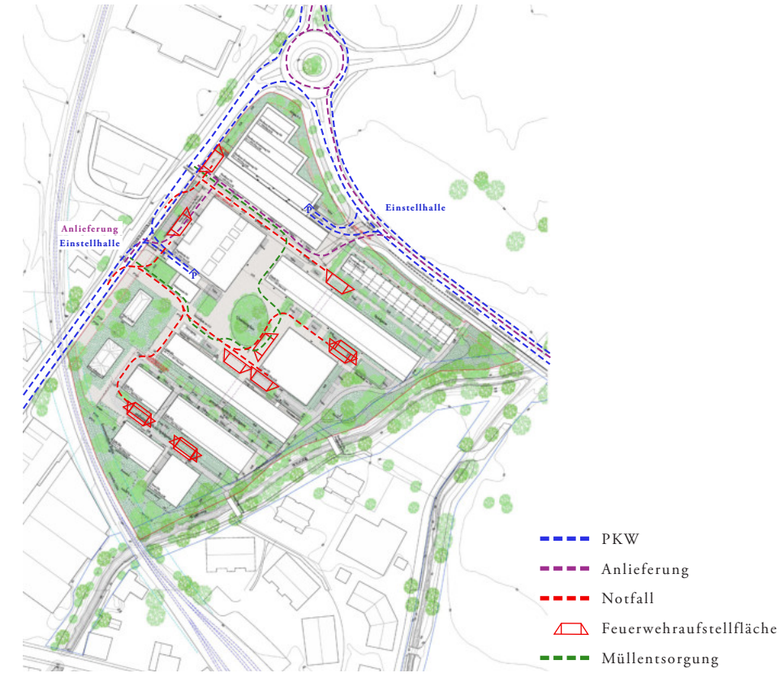


Velo- und Skatingrouten Schweizmobil

Langsamverkehr/Fussgänger

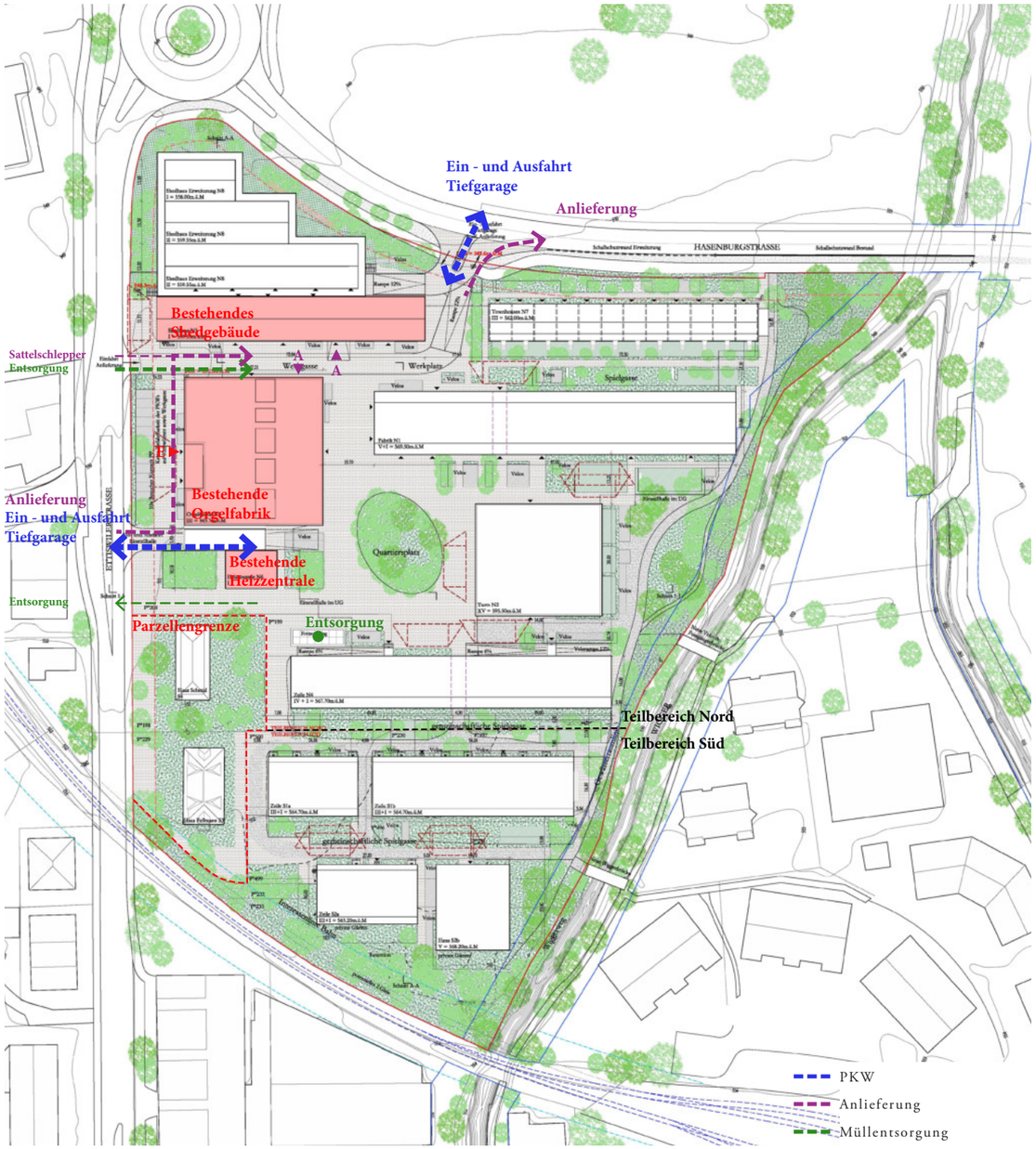


Mobilisierter Verkehr



VERKEHRSANSCHLÜSSE

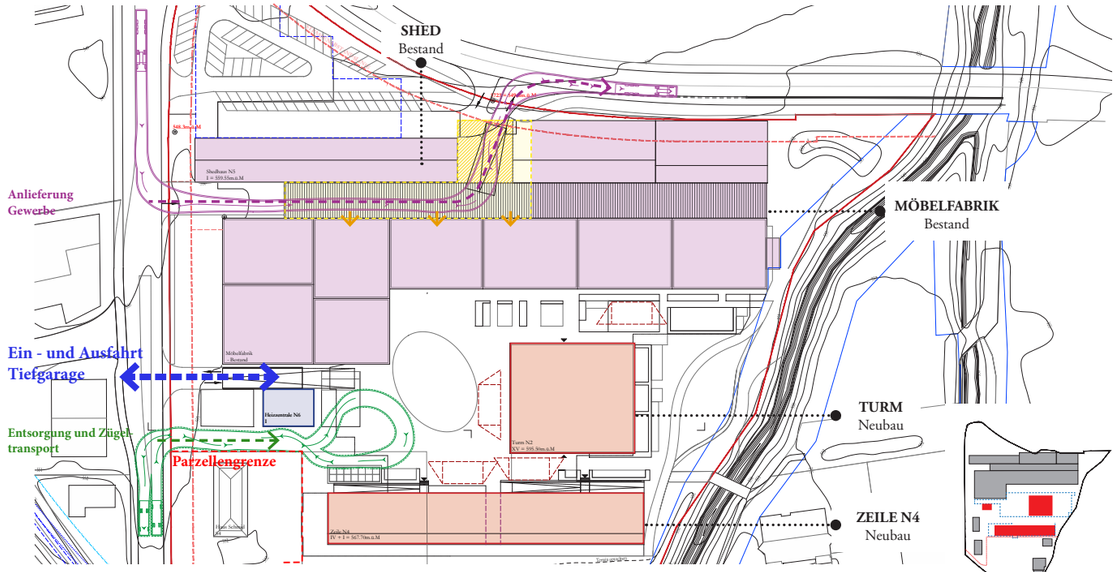
Das Areal wird sowohl über die Umfahrungsstrasse als auch über die Ettiswilerstraße erschlossen. Der einzige Anschluss an die Umfahrungsstrasse dient als Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie als Ausfahrt für die Anlieferung der Gewerbeflächen. Die Anbindung an die Ettiswilerstrasse erfolgt hauptsächlich südlich der Orgelfabrik, an gleicher Stelle wie die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage. Zwischen Shedgebäude und Orgelfabrik befindet sich eine zusätzliche Einfahrt für die Anlieferung der Gewerbeflächen mit Sattelschleppern und die Müllentsorgung. Südlich der Heizzentrale befindet sich die Ausfahrt für die wöchentliche Müllentsorgung. Diese Aufteilung ermöglicht eine sichere Erschliessung des Areals und erlaubt es, viel von der best. Bausubstanz ohne aufwändige Eingriffe zu erhalten. Die erforderlichen technischen Prüfungen sind in den Unterlagen des Verkehrsplaners nachgewiesen.



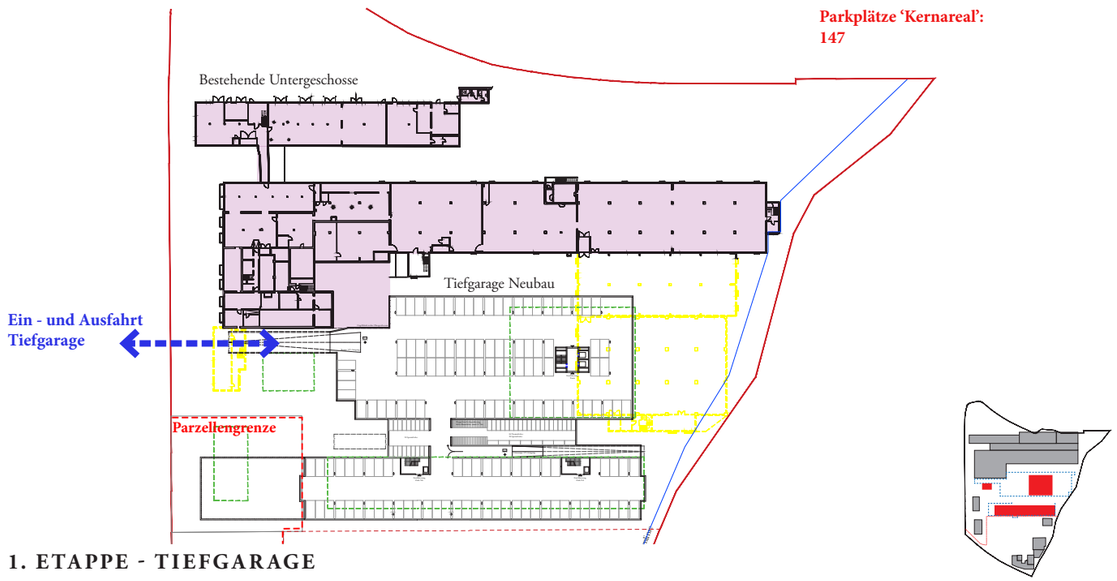
ANSSCHLÜSSE BEI 1. ETAPPE ‘ENTWICKLUNG KERNAREAL’

Erste Priorität hat die Entwicklung des Kernareals (Turm und Zeile N4). Bei der Etappe gibt es folgende Abhängigkeiten zu den Anschlüssen an die Ettiswilerstrasse und Umfahrungsstrasse:

- Die Möbelfabrik entlang der Umfahrungsstrasse bleibt in Betrieb. Die Tiefgarage kann so nur südlich der Orgelfabrik gebaut und von der Ettiswilerstrasse her erschlossen werden.
- Aufgrund der bestehenden Gebäuden und betrieblichen Abhängigkeiten kann die Anlieferung in dieser Etappe nur zwischen Orgelfabrik und bestehendem Shed Gebäude geschehen. Der Anschluss an die Umfahrungsstrasse (Kantonsstrassenprojekt Dritter) für die Ausfahrt der LKW wird deshalb bereits gebaut, auch wenn die Ausfahrt aus der Tiefgarage noch nicht realisiert ist.

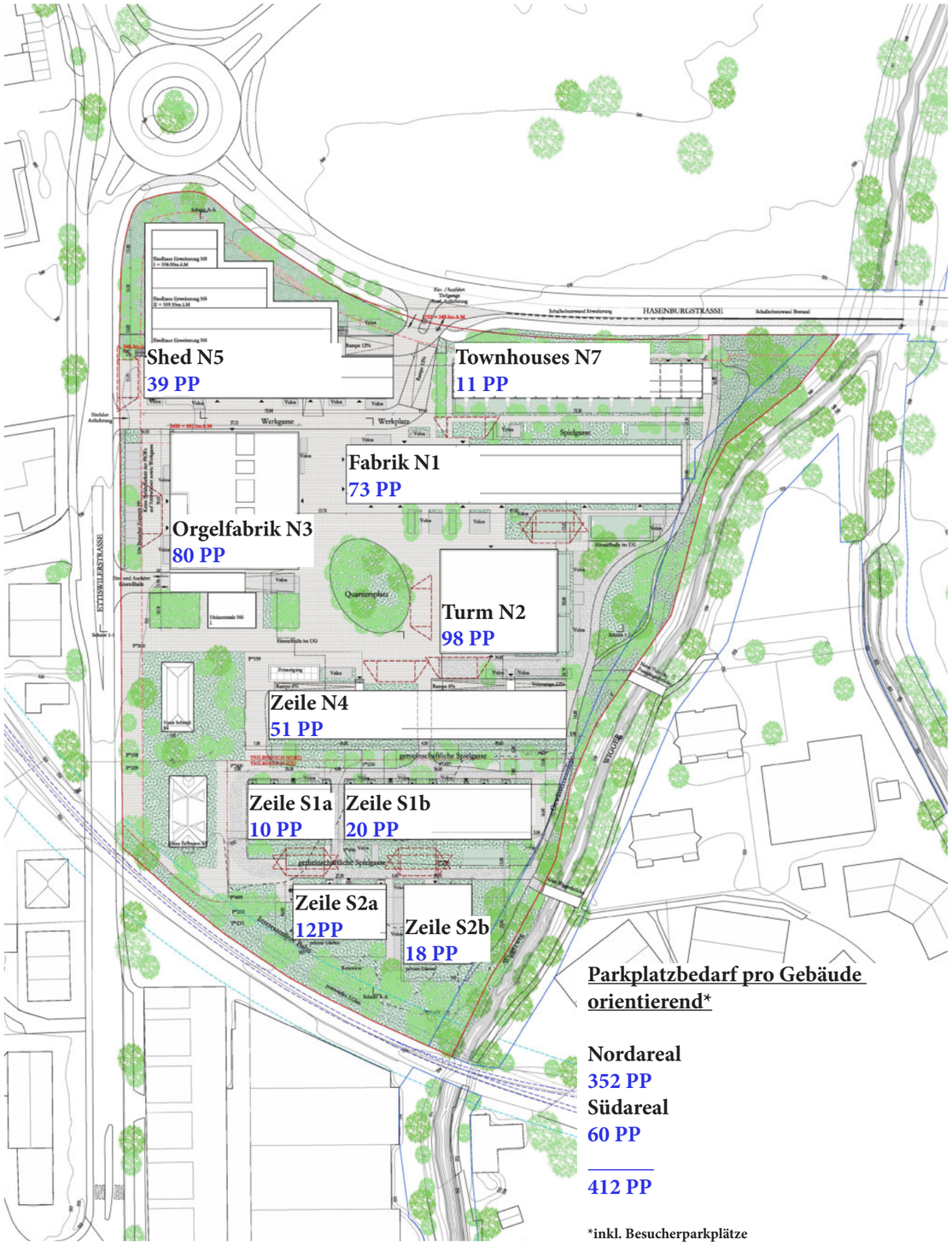


1. ETAPPE - SITUATION



1. ETAPPE - TIEFGARAGE

UNTERGESCHOSS / PARKIEREN



Parkplatzbedarf pro Gebäude orientierend*

Nordareal
352 PP
Südareal
60 PP

412 PP

*inkl. Besucherparkplätze

Parkplatz Bedarf

Tabelle 7: Reduzierter Parkplatzbedarf

Nutzung	Stamm-PP	Besucher-PP	Richtbedarf PP	Stamm-PP reduziert	Besucher-PP reduziert	Reduzierter Bedarf PP
Wohnen Nordareal	292	58	350	164[8]	58	222
Gewerbe	38	8	46	38	8	46
Dienstleistung	36	18	54	36	18	54
Quartiersnutzung	20	10	30	20	10	30
Total Nordareal	**386**	**94**	**480**	**258**	**94**	**352**
Wohnen Südareal	75	15	90	45	15	60
Total Südareal	**75**	**15**	**90**	**45**	**15**	**60**
Total Wellisareal	**461**	**109**	**570**	**303**	**109**	**412**

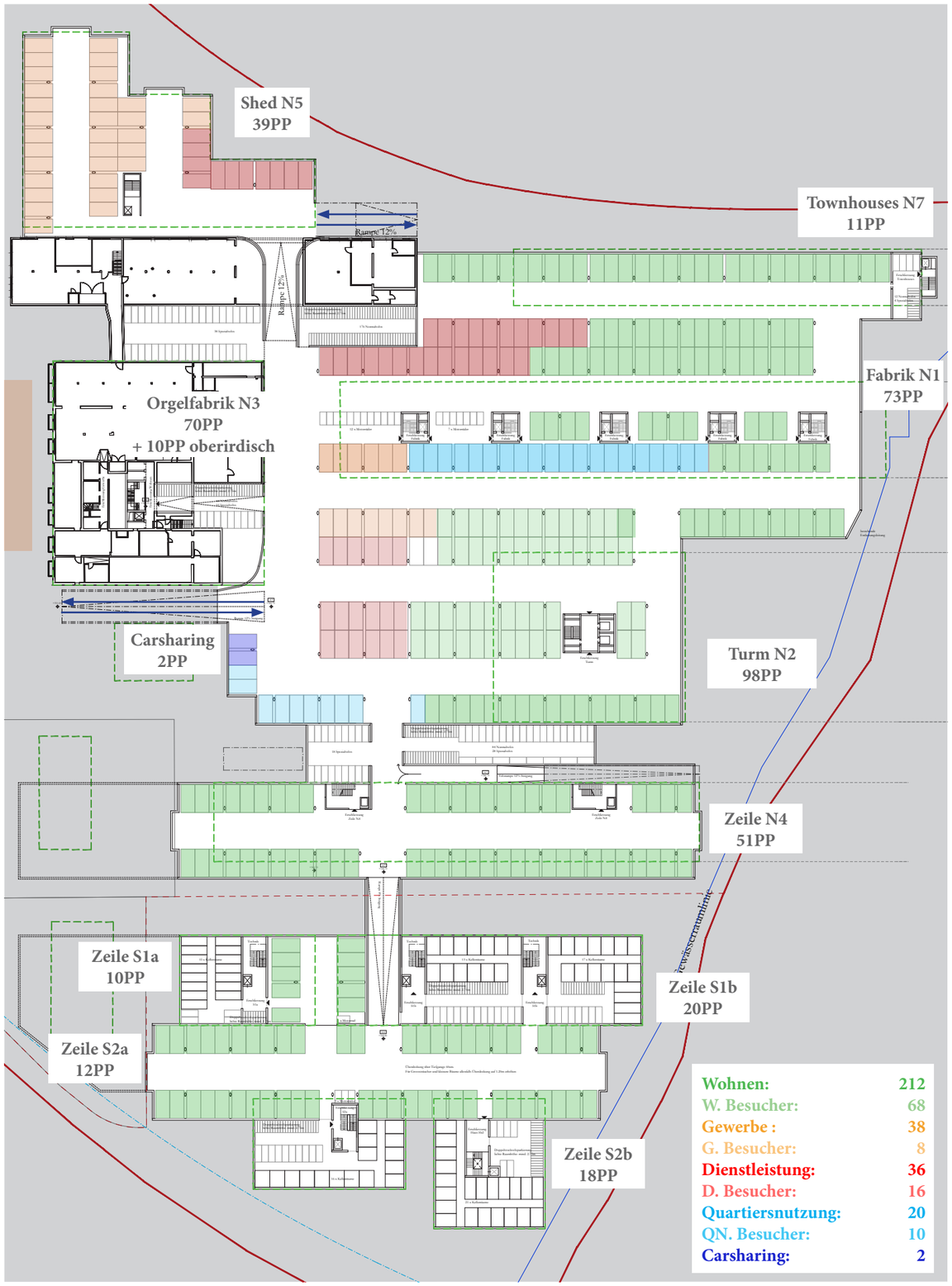
Velo Langzeit Bedarf

	Kurzzeit (30 %) oberirdisch		Langzeit (70 %) unterirdisch		Total	
	Normal	Spezial	Normal	Spezial	Normal	Spezial
Nordareal Total	253	63	592	148	845	211
Südareal Total	59	15	137	34	196	49
Total Wellisareal	**312**	**78**	**729**	**182**	**1'041**	**260**

Tabelle 9: Verteilung Veloabstellplätze Wohnen

Nutzungsart	Fläche m²	Bezugseinheit Stammparkplätze	Bezugseinheit Besucherparkplätze	Langzeit (MA)	Kurzzeit (Besucher)	Total
Anteil Veloräume	510	-	-	-	-	-
Gewerbe	3'820	0.4 VAP / 100 m²	0.1 VAP / 100 m²	16	5	21
Dienstleistungsbetrieb	1'790	1.0 VAP / 100 m²	0.25 VAP / 100 m²	18	5	23
Quartiersnutzungen (wie Dienstleistungsbetriebe)	990	1.0 VAP / 100 m²	0.25 VAP / 100 m²	13	4	17
Total Wellisareal	**7'110**			**47**	**14**	**61**

Tabelle 10: Berechnung Veloabstellplätze gewerbliche Nutzung



Teilbereich Nord

Anzahl Autostellplätze

Tiefgarage	303 PP
Unter Shed	39 PP
Oberirdische Besucher Kurzzeit	10 PP
	352 PP

Teilbereich Süd

Anzahl Autostellplätze

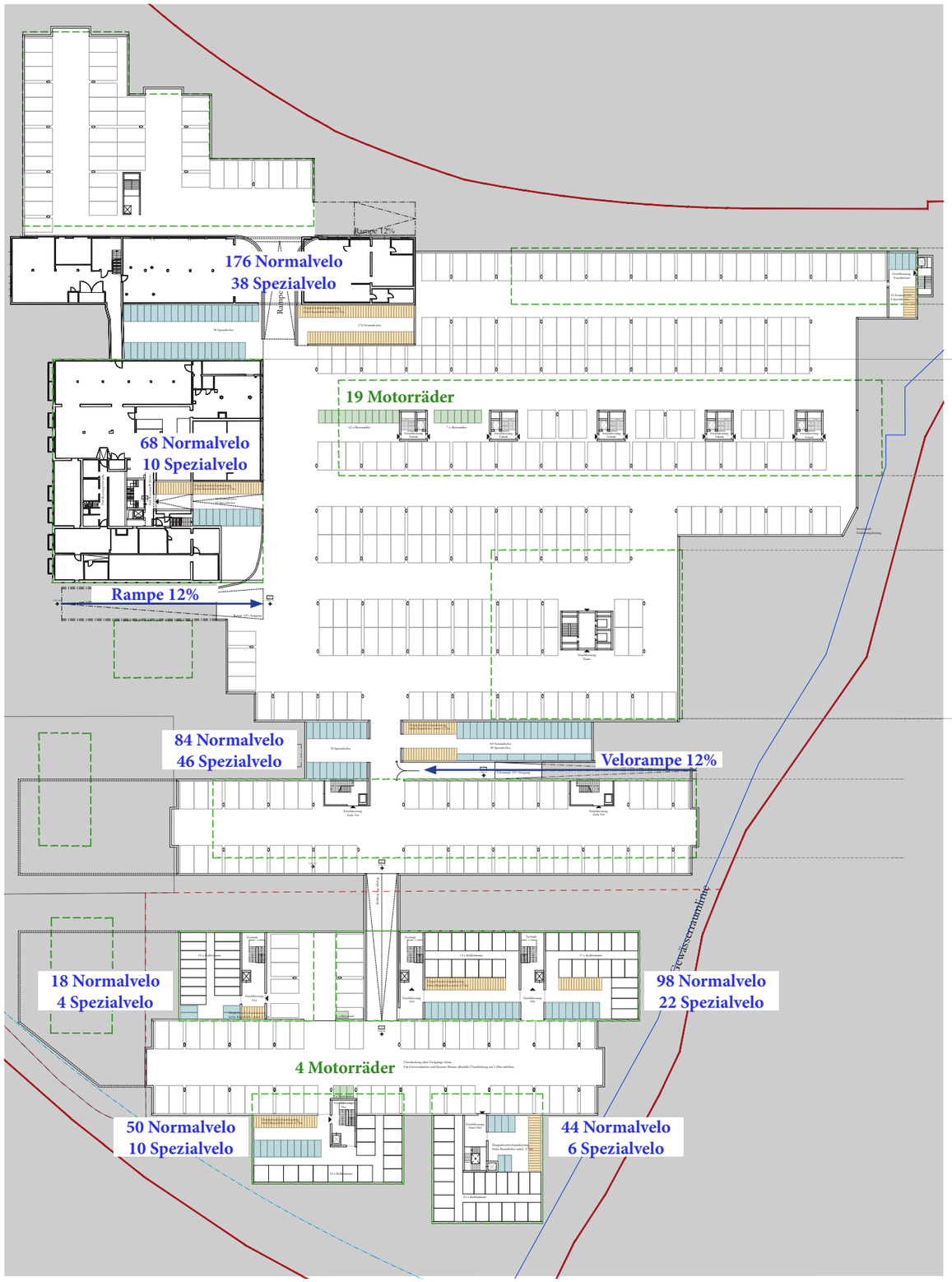
60 PP

Gesamt

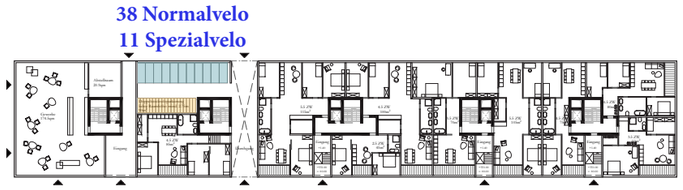
412 PP

+2 Carsharing PP

** Im Mobilitätskonzept wird ein Bedarf von 412 Parkplätzen hergeleitet. Zusätzlich werden für das Areal bis zu 6 Parkplätze für Sharingfahrzeuge empfohlen, wovon 2 Parkfelder in der AEH verortet sind und vier weitere mit dem Bestand in nächster Umngebung (<300 m) bedient werden können.*
Insgesamt sind im Wellisareal 424 Parkfelder gemäss Richtprojekt geometrisch nachgewiesen, was eine Reserve von 10 Parkplätzen entspricht, um auf planerische Bedürfnisse eingehen zu können.









Veloabstellplätze Langzeit

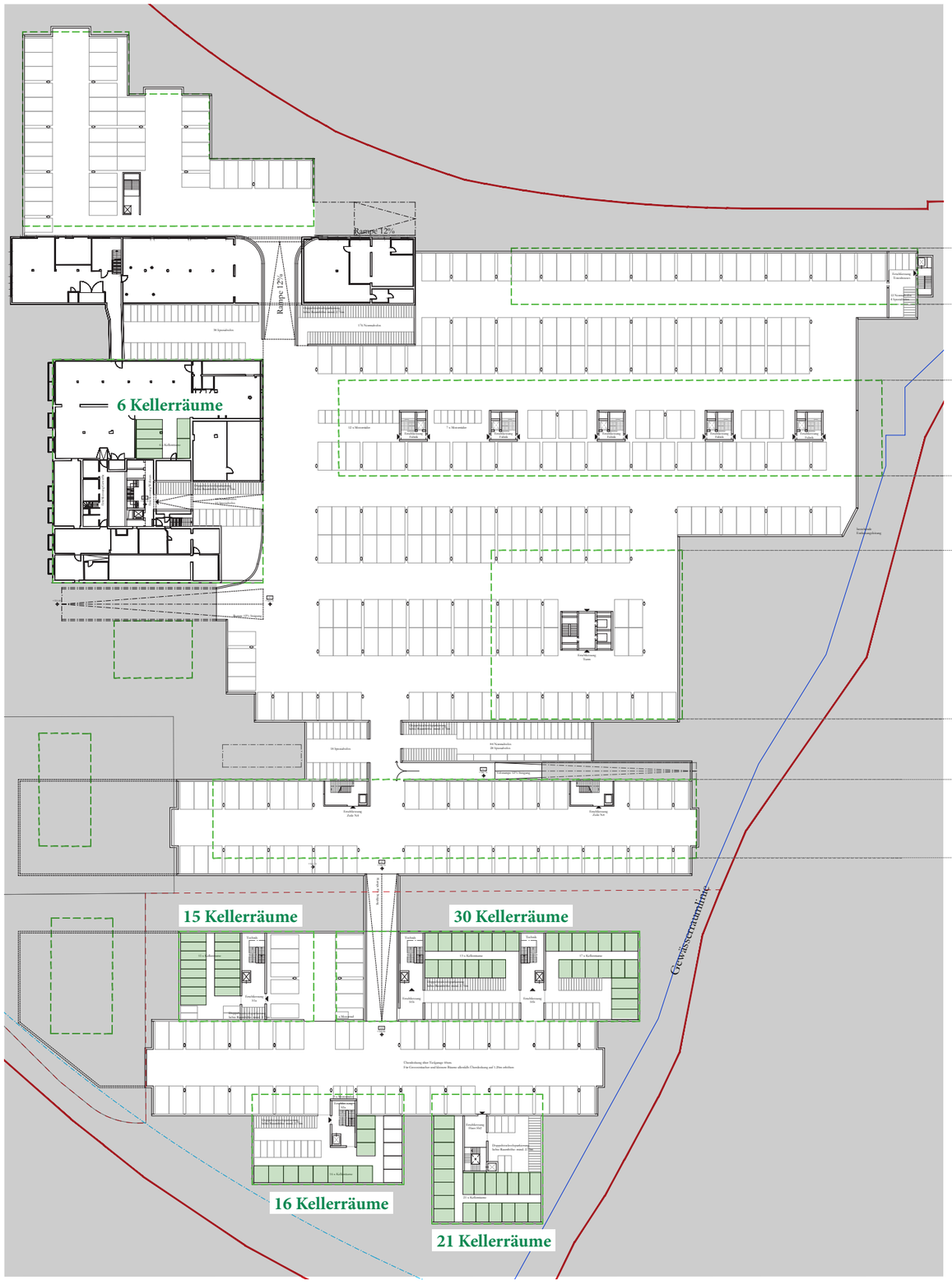
Teilbereich Nord

EG: 295 Normalvelo
31 Spezialvelo
UG01: 328 Normalvelo
110 Spezialvelo

764 Velos

Teilbereich Süd
UG01: 210 Normalvelo
42 Spezialvelo

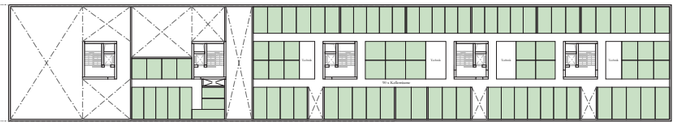
252 Velos





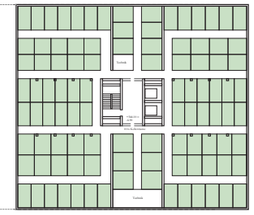
Souterrain

12 Kellerräume



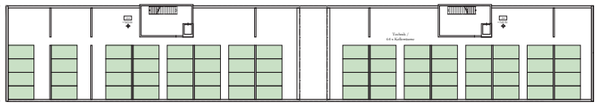
Souterrain

90 Kellerräume



UG02

101 Kellerräume



Souterrain

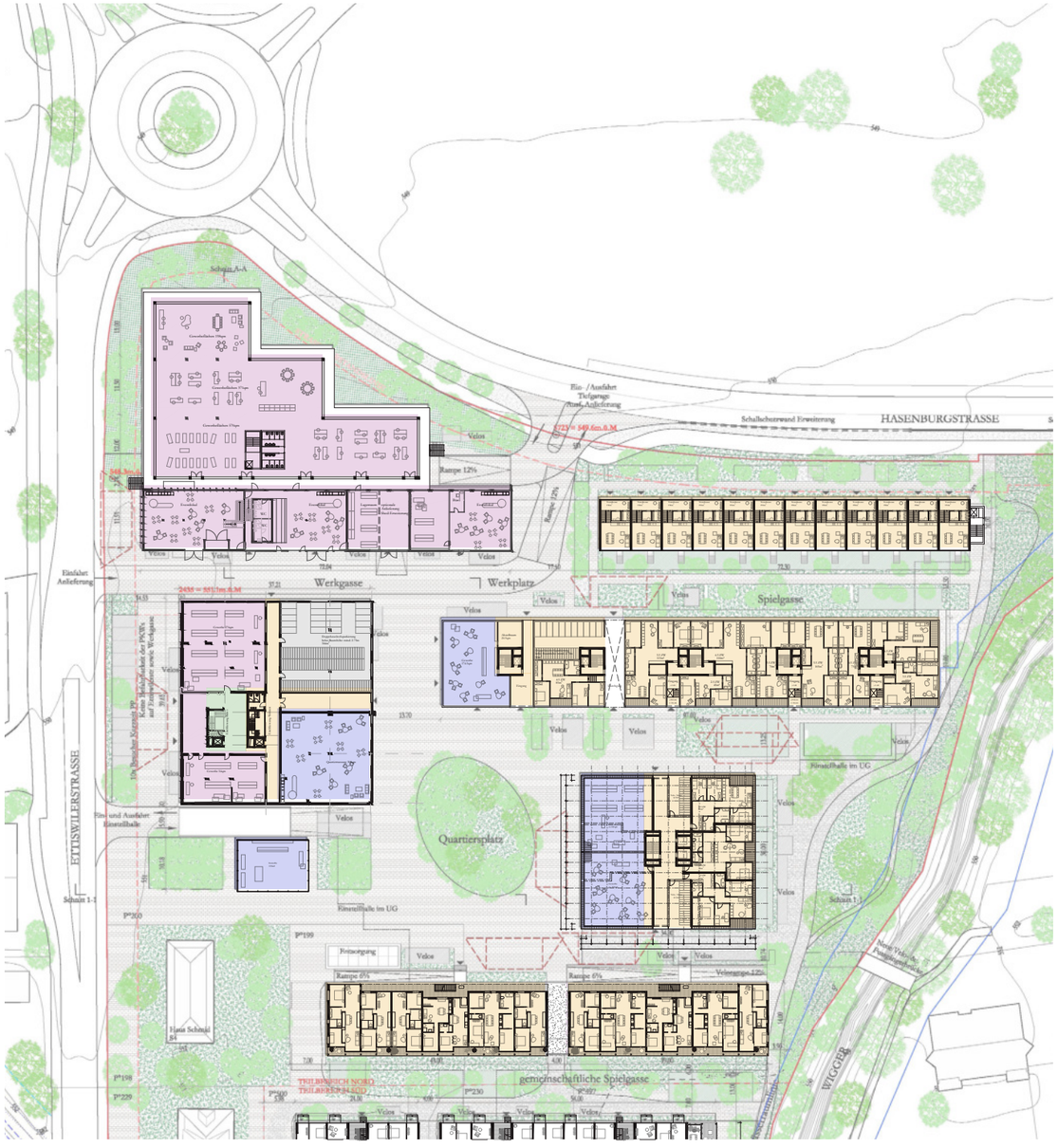
64 Kellerräume

§ A1-15 *Nebenräume*

[1] Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

Nr 736 PBV Luzern

GEWERBE



ERDGESCHOSS

GEWERBE		DIENSTLEISTUNG		QUARTIERSNUTZUNG	
Shed	974m²	Orgelfabrik OG's	1'790m²	Orgelfabrik EG	305m²
Shed Erweiterung	2'216m²			Fabrik	226m²
Orgelfabrik EG	630m²			Turm	319m²
				Heizzentrale	142m²
	3'820m²		**1'790m²**		**990m²**

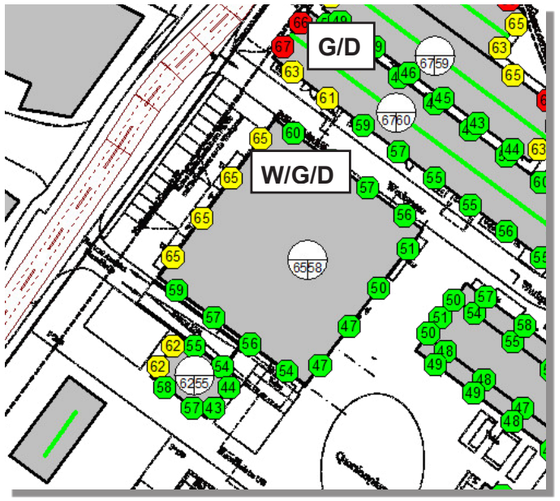
GEWERBEANTEIL TOTAL

TOTAL - 6'600 m2

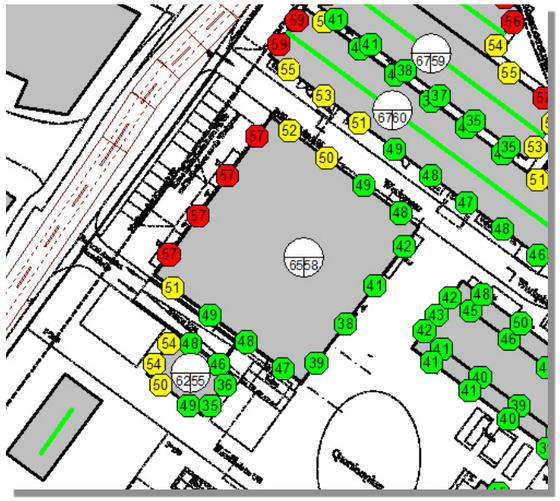
LÄRM

Eine lärmtechnische Überprüfung durch Sinus hat ergeben, dass die massgebenden Werte für Wohnnutzung sowohl bei den umliegenden Gebäuden als auch an den geplanten Neubauten überall eingehalten werden können.

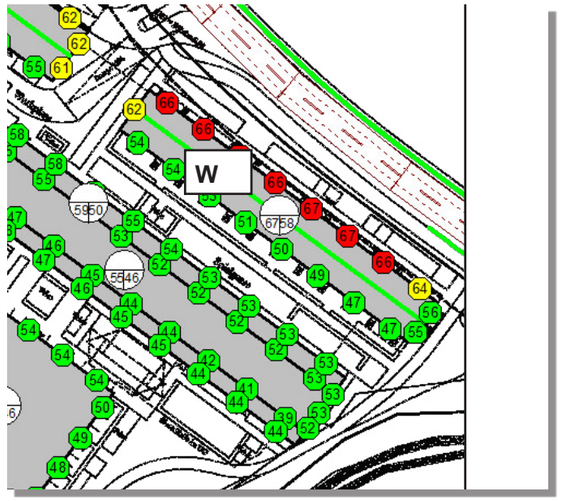
Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.



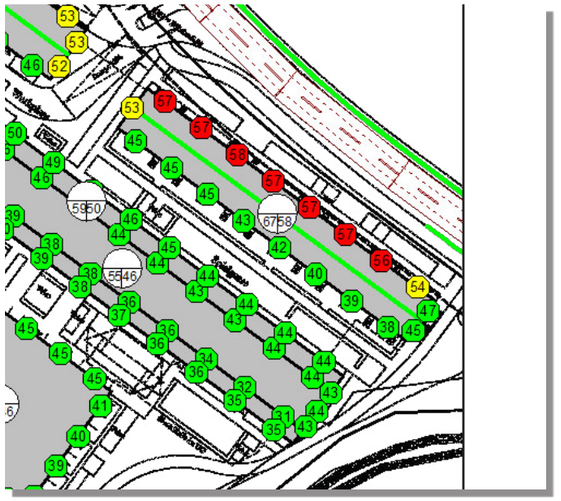
Tag-Beurteilungspegel Orgelfabrik _ SINUS



Nacht-Beurteilungspegel Orgelfabrik _ SINUS



Tag-Beurteilungspegel Orgelfabrik _ SINUS



Nacht-Beurteilungspegel Orgelfabrik _ SINUS

Maximale Lärmbelastung des Gebäudes im Tages- und Nachtzeitraum in dB(A)

Maximale Lärmbelastung tags/nachts am entsprechenden Fassadenschnitt in dB(A)

- PW für Wohnen und Gewerbe eingehalten
- PW für Wohnen überschritten; IGW für Wohnen eingehalten; PW für Gewerbe eingehalten
- IGW für Wohnen überschritten; PW für Gewerbe überschritten; IGW für Gewerbe eingehalten (nachts nicht relevant, in der Regel keine Nutzung)

NACHHALTIGKEIT & MATERIALISIERUNG
KONSTRUKTION & FASSADE

Mit dem Wellisareal wird Willisau durch einen neuen Stadtbaustein ergänzt, der sich durch einen hohen Stellenwert der Nachhaltgkeit auszeichnet. Die Minimierung der Betriebsenergie durch den Einsatz erneuerbarer Energiequellen steht dabei genauso im Fokus, wie die Redukion der grauen Energie in der Erstellung. In der weiteren Planung ist die ökologische Nachhaltigkeit konsequent mitzudenken und zu konkretisieren.
Die verwendeten Baustoffe und Konstruktionen sollen die Kreislauffähigkeit der Materialien fördern. Baustoffe aus dem Rückbau der zu ersetzenden Gebäude ist hinsichtlich der Wiederverwendung in den geplanten Neubauten zu überprüfen.
Die Gestaltung der Dachflächen muss als fünfte Fassade aufgefasst werden, da diese sowohl von Nachbargebäuden als auch von den Hügeln einsehbar sind. Grundsätzlich sind die Dachflächen als extensive Dachbegrünung zu gestalten und / oder vollflächig mit Photovoltaikpanelen zu bestücken. Für Liftüberfahrten und andere Dachaufbauten ist aus Gründen der Sichtbarkeit vom Strassenniveau ein festgelegter Maximalwinkel von 45 Grad zur Dachkante einzuhalten.

Fabrik (N1)
Der Ersatzneubau der Fabrik erhält eine minerale Raster-Fassade, welches an die weisse Industriegebäude erinnert. Fassadenfarbe bewegt sich im gebrochenen weissen Spektrum. Füllelemente wie Brüstungen können als vorfabrizierte Elemente eingefügt werden. Das vorgeschlagene Attikageschoss ist in Holzbauweise vorgesehen.

Turm (N2)
Der Turm ist mit einem hohen Anteil an nachhaltigen Baumaterialien zu erstellen.

Orgelfabrik (N3)
Die bestehende Betonskelettstruktur wird weitestgehend erhalten und die Ausfachung, soweit statisch möglich, entfernt. Der renovierte Baukörper soll die noch im Gebäude ablesbare Fassadenstruktur der ehemaligen Orgelfabrik wieder erkennbar machen, ohne diese denkmalpflegerisch zu rekonstruieren. Die Fassaden sind umlaufend als Lochfassade gestaltet und erhalten einen mineralischen Putz, welcher sich im gebrochenen weissen oder erdigen Spektrum bewegt.

Zeilen (N4, S1a, S1b, S2a, S2b)
Die Zeilenhäuser sind als Holzgebäude konzipiert. Ihre Gebäudestruktur ist als reine Holzbaukonstruktion angedacht, es ist aber auch möglich, sie als ein Hybrid aus Holz und Lehm oder Holz und Beton zu entwickeln.
Die Fassaden sind als Holzkonstruktion mit Holzverkleidung vorgesehen. Es sind keine aussenliegenden Balkone zulässig und nur durchlaufende Loggien und Laubengänge als vorgelagerte Holzstrukturen möglich.

Shed (N5)
Das Shedgebäude ist als ein einfaches Gebäude mit einer einfachen Tragstruktur in Holz oder Stahl konzipiert.
Oberlichter gegen Norden bringen natürliches Licht in das tiefe Gebäude. Die geneigten Dachflächen sind soweit sinnvoll, vollständig mit Photovoltaik zu belegen.

Heizzentrale (N6)
Der spezifische Charakter der Heizzentrale ist auch im Falle einer energetischen Sanierung beizubehalten. Dies ist insbesondere bei der Wahl der Fassadenprofile zu beachten, welche möglichst dem Bestand angeglichen schlank zu erstellen sind.



ENTWICKLUNGSSCHRITTE

Entwicklung Nordareal

Entwicklung Südareal

Bestand



Rückbau

1. PRIORITÄT

Entwicklung Kernareal

Möbelfabrik bleibt in Betrieb



2. PRIORITÄT

Entwicklung Nordareal

Rückbau Möbelfabrik



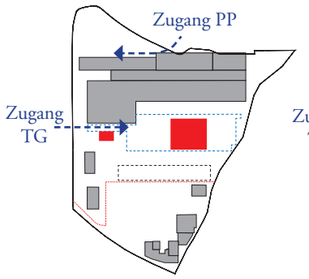
3. PRIORITÄT

Entwicklung Südareal



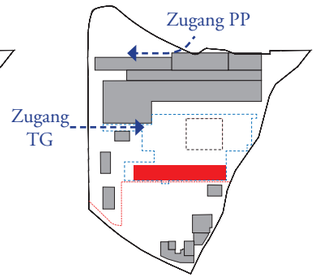
Rückbau

Neubau



Neubau Turm

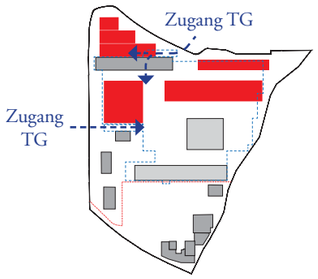
Shed Erweiterung
möglich



Neubau N4

Shed Erweiterung
möglich

AREAL ZUGANG AB ETTWISILERSTRASSE



Townhouses
Fabrik Neubau
Orgelfabrik
Shed Erweiterung



N4

AREAL ZUGANG AB ETTWISILERSTRASSE
UND UMFAHRUNGSSTRASSE

Neubau

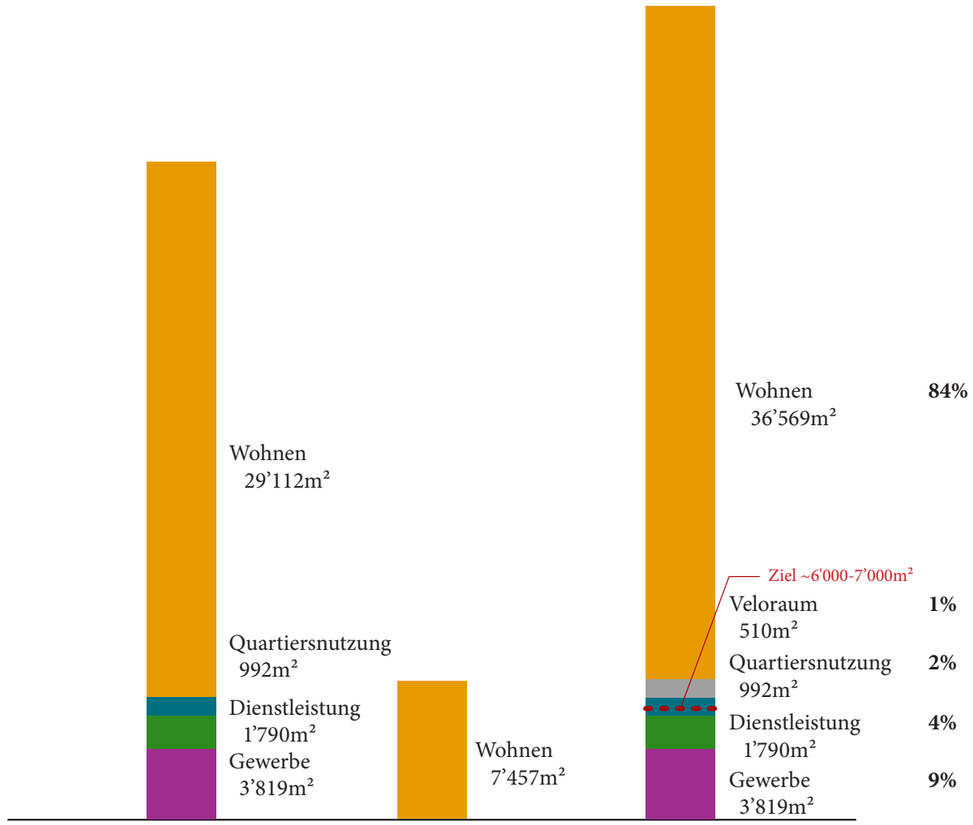




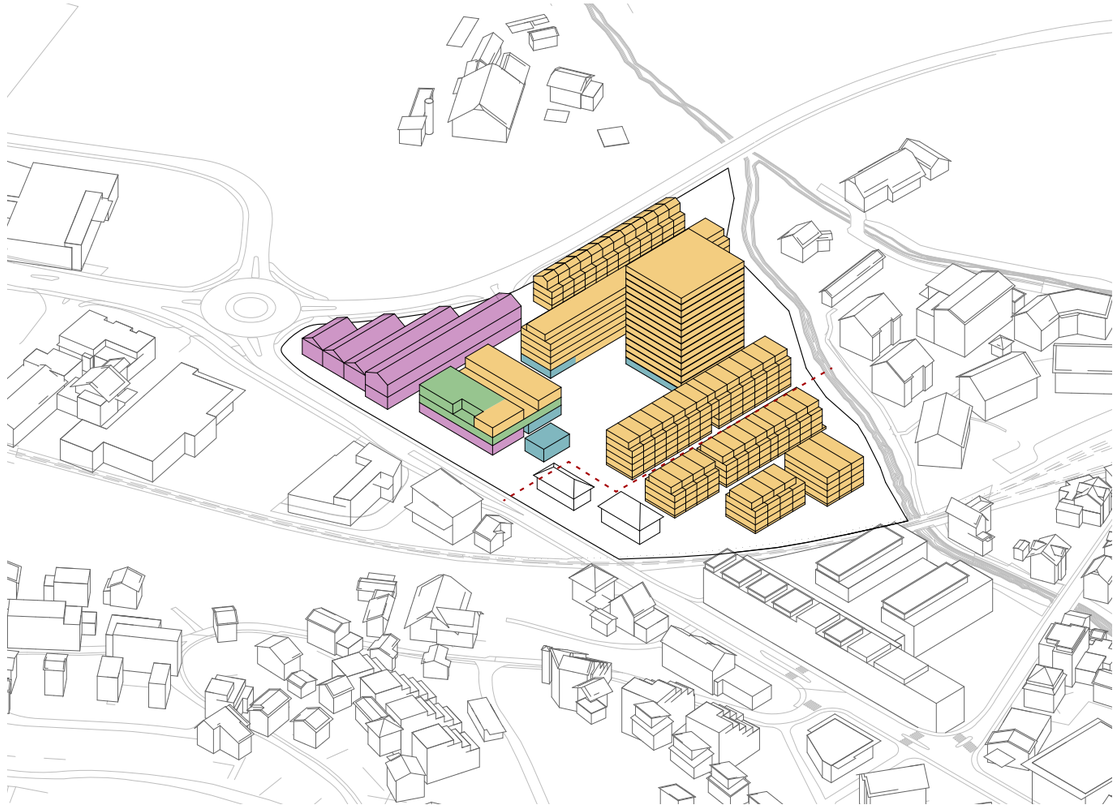
BESTAND
120

SHED MIT ERWEITERUNG
121

PROGRAMM / FLÄCHEN



	Nordareal	**Südareal** Parzellen Tolusso	**Gesamtareal**
Geschossfläche oberirdisch nach sia416	**36’223m²**	**7’457m²**	**43’680m²**
ÜZ	ÜZ = 0.42	ÜZ = 0.33	ÜZ = 0.40
Wohnungen	251 Wohnungen	82 Wohnungen	333 Wohnungen







Impressum :

© 2025 / Herzog & de Meuron

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Ideen sind das Eigentum von Herzog & de Meuron. Seine Verwendung ist zwischen dem Kunden und Herzog & de Meuron vertraglich geregelt. Für jede anderweitige Verwendung ist eine vorherige schriftliche Genehmigung von Herzog & de Meuron erforderlich.
Sofern nicht anders vermerkt, ist sämtliches, in diesem Dokument verwendete Material das Eigentum von Herzog & de Meuron. Es wurden alle Bemühungen unternommen, sämtliche Quellen- und Urheberrechtsinhaber von urheberrechtlich geschütztem Material, das nicht Eigentum von Herzog & de Meuron ist, zu ermitteln und zu bezeichnen. Wir entschuldigen uns, sollte es hierbei zu Fehlern oder Auslassungen gekommen sein. Wir werden uns bemühen, diese Nachweise bei späterer Verwendung zu korrigieren.