

WELLISAREAL WILLISAU

Richtprojekt Architektur: Etappierung

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 Trans, 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

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

RICHTPROJEKT 6

NORDAREAL / SÜDAREL 10

VERKEHR UND PARKIERUNG 12

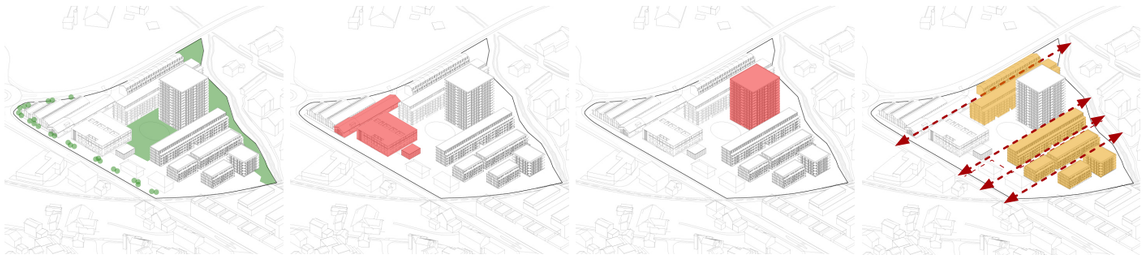
ENTWICKLUNGSSCHRITTE 16
Flächen nach Entwicklungsschritten 18
1. Etappe 20
2. Etappe 24
3. Etappe 28



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.

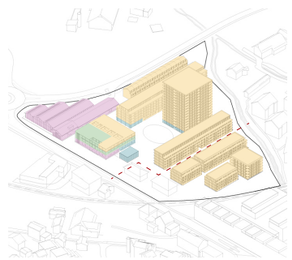


Attraktive Aussenräume schaffen

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

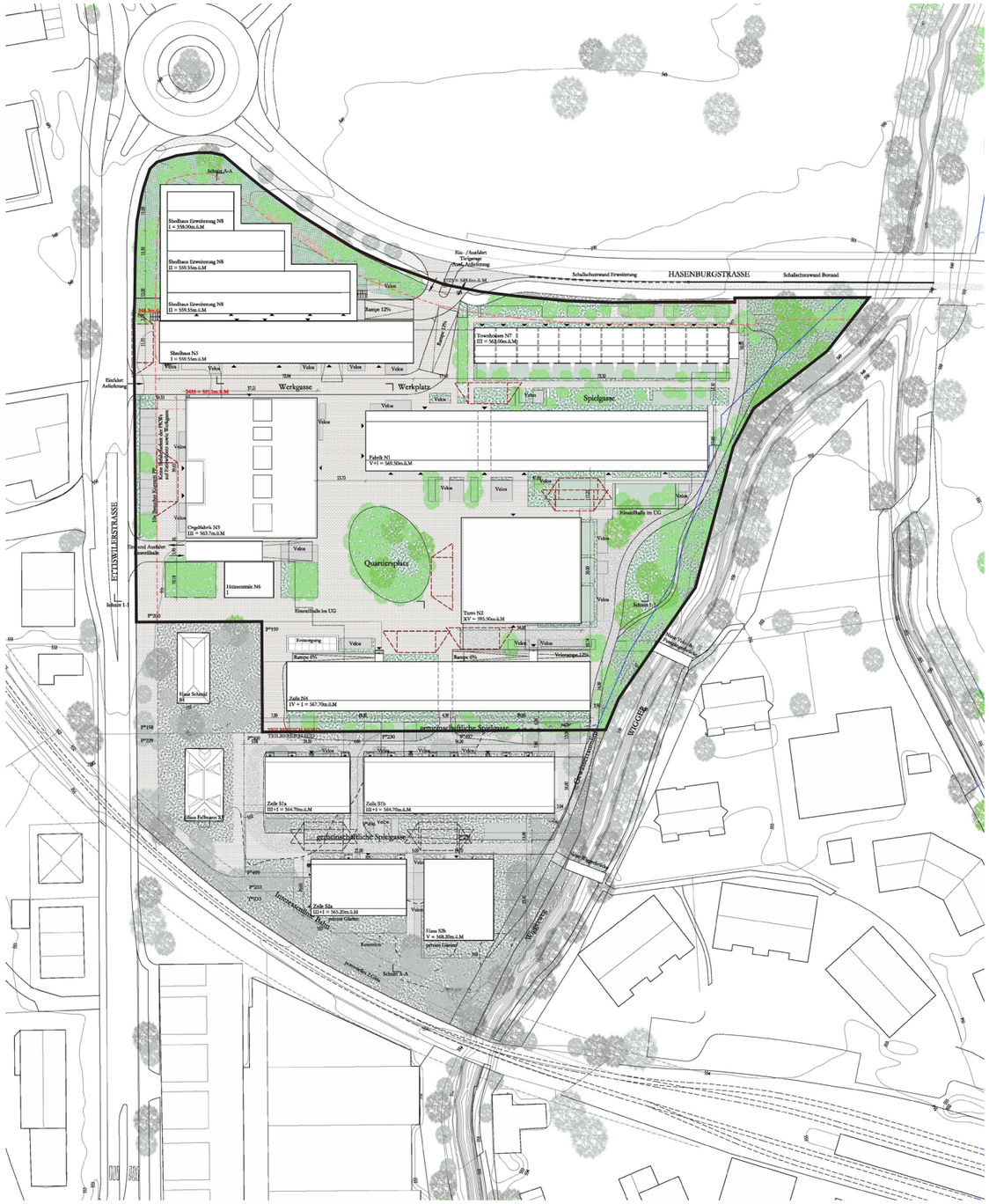


M 1:1500

RICHTPROJEKT LAGEPLAN

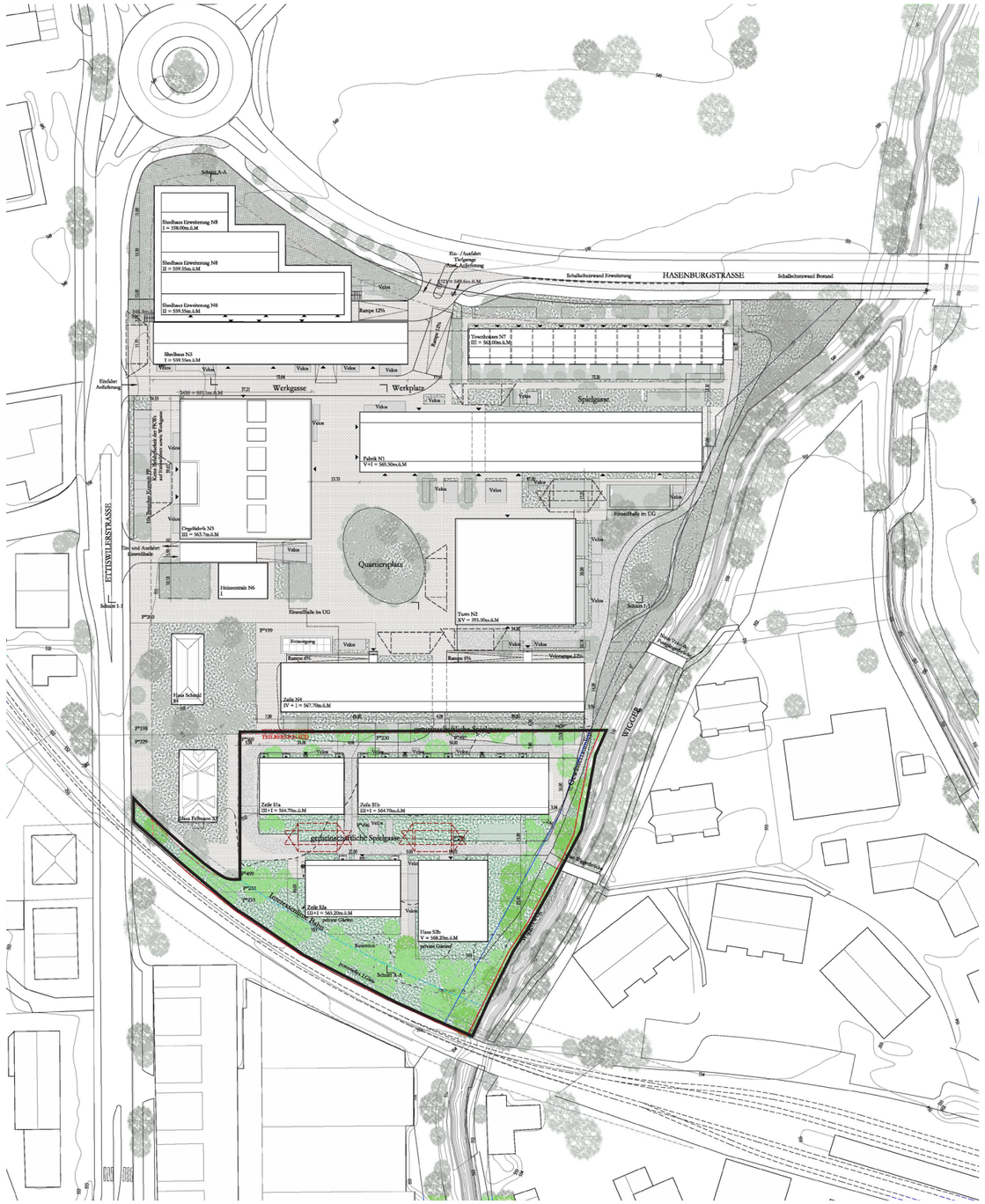


NORDAREAL



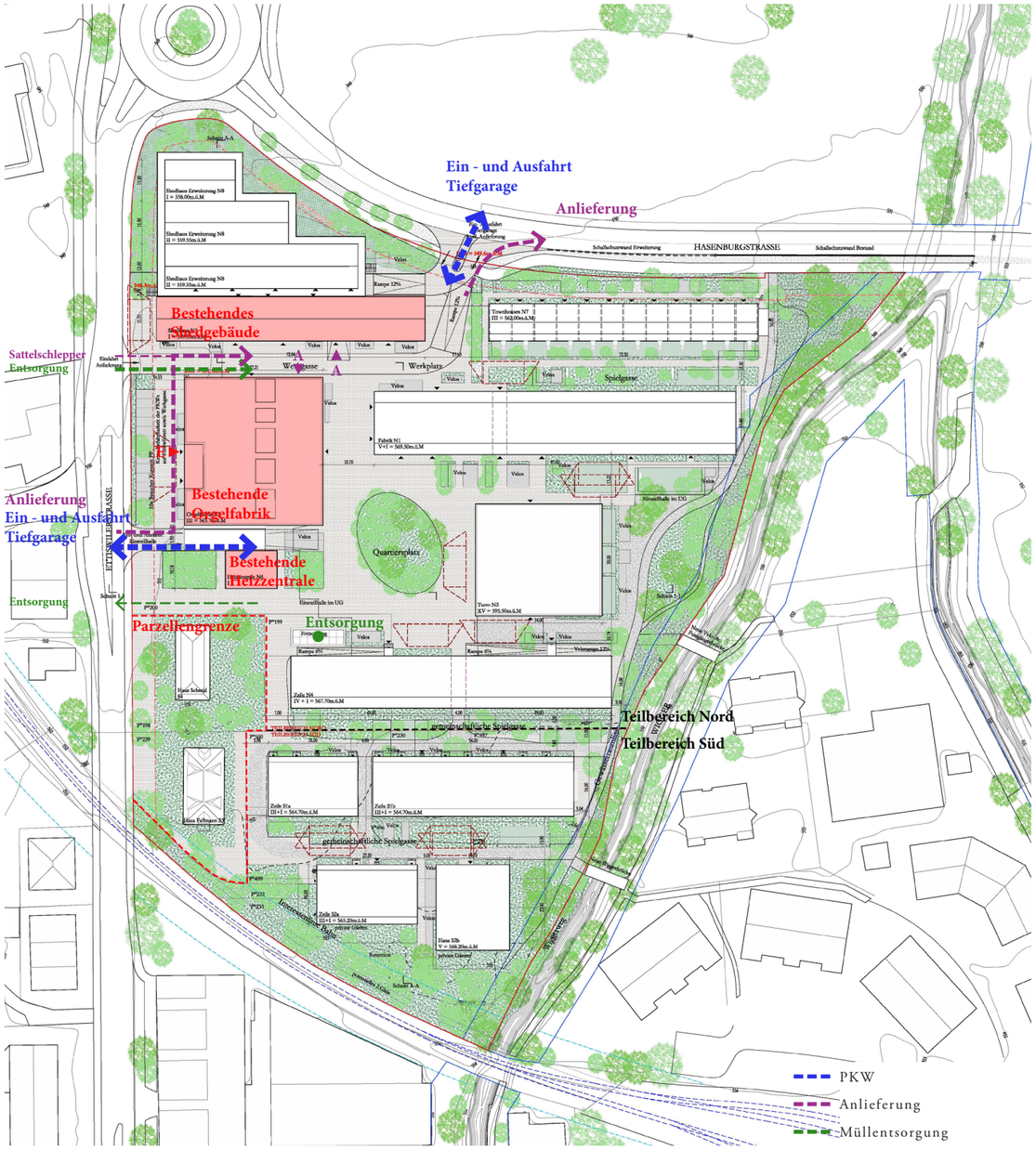
LAGEPLAN

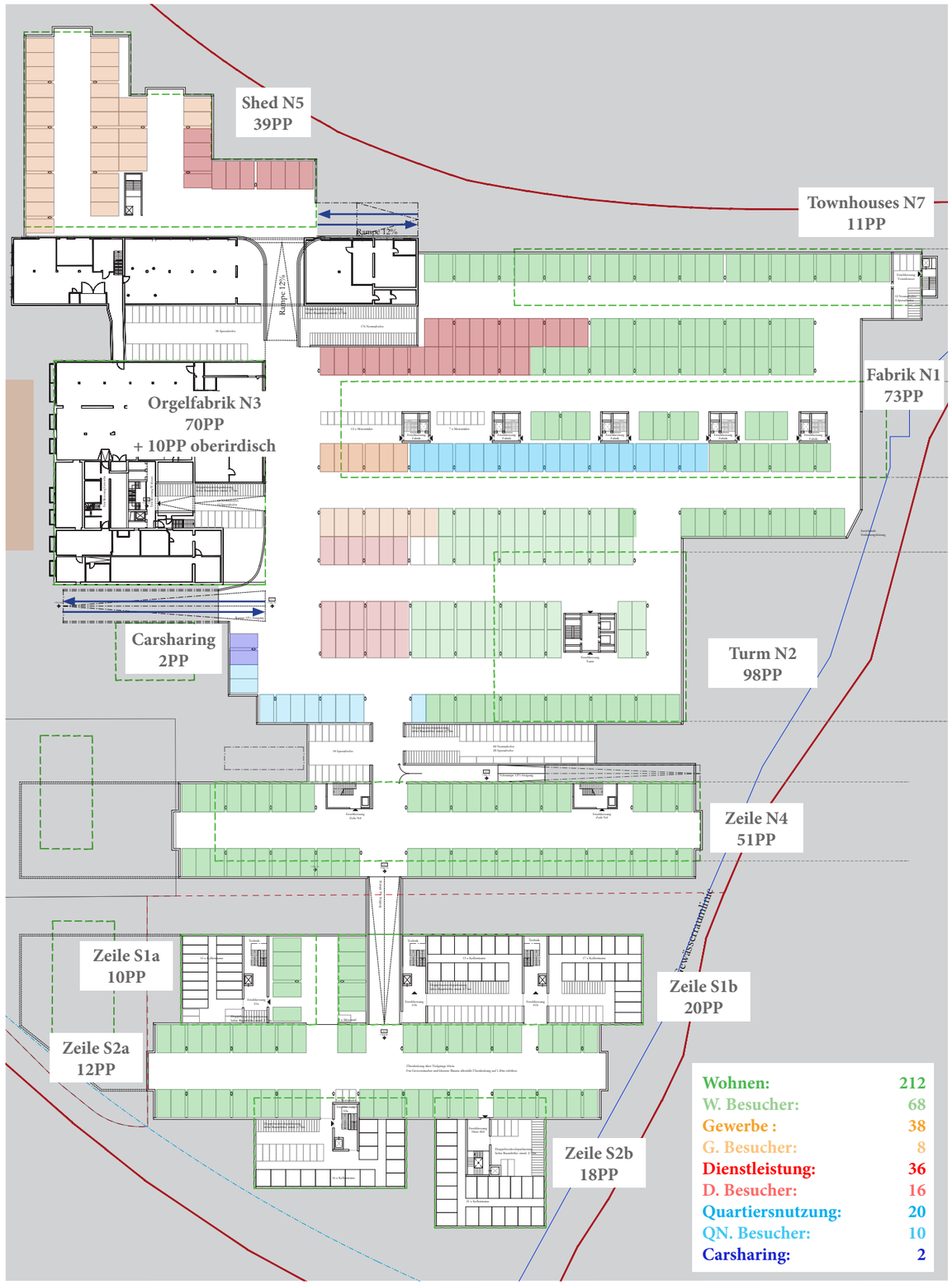
SÜDAREAL

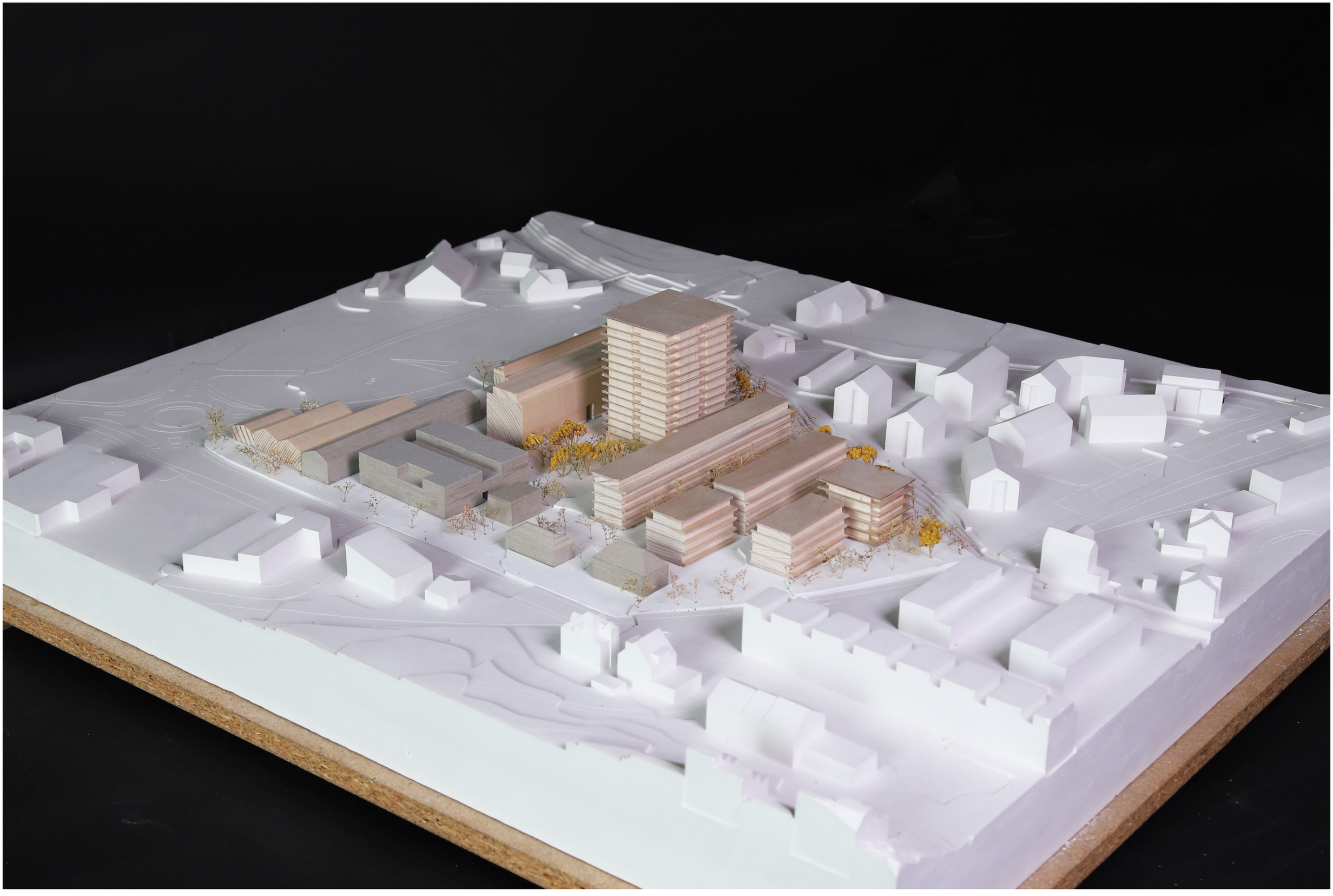


VERKEHR UND PARKIERUNG

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.







ENTWICKLUNGSSCHRITTE

Entwicklung Nordareal

Entwicklung Südareal

Bestand



Rückbau

1. ETAPPE

Entwicklung Kernareal

Möbelfabrik bleibt in Betrieb



2. ETAPPE

Entwicklung Nordareal

Rückbau Möbelfabrik



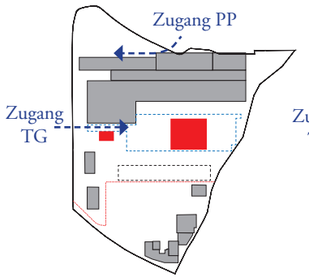
3. ETAPPE

Entwicklung Südareal



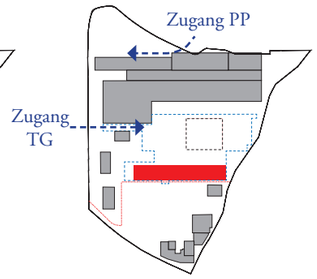
Rückbau

Neubau



Neubau Turm

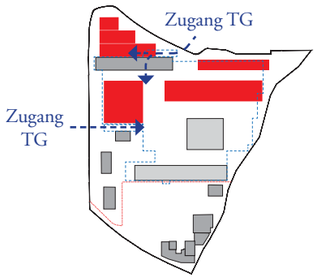
Shed Erweiterung
möglich



Neubau N4

Shed Erweiterung
möglich

AREAL ZUGANG AB ETTWISILERSTRASSE



Townhouses
Fabrik Neubau
Orgelfabrik
Shed Erweiterung

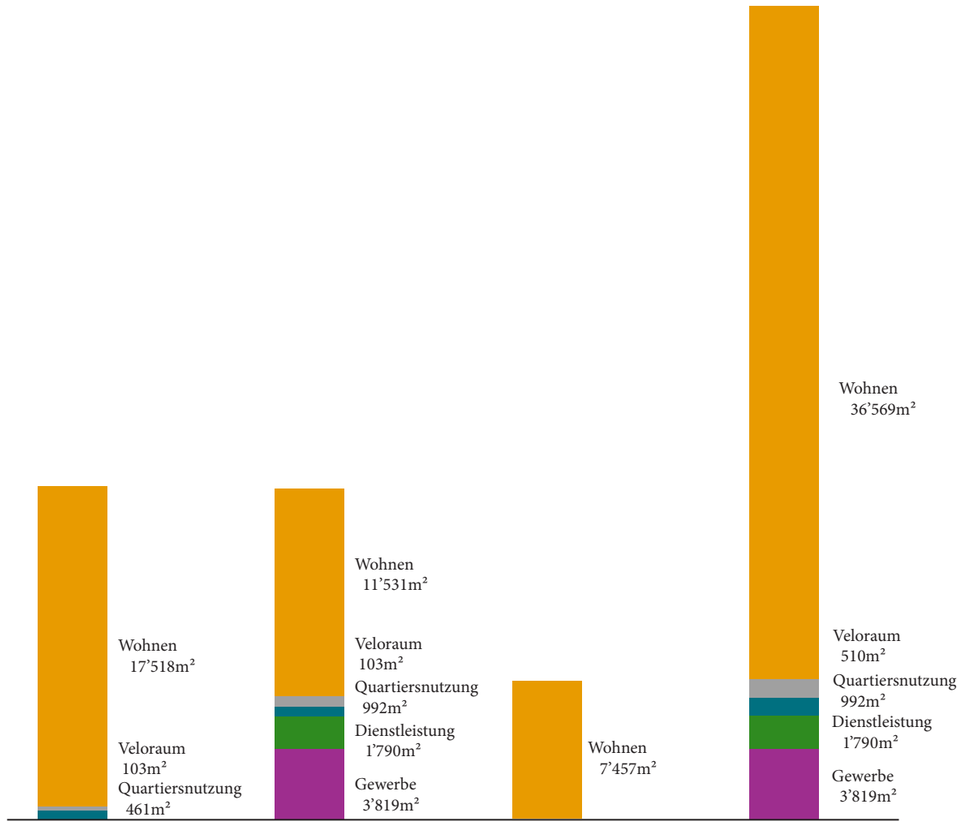


N4

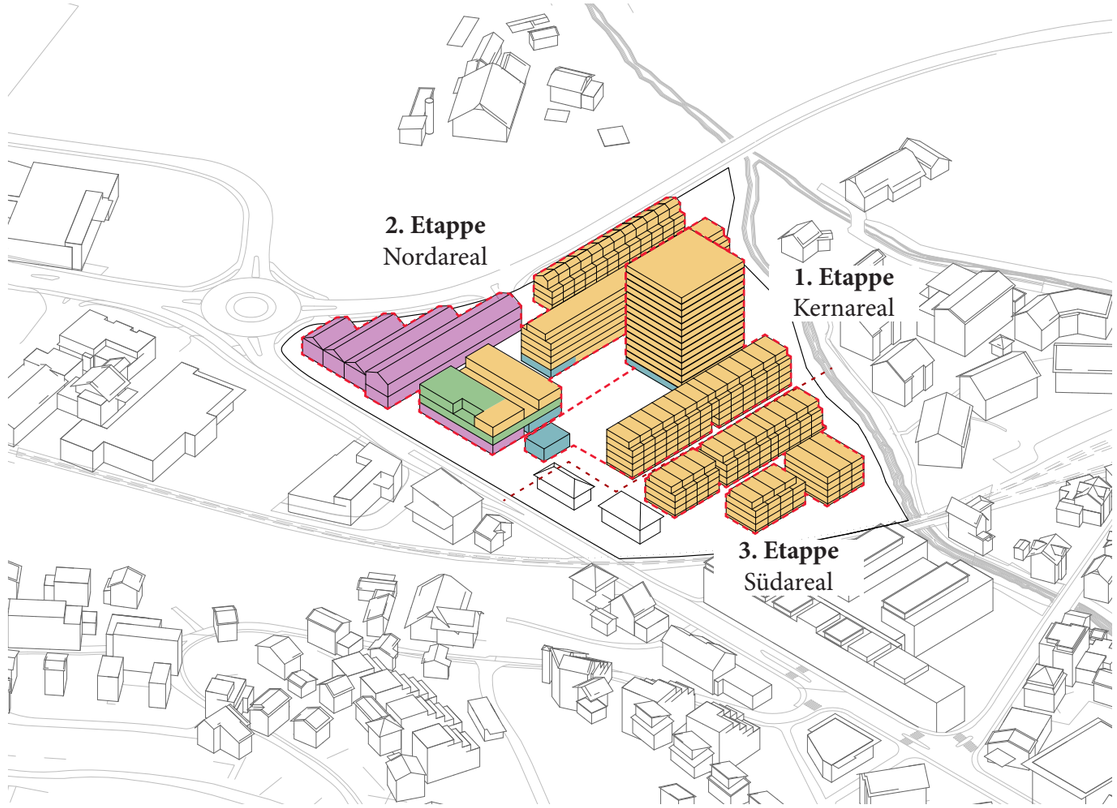
AREAL ZUGANG AB ETTWISILERSTRASSE
UND UMFAHRUNGSSTRASSE

Neubau

PROGRAMM / FLÄCHEN / PARKPLÄTZE NACH ENTWICKLUNGSSCHRITTEN

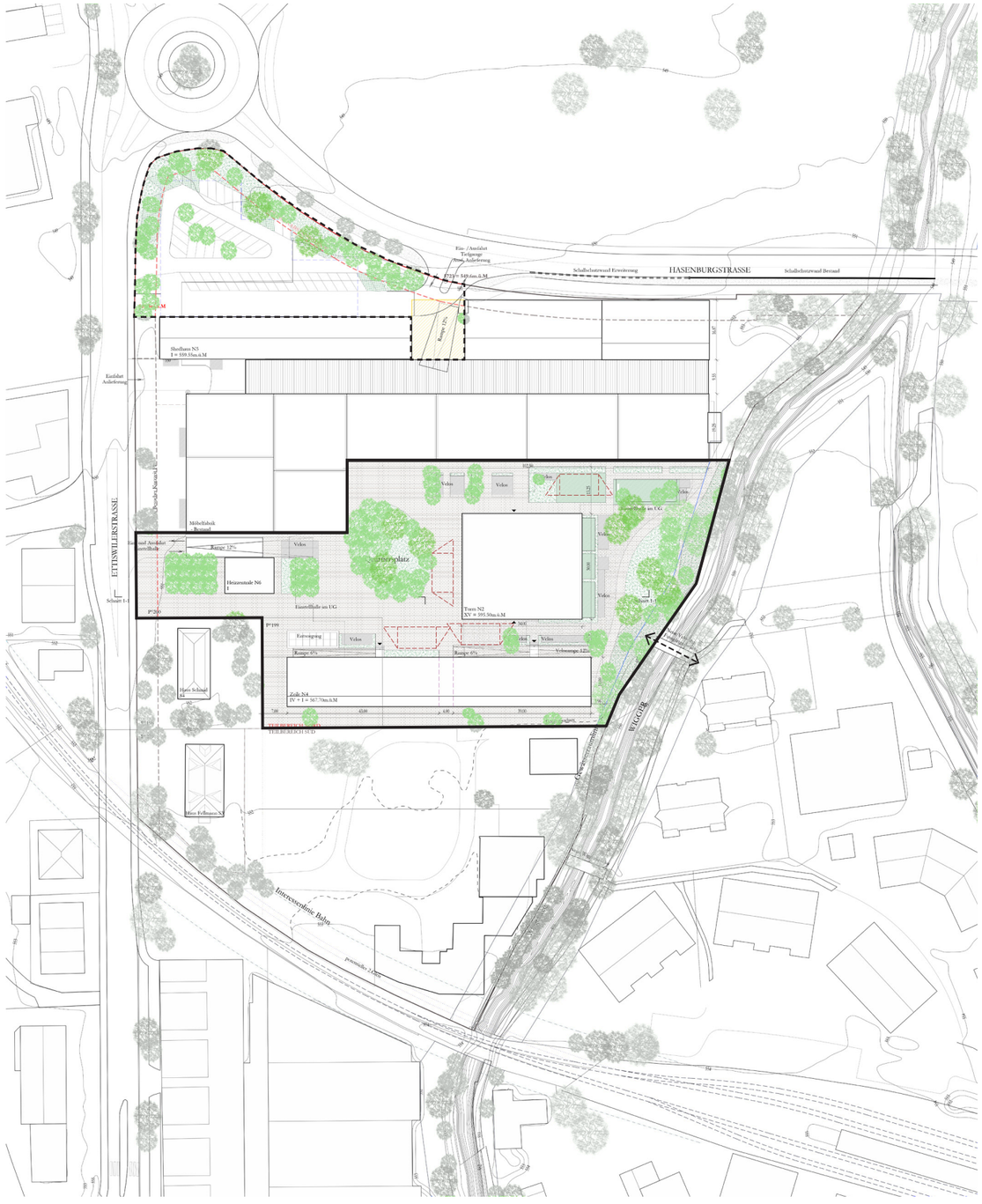


	1. Etappe Kernareal	**2. Etappe** Nordareal	**3. Etappe** Südareal	**Gesamtareal**
Geschossfläche oberirdisch nach sia416	**18’145m²**	**18’078 m²**	**7’457m²**	**43’680m²**
Wohnungen	159 Wohnungen	93 Wohnungen	82 Wohnungen	334 Wohnungen



1. ETAPPE: ENTWICKLUNG KERNAREAL UND AUFWERTUNG SITUATION AM KREISEL

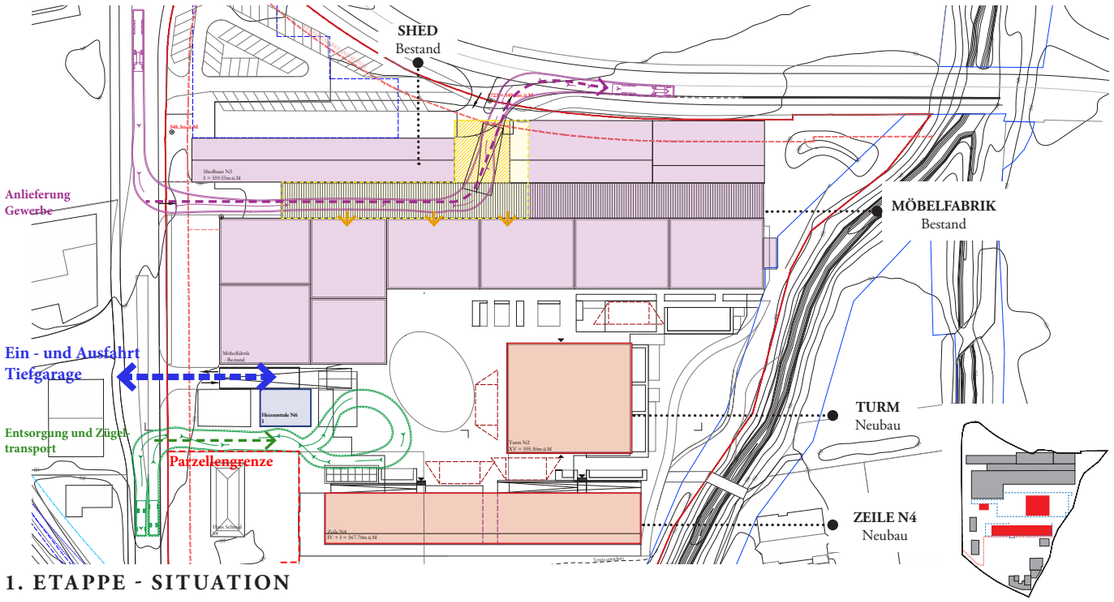
ARCHITEKTUR UND UMGEBUNG



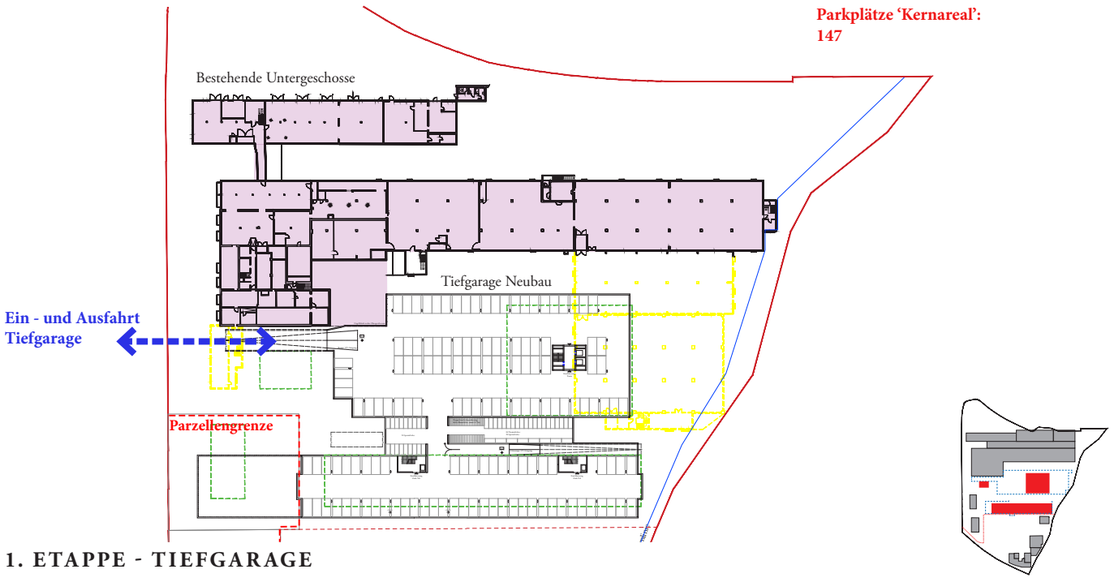
ANSSCHLÜSSE BEI 1. ETAPPE ‘ENTWICKLUNG KERNAREAL’

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

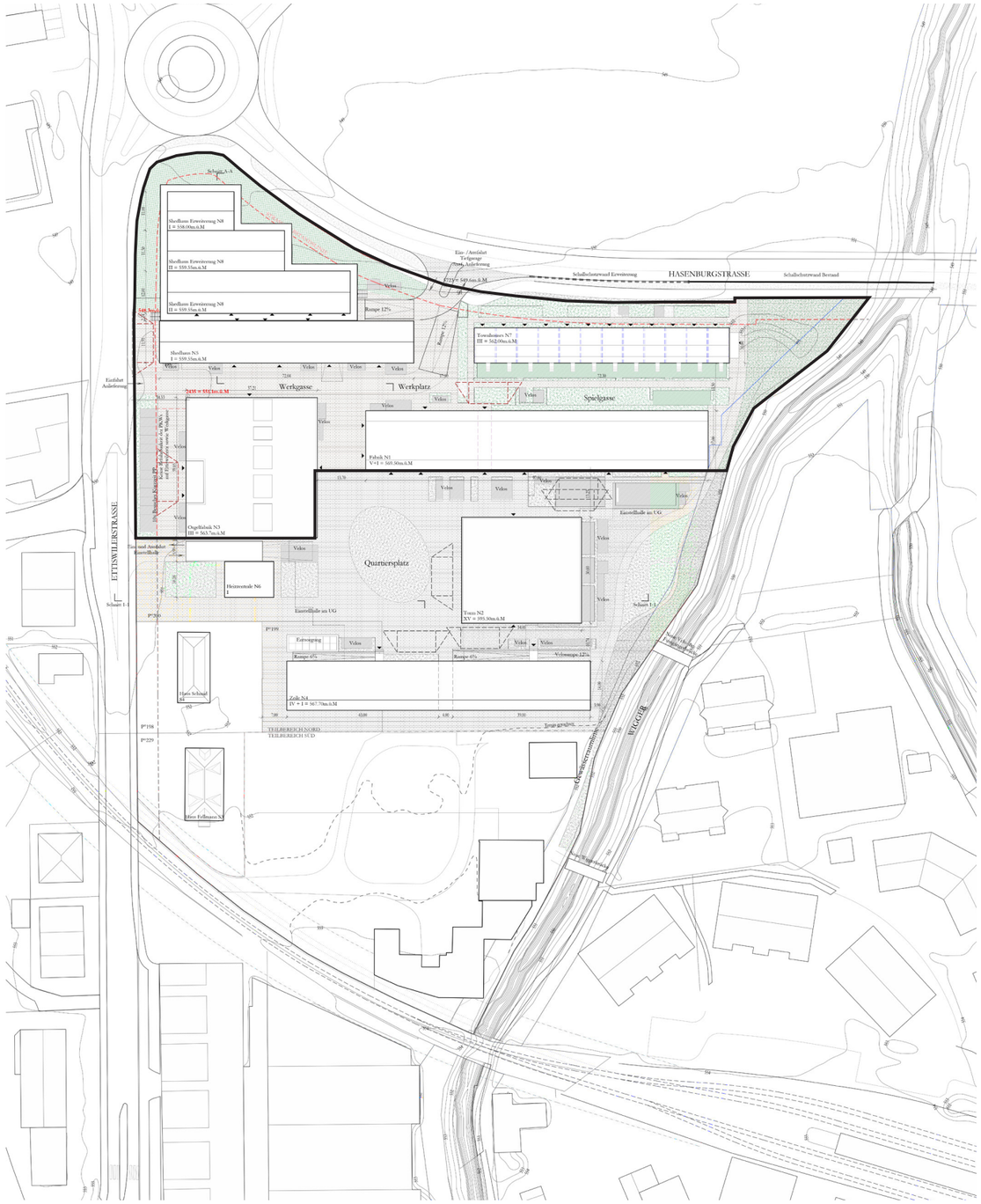


1. ETAPPE - TIEFGARAGE



2. ETAPPE: ENTWICKLUNG NORDAREAL

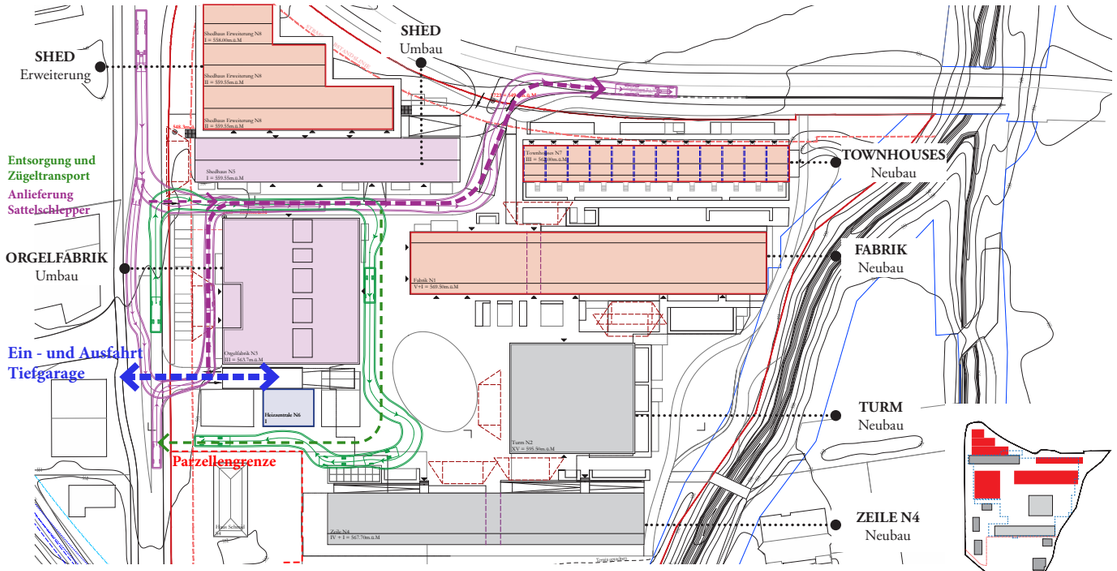
ARCHITEKTUR UND UMGEBUNG



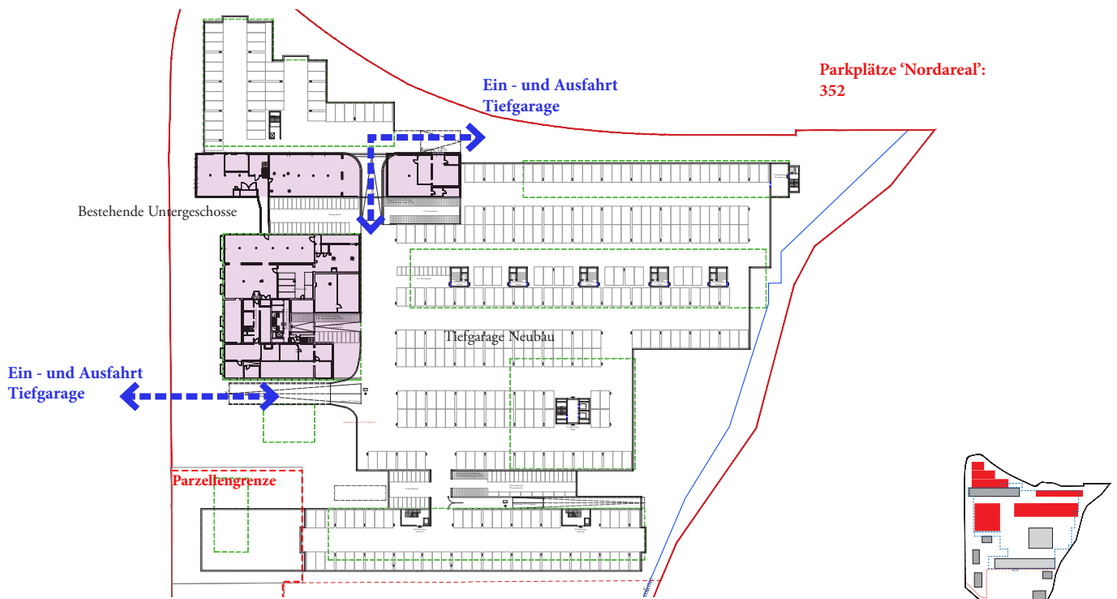
01 GLETSCHERZUGANG

ANSSCHLÜSSE BEI 2. ETAPPE ‘ENTWICKLUNG NORDAREAL’:

In einem zweiten Schritt wird der nördliche Teil des Nordareal fertig gestellt: Umbau Orgelfabrik, Neubau Fabrik, Neubau Townhouses und Umbau sowie Anbau vom Shed Gebäude. Somit wird auch der Anschluss an die Tiefgarage von der Umfahrungsstrasse her realisiert.
Neu ist die Zufahrt der Anlieferung vom Gewerbe an gleicher Stelle wie die Tiefgaragenzufahrt von der Ettiswilerstrasse her; die Lieferwagen fahren vor der Orgelfabrik in die Werkgasse rein. Sattelschlepper können weiterhin über einen Zugang mit Senkpollern direkt in die Werkgasse einfahren. Der gewerbliche Verkehr verlässt das Areal über die Umfahrungsstrasse, an gleicher Stelle wie die PKWs.



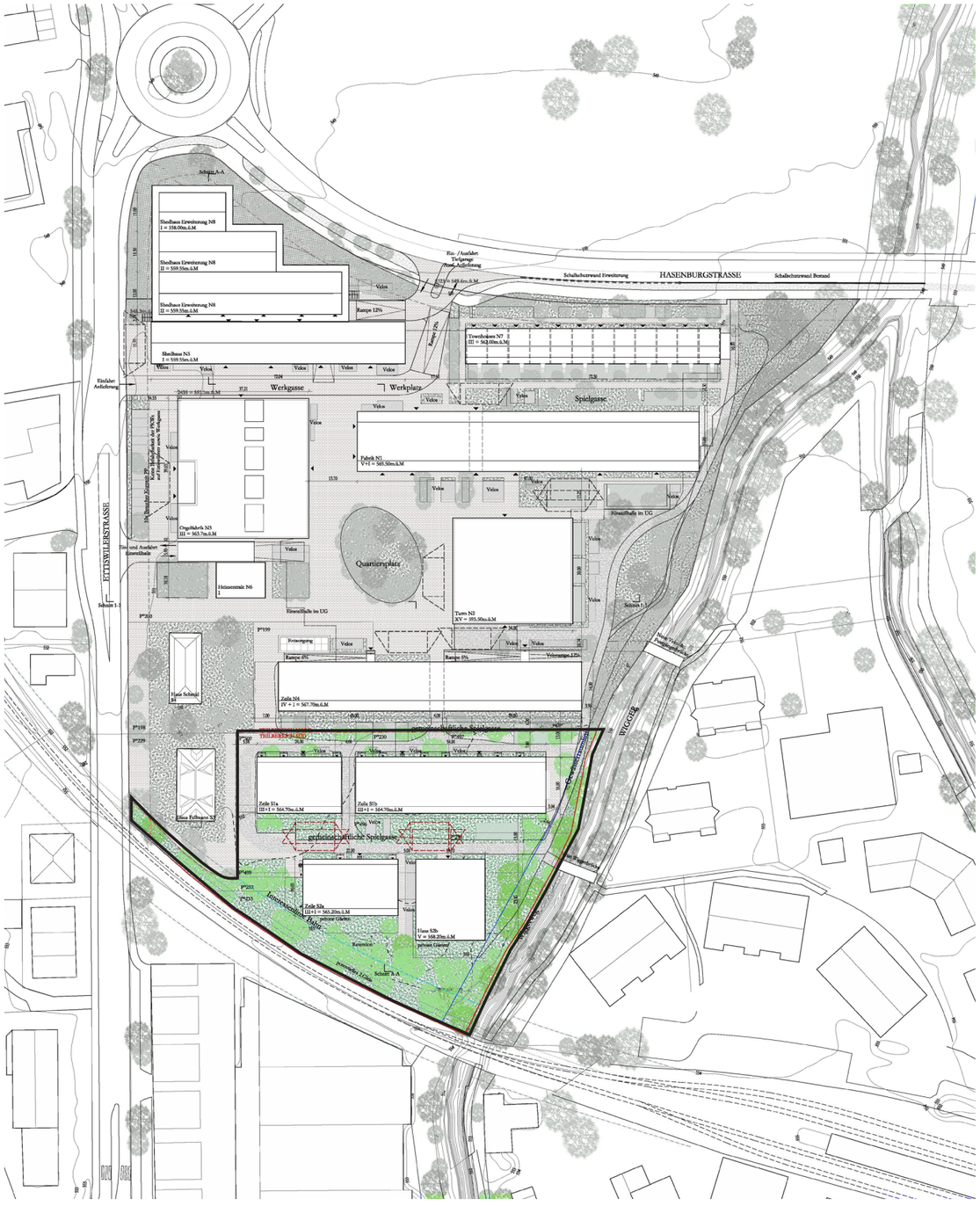
2. ETAPPE - SITUATION



2. ETAPPE - TIEFGARAGE

3. ETAPPE: SÜDAREAL

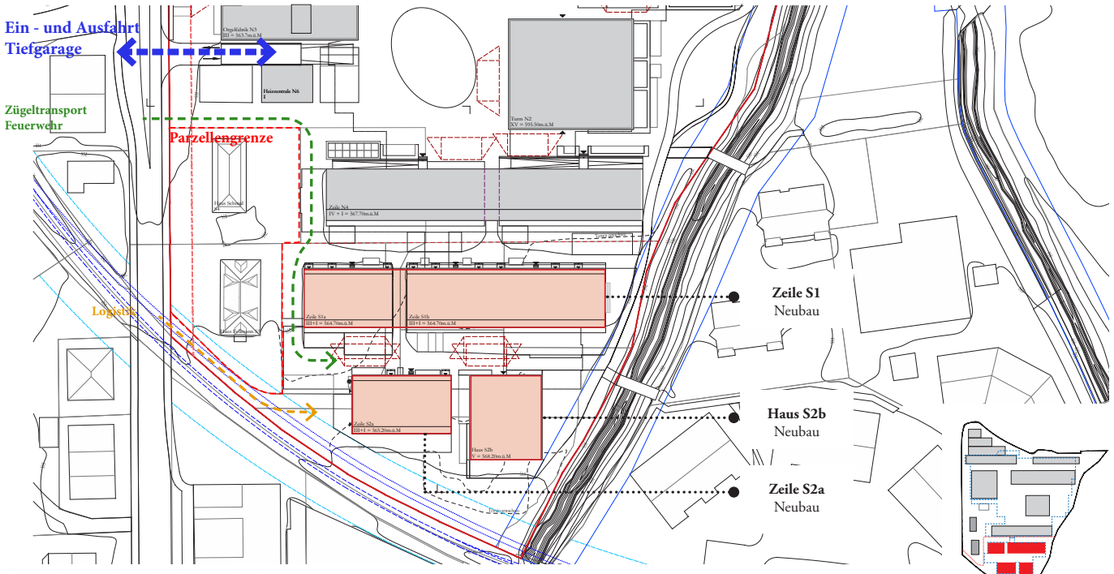
ARCHITEKTUR UND UMGEBUNG



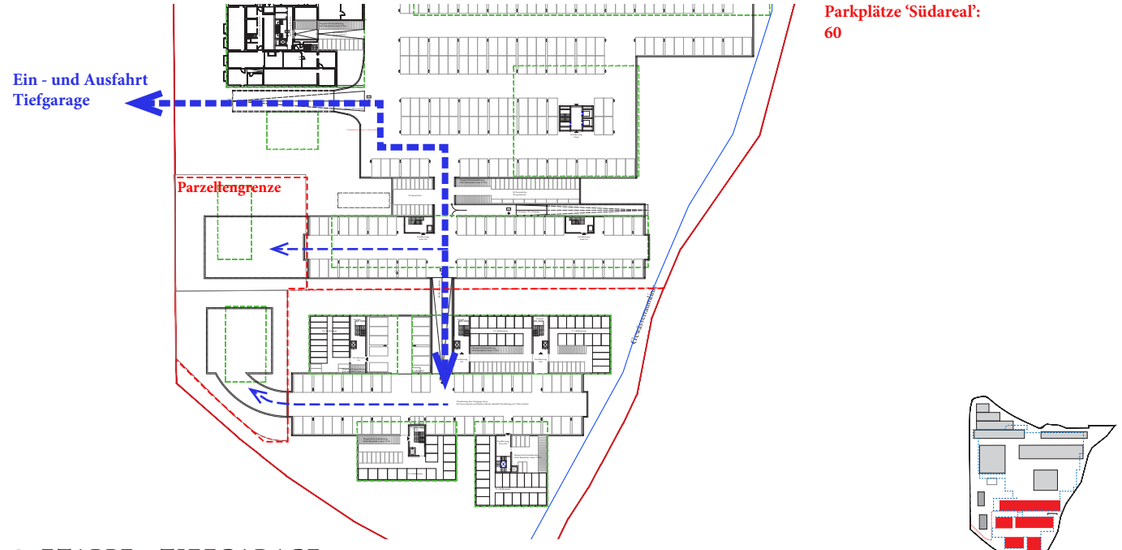
ANSSCHLÜSSE BEI 3. ETAPPE ‘ENTWICKLUNG SÜDAREAL’

Das Südareal wird später in einem dritten Schritt realisiert und bildet den Abschluss der Arealentwicklung. Somit ist nun die ganze Landschaft und der Weg entlang der Wigger vollständig gebaut und erschlossen.

Es besteht die Abhängikgkeit, dass zuerst das Kernareal inkl .Tiefgarage gebaut werden muss, damit der Anschluss an das Südareal gewährleistet ist.
Die schmale Verbindung des Südareals entlang den Gleisen zur Ettiswilerstrasse ermöglicht zudem eine effiziente Baustellenlogistik..



3. ETAPPE - SITUATION



3. ETAPPE - TIEFGARAGE



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.