VOGT

Wellisareal
Willisau

Richtprojekt
29.09.2023
revidiert 31.10.2025

Team
Günther Vogt
Thomas Kissling
Pablo Dietzen
Kimberly Fisher

Inhaltsverzeichnis

Übersicht

Gebiete

Konzept

Einleitung und Ausgangslage

Grafikplan

Gewässerraum

Beschrieb

Lageplan

Durchwegungen

Detailplan

Schnitte

Referenzbilder

Quartierplatz

Beschrieb

Lageplan

Notfallerschliessung

Referenzbilder

Nordareal

Beschrieb

Lageplan

Eingangspforte

Werkgasse

Notfallerschliessung

Wohnquartier Nord und Süd

Beschrieb

Lageplan

Detailplan

Spielplätze und Freizeitanlagen

Schnitte

Referenzbilder

Versickerung und Retention

Beschrieb

Lageplan

Schnitte

Infrastruktur

Velostellplätze im Freiraum

Entsorgung

Schleppkurven Entsorgung und Notfallverkehr

Vegetation

Beschrieb

Gewässerraum

Platz- und Gassenräume

Strassen

Gärtenräume

Etappierung

Beschrieb

Etappierung Nordareal

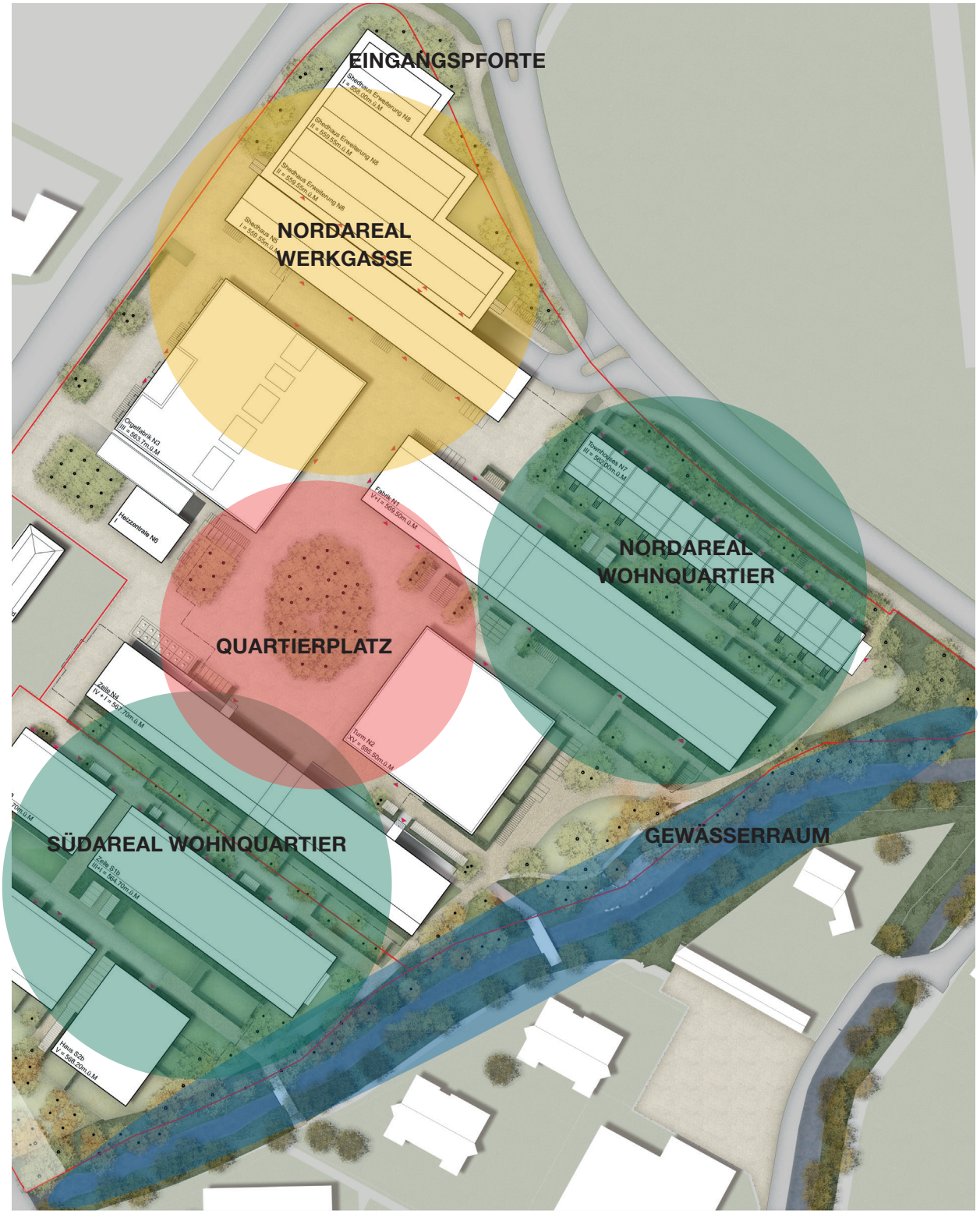
Etappierung Südareal

Anhang

Überprüfung Bewilligungsfähigkeit der geplanten Gewässerraumgestaltung

Übersicht

Gebiete



Konzept

Einleitung und Ausgangslage

Grafikplan

Konzept

Einleitung und Ausgangslage

Die städtebauliche Struktur des Konzepts lässt eine Freiraumfigur aus unterschiedlich grossen Bereichen entstehen. Für jeden Ort ist aufgrund seiner Lage, der Grösse, der potentiellen Nutzer der geeignete Freiraumtyp -Garten, Platz, Gasse etc.- definiert. Nicht jeder Typ kann und soll alles leisten.
Das Zusammenspiel der verschiedenen Typen, Angebote und Erreichbarkeit im Quartier, privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Nutzbarkeit schafft eine ausreichende Versorgung. In diesem Raum erholen, bewegen und orientieren sich die Bewohner und Angestellten.

Einbindung und Vernetzung
Die Stadt Willisau hat aufgrund der Grösse neben dem Platz- und Gassensystem der Altstadt kein übergeordnetes Freiraumsystem, die Landschafts- und Erholungsräume sind direkt erreichbar. Mit dem Wachstum und der Verdichtung der Stadt gewinnt ein solches System zur Vernetzung verschiedener öffentlich nutzbarer Freiräume zunehmend an Bedeutung.
Das Rückgrat dieses Freiraumsystems bildet der Bachraum der Wigger, welche zwar an der Altstadt vorbeifliesst, jedoch durch zahlreiche Gassen und Brücken mit dieser eng vernetzt ist.
Durch das neue, lokale Freiraumsystem des Wellisareal wird dieses mit der Altstadt gut vernetzt und zugleich auch für die gesamte Stadt mehr Attraktivität geschaffen.

Konzept

Grafikplan



Lageplan 1:1000


Turm N2
HXL = 595.50m ü.M
Cabin N1
Unit = 589.50m ü.M
Townhouse N7
III = 562.00m ü.M
Sheddhaus N5
I = 559.50m ü.M
Sheddhaus Erweiterung N8
II = 559.50m ü.M
Sheddhaus Erweiterung N8
II = 559.50m ü.M
Sheddhaus Erweiterung N8
I = 559.50m ü.M

Gewässerraum

- Beschrieb
- Lageplan
- Durchwegungen
- Schnitte
- Referenzbilder

Gewässerraum

Beschrieb

Die Entwicklung des Areals erlaubt eine Öffnung des Gewässerraums für die Öffentlichkeit und eine Verbesserung der Erlebbarkeit der Wigger auf diesem Abschnitt.

Hier ist eine Langsamverkehrsverbindung am westlichen Ufer vorgesehen, die zum einen Teil der Quartiererschliessung ist, zum anderen die übergeordnete Verbindung zwischen Altstadt und der nördlichen Landschaft verbessert.
Ergänzend sind zwei Brücken vorgesehen: Die südliche Brücke stellt den Ersatz einer bestehenden Brücke als Verbindung des Quartiers Richtung Bahnhof dar, und ist als reine Fussgängerbrücke vorgesehen. Eine weitere, bachabwärts gelegene Brückenverbindung ist als eine direkte Verbindung Richtung Freibad und Richtung Bahnhof gedacht. Sie stellt zudem die Verbindung des Wellisareals mit dem Bahnhof für den Veloverkehr sicher

Um den Bachraum für die Bevölkerung besser erlebbar zu machen, soll es eine Aufweitung des Gerinnes mit zugänglicher Flachwasserzone geben. Diese ist über einen Pfad und einen treppenartigen Abgang mit Steinen / Findlingen in der Böschung erreichbar.

Um ebenfalls Verbesserungen für Flora und Fauna sowie Einstauvolumen zu erzielen, ist im Bereich der Umfahrungsstrasse eine Absenkung der Fläche vorgesehen, so dass hier bei Hochwasser Teilflächen überflutet werden können und das Wasser dann beim Rückgang des Hochwassers als Restwasser für eine gewisse Zeit verbleibt. Zugleich kann hier auch überschüssiges Regenwasser des Quartiers versickert werden.
Die Flächen werden mit heimischen und standortgeeigneten Pflanzen eingesät bzw. bepflanzt werden.

Gewässerraum

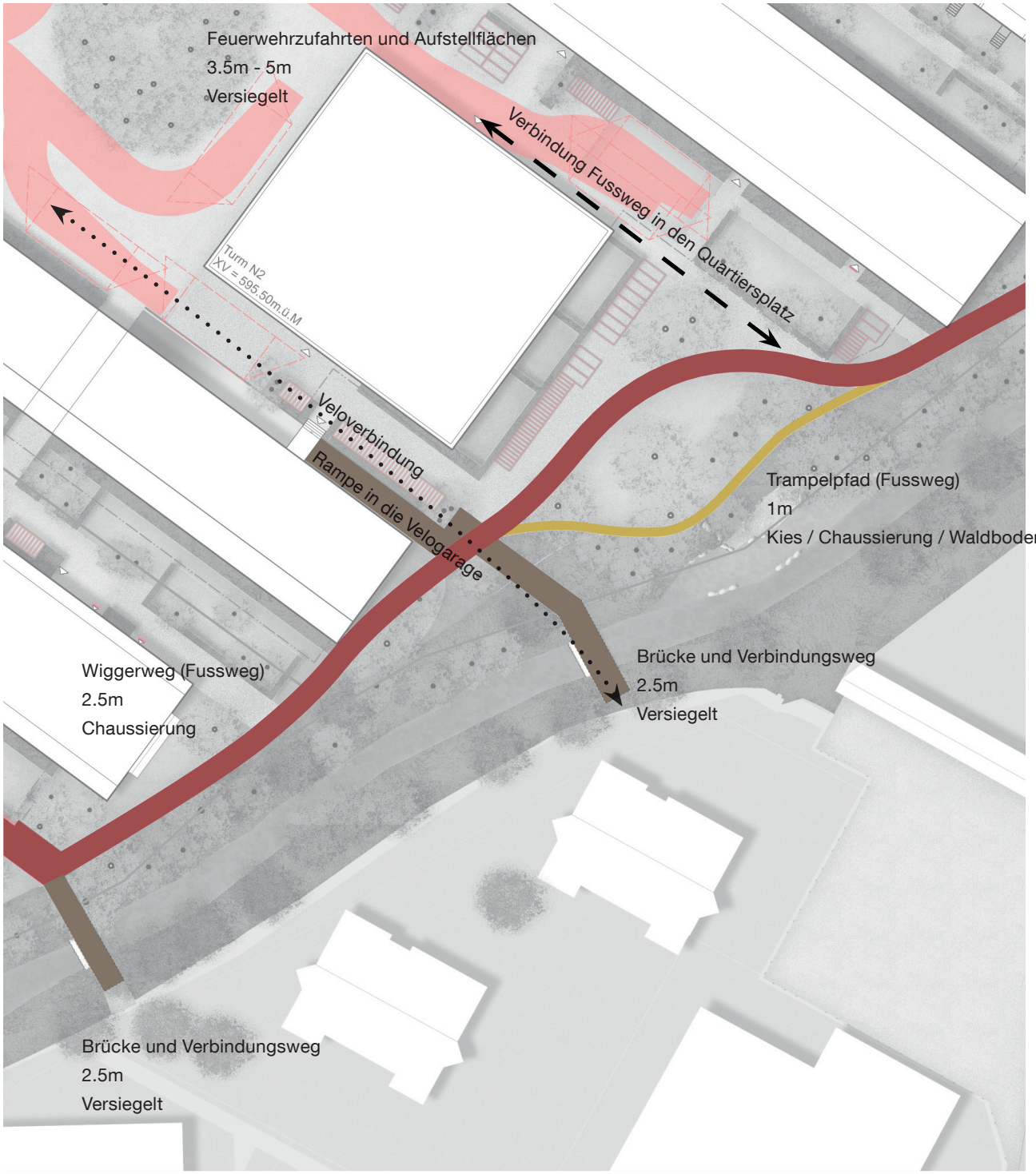
Lageplan




Gasse
Gasse
Retention
unterirdisch
Wiese
Flachwasserzone
Brücke
Schnitt A
Schnitt B

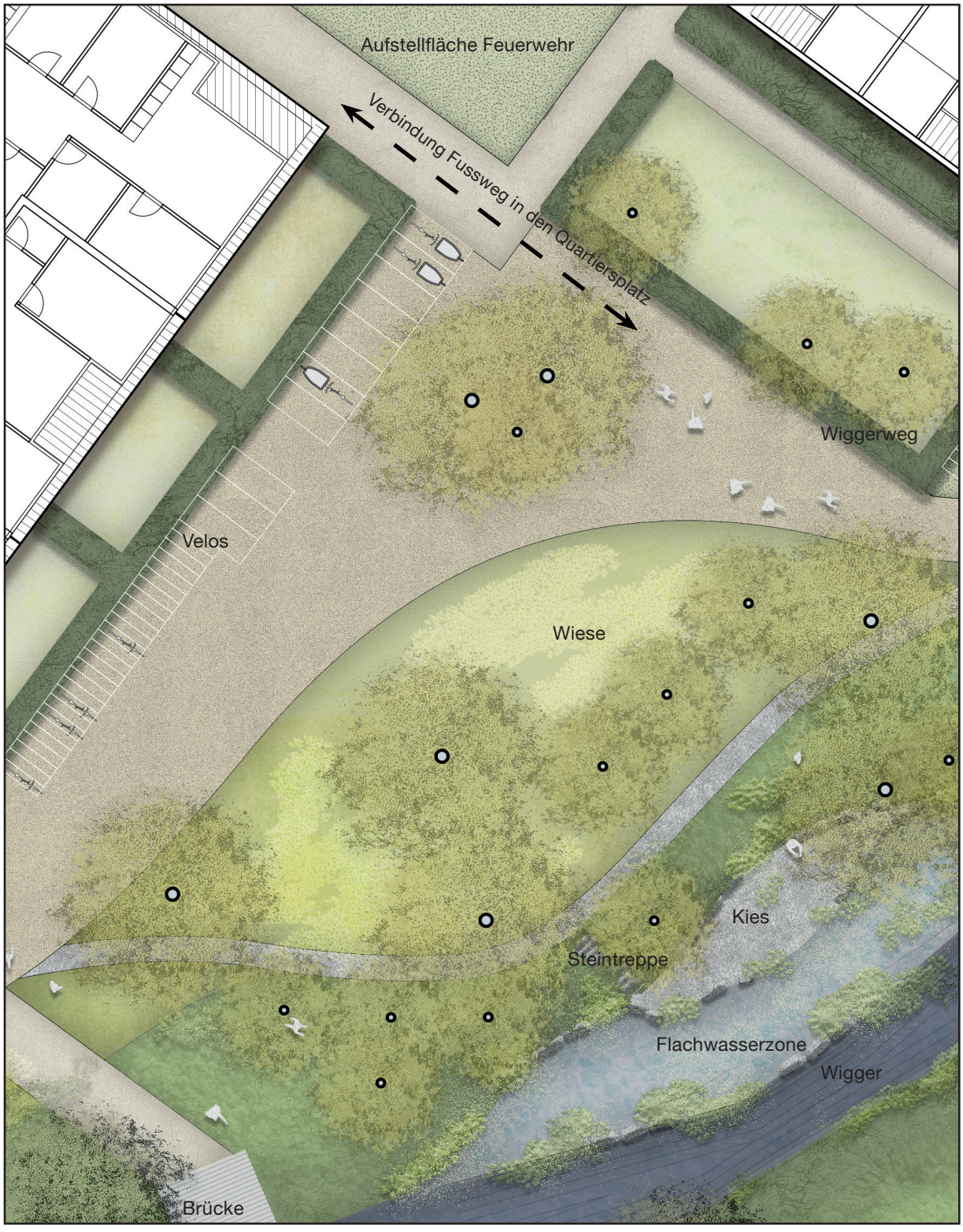
Gewässerraum

Durchwegungen



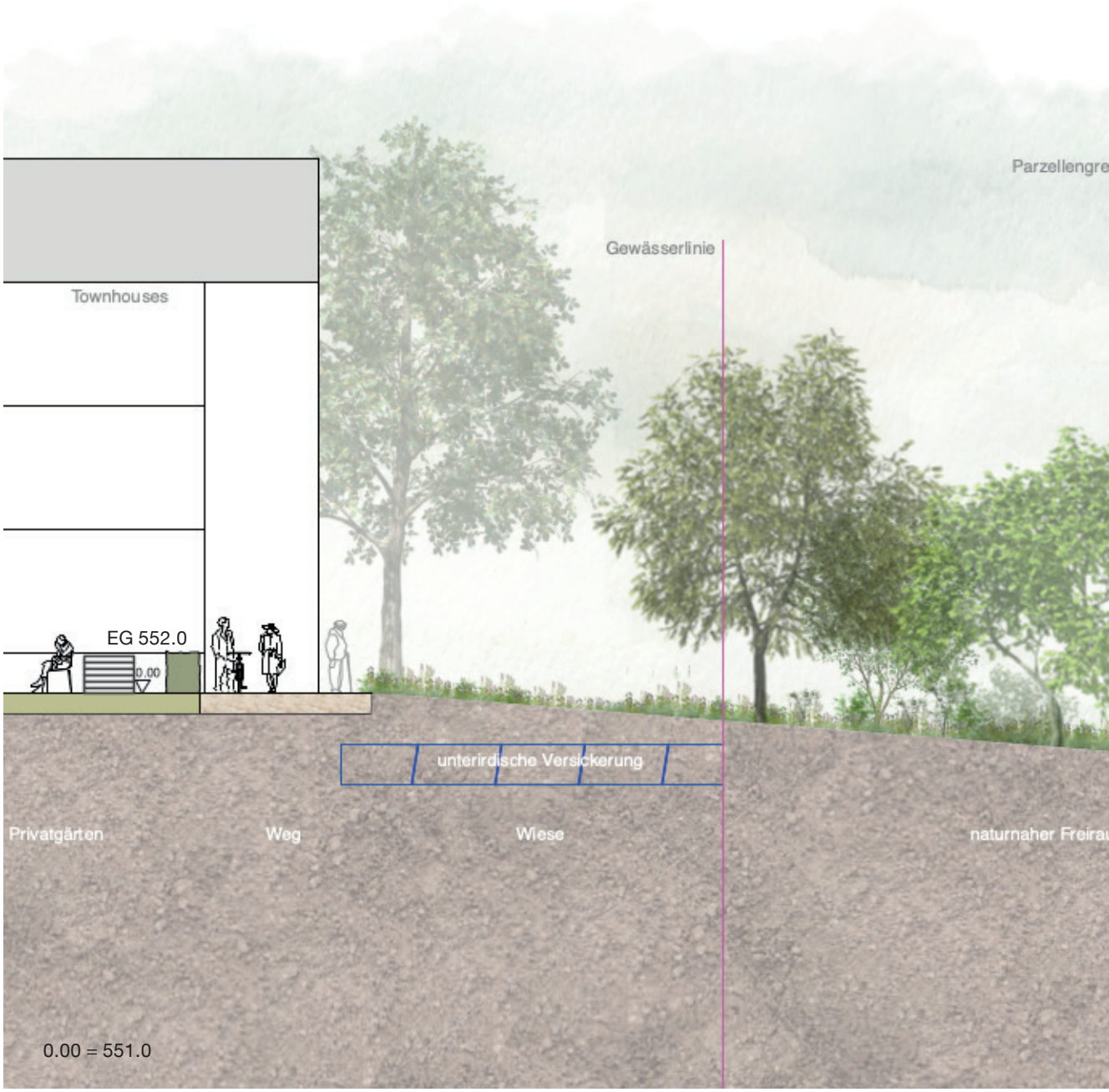
Gewässerraum

Detailplan Zugang zum Wasser

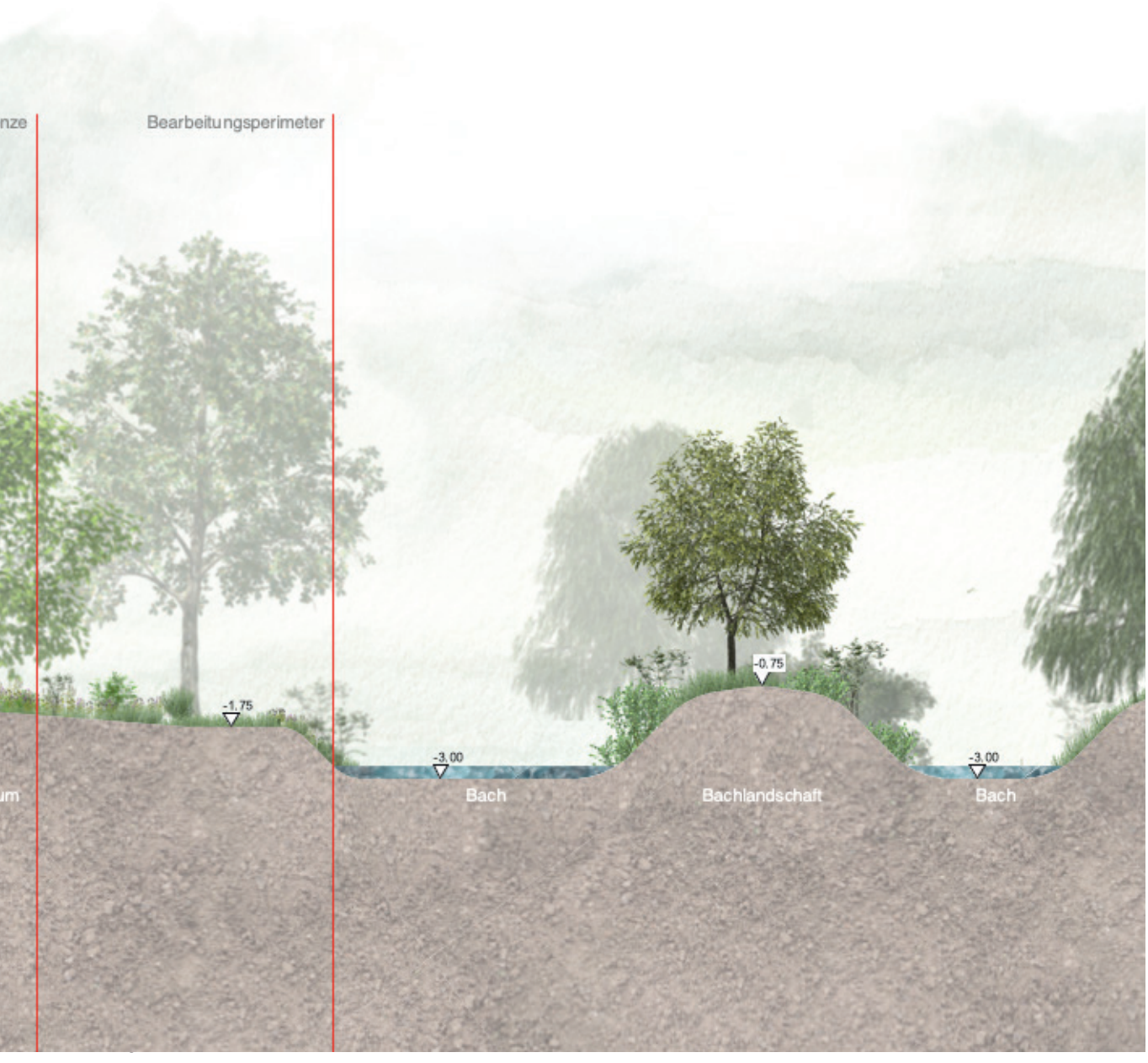


Gewässerraum

Schnitt A - Lebensraumerweiterung und Versickerung



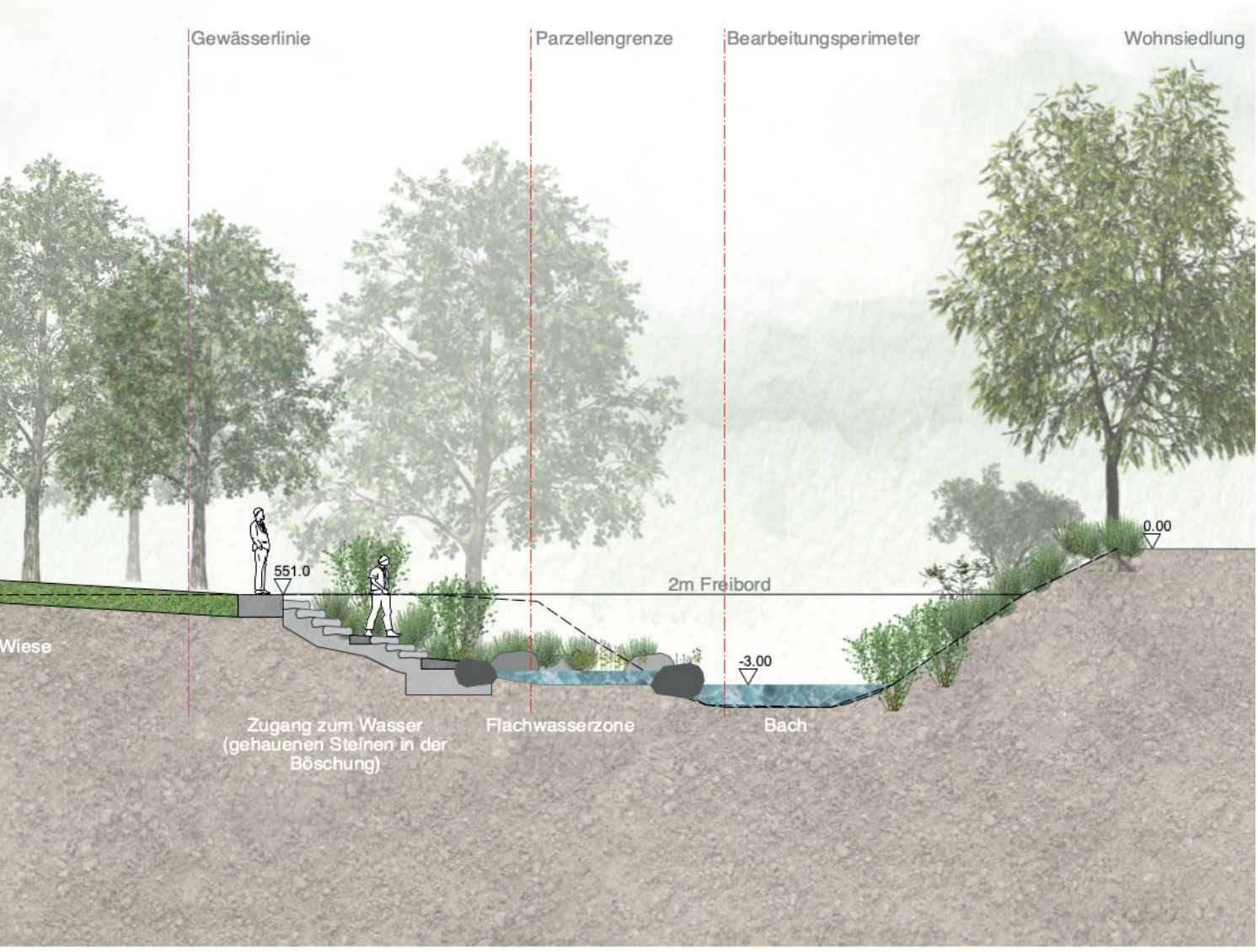
Wiese fungiert als Lebensraumerweiterung und nimmt Regenwasser in eine Versickerungsmulde auf


nze
Bearbeitungsperimeter
-1.75
-3.00
Bach
-0.75
Bachlandschaft
-3.00
Bach

Gewässerraum

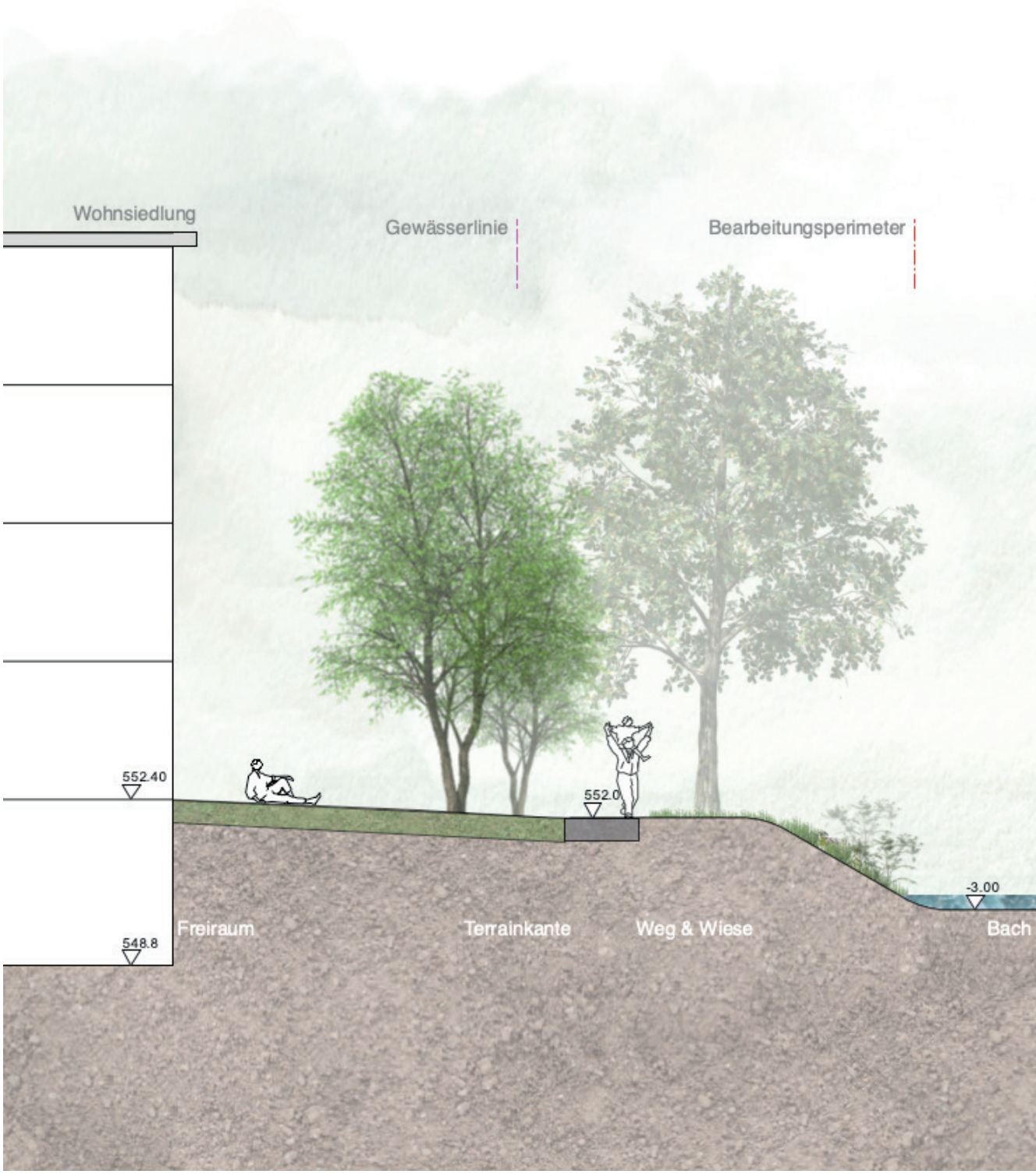
Schnitt B




Gewässerlinie
Parzellengrenze
Bearbeitungsperimeter
Wohnsiedlung
551.0
2m Freibord
0.00
-3.00
Wiese
Zugang zum Wasser
(gehauenen Steinen in der
Böschung)
Flachwasserzone
Bach

Gewässerraum

Schnitt C




Wohnhaus
0.00

Gewässerraum

Referenzbilder



Wiese



Wiese als Lebensraumerweiterung (Beispiel Schutzgebiet Brunnenkresse, Pro Natura Bern)

Gewässerraum

Referenzbilder



Zugang zum Wasser, Revitilisierung Sure, Oberkirch



Zugang zum Wasser, Revitilisierung Sure, Oberkirch

Gewässerraum

Referenzbilder



Zugang zum Wasser, Sursee

Quartierplatz

Quartierplatz

Beschrieb

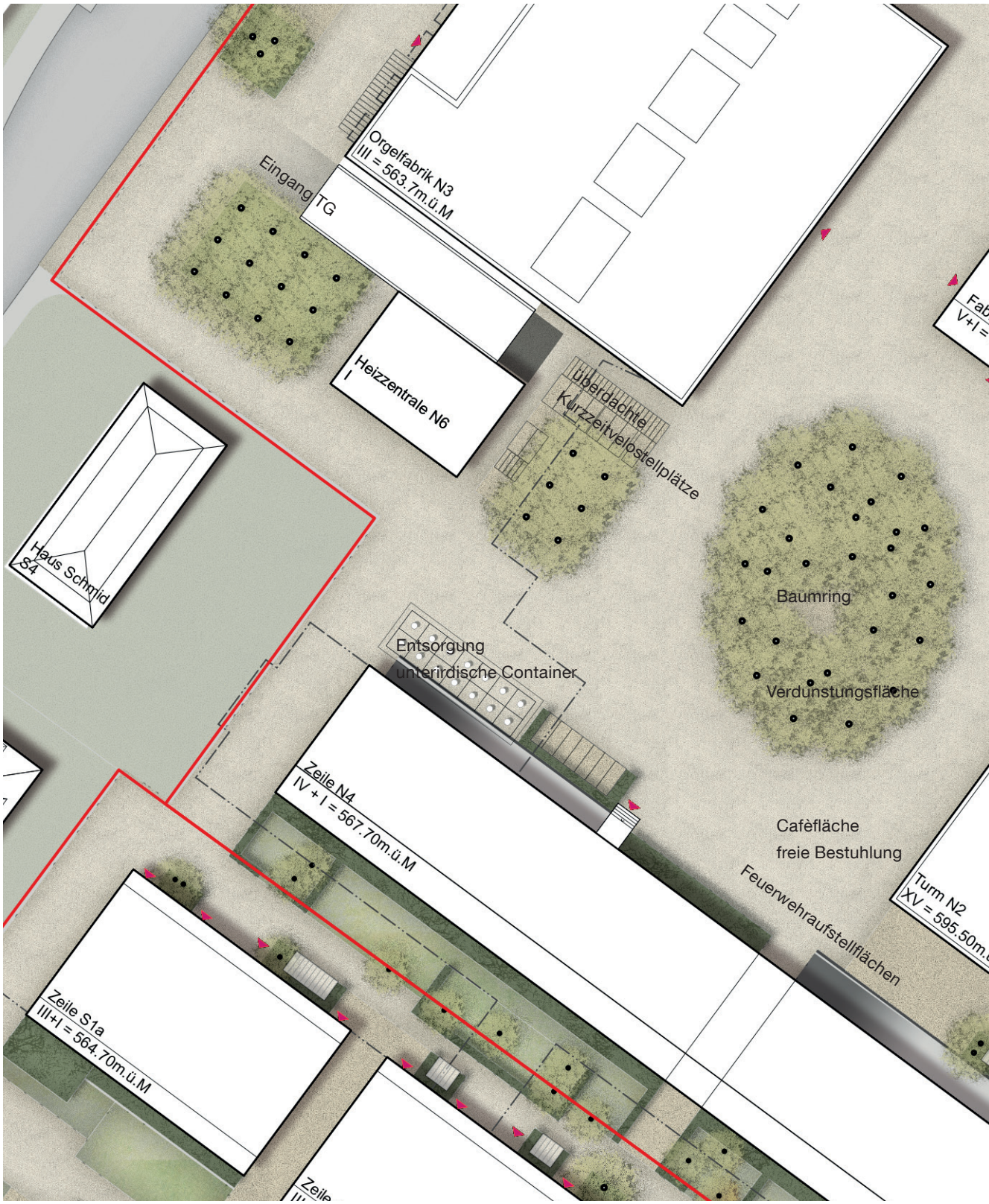
Der Platz wird das künftige Zentrum des Quartiers, gerahmt durch die erhaltene und sanierte Orgelfabrik sowie durch Neubauten von verschiedenen Höhen und Nutzungen. Hier treffen sich alle quartiersinternen Wege, Nord-Süd- wie West-Ost-Verbindungen.
Der Platz selbst ist gegliedert in einen zentralen, unversiegelten und von einem lockeren Baumring gerahmten Bereich sowie die umgebenden Bewegungsflächen.
Einzelne Baumgruppen zonieren die weiteren Aufenthaltsflächen und bieten Schattenplätze.

Ein wesentlicher Faktor für das Funktionieren des Platzes im künftigen Quartier ist seine vielseitige Nutzbarkeit.
Im Alltag bieten die Bewegungsflächen, aber auch die baumüberstandenen Bereiche eine grosse Qualität als Treffpunkt und Spielort, welche durch ein Angebot aus fixen und mobilen Ausstattungselementen bespielt wird. Zudem wird der Platzraum auch aus den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude (öffentliche, soziale Einrichtungen, Gastronomie, etc.) aktiviert werden.
Die Dimensionierung und Zonierung bietet die Möglichkeit für Events (Quartierfest, Wochenmarkt, etc). Wesentlich dabei ist jedoch, dass die Alltagsnutzung auch im Eventfall möglich bleibt, die temporären Nutzungen die alltägliche Nutzung aus dem Quartier nicht verdrängen.

Neben dem gesellschaftlichen Herz, ist der Platz zugleich auch das Zentrum in Bezug auf die Ausstattung mit der erforderlichen Quartierinfrastruktur. So finden sich für alle Bewohner in ungefähr gleicher Distanz gedeckte Velostellplätzen, die Zufahrt zum Velokeller, sowie die Sammelcontainer der Abfallentsorgung.

Quartierplatz

Lageplan

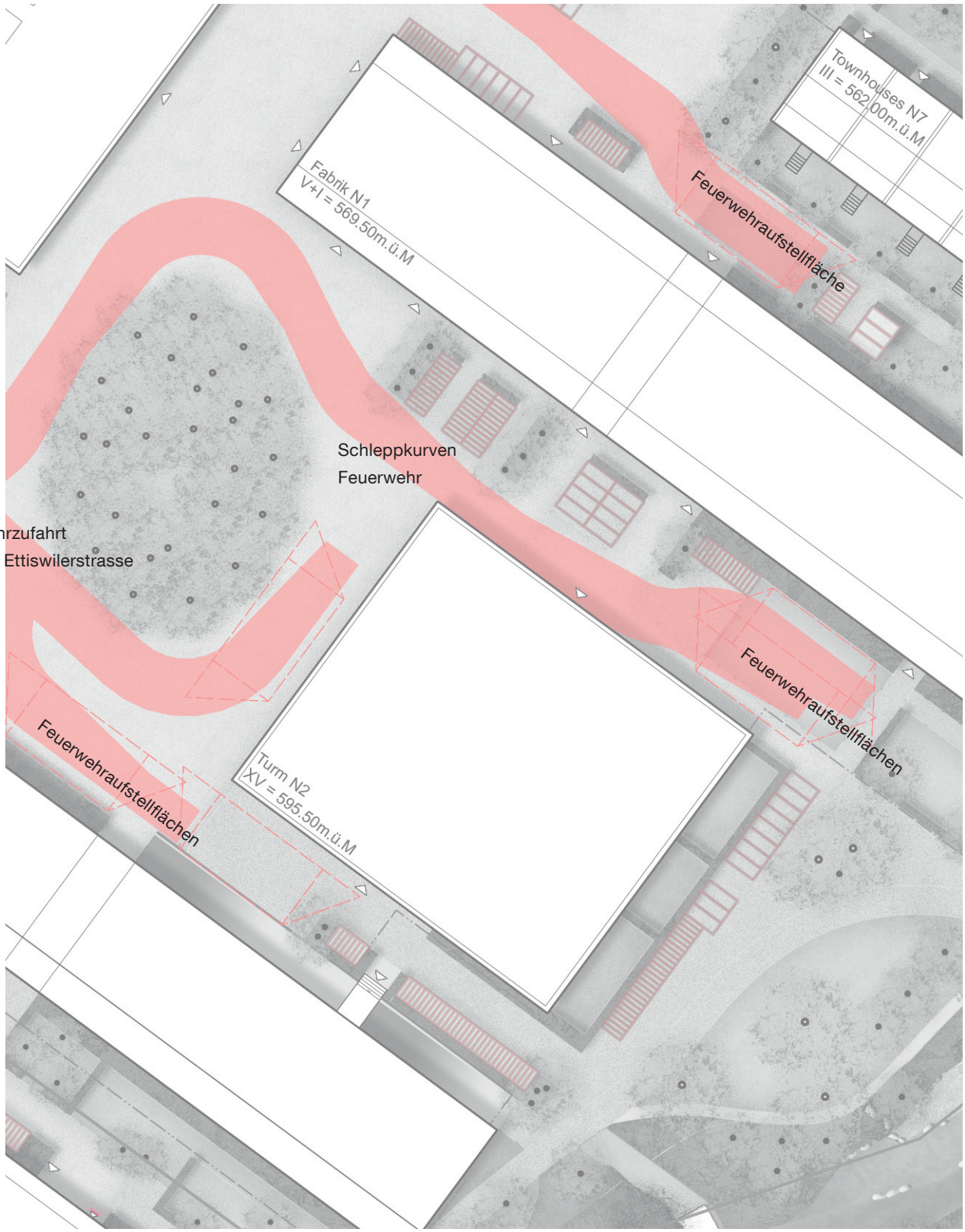


Lageplan


Werkplatz
Townhouses N7
III = 562.00m.ü.M
rk N1
569.50m.ü.M
Spielgasse
Kurzzeitvelostellplätze
Feuerwehraufstellfläche
Kleingewerbe
ü.M
Kurzzeitvelostellplätze

Quartierplatz

Notfallerschliessung



Lageplan

Quartierplatz

Referenzbilder



Airport City, Düsseldorf (VOGT)



Kornmarkt, Bregenz (VOGT)

Nordareal

Beschrieb

Eingangspforte

Werkgasse

Notfallerschliessung

Nordareal

Beschrieb

Eingangspforte / Vorzonen
Im Gegensatz zu den angrenzenden Abschnitten der Ettiswilerstrasse zeigt sich der Abschnitt des Wellisareals mit seinem zurückversetzen Entrée und den unterschiedlich breiten Vorzonen sehr einladend und lebendig.
In der Stadt wird damit ein Typus einer städtischen Strasse eingeführt, der nicht die Parzelle bis zur Grenze zum Trottoir bebaut oder mit Abstandsgrün besetzt. Stattdessen wird eine grosszügige Breite geschaffen, die nicht nur Verkehrsfläche ist, sondern auch Raum gibt für öffentliches Leben (Werkplatz, Werkgasse). Locker gesetzte Baumgruppen zonieren diesen Bereich, betonen Eingänge in das Quartier oder wichtige Gebäude und schaffen Aufenthaltsbereiche für die Bewohner. Erdgeschossnutzungen, die diesen Bereich zusätzlich durch ihre Angebote beleben, sind ausdrücklich erwünscht.

Nordareal

Lageplan



Eingangspforte

Referenzbilder



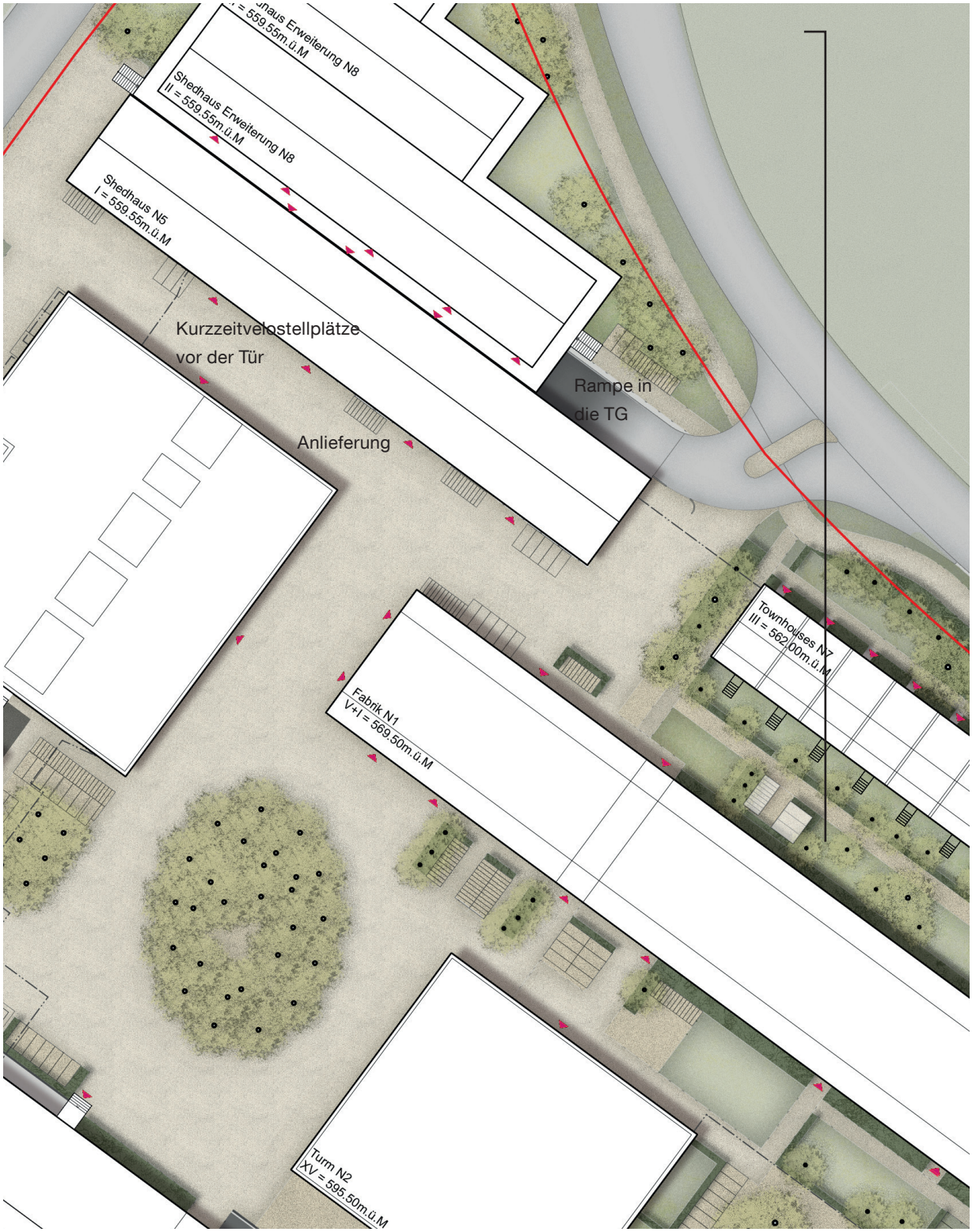
Baumgruppe in Kies



Baumgruppe in Rasen

Werkgasse / Gewerbegebiet

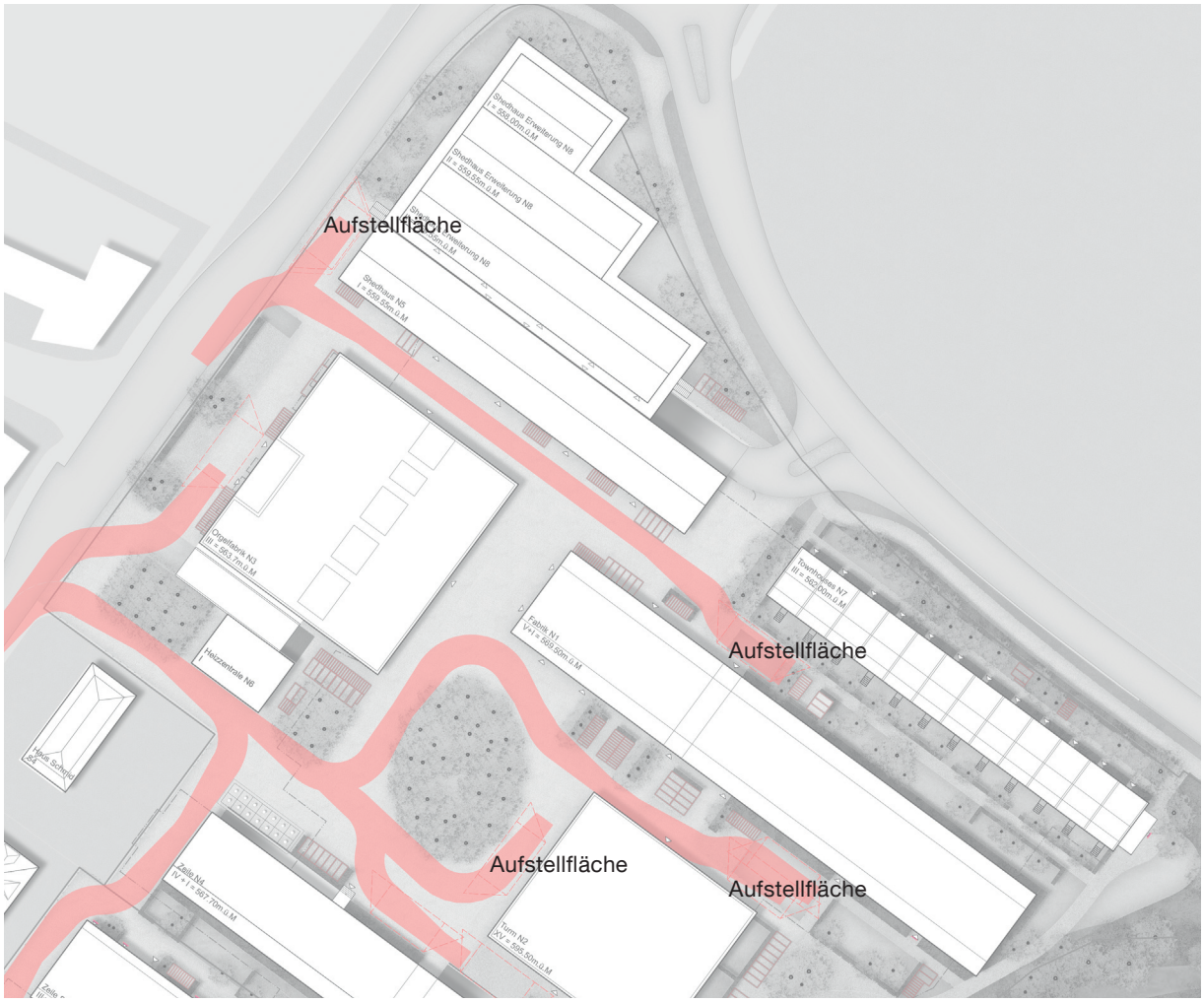
Lageplan



Lageplan

Nordareal

Notfallerschliessung



Lageplan, reduziert

Feuerwehrzufahrten nach Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS) im rot dargestellt.

Südareal Wohnquartier

Beschrieb

Lageplan

Detailplan

Notfallerschliessung

Schnitte

Spielplätze und Freizeitanlagen

Referenzbilder

Wohnquartier

Beschrieb

Das Wohnquartier zeigt trotz der geplanten Dichte eine durchlässige Struktur sowohl innerhalb des Quartiers, als auch zwischen Ettiswilerstrasse und Bachraum der Wigger.

Zwischen den Zeilen sind die Grünflächen als gemeinschaftliche Flächen konzipiert und übernehmen mehrere Funktionen gleichzeitig.
Die linearen Räume werden klar zoniert in einen Heckensockel als Filter zu den Erdgeschosswohnungen hin, und die gemeinschaftlich genutzten Spielgassen. Hier finden sich Nutzungen wie Ruhebereiche, Spiel- und Sitzplätze, Mieter- und Gemeinschaftsgärten, gedeckte Veloständer, etc., welche in das Prinzip der Heckenstrukturen integriert sind. Das Versetzen und Ineinanderschieben von Gartenräumen stärkt den Charakter, schafft offenere und geschütztere Bereiche und bricht die Länge der Bebauungsstruktur. Die Gassen unterscheiden sich voneinander durch die Pflanzenauswahl und die verschiedenen Zonierung der Gartenräumen.
Die offeneren Bewegungsflächen dienen zugleich auch als Fahrbereich und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge, sind aber als solche nicht explizit ausgewiesen. Der sickerfähige chaussierte Belag bietet eine hohe Nutzungsflexibilität. Im Alltag eignet er sich für viele Spiele der Kinder, aber auch für Spiel und Sport der Erwachsenen.
Nach dem Vorbild historischen Siedlungen wird eine zusätzliche Erschliessungsstruktur eingeführt, welche die einzelnen Gassen mit Durchgängen direkt verbindet. Auf diese Weise entsteht neben den Gassen ein Wegenetz, welches das Quartier durchlässiger macht und eine grosse Quartiergemeinschaft entstehen lässt.

Im Süden Richtung Gleise besitzen die Erdgeschosswohnungen zusätzlich private Aussenräume, wodurch das Angebot an Wohnungen erweitert wird. Das gleiche gilt für die Townhouses im Nordareal.

Nordareal Wohnquartier

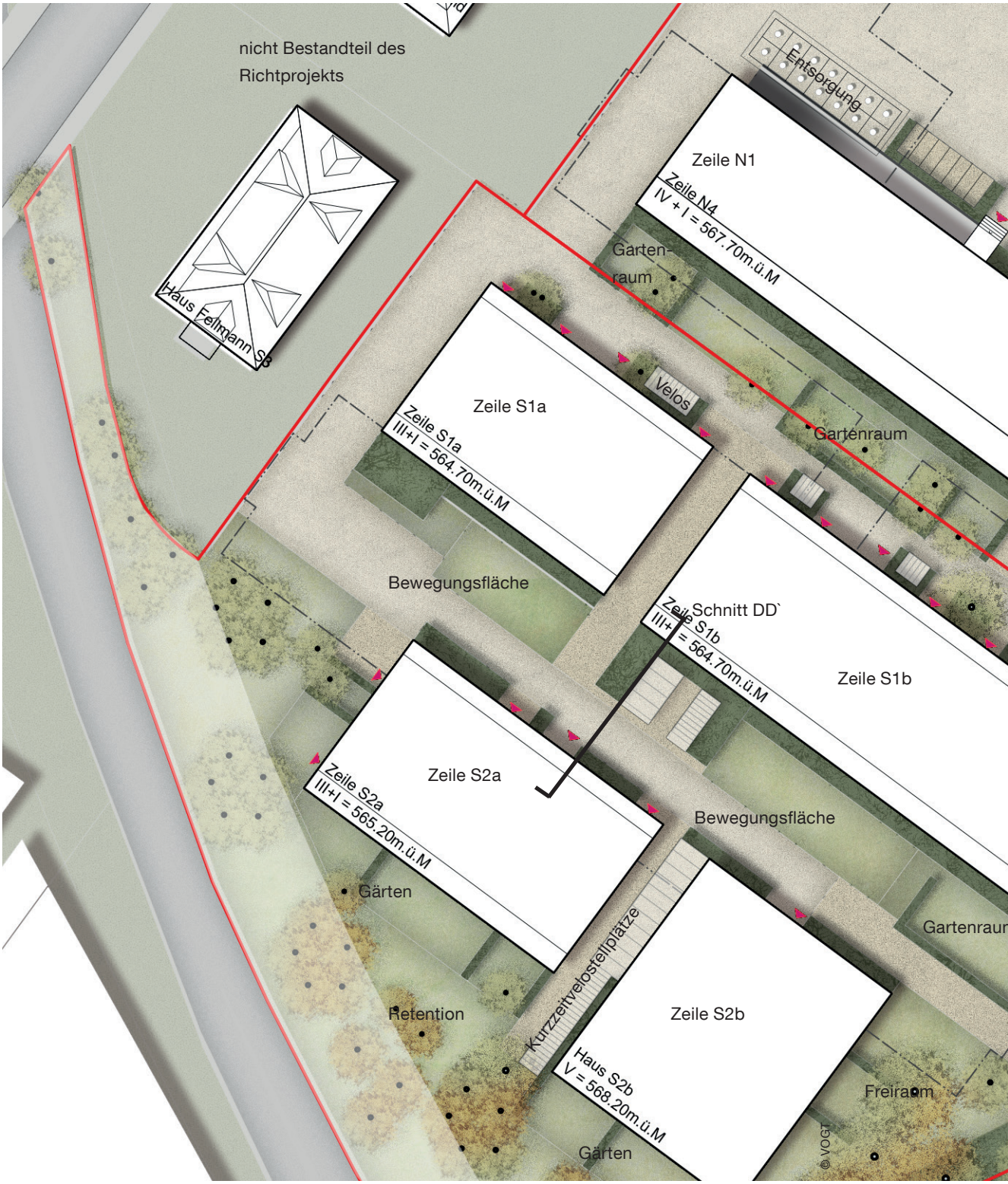
Lageplan



Lageplan

Südareal Wohnquartier

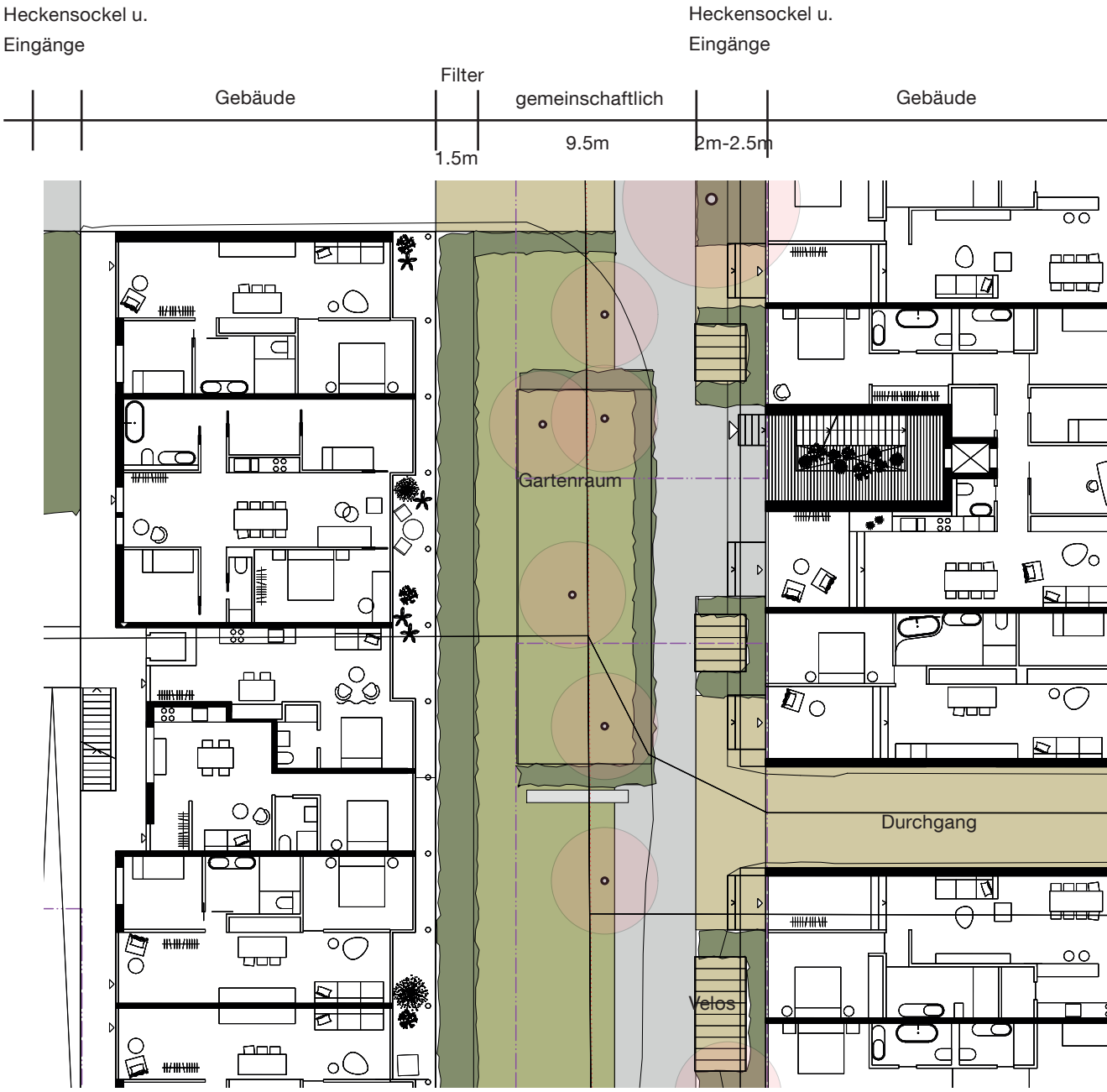
Lageplan




Fabrikgebäude
Turmgebäude
Turm N2
XV = 595.50m.ü.M
Kurzzeit Velostellplätze
Schnitt EE`
Gartenraum
Wiggerweg

Südareal Wohnquartier

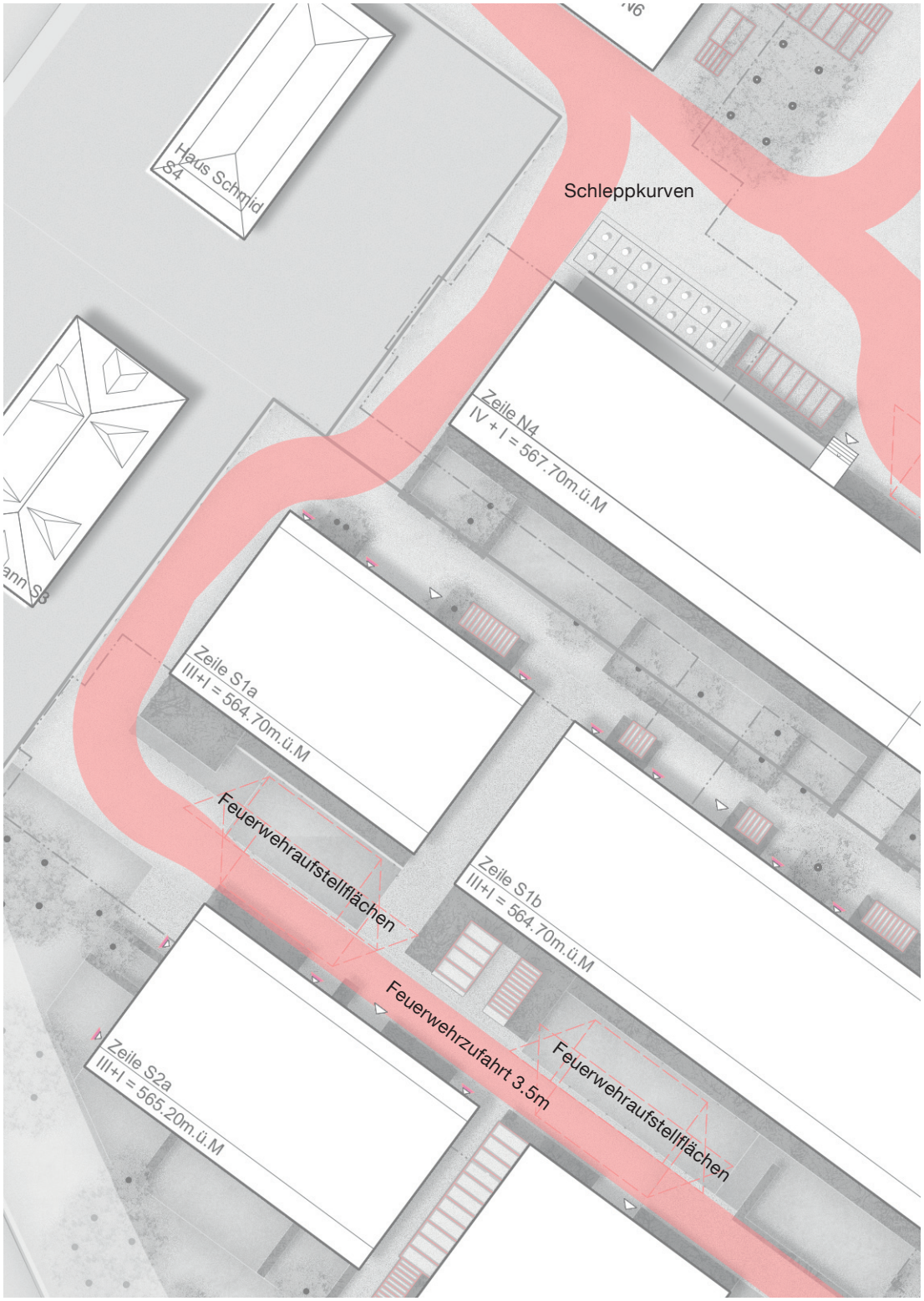
Detailplan




Heckensockel u.
Eingänge
Filter
gemeinschaftlich
Gebäude
1.5m
9.5m
2m
Bewegungsfläche /
Feuerwehr-
aufstellfläche
Velos
Durchgang
Heckenkörper
Velos
Retentionsfläche
Velos
Bewegungsfläche /
Feuerwehr-
aufstellfläche
Feuerwehrzufahrt 3.5m

Wohnquartier

Notfallerschliessung Südareal



Lageplan

Wohnquartier

Spielplätze und Freizeitanlagen

Anzahl Wohnungen die 3 Zimmer oder mehr haben:

Teilbereich Nord	223
Teilbereich Süd	43
Gesamt	266

Pro 3-Zi+ Wohnung ist 15m2 Fläche nachzuweisen

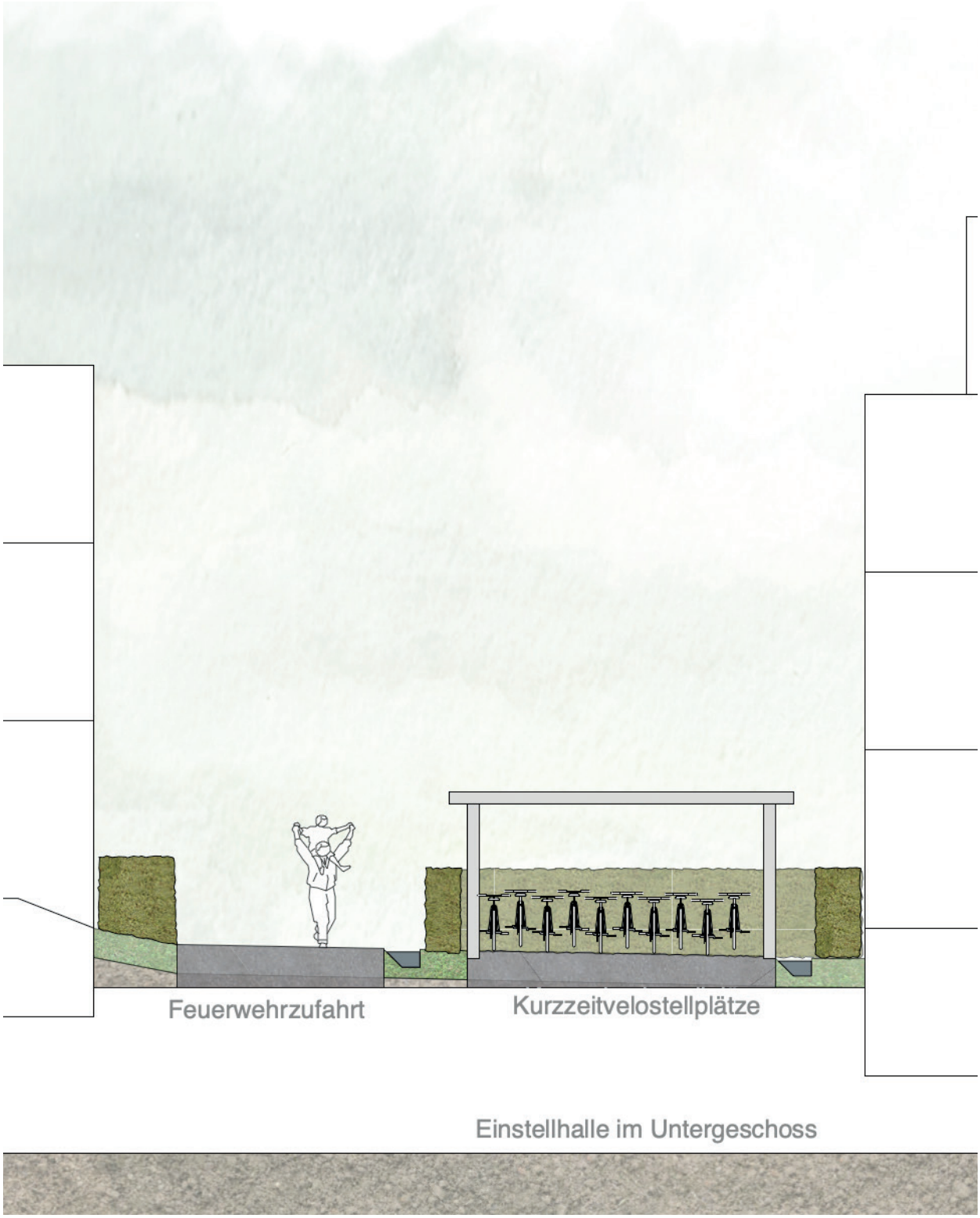
Benötigt	3990m2
Vorgesehen	4111m2



Lageplan

Südareal Wohnquartier

Schnitte



Schnitt DD‘ Kurzzeitvelostellplätze

Südareal Wohnquartier

Schnitte



Schnitt EE‘ Gartenräume

Südareal Wohnquartier

Referenzbilder



Hecken bilden multifunktionelle Gartenräume (Freilager Albisrieden, VOGT)



Hecken bilden Gartenräume für Spielen, Velostellplätze und Sitzen (Freilager Albisrieden, VOGT)

Versickerung und Retention

Beschrieb

Lageplan

Stadtklima - Regenwassermanagement - Materialien

Beschrieb

Ein günstiges Stadtklima trägt massgeblich zur Erhaltung der Lebensqualität und zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung bei.
In jeder Stadt herrscht ein spezifisches Lokalklima. Es entsteht z.B. aus dem Zusammenspiel der Versiegelung des Bodens, dem Vegetationsbestand, aus der Anordnung und der Wärmespeicherung von Bauten, aber auch der geomorphologischen Gegebenheiten und der Art und Einbindung landschaftlicher Strukturen in ein Stadtgefüge.
In den vergangenen Jahren ist eine deutliche Veränderung des städtischen Klimas spürbar: erhöhte Temperaturen, häufiger Tropennächte, längere Trockenphasen.
Dieser Entwicklung kann z.B. durch einen angepassten Städtebau, den Anteil unversiegelter und begrünter Flächen, der Umgang mit dem Regenwasser und geänderte Materialverwendung verlangsamt werden.

Versickerung und Retention
Ein geschickter Umgang mit dem Regenwasser im Sinne der Schwammstadt wirkt sich zusätzlich positiv auf das lokale Klima aus und entlastet die Kanalisation. Wasser an der Oberfläche verdunstet in kurzer Zeit und entzieht dadurch der Luft ebenfalls Wärme.
Es muss also das Ziel sein, viel Wasser im Freiraum an der Oberfläche zu behalten.
Soweit rechtlich möglich, wird das Regenwasser von Wege- du Platzflächen in linearen Gräben entlang der Hecken gesammelt, verdunstet oder über eine begrünte Humusschicht versickert.
Im Fall von grossen Mengen überlaufen diese Gräben und führen das Wasser in weiteren Mulden. Erst wenn das komplette System gesättigt ist, ist eine Ableitung in die Wigger vorgesehen.

Weitere Stauelemente unter den Wegeflächen sind integriert.

Zusätzlich kann gesammeltes Meteorwasser auch als Gestaltungsmodul in Form von Wasser-Phänomenen (Brunnen, Quelltopf, temporäre Pfütze, etc.) in den Platz- und Gassenräumen eingesetzt werden.

In den gewerblich genutzten oder stärker durch Verkehr belastete Flächen ist das Wasser je nach Art des Gewerbes ebenfalls über eine belebte Humusschicht zu versickern oder über einen Schmutzwasserkanal abzuführen.

Dachgestaltung
Bei den Dachflächen soll ein substantieller Anteil der Flachdächer oder flach geneigte Steildächer extensiv begrünt werden. Die extensive Dachbegrünung schafft Speichervolumen für Regenwasser und Lebensräume für Flora und Fauna. Die Dachbegrünung soll durch variierende Schichtaufbauten, Totholzelemente und Steinhaufen Standorte für unterschiedliche Pflanzen und Pflanzengesellschaften schaffen.
Denkbar ist auch die Verwendung von lokalen Kiesen oder Sanden, statt industrieller mineralischer Substrate.
Die Artenzusammensetzung können Vegetationsgesellschaften benachbarter Lebensräume aufweisen. Dabei können Rote- und Grüne-Liste-Arten gezielt berücksichtigt und aktiv gefördert werden.
Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen Flächen zugleich für die Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen genutzt werden. Solange die Positionierung der PV - Anlagen eine ausreichende Höhe über dem Substrat aufweist, ist eine gleichzeitige Begrünung möglich.

Fassadenbegrünung
Neben der Dachbegrünung birgt auch die Begrünung von Fassaden ein grosses Potential für das lokale Klima (Verdunstungskühlung, Beschattung) und als Lebensraum für für Flora und Fauna.
Weiterhin haben sie einen positiven Einfluss auf die Energiebilanz eines Gebäudes, tragen zur Filterung der Luft bei und speichern Regenwasser.
Im künftigen Wellisareal können Fassaden an

Stadtklima - Regenwassermanagement - Materialien

Beschrieb

Bestands- und Neubauten begrünt werden, soweit dies technisch möglich und architektonisch sinnvoll ist.
Hierbei sind erdgebundene System zu bevorzugen, da vorgehängte Systeme einen deutlich höheren Bedarf an Energie und Wasser aufweisen.

Materialien
Grundsätzliches Ziel ist ein möglichst hoher Grad unversiegelter Flächen, ohne die notwendigen Vorgaben für die barrierefreie Erschliessung von Gebäuden zu vernachlässigen.
Wo dies aufgrund der Erschliessungsfunktion und Verkehrslast erforderlich ist, sind Asphaltbeläge vorgesehen. Um das Aufheizen in den Sommermonaten zu beschränken, sind hell gefärbte oder abgestreute Asphalte zu verwenden.
Ansonsten sind im Quartier unversiegelte Beläge mit einer Chaussierung vorzusehen, welche eine Versickerung und Austausch von Feuchtigkeit zwischen Boden und Luft ermöglicht.

Versickerung und Retention

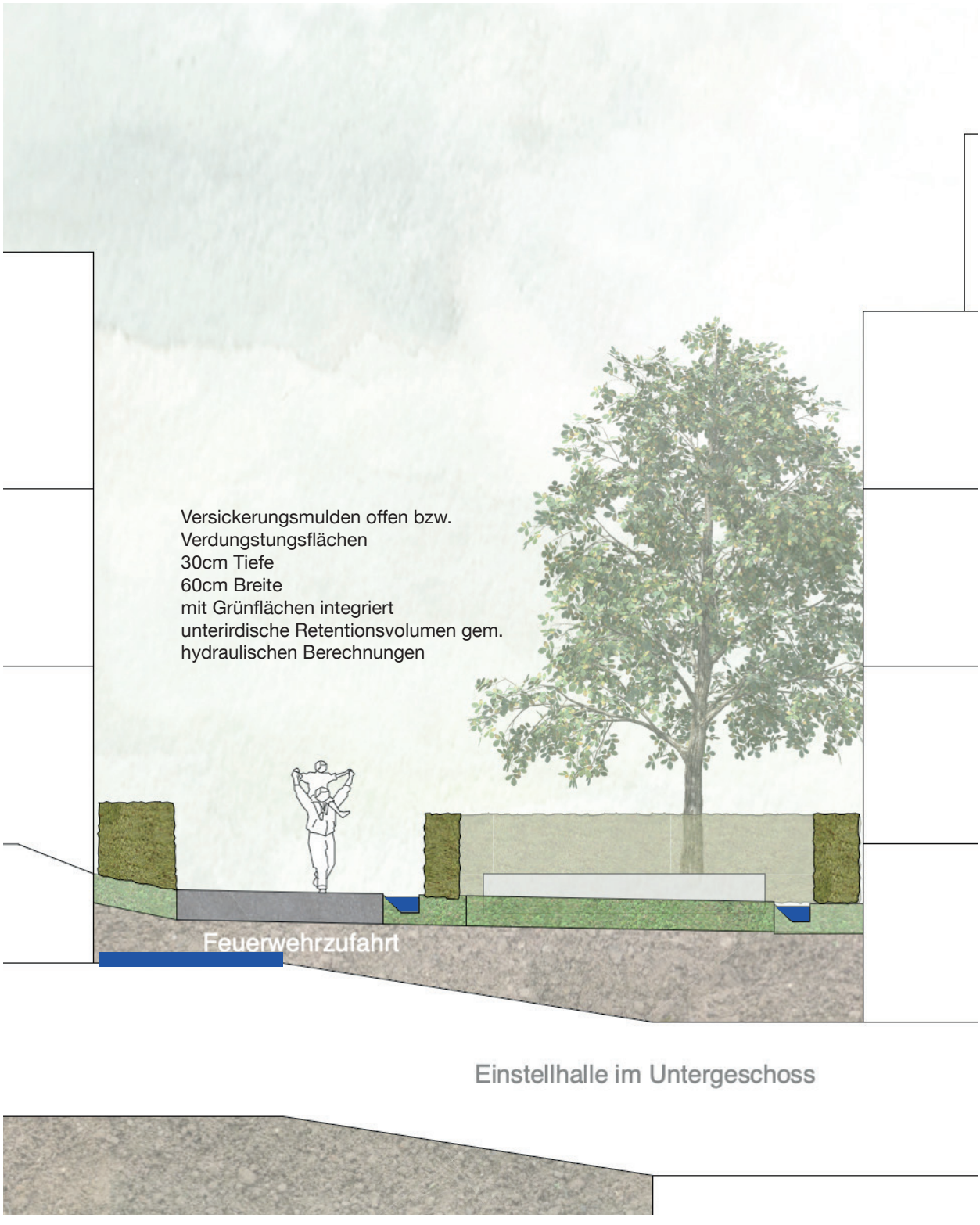
Lageplan



Lageplan

Versickerung und Retention

Schnitte



Schnitt EE offene Versickerungsmulden und unterirdische Retentionsvolume

Infrastruktur

Velostellplätze im Freiraum

Entsorgung

Schleppkurven Entsorgung und Notfallverkehr

Infrastruktur

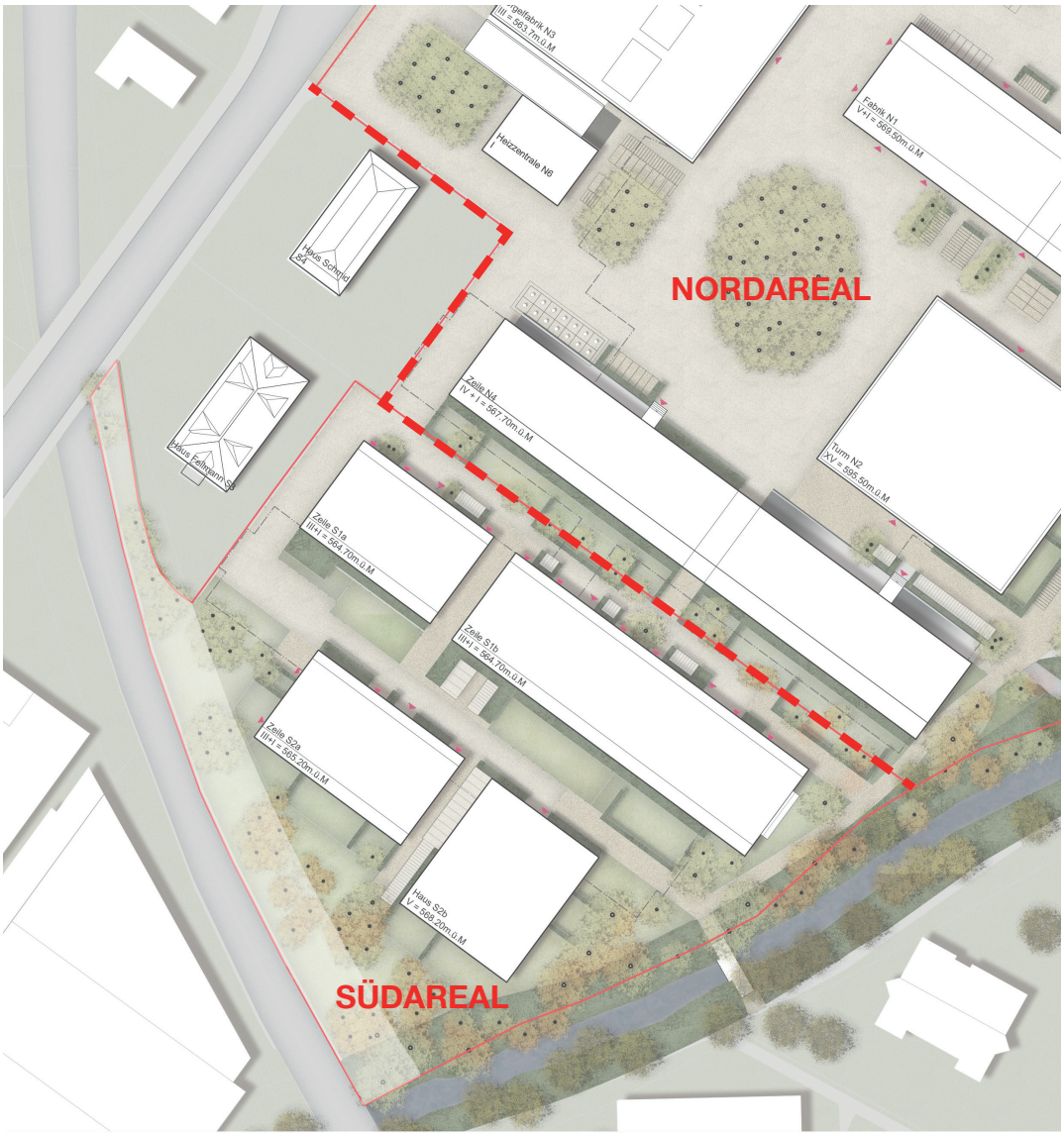
Velostellplätze im Freiraum - Bewohner

Kurzzeitveloparkplätze sind im Freiraum unterbracht

	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

Berechnung Rapp Trans AG, 17.02.2025



Lageplan

Infrastruktur

Velostellplätze im Freiraum - gewerbliche Nutzung

Kurzzeitveloparkplätze (Besucherparkplätze) gewerbliche Nutzung

	Kurzzeit (Besucher)
	-
Gewerbe	5
Dienstleistungsbetrieb	5
Quartiersnutzungen (wie Dienstleistungsbetriebe)	4
Total Wellisareal	**14**

Berechnung Rapp Trans AG, 17.02.2025

Alle Veloabstellplätze für die gewerbliche Nutzung befinden sich im Nordareal



Lageplan, mögliche gewerbliche Nutzungen im EG

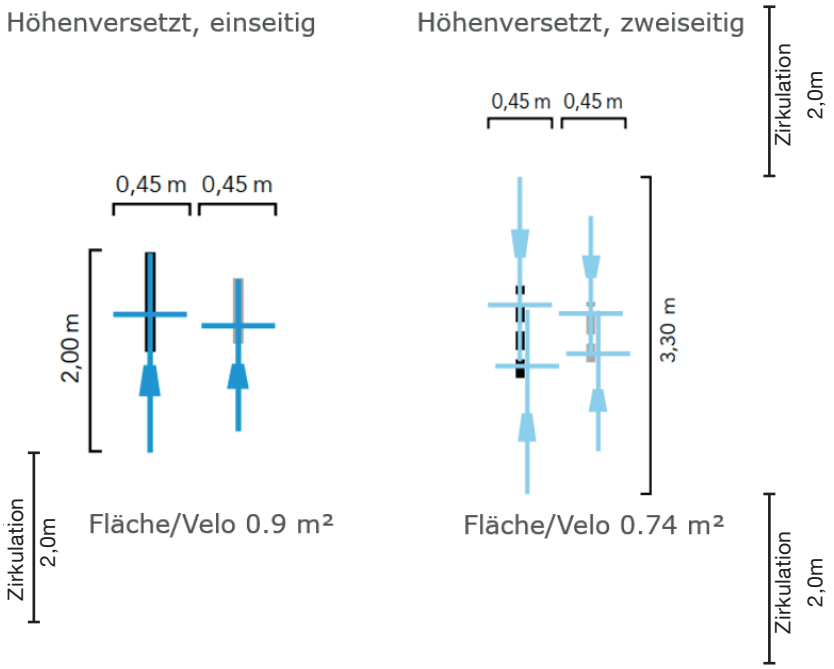
Infrastruktur

Velostellplätze im Freiraum

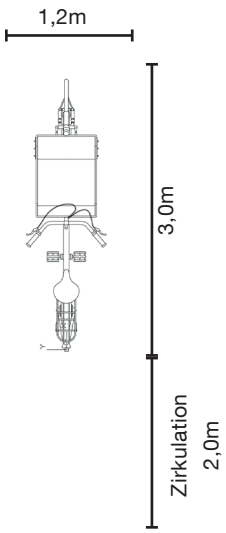
Platzanforderungen



Beispiel einseitige Veloständer



Platzanforderungen, normale Velos

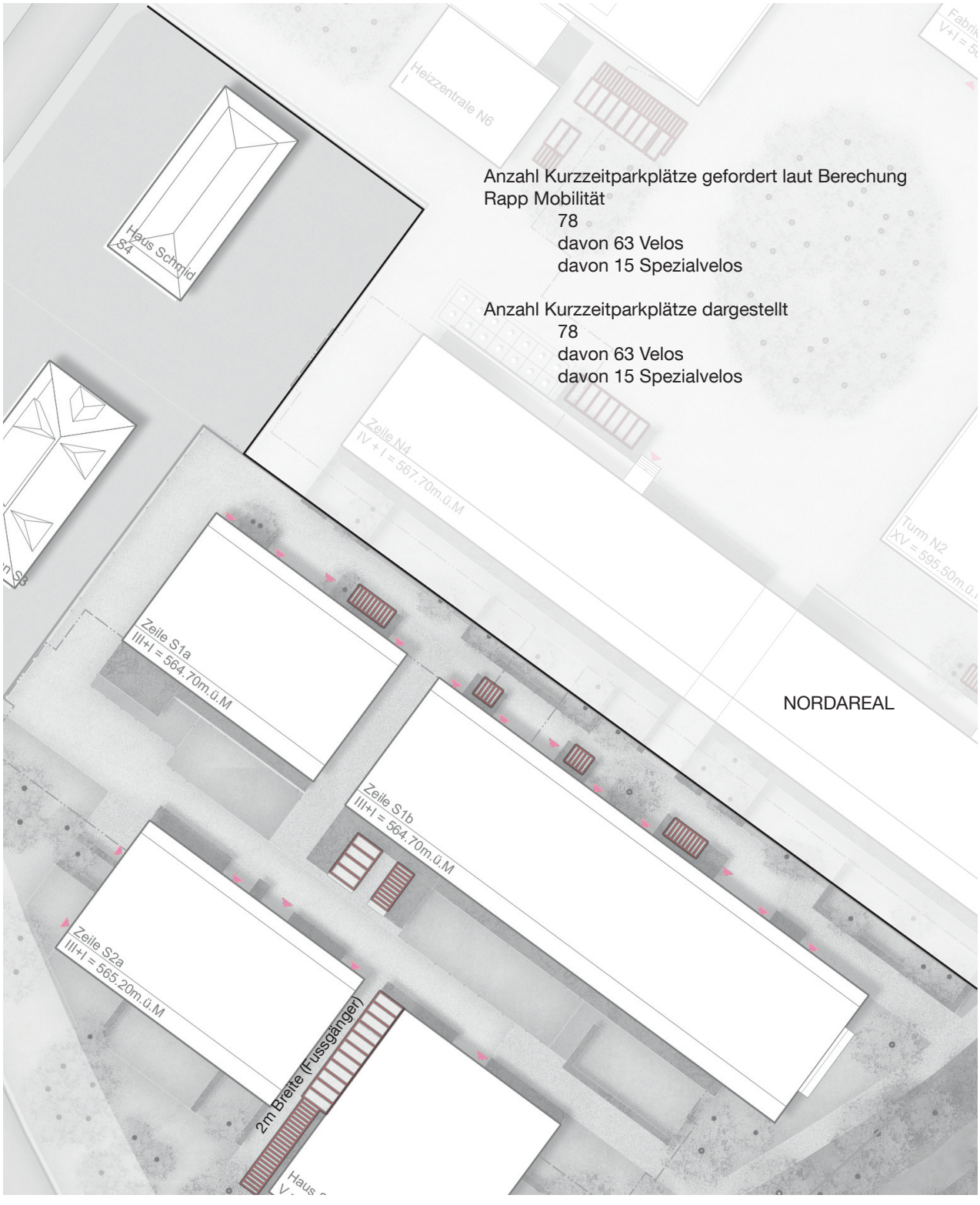


Platzanforderungen, Spezialvelos (SN 640 066)

Infrastruktur

Velostellplätze im Freiraum

Südareal

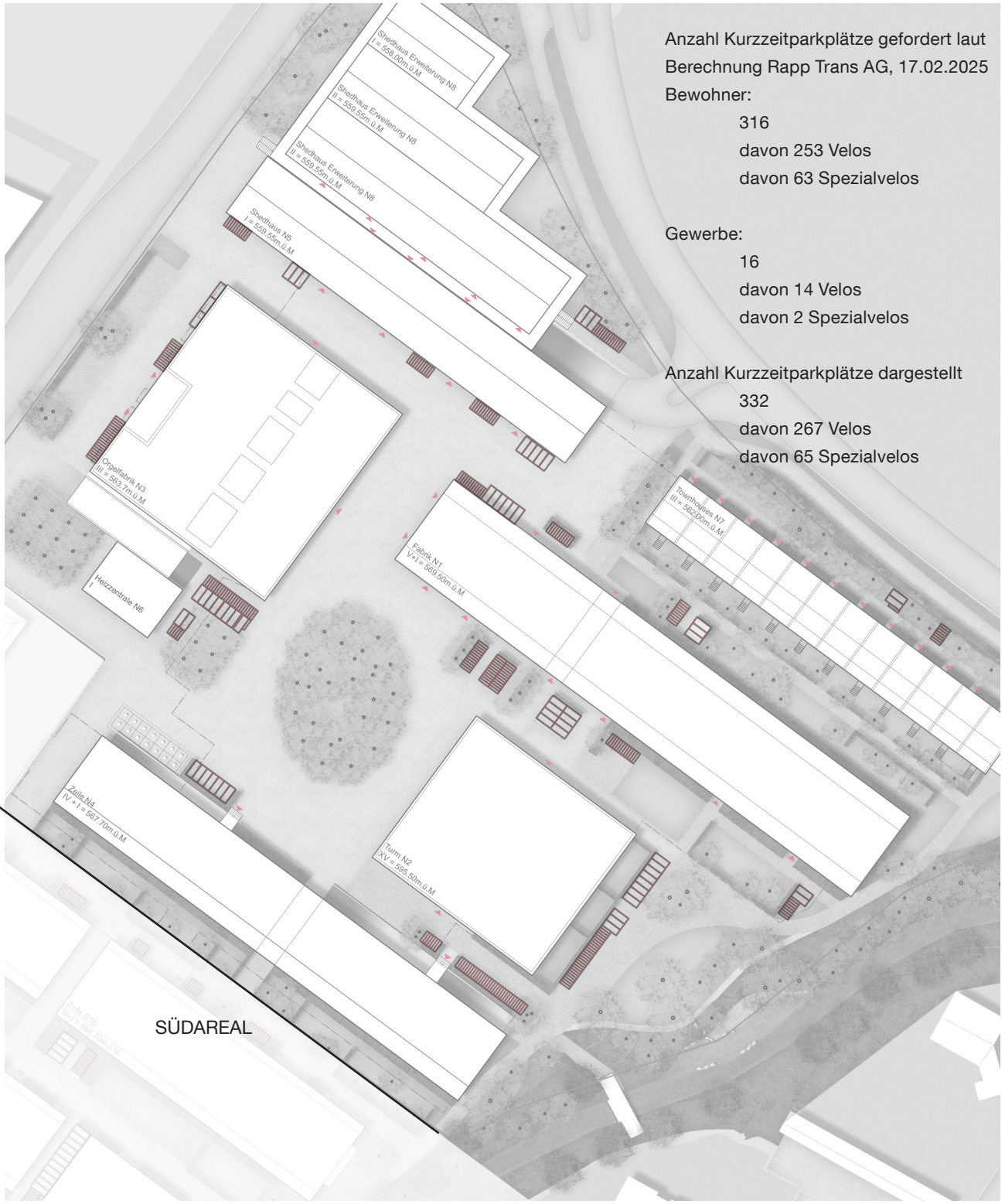


Lageplan 1:600

Infrastruktur

Velostellplätze im Freiraum

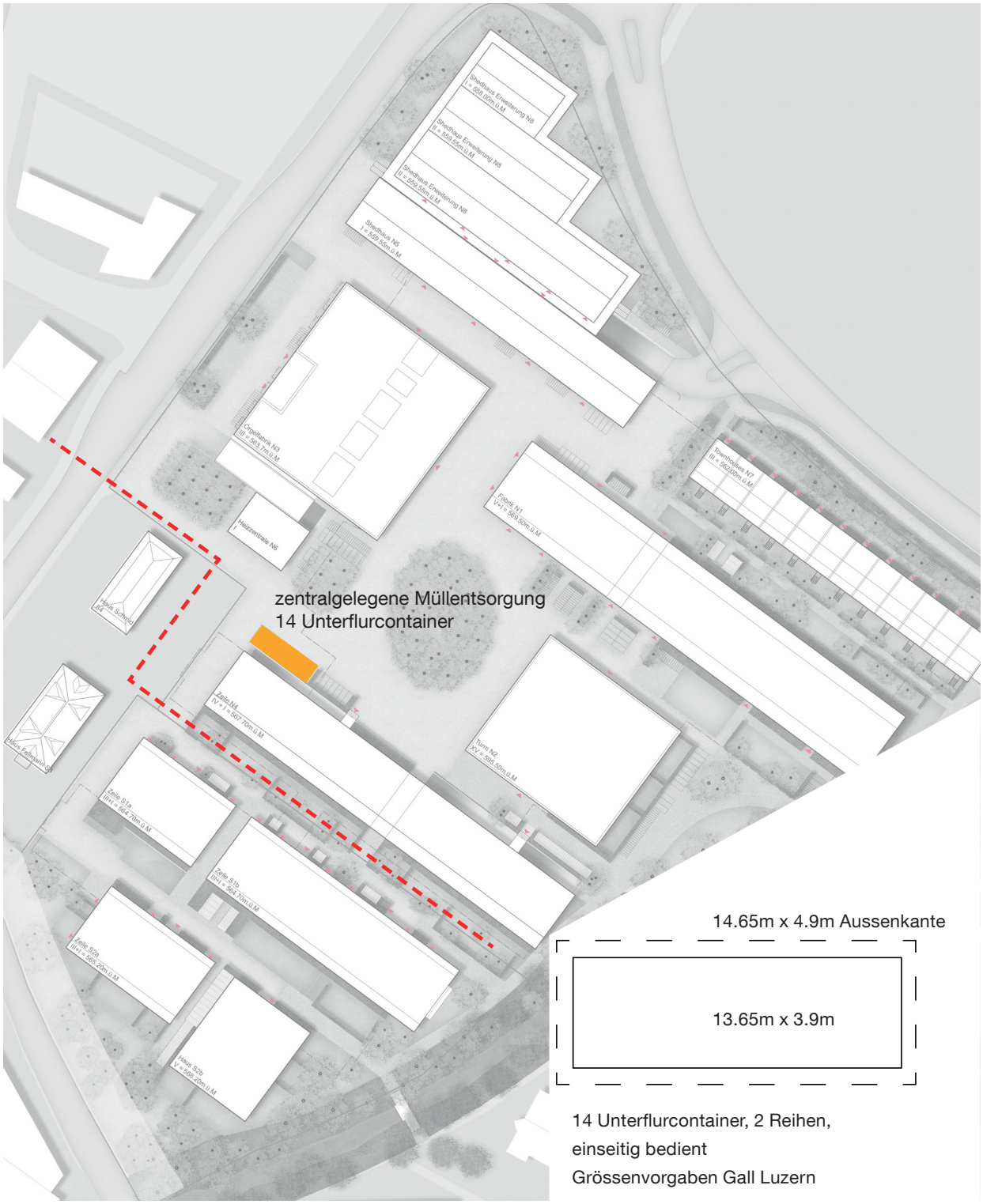
Nordareal



Lageplan

Infrastruktur

Entsorgung

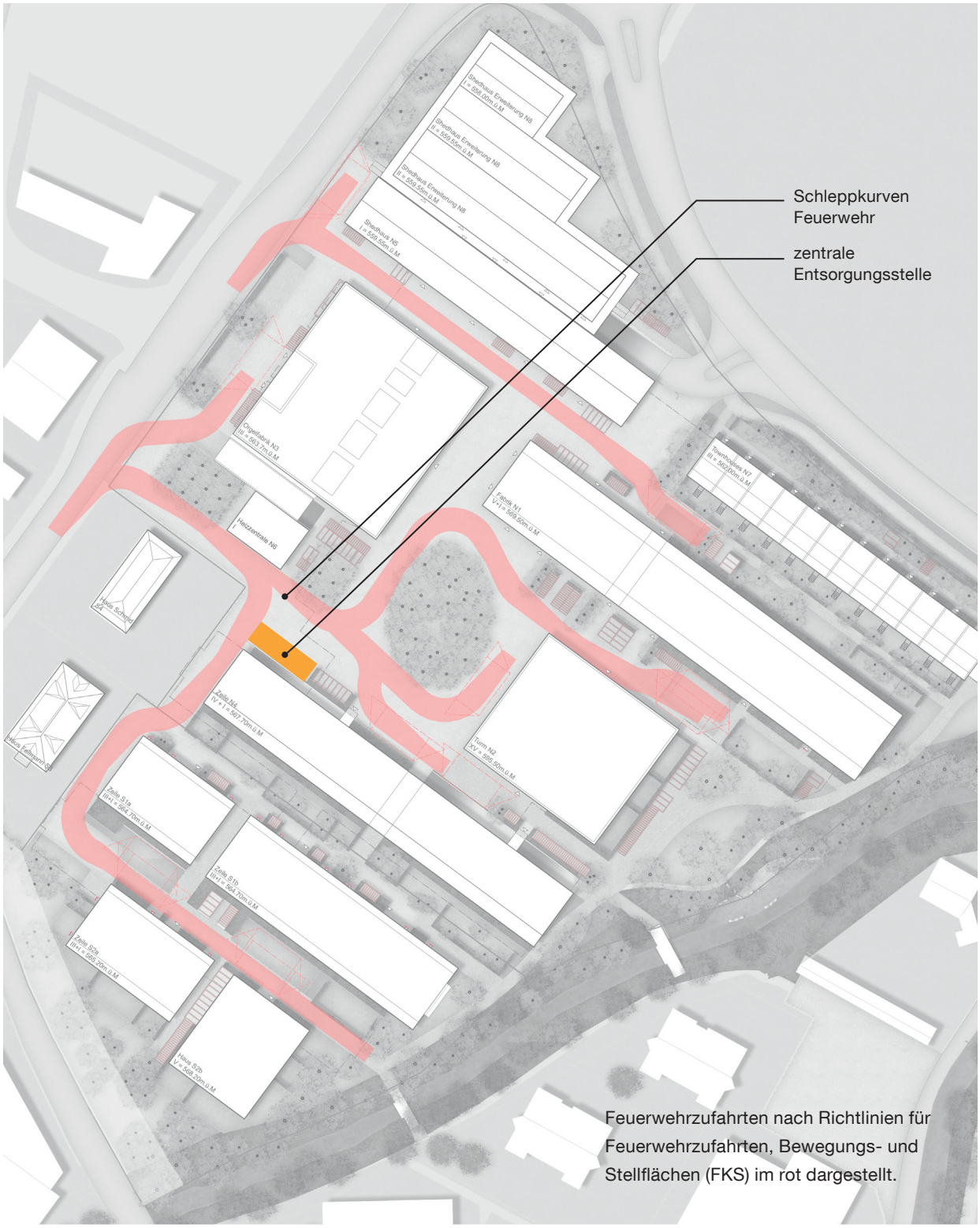


Lageplan

Grösse der Entsorgungsstelle

Infrastruktur

Schleppkurven Notfallverkehr und Entsorgung



Lageplan

Vegetation

Beschrieb

Pflanzlisten

Vegetation

Beschrieb

Die Vegetation, vor allem die Bäume, stellen ein wesentliches Element zur Identitätsstiftung eines Quartiers dar. Je nach Ort im Quartier und Typus des Freiraums wird zwischen Arten und Wuchsformen variiert.
Ein weiterer Vorteil der Baumpflanzung ist die positive Wirkung auf die Schaffung von Lebensräumen, sowie die Verbesserung des lokalen Klimas z.B. aufgrund der Verdunstungskühlung, der Beschattung, der Luftfilterung und CO2 Bindung.
Um eine optimale Entwicklung der Bäume im Sinne des Stadtraumes, aber auch des Stadtklimas zu gewährleisten, soll ein möglichst grosser Anteil der Bäume in nicht unterbauten Bereichen wachsen können.
Wo dies nicht möglich ist, ist eine Substratstärke von mindestens 150cm über Gebäuden für eine langfristige Entwicklung von Bäumen erforderlich.
Bei den Arten werden standortheimische Arten vorgesehen. Sofern aufgrund der erwarteten klimatischen Veränderung der innerstädtischen Standortbedingungen (Hitzedauer, Trockenheit, Strahlungsintensität) das langfristige Wachstum einheimischer Arten nicht erwarten lässt, werden für den Standort langfristig geeigneten Arten verwendet, die jedoch einen Mehrwert für Flora und Fauna (z.B. als Bienenweide) aufweisen.
Zusätzlich zu der Standortverträglichkeit bilden weitere, gestalterische Faktoren wie variierende Dichten von Gehölzen, ein abgestimmtes Spiel von Blüten-, Blatt- und Herbstfärbungen, der Wirkung von Licht und des Duftes Entscheidungskriterien bei der Artenwahl.

Vegetation

Gewässerraum

Beispielhafte Artenliste:

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Sandbirke
Populus nigra - Schwarzpappel
Quercus robur - Stileiche
Salix alba - Silberweide
Salix caprea - Salweide



Alnus glutinosa



Betula pendula



Quercus robur



Salix alba

Vegetation

Gewässerraum

Beispielhafte Artenliste:

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Sandbirke
Populus nigra - Schwarzpappel
Quercus robur - Stileiche
Salix alba - Silberweide
Salix caprea - Salweide



Populus nigra



Salix caprea

Vegetation

Platz und Gassenräume

Beispielhafte Artenliste:

Carpinus betulus - Hainbuche
Cercidiphyllum japonicum - Katsurabaum
Gleditsia triacanthos inermis - Gleditschie
Platanus acerifolia - Platane
Sophora japonica - Schnurbaum



Carpinus betulus



Cercidiphyllum japonicum



Platanus acerifolia



Sophora japonica

Vegetation

Strassen

Beispielhafte Artenliste:

Alnus spaethii - Späth-Erle
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia tomentosa - Silberlinde
Quercus cerris - Zerreiche



Alnus spaethii



Tilia cordata



Tilia tomentosa



Quercus cerris

Vegetation

Gärtenräume

Beispielhafte Artenliste:

Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Wildkirsche
Prunus padus - Frühblühemde Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Mehlbeere



Acer campestre (Hecke)



Acer campestre (Baum)



Prunus avium



Prunus padus

Vegetation

Gärtenräume

Beispielhafte Artenliste:

Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Wildkirsche
Prunus padus - Frühblühemde Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Mehlbeere



Malus sylvestris



Sorbus aucuparia

Etappierung

Beschrieb

Entwicklung Kernareal

Entwicklung Südareal

Entwicklung Shedgebäude

Etappierung

Beschrieb

Geplant ist eine flexible Etappierung die, nach der Ausführung der ersten Initiierungsschritte, viele Möglichkeiten für eine nutzer- und bedarfsorientierte Entwicklung des Wellisareals ermöglicht.

In einem ersten Initiierungsschritt wird der Turm und die Zeile N4 realisiert. Danach folgen die Orgelfabrik, die neue Fabrik N1 und die Townhouses. Als Teil dieser Etappe wird zudem die Erweiterung des Shedgebäudes / Eingangspforte umgesetzt.

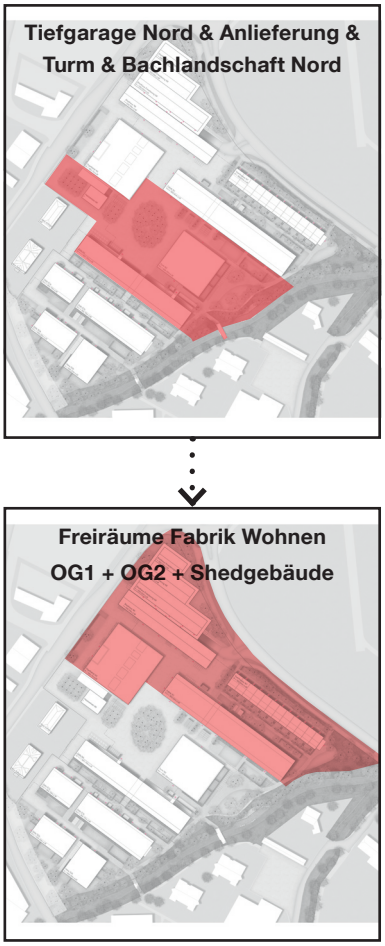
In der weiteren Folge erfolgt der Bau der Tiefgarage und Anlieferung. Mit den zentralen Freiflächen (Platz, Velostellplätze, Brückenverbindung über die Wigger) erfolgt die Öffnung des Areals. Die Neugestaltung der Wigger (Teilbereich gemäss Etappenperimeter) und Vorhaltung der Infrastruktur (Regenwasserableitung) gehört ebenfalls in diese Phase.

Die Entwicklung des Südareal kann beginnen, sobald die Einstellhalle des Nordareals fertig gestellt ist. In einem ersten Schritt erfolgt der Bau der Tiefgarage des Südareals.
Die Wohngebäude des Südareals mit deren dazugehörigen Gassen und Gärten können dann etappenweise gebaut werden.
Die weitere Neugestaltung der Wigger auf diesem Abschnitt erfolgt im Zusammenhang mit diesem Teil des Areals.

Etappierung

Entwicklung Nordareal

INITIIERUNGSSCHRITT

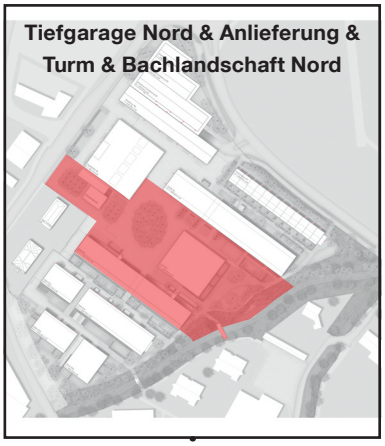


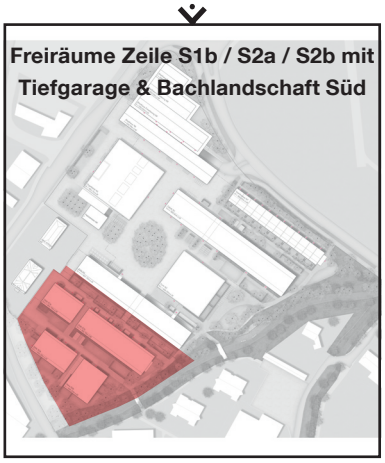
NORDAREAL

Etappierung

Entwicklung Südareal

INITIIERUNGSSCHRITTE KERNAREAL





SÜDAREAL

Diese Broschüre und die darin dargestellten Ideen wurden im Rahmen der Projektarbeit von VOGT erstellt und sind Eigentum von VOGT. Soweit vertraglich
nicht anders vereinbart, dürfen Bilder und Inhalte ohne vorgängige schriftliche Erlaubnis nicht anderweitig verwendet oder reproduziert werden.

Vogt Landschaftsarchitekten AG

Stampfenbachstrassee 57

CH-8006 Zürich

T +41 44 360 54 54

F +41 44 360 54 55

mail@vogt-la.ch

www.vogt-la.ch

Anhang

Gewässerraum

1 Stellungnahme vif

2 Stellungnahme uwe

Anhang 1

Stellungnahme vif

Überprüfung Bewilligungsfähigkeit der geplanten Gewässerraumgestaltung

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Verkehr und Infrastruktur (vif)
Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Christoph Lampart
Murbacherstrasse 21
Postfach
6002 Luzern

Kriens, 12. April 2022 Ho/zeu/msc/rap/DBI/SAS
ID 21_1339 / 2112.1573 / 2021-3127

STADT WILLISAU
Vernehmlassung; Richtprojekt Wellisareal 2021

Sehr geehrter Herr Lampart
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 1. April 2022 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPLANUNG/KANTONSSTRASSEN
Die Abklärung tangiert keine verkehrstechnischen Aspekte. Wir verzichten daher auf eine Stellungnahme.

NATURGEFAHREN
Aus wasserbaulicher Sicht können wir dem geplanten Vorhaben – unter Berücksichtigung der folgenden Bedingungen und Auflagen – zustimmen.

Spätestens 14 Tage vor Baubeginn sollten folgende Punkte mit der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), Abteilung Naturgefahren, geklärt sein.

- Generell müssen die Wasserspiegel HQ_{100} und die Energielinie EL eingezeichnet werden.
- Im Abschnitt Nord kann die linke Uferböschung flacher ausgebildet werden.
- Im Schnitt A kragt das Holzdeck mit Geländer ins Bachprofil. Hier ist zu überprüfen, ob der Abflussquerschnitt durch die Baute eingeschränkt wird (hydraulischer Nachweis). Darüber hinaus, wirkt das Geländer als Rechen. Hier ist mit Verklausungen zu rechnen. Der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin muss den Unterhalt regeln und die regelmässige Reinigung garantieren.

© VOGT

Allfällige Massnahmen zum Schutz der Grundstücke, Bauten und Anlagen vor schädigenden Wirkungen des Hochwassers sind von den Interessierten in eigener Sache vorzusehen.

Die Gesuchstellenden oder deren Rechtsnachfolgenden können gegenüber dem Staat Luzern keinen Schadenersatz im Zusammenhang mit dem Gewässer geltend machen (z.B. wegen Überschwemmungen, Rückstauungen, Erosion etc.). Sie haben die Bauten und Anlagen mit geeigneten Massnahmen und auf eigene Kosten vor den schädigenden Wirkungen des Hochwassers zu schützen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren

Anhang 2

Stellungnahme uwe

Überprüfung Bewilligungsfähigkeit der geplanten Gewässerraumgestaltung

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Umwelt und Energie (uwe)
Zentrale Dienste
Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Thomas Roduner
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 13. April 2022 rg

2022-1158

Stadt Willisau, Richtprojekt Wellisareal, 2021, Gewässerraum, Vernehmlassung zur Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Roduner, geschätzter Thomas

Die gestellten Fragen können wir wie folgt beantworten:

1. Ist eine Führung eines öffentlichen Weges mit Anschlüssen in das Quartier wie dargestellt bewilligungsfähig? Hier wurde versucht, den Weg -soweit möglich- ausserhalb der Gewässerabstandslinie zu führen. Auf einigen Abschnitten ist eine Führung aber aufgrund der Bebauungsstruktur nur innerhalb des Gewässerraums erforderlich.

In der Gemeinde Willisau ist der Gewässerraum festgelegt. Er entspricht der Grünzone Gewässerraum gemäss Zonenplan. In der Grünzone Gewässerraum dürfen standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (…) erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung). Der aufgezeigte Fussweg im Gewässerraum ist daher als standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage bewilligungsfähig, soweit er als Fuss-/ Wanderweg ausgebildet wird. Der Weg hat den Gewässerraum minimal zu beanspruchen und ist unversiegelt zu gestalten.

2. Aktuell sind zwei Brücken vorgesehen: Die westliche Brücke stellt den Ersatz einer bestehenden Brücke als Verbindung des Quartiers Richtung Bahnhof dar. Eine weitere Brücke ist als Verbindung mit der südlich gelegenen Stiftung Brändi vorgesehen. Sind die Brücken in der Position grundsätzlich bewilligungsfähig?

In der Grünzone Gewässerraum dürfen standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Brücken (…) erstellt werden (Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung). Überdeckungen von Fliessgewässern für Verkehrsübergänge sind im Sinne einer Ausnahme zulässig (Art. 38 Gewässerschutzgesetz, GSchG). Soweit die Brücken für die öffentliche Erschliessung erforderlich und an den geplanten Standorten zweckmässig sind, sind diese aus Sicht Gewässerschutz bewilligungsfähig. Die Erfordernisse für die zusätzliche Erschliessung der Stiftung Brändi mit neuer Langsamverkehrsachse/Fussgängerbrücke ist klar zu begründen (ist im Gesuch nicht schlüssig begründet).

© VOGT

3. Um den Bachraum für die Bevölkerung besser erlebbar zu machen, soll es einen Abgang mit Steg und Flachwasserzone geben. Ist dies in der dargestellten Form und Position grundsätzlich bewilligungsfähig?

Geplant ist nach den Unterlagen ein Holzdeck mit einer freien Treppenanlage ans Niederwassergerinne. Holzdeck und Treppenanlage stehen im Gewässergerinne. Die Anlage ist in dieser Ausgestaltung nicht bewilligungsfähig, da sie den Hochwasserabfluss behindert und der geforderten, extensiven Ausgestaltung des Gewässerraumes (Art. 36a GSchG) nicht entspricht. Das Ziel (Erlebbarkeit des Gewässers) kann mit einer Gerinneaufweitung mit einem treppenartigen Abgang ans Niederwasser mit Rundsteinen oder allenfalls gehauenen Steinen in der Böschung erreicht werden. Beispiele sind an der revitalisierten Sure im Raum Oberkirch ausgeführt.

Antrag:
Der Zugang zum Gewässer ist extensiver mit Natursteinen, allenfalls behauenen Steinen in der Böschung ohne Abflussbehinderung vorzusehen.

4. Um die ebenfalls genannten Verbesserungen für Flora und Fauna sowie Einstauvolumen zu erzielen, ist im Bereich der Hasenburgstrasse eine Absenkung der Fläche vorgesehen, so dass hier bei Hochwasser Teilflächen überflutet werden können und das Wasser dann beim Rückgang des Hochwassers als Restwasser für eine gewisse Zeit verbleibt. Die Flächen sollen mit heimischen und standortgeeigneten Pflanzen eingesät bzw. bepflanzt werden.

Aus Sicht des Gewässerschutzes wird eine solche naturnahe Gestaltung mit wechselfeuchten Flächen begrüsst. Es ist allerdings zu klären, dass der Hochwasserabfluss im geplanten Gerinneausweitebereich gewährleistet bleibt. Der Aspekt des Hochwasserschutzes wird von der Dienststelle vif vertreten.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch