# Bebauungsplan Wellisareal

Übersicht der eingegangenen Anträge und Stellungnahmen im Rahmen der Mitwirkung

| Datum | Gesuchsteller / Antragsteller | Themen | Antrag | Kommentar Stadt |
|---|---|---|---|---|
| 27.10.2023 | | Velowege | Wunsch einer direkten Veloverbindung vom Bahnhof zum Wiggernweg | Eine direkte Veloverbindung vom Bahnhof ins Wellisareal wird mit dem Projekt ermöglicht. Es soll eine neue Brücke erstellt werden, welche mit dem Velo befahrbar sein wird und von der Bleuen im Bereich des Parkplatzes Brändi direkt auf das Wellisareal führen wird. |
| | | | Velowege vermehrt entlang von Gewässern | Der Weg entlang der Enziwigger, innerhalb des Wellisareals, ist den Fussgängern vorbehalten. Aus grossräumiger Sicht ist es auch im Interesse der Stadt, dass es viele Möglichkeiten gibt, mit dem Velo entlang den Gewässern zu fahren. Dies ist in Willisau möglich (sowohl Richtung Herigswil als auch Richtung Alberswil). |
| 18.11.2023 | | Einstellhalle | Sind zwei Parkgeschosse noch zeitgemäss oder müssten es nicht eher deren drei sein? | Die Lage und Grösse der Einstellhalle hat sich aufgrund des Mobilitätskonzepts, der Erschliessungsmöglichkeiten und der Etappierbarkeit ergeben. Es ist zeitgemäss und vorgesehen, die Anzahl Parkplätze auf dem Wellisareal zu reduzieren. Ein 3. Untergeschoss ist weder bezüglich Parkplatzanzahl notwendig, noch ist es aus Gründen der Nachhaltigkeit realisierbar und auch das Grundwasser lässt einen Bau in diese Tiefe nicht zu.<br>Im Rahmen der Überarbeitung des Richtprojektes konnte die Parkierung flächeneffizienter gelöst werden, so dass gemäss neuem Richtprojekt nur noch ein Untergeschoss geplant ist. Die Anzahl Parkplätze wurden leicht erhöht, von 403 auf 412 Parkplätze. |
| | | Orgelgebäude | Werden bei der Orgelfabrik gewisse Strukturen zurückgeführt? | Der Erhalt der Orgelfabrik ist ein zentraler Punkt im städtebaulichen Konzept. In Art. 13 SBV ist zur Orgelfabrik festgehalten, dass die Substanz möglichst zu erhalten ist. Gemäs den Ausführungen im Planungsbericht ist vorgesehen, die ursprüngliche Gestaltung zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Wieviel erhalten bleiben kann und wie dies gestalterisch gelöst wird, muss im Bauprojekt aufgezeigt werden. Im rückwärtigen Bereich wird ein Teil der Orgelfabrik zurückgebaut. |
| | | Schutzmassnahmen Wigger | Wie ist das Niveau Erdgeschoss gegenüber der Wigger geplant? Werden Schutzmassnahmen zur Wigger hin vorgesehen? | Die Höhen der neuen Erdgeschosse verbleiben in etwa auf dem heutigen Niveau. Damit erfährt der Niveauunterschied zum Wasser keine wesentliche Änderung. Das Areal ist nur durch eine geringe bis mittlere Gefährdung duch fliessendes Hochwasser mit schwacher Intensität betroffen. Daher ist der Hochwasserschutz mit einfachen baulichen Massnahmen oder mit mobilen Massnahmen bei den Tiefgarageeinfahrten möglich. Da das Gerinne teilweise aufgeweitet werden soll, nimmt die Abflusskapazität sogar zu. Der Turm, welcher sich heute im Gewässerraum befindet, wird neu an einem Standort ausserhalb des Gewässerraums realisiert. |
| 21.11.2023 | | Kunst am Bau | Kunst am Bau bzw. Kunst im öffentlichen Raum soll in das Gesamtprojekt einbezogen werden. | Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und kann in der weiteren Planung geprüft werden. Bei Gebäuden ist die Gestaltung / Ausstattung mit Kunst im Ermessen der Grundeigentümer. Im öffentlichen Raum bzw. auf dem zentralen Platz wird die Stadt für eine qualitativ hochwertige Gestaltung einsetzen, was auch Kunst im öffentlichen Raum beinhalten kann. |
| 26.11.2023 | | Mobilitätskonzept | Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts wird zentral sein. Die definierten Massnahmen müssen eingefordert werden und bei Bedarf sind die Massnahmen der 2. Priorität frühzeitig zu aktivieren. | Es ist die Absicht der Stadt, der Umsetzung des Mobilitätskonzepts im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte höchste Priorität zukommen zu lassen. Das Mobilitätskonzept sieht einen Kontrollmechanismus vor, welcher der Stadt eine direkte Einflussnahme sichert, sollten die Ziele nicht erreicht werden können.<br>Für die Bauprojekte wird darauf aufbauend ein detailliertes Mobilitätskonzept pro Gebäude bzw. Baufeld verlangt. Darin sind die Massnahmen detailliert festzuhalten und werden zu Auflagen in der Baubewilligung.<br>Da das Areal in Etappen realisiert wird, kann im Rahmen des Controllings darauf reagiert werden und es sind allenfalls für den Ausbau der nächsten Etappen die Massnahmen der 2. Priorität zu prüfen bzw. anzuordnen. |
| | | Fuss- und Veloverkehr entlang Ettiswilerstrasse | Die Verbesserung für den Fuss- und Veloverkehr entlang der Ettwiswilerstrasse soll höchste Priorität erhalten. | Wie im Mobilitätskonzept festgehalten, besteht entlang der Ettiswilerstrasse Verbesserungsbedarf. Das kann aber nur vom Kanton in Absprache mit der Stadt Willisau aufgenommen werden, da es sich um eine Kantonsstrasse handelt. Diese Situation wird bei künftigen Bauprojekten auf oder an der Kantonsstrasse durch die Stadt Willisau im Auge behalten.<br>Im Bebauungsplan Wellisareal kann nur innerhalb des Bebauungsplanperimeters geplant werden. Hier soll ein Beitrag für die Verbesserung der Situation an der Ettiswilerstrasse geleistet werden. Das ist auch das Ziel der Stadt, es kann auf Art. 22 und 25 der SBV verwiesen werden. |
| | | Erreichen der Zielnutzungen | Mit welchen Massnahmen können die Zielnutzungen erreicht werden? | Der Nutzungsmix ist im Rahmen der Beurteilung der Bauprojekte sicherzustellen. Die Stadt kann beeinflussen, dass die vorgesehenen Gewerbeflächen realisiert werden. Sie hat aber keinen Einfluss darauf, welches Gewerbe sich im Wellisareal niederlässt. |
| | | Quartierarbeit | Es wird ein Input zur Quartierarbeit vorgebracht (als Beispiel wird vicino-luzern.ch erwähnt). | Um die Quartierabeit verbindlich im Bebauungsplan vorzuschreiben, ist das Areal zu klein. Vicino Luzern hat ein sehr grosses Einzugsgebiet und ist daher nicht mit dem Wellisareal zu vergleichen. "Wohnen Plus" Betreuung und Wohnen im Alter ist in Willisau ein Thema. Dies betrifft aber nicht explizit das Wellisareal sondern soll ganzheitlich für die Stadt Willisau gelöst werden. Eine mögliche Quartierarbeit im Wellisareal müsste eher ein soziokulturelles Angebot vorsehen. Auch dafür wird das Quartier zu klein erachtet, diese Angebote separat fürs Wellisareal vorzusehen und vorzuschreiben. |

| Datum | Gesuchsteller / Antragsteller | Themen | Antrag | Kommentar Stadt |
|---|---|---|---|---|
| 30.11.2023 | | Ausstellungsräume | Es gibt den Wunsch nach einen öffentlich zugänglichen Ausstellungsraum und es wird die Frage gestellt, ob der Showroom der Wellis für Kulturanlässe, Ausstellungen gemietet werden kann? | Auf dem Areal sind Flächen für die Quartiersnutzung vorgesehen. Die Art bzw. Nutzung dieser Flächen wird im Bauprojekt aufzuzeigen sein. Die Nutzungsbedingungen sind von den Grundeigentümern festzulegen. Mietbare Kulturräume können entstehen, sollte sich zeigen, dass die Nachfrage gegeben ist. Die Stadt kann hier lediglich eine Vermittlerrolle übernehmen und allfällig interessierte Raummietende an die Grundeigentümer verweisen. Die Stadt setzt sich zudem ein, dass in der Übergangszeit bis zum Neubau allfällige Zwischennutzungen möglich sein werden. |
| | | Kunst am Bau | Was ist bezüglich Kunst am Bau geplant? | Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und kann in der weiteren Planung geprüft werden. Es ist jedoch festzuhalten, dass es sich um eine private Bebauung handelt, bei Gebäuden ist die Gestaltung / Ausstattung mit Kunst im Ermessen der Grundeigentümer. Im öffentlichen Raum bzw. auf dem zentralen Platz wird die Stadt für eine qualitativ hochwertige Gestaltung einsetzen, was auch Kunst im öffentlichen Raum beinhalten kann. |
| 30.11.2023 | | Bezahlbarer / gemeinnütziger Wohnraum | Es soll für kleinere oder mittlere Einkommen bezahlbarer und / oder gemeinnütziger Wohnraum geschaffen werden. | Das Richtprojekt sieht für das Wellisareal einen breiten Mix an Wohnungen und Wohnformen vor. Angestrebt wird ein breites Angebot aus Familienwohnungen, Kleinwohnungen, Atelierwohnungen, Generationenwohnungen, Wohnen im Alter, betreutem Wohnen oder ähnlichem. Der Wohnungsmix kann sich im Rahmen der Bauprojekte noch verändern. Es ist ein geeigneter Wohnungsmix zu planen, um ein möglichst breites Bevölkerungsspektrum zu ermöglichen und die Belebung des Quartiers sicherzustellen.<br>Es handelt sich um eine private Arealentwicklung, die Stadt ist selber nicht direkt involviert. Aktuell zeigt sich in Willisau kein im regionalen Vergleich besonderer Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Zudem sind verschiedene Wohnbaugenossenschaften in Willisau sehr aktiv. Aus Sicht der Stadt Willisau besteht kein Anlass, im Wellisareal bezüglich bezahlbarem Wohnraum aktiv zu werden. |
| | | Ateliers, Probelokale usw. | Es wird gewünscht, dass Ateliers für die Musikschule, Vereine und Kulturschaffende zur Verfügung gestellt werden. | Auf dem Areal sind in Flächen für die Quartiersnutzung vorgesehen. Die Art bzw. Nutzung dieser Flächen wird im Bauprojekt aufzuzeigen sein. Die Nutzungsbedingungen sind von den Grundeigentümern festzulegen.<br>Kulturräume können entstehen, sollte sich zeigen, dass die Nachfrage danach gegeben ist. Die Stadt kann hier lediglich eine Vermittlerrolle übernehmen und allfällig interessierte Raummietende an die Grundeigentümer verweisen. Die Stadt setzt sich zudem ein, dass in der Übergangszeit bis zum Neubau allfällige Zwischennutzungen möglich sein werden. |
| 30.11.2023 | | Schulraumplanung / Verkehrskonzept | Es wird die Frage gestellt, ob bei der Schulraumplanung und beim Verkehrskonzept die Überbauung Schwyzermatt 2 ebenfalls miteinbezogen wurde. | Bei der Schulraumplanung wurde das Projekt Schwyzermatt 2 und die Entwicklung des Wellisareal mitberücksichtigt. Es zeigte sich, dass die Gesamtentwicklung in Willisau, inkl. der beiden erwähnten Arealentwicklungen, in den nächsten Jahren keinen zusätzlichen Bedarf an Schulräumen auslösen wird.<br>Aktuell nahm der Kanton eine Gesamtbeurteilung der Verkehrssituation in Willisau vor. In diese Verkehrsmodelle ist das Projekt Schwyzermatt 2 und weitere anstehende Bauprojekte ebenfalls eingeflossen. Beide Arealentwicklungen sind auch aus Sicht der Verkehrsentwicklung realisierbar. |
| | | Fragen zur KITA | Gibt es bereits Interessenten für eine KITA? | Die Erwähnung einer KITA auf dem Wellisareal ist als mögliche Quartiersnutzung erfolgt. Die Realisierung einer KITA ist nur dann sinnvoll, wenn die Nachfrage auch tatsächlich gegeben ist. Sollte eine KITA als sinnvoll erachtet werden, kann die Stadt den Kontakt zu den Grundeigentümern vermitteln. |
| | | Nutzung | Die Sicherstellung des Nutzungsmix wird als zentral erachtet (v.a. gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen). | Der Stadt ist es ein zentrales Anliegen, dass im Bereich der Shedgebäude nicht bis zum Schluss eine leere Fläche bestehen bleibt. Es ist daher im Bebauungsplan vorgesehen, dass die Shedgebäude im Zusammenhang mit einer grösseren Etappe realisiert werden. Die Stadt ist sich bewusst, dass mit der Realisierung der Shedgebäude von den Grundeigentümern Vorinvestitionen getätigt werden müssen, die sich möglicherweise nicht umgehend rechnen. Die Verbindung dieser Vorinvestitionen mit einer grösseren Etappe kann diesen Effekt abfedern. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage gesteigert werden kann, wenn die Flächen bereits realisiert sind, als wenn sie zuerst noch als letzte Etappe realisiert werden müssten.<br>Der Nutzungsmix ist im Rahmen der Beurteilung der Bauprojekte sicherzustellen. Die Stadt kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan beeinflussen, dass die vorgesehenen Gewerbeflächen realisiert werden. Sie hat aber keinen Einfluss darauf, welches Gewerbe sich im Wellisareal niederlässt. |
| | | Wohnungsmix | Die vielen Kleinwohnungen erachtet man nicht als ideal, um eien sinnvolle Durchmischung zu erhalten und auch die Notwendigkeit einer KITA wird so in Frage gestellt. | Der Wohnungsmix ist nicht abschliessend definiert, die im Bebauungsplan enthaltenen Informationen sind nur orientierend. Der zu realisierende Wohnungsmix wird sich nach der Marktsituation richten und wird in den jeweiligen Bauprojekten von Etappe zu Etappe aufgrund der Nachfrage beurteilt. Die Realisierung von mehrheitlich Kleinwohnungen im nördlichen Arealteil erscheint sinnvoll. Bei der Orgelfabrik ist bspw. urbanes Wohnen beabsichtigt. Im Bereich Süd sind grössere Wohnungen eher denkbar als im Bereich Nord. Die verschiedenen Bautypologien begünstigen einen breiten Mix an Wohnungen und Wohnformen. |

| Datum | Gesuchsteller / Antragsteller | Themen | Antrag | Kommentar Stadt |
|---|---|---|---|---|
| 28.11.2023 | | Wohnen im Alter | Wie ist die Verknüpfung zum Projekt "Wohnen im Alter" der Stadt Willisau? | Das Projekt "Wohnen Plus" gibt es in Willisau bereits. Im Rahmen dieses Projekts wird das Angebot für "Wohnen mit Dienstleistungen" für Menschen im Alter geprüft werden. Eine direkte Verknüpfung zum Wellisareal ergibt sich daraus nicht. Das Wellisareal soll so gebaut werden, dass für alle Alterssegmente Wohnungen angeboten werden. Für altersgerecht gebaute Wohnungen (hindernisfrei) bietet sich das Areal auch aufgrund der Lage an. |
| | | Verkhrssicherheit Ettiswilerstrasse | Es wird die Beseitigung der gefährlichen Stellen an der Ettiswilerstrasse thematisiert. | Wie im Mobilitätskonzept festgehalten, besteht entlang der Ettiswilerstrasse Verbesserungsbedarf. Das kann aber nur vom Kanton in Absprache mit der Stadt Willisau aufgenommen werden, da es sich um eine Kantonsstrasse handelt. Diese Situation wird bei künftigen Bauprojekten auf oder an der Kantonsstrasse durch die Stadt Willisau im Auge behalten.<br>Im Bebauungsplan Wellisareal kann nur innerhalb des Bebauungsplanperimeters geplant werden. Hier soll ein Beitrag für die Verbesserung der Situation an der Ettiswilerstrasse geleistet werden. Das ist auch das Ziel der Stadt, es kann auf Art. 22 und 25 der SBV verwiesen werden. |
| | | Energie | Wurden Abklärungen getroffen, selbst produzierte Energie innerhalb des Areals zu speichern? | Ob selbst produzierte Energie innerhalb des Areals gespeichert werden kann, ist im Rahmen der jeweiligen Baugesuche zu prüfen und den Grundeigentümern zu überlassen.<br>Ergänzend kann zum Thema Energie festgehalten werden, dass sich die Arealüberbauung an aktuellen Nachhaltigkeitsstandards messen wird. Im Rahmen einer Vorprüfung wurde evaluiert, ob und unter welchen Voraussetzungen sich das Bauvorhaben am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) orientiert realisieren lässt.<br>Beim Standard SNBS handelt es sich um einen auf die Eigenheiten des schweizerischen Bauwesens abgestimmten, zertifizierungsfähigen Standard für nachhaltiges Bauen. Die Anliegen an das nachhaltige Bauen werden darin konsolidiert und zu einem Ganzen zusammengeführt. Der SNBS ist in die drei Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt mit jeweils vier Themen gegliedert. Der SNBS lässt sich über sämtliche Bauphasen, vom Standortentscheid über die Projektentwicklung bis hin zum Bauprozess, anwenden.<br>Beim Wellisareal zeigte die SNBS-Vorprüfung, dass bei den zertifizierbaren Gebäuden der Gold-Standard erreicht werden kann. Dieser Standard wird für die Arealentwicklung als Ziel gesetzt. Als nicht zertifizierbar werden die Gebäude Shed und Heizzentrale beurteilt (Erneuerung im Bestand, hoher Gewerbeanteil). |
| | | Lärm | Wurde der Lärm der Bahn bei der Planung des Südteils berücksichtigt? | Der Bahnlärm wurde im Lärmschutznachweis der Sinus AG vom 5. Juli 2023, revidiert 17. Februar 2025 berücksichtigt. Da vorgesehen ist, die Bahnlinie in Zukunft auf zwei Spuren auszubauen und mit einer Taktverdichtung mehr Züge verkehren zu lassen, wurde für die Lärmschutzberechnungen bereits dieser mögliche zukünftige Zustand berücksichtigt. Die Anforderungen an den Lärmschutz werden erfüllt. |