

Bebauungsplan Wellisareal - Mitwirkung

Öffentliches Mitwirkungsverfahren für Wellisareal Willisau

Der Stadtrat Willisau läutet die nächste Phase für die Transformation des Wellisareals Willisau von einem Industrieareal zu einem attraktiven Quartier zum Wohnen und Bauen ein: Die Pläne für die Umzonung und den Bebauungsplan liegen vom 27. Oktober 2023 bis 1. Dezember 2023 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Auf dem heute gewerblich genutzten Gelände (Wellisareal und Tolusso Steinbau AG) sind auf einer Gesamtfläche von 27'7000 Quadratmetern (entspricht der Grösse der Altstadt Willisau) rund 300 Wohnungen, Gewerberäume und öffentliche Nutzungen geplant. Das Projekt aus der Feder der Architekten Herzog & de Meuron soll an dieser zentralen Lage zwischen Bahnhofgebiet und Altstadt ein neues Eingangstor bilden. Das Quartier wird autoarm sein, öffentlich begehbar, den Anforderungen der Nachhaltigkeit entsprechen und über einen längeren Zeitraum mehrerer Jahre in Etappen realisiert. Grossen Wert wird auf ein geschicktes Mobilitätskonzept gelegt.

- Die Gebäudestruktur im Norden (Wellis) soll weitgehend erhalten bleiben. Als Ersatz für den heutigen Lagerturm wird ein zehngeschossiges Wohngebäude erstellt. Dieses wird von der Enziwigger wegverschoben und schliesst an den neu zu erstellenden Quartierplatz an.
- Im Süden (Tolusso), zweite Realisierungsphase, sind drei Zeilen mit viergeschossigen Wohnbauten vorgesehen. Die nördliche Zeile schliesst mit der Rückseite den Quartierplatz ab. Die Wohnzeilen weisen gegen Süden attraktive Wohn- und Freiräume auf.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung können von der ganzen Bevölkerung Eingaben gemacht werden.

Allgemeine Informationen

Lage

Das Wellisareal liegt an zentraler und gut erschlossener Lage am Übergang zwischen dem Stadtzentrum und dem regionalen Arbeits-Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wydenmatt sowie den Erholungsräumen Wigger und Haseburg (Freibad). Dort, wo seit den 30er Jahren Wohnmöbel produziert werden und die bekannte Designmarke «Team by Wellis» gegründet wurde, soll in den nächsten Jahren Raum zum Wohnen und Arbeiten entstehen. Die Lagequalität in Verbindung mit der Arealgrösse bietet Potenzial für eine städtebauliche Entwicklung, welche das Stadtzentrum rund um den Bahnhof erweitern und stärken soll. Zudem bietet sich die Chance den wichtigsten Zugang ins Siedlungsgebiet neu und attraktiv zu gestalten.

Richtprojekt

Nach dem erfolgreichen Testplanungsverfahren im Jahr 2021 wurde in den vergangenen Monaten in einem intensiven Planungsprozess zwischen den beteiligten Grundeigentümern, der Stadt Willisau und dem Planungsteam von Herzog & de Meuron aus Basel ein realisierbares Richtprojekt entwickelt. Der Sicherstellung dieser hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung dient der anschliessend erarbeitete Bebauungsplan.

Der Planungssperimeter ist in zwei Teilflächen aufgeteilt:

- Der Perimeter Nord liegt heute in der Arbeitszone IV und umfasst die Industrie- und Gewerbebauten der Möbelindustrie, d.h. das eigentliche Wellisareal.
- Der Perimeter Süd liegt in der Kernzone C und umfasst ältere Wohnbauten sowie im Süden das Areal der Tolusso-Steinindustrie, direkt an der Bahnlinie.

Zwischen dem Perimeter Nord und Süd bestehen starke Abhängigkeiten, insbesondere was die Erschliessung betrifft (Anbindung an das übergeordnete Strassennetz, interne Erschliessung und Parkierung, Fuss- und Velowegnetz). Aber auch aus städtebaulicher Sicht und in Bezug auf die quartierbezogenen Aussenräume soll die Planung über den Gesamtperimeter abgestimmt erfolgen. Aus diesen Gründen wurden alle betroffenen Grundeigentümer von Beginn weg in die Planung einbezogen. Im Rahmen der Arealentwicklung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Mehrwert schaffen für Quartier und Stadt
- Bestehende Substanz wo sinnvoll weiterentwickeln durch Erneuerung und Transformation
- Raum für Neubauten und neue Nutzungen auf dem Areal schaffen
- Erschliessung und Anbindung an umliegende Quartiere und Freiräume sicherstellen
- Sicherung von Nutzungen und Freiräumen mit quartierbildendem Charakter
- Gute Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr inklusive Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Wirtschaftlich tragbares städtebauliches Konzept
- Etappierbarkeit der Realisierung

Umzonung

Voraussetzung für die vorgesehene Transformation des heutigen Industrieareals zur modernen Zentrumszone ist die Umzonung des Perimeters Nord in eine geeignete Mischzone. Der Perimeter Süd liegt bereits in der Kernzone C. Aus diesem Grund und weil die entsprechenden Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements gut mit den Entwicklungszielen des Wellisareals übereinstimmen, soll die heutige Arbeitszone IV des Perimeters Nord in die Kernzone C umgezont werden.



Visualisierung Richtprojekt, Stand Juni 2023, Herzog & de Meuron Basel Ltd.

Bebauungskonzept

Die Informationen zum Bebauungskonzept basieren auf dem Bericht zum Richtprojekt Architektur von Herzog & de Meuron, Vogt Landschaftsarchitekten und Rapp Trans. Hier die Übersicht über die wichtigsten Grundsätze:

Städtebau

Das Bebauungskonzept orientiert sich stark am baulichen Bestand und industriellen Charakter. Bestehendes und Charakteristisches soll, soweit möglich und sinnvoll, in die Neukonzeption integriert werden. Die Struktur und Körnung der Bauten im Perimeter Nord bleibt nahe am heutigen Bestand. Im Süden werden Neubauten in einer dreizeiligen Anordnung eingefügt.

Die Gebäudestruktur im Norden soll weitgehend erhalten bleiben. Als Ersatz für den heutigen Lagerturm wird ein zehngeschossiges Wohngebäude erstellt. Dieses wird von der Enziwigger wegverschoben und schliesst an den neu zu erstellenden Quartierplatz an.

Im Süden sind drei Zeilen mit viergeschossigen Wohnbauten vorgesehen. Die nördliche Zeile schliesst mit der Rückseite den Quartierplatz ab. Die Wohnzeilen weisen gegen Süden attraktive Wohn- und Freiräume auf.

Arealentwicklung

Die Transformation vom heutigen Industrieareal zu einem urbanen Zentrumsquartier wird in Etappen erfolgen. Dies ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsstruktur in den beiden Perimetern Nord und Süd gegeben. Aus heutiger Sicht wird die Entwicklung in der Arealmitte mit der Erstellung des Quartierplatzes und der umliegenden Gebäude starten.

Nutzungsmix

Mit der vorgesehenen Umwandlung des Areals wird sich die Nutzung etappenweise in Richtung Wohnen verschieben. Gewerbliche und publikumsorientierte Nutzungen konzentrieren sich im nördlichen Arealteil. Im Shedgebäude an der Umfahrungsstrasse bleibt die Nutzung langfristig gewerblich. Nach Abschluss der Transformation wird die Wohnnutzung bei rund 80% liegen, mit reiner Wohnnutzung im Süden.

Freiraum

Die Vorzone an der Ettiswilerstrasse und die von dort wegführende Verbindungsachse zur Enziwigger (und weiter zum Bahnhof) sowie der zentrale Quartierplatz sollen als attraktive öffentliche Räume gestaltet werden.

Die Wegflächen zwischen den Zeilen im Süden sowie die Werkgasse im Norden werden derart gestaltet, dass sie den vielfältigen Nutzungsbedürfnissen der Bewohner und Nutzer vor Ort gerecht werden. Sie haben einen gemeinschaftlichen Charakter.

Auf der Südseite der Wohnbauten und gegen die Enziwigger hin werden Freiraumflächen, für die kein gemeinschaftliches Bedürfnis besteht, als private Aussenräume oder Gartenflächen gestaltet.

Gewässerraum

Das Bebauungskonzept gibt dem Gewässerraum gegenüber heute mehr Raum. Dieser soll für eine naturnahe Aufwertung der Uferbereiche und des Gewässers genutzt werden.

Im Freiraum oberhalb des Uferbereichs sind zwei gemeinschaftliche Spiel- und Erholungsflächen mit Blick aufs Gewässer vorgesehen.

Um den Bachraum für die Bevölkerung besser erlebbar zu machen, ist im Bereich des «Turms» eine Aufweitung des Gerinnes der Enziwigger mit zugänglicher Flachwasserzone vorgesehen.

Erschliessung

Der motorisierte Verkehr wird von den beiden Kantonsstrassen direkt in die zentrale Einstellhalle geführt. Damit bleibt das Areal grundsätzlich verkehrsfrei. Beide Anschlüsse werden mittelfristig als

Rechts-Rechts-Knoten betrieben. Links einbiegen oder ausfahren wird nicht möglich sein. Mit diesem Regime wird der Verkehrsfluss auf den Kantonsstrassen möglichst wenig beeinträchtigt.

Es wird eine zentrale, unterirdische Einstellhalle für das gesamte Areal erstellt, welche den Parkplatzbedarf praktisch vollständig deckt. Die Einstellhalle erstreckt sich eingeschossig über das Areal. Unter dem Quartierplatz ist ein zweites Untergeschoss vorgesehen.

Mobilität

Aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum Bahnhof bestehen sehr gute Voraussetzungen, um einen grossen Teil der Mobilitätsbedürfnisse mit flächeneffizienten und umweltschonenden Mobilitätsformen zu decken. Für den Fuss- und Veloverkehr sowie die ÖV-Anbindung sind gute bauliche und betriebliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Diese werden im Bebauungsplan und im Mobilitätskonzept festgelegt. Damit sind die Voraussetzungen für eine reduzierte Anzahl Parkplätze gegeben, was insbesondere für die Wohnnutzungen veranschlagt werden kann.

Umwelt und Energie

Die Arealbebauung soll neusten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen. Dazu wurde im Rahmen einer Vorprüfung evaluiert, ob und unter welchen Voraussetzungen sich das Bauvorhaben nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) entwickeln und realisieren lässt.

Die Wärmeversorgung des Wellisareals wird über Grundwasser und Wärmepumpen sichergestellt. Auf den Dächern der Gebäude werden Photovoltaikanlagen installiert um eigene elektrische Energie für die Gebäude zu erzeugen.

Die wichtigen Qualitäten und Eckwerte aus dem Richtprojekt sollen über den Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Ein genehmigter Bebauungsplan bildet die Voraussetzung für die Umzonung des Perimeters Nord von der Arbeitszone IV in die Kernzone C.

Mitwirkungsverfahren

Im Sinn von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Unterlagen des Bebauungsplans Wellisareal sowie der Umzonung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Die Mitwirkungsakten sind vom **27. Oktober bis 1. Dezember 2023** auf der Website der Stadt Willisau aufgeschaltet (www.willisau.ch). Die Unterlagen sowie das dazugehörige Modell können auch auf der Abteilung Bau und Infrastruktur eingesehen werden.

Alle interessierten Personen und Organisationen können sich zu den Unterlagen äussern. Allfällige Stellungnahmen sind schriftlich an die Stadt Willisau, Bau und Infrastruktur, Zehntenplatz 1, 6130 Willisau oder per E-Mail an bau@willisau.ch zu richten.

Gerne lädt der Stadtrat am **Dienstag 7. November 2023 um 19.30 Uhr**, die Bevölkerung zur öffentlichen Informationsveranstaltung in die **Schlossschür in Willisau** ein.

An der Informationsveranstaltung werden die Planer, die Vertreter der Grundeigentümer der Areale Nord und Süd sowie der Stadtrat anwesend sein und für Fragen und Auskünfte zur Verfügung stehen. Wir freuen uns auf Ihr Interesse und Ihre Teilnahme.

Stadtrat Willisau

Stadt Willisau, 26. Oktober 2023