

## **Nr. 554**

### **Wellisareal**

#### **Willisau, Schweiz**

**2021 -**

**Mit der Öffnung und Belebung des Wellisareals entsteht zentrumsnah nachhaltiger Wohn- und Arbeitsraum. Die schrittweise Neugestaltung des ehemaligen Industrieareals in ein begrüntes, gemischtgenutztes Quartier bietet einen Mehrwert für die ganze Stadt. Das Projekt wirkt einer Zersiedlung der umliegenden Natur entgegen und schafft neue Grünräume entlang der Wigger. Diverse Wohnungstypologien für gemischtes Wohnen aller Altersklassen, öffentliche Quartiernutzungen, neue Büro- und Gewerberäumlichkeiten, sowie eine durchgehende Begrünung sorgen für eine Vernetzung und gegenseitige Stärkung der umliegenden Stadt- und Grünräume.**

#### **Bestehendes Areal**

Das Wellisareal liegt gut erschlossen auf einer wichtigen Achse nordöstlich des historischen Stadtkerns von Willisau in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Bebaut ist das Areal mit Industrie- und Gewerbebauten, die ab den 1920er Jahren für die ortsansässige Orgelbau- und Möbelfertigung entstanden sind. Das Areal gliedert sich durch die Besitzverhältnisse in einen Nordteil mit den Gebäuden der Orgelfabrik und Möbelmanufaktur und einem 27 Meter hohen und 40 Meter langen Lagergebäude. Auf dem Südareal befindet sich die Tulusso Steinfabrik, deren Werkstätten noch für mehrere Jahre in Betrieb sein werden.

#### **Beleben und Öffnen**

Die Öffnung des neuen Quartiers wird entsprechend der beiden Grundeigentümer in drei Etappen von Norden nach Süden realisiert. Es entstehen so mit der Zeit über 330 unterschiedlich grosse Wohnungen mit einer Geschossfläche von ca. 35'000 m<sup>2</sup> und ca. 6'500m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, welche an die ursprüngliche Nutzung anschliessen. Es werden über 200 Bäume neu gepflanzt, die neue Grünfläche beträgt ca. 8500 m<sup>2</sup>, es entstehen ca. 4000m<sup>2</sup> Freizeit- und Spielfläche.

In einer ersten Etappe wird die Arealmitte mit einem neuen Quartierplatz als Freiraum gestärkt. Das 32 Meter hohe Lagegebäude im Zentrum muss weichen, da es den Gewässerraum der Wigger überlagert. Als würde man das bestehende Lagergebäude aufstellen wird ein neuer Turm mit mehr Raum zur Wigger hin erstellt. Durch das Verschanken des Grundrisses und die daraus folgende Erhöhung auf 45 Meter entstehen zusätzliche Grünflächen. Der kompakte Fussabdruck ermöglicht einen klaren Bewegungsfluss innerhalb des Areals und konzentriert den motorisierten Verkehr auf den Nordrand des Areals. Im Erdgeschoss entsteht Raum für öffentliche Nutzungen, die an den grossen Platz angeschlossen sind. In der gleichen Etappe wird die fünfstöckige Zeile südlich des Turmes realisiert die dem Quartiersplatz eine klare Geometrie gibt. Unterhalb des Turms und der Zeile wird ein erster Teil der Tiefgarage gebaut, welche genügend Autostellplätze, Velo- und Lastenveloparking für die erste Etappe enthält.

#### **Bestand erhalten - Identität schaffen**

Das Nordareal wird in einer zweiten Etappe fertiggestellt. Mit dem Ziel so weit als möglich mit dem Gebauten zu Bauen und die Identität des Gebiets zu erhalten, werden die ursprüngliche Orgelfabrik und das lange, charakteristische Shedgebäude beim Kreisel Grundmatt umgebaut und ergänzt. Hier entstehen hochwertige und flexibel nutzbare Gewerbe- und Büroräumlichkeiten für vielseitige, öffentliche und gewerbliche Nutzungen, wie Arztpraxen, Ateliers, Sportstudios, CO-working Spaces, Cafés und kleine Läden. In der Orgelfabrik entstehen zudem 6 grosszügige Loftwohnungen. Anstelle des Fabrikgebäudes zur Wigger hin wird ein Langbau mit Familienwohnungen und einer Ladenfläche im Erdgeschoss erstellt. Eine gegenüberliegende Reihe an Townhouses schliesst das Areal im Norden ab.

In einer letzten Etappe erfolgt die Belegung des Südareals mit drei Zeilen von vierstöckigen Holzbauten für unterschiedlichste Wohnungstypologien und der Gestaltung weiterer, grosszügiger Grünräume.

### **Klare städtebauliche Einbindung**

Mit der Strategie des schrittweisen Umbaus und Ersatzes ist sichergestellt, dass jede Etappe für sich ein funktionierendes Quartier schafft, bei dem Vorteil einer übergeordneten Planung für das ganze Areal. So bleibt das städtebauliche Konzept anpassbar und kann auf die Bedürfnisse der Bevölkerung reagieren.

Städtebaulich spiegelt die Vielfalt der Gebäudetypologien die durchmischte Nutzung des Areals. Die Höhenstaffelung über das ganze Areal verbindet es mit der umliegenden Bebauung und schafft neue Freiräume für die Bevölkerung und die Arealbewohner. Das Wellisareal erhält durch den belebten Platz im Zentrum mit dem schlanken Turm dahinter eine neue städtebauliche Identität, die am Kreisel Grundmatt durch das charakteristische bestehende Shedgebäude verstärkt wird.

### **Begrünen und Vernetzen**

Das Grünraumkonzept von Vogt Landschaftsarchitekten bezieht das gesamte Areal und dessen Verbindung mit dem umgebenden Stadt- und Grünraum mit ein. Die zentralen Achsen der Ettiswilerstrasse, der Umfahrungsstrasse und der Wigger werden aufgewertet und gestärkt. Entlang der Peripherie des gesamten Areals werden schattenspendende Bäume gepflanzt, welche die städtebauliche Achse betonen, einen Puffer zwischen Areal- und Strassenraum bilden und verbindend zur grosszügigen Arealbegrünung fungieren. Im Südosten schliesst das Areal an den Gewässerraum der Wigger an, dieser wird vergrössert und begrünt und soll als Bachlandschaft erlebbar werden. Neu verbinden zwei Fussgängerbrücken das Wellisareal mit dem dahinterliegenden Wohnquartier. So weit als möglich wird der Boden entsiegelt und mit einheimischen Pflanzen ein gesundes und behagliches Mikroklima erzeugt, das die Biodiversität fördert.

### **Mobilitäts- und Energiekonzept**

Die Planung des Areals orientiert sich an den Vorgaben des SNBS Gold Standard. Das zeitgemässe Mobilitätskonzept ist auf Carpooling, Nutzung von Velos, Mikrotransport und öffentlichem Verkehr ausgerichtet. Das Quartier selbst bleibt bis auf die Werkgasse im Norden autofrei und wird durch begrünte Fuss- und Velowege erschlossen. Diese wiederum schliessen an das übergeordnete Fuss- und Velowegsystem an mit direkter Verbindung zum naheliegenden Bahnhof. Der Verkehrsfluss wird über den Etappenweisen Ausbau des Areals hin überwacht und je nach Bedarf werden Massnahmen ergriffen, um eine zeitgemässe Verkehrsplanung sicher zu stellen.

Für die ökologische Nachhaltigkeit der Planung und Nutzung des Areals wird u.a. durch Grundwassernutzung und fossilfreies Heizen gesorgt, diese wird mit Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung ergänzt.