

Prof. em. Dr. Bernd Scholl
Raumplaner, ETH Zürich

Dr. sc. ETH Elisabeth Blum
Dipl. Architektin

Ergänzung zum Protokoll der 2. Sitzung Optimierung des Richtprojektes «Wellisareal» vom 20.11.2024

Zwischenbericht zum Entwicklungsstand des optimierten Richtprojektes «Wellisareal», Einschätzung des Begleitgremiums

Vorbemerkung

Die Mitglieder des Begleitgremiums zum Richtprojekt «Wellisareal» legen mit dieser Einschätzung an die Grundstückseigentümerschaft des Wellisareals und den Stadtrat von Willisau, vertreten durch den Stadtpräsidenten, ein Zwischenfazit zur Optimierung des Richtprojektes vor. Darin werden die bisher erreichten Ergebnisse der Optimierung zusammengefasst und ein kurzer Ausblick gegeben.

Auslöser des Optimierungsprozesses waren Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der Grundstückeigentümerschaft. Die Mitglieder des Begleitgremiums sind frühzeitig in diesen Prozess einbezogen worden und haben ihre Bereitschaft zur Mitwirkung erklärt, wenn die in Testplanung erkannten wichtigen Prinzipien der Transformation nicht verändert, sondern im Gegenteil geschärft werden können.

Solche Optimierungsprozesse sind bei komplexen Transformationsaufgaben der Siedlungsentwicklung nach innen nicht ungewöhnlich. Gerade kleinere und mittelgrosse Gemeinden und Städte stehen hier vor grossen Herausforderungen. Aber dort befindet sich auch der grösste Teil der Siedlungsflächenreserven der Schweiz. Nicht selten ist das Ausnutzen der Reserven und Städten von strategischer Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung. Dies trifft auch für Willisau zu.

Es freut uns, dass die Beteiligten sich auf einen Prozess zur realistischen Ausnutzung dieser strategischen Entwicklung verständigt haben und wir anerkennen das bisher Erreichte.

Wir stellen dabei erfreut fest, dass die Hauptargumente, die für die Wahl des Projekts von Herzog & de Meuron aus der Phase der Testplanung den Ausschlag gaben, auch im optimierten Projekt beibehalten werden konnten (siehe Projektbeschreibung aus der Testplanungsphase). Es verdeutlicht die Robustheit des gewählten Konzeptes.

Dabei geht es um nicht weniger als um die Fortschreibung eines wichtigen Teils der Willisauer Industriegeschichte und deren Transformation in ein heute und *für die Zukunft* gültiges, qualitativ hochstehendes Wohn- und Gewerbequartier.

Im Kern zeigen sich diese Qualitäten im städtebaulich überzeugenden Zusammenspiel von Alt und Neu, von bestehender und neuer Bausubstanz und markanten städtebaulichen Strukturen. Aufbauend auf dem industriellen Erbe gelingt es den Projektverfassern, diese spezifische Ortsidentität weiterzuentwickeln.

Mit anderen Worten: Es geht um ein **städtebauliches Vorzeige-Projekt**, das sehr gut und auf unterschiedliche Weise etappierbar ist und den Anforderungen der Grundstückseigentümer–schaft nach einem zunächst teilweise Weiterbetrieb einzelner Anlagen und Gebäudeteile entsprechen kann, als auch dem verständlichen Wunsch der Stadt, dass jeder Schritt ein in sich schlüssiger und möglicherweise auch abgeschlossener Baustein der Transformation sein muss. Auch die Eingangssituation mit den Parkplätzen kann durch freiraumgestalterische Massnahme sukzessive aufgewertet werden und je nach Nachfrage (nach Gewerbeflächen) dann mit den Shedgebäuden besetzt werden.

Ergebnisse der Optimierung

Die Optimierungen des Richtprojektes sollen zur Wirtschaftlichkeit der Entwicklungen betragen. Es wurde deshalb darauf geachtet, dass parallel zu den baulichen, freiraum- und verkehrstechnischen Optimierungen auch die Wirtschaftlichkeit der Entwicklungen überprüft wurde und in der Besprechung am 20. November festgestellt werden konnte.

Innerhalb des beschriebenen sorgfältigen und rücksichtsvollen Umgangs mit der historischen Substanz und den historischen städtebaulichen Strukturen können folgende 6 Punkte hervorgehoben werden:

1.

Die in der Testplanung genannten **Prinzipien des städtebaulichen Leitbildes** sind auch im überarbeiteten Projekt erhalten: Die markante Silhouettierung des Areals, das Zusammenspiel von historischer und neuer Bausubstanz entlang der Ettiswilerstrasse (Shedstruktur, Orgelfabrik, Heizungsgebäude), der zentrale begrünte Ankunftsplatz, umgeben von gemeinschaftlichen Nutzungen, die aufgewertete Durchwegung bis zur Wigger usw.

2.

Eine nennenswerte Änderung, die zugleich ein richtiggehender **Befreiungsschlag** für das Projekt bedeutet, ist der **Ersatz des ursprünglich zum Erhalt vorgesehenen Fabrikgebäudes**. Diese nicht leicht gefällte, wohl überlegte Massnahme führt zu einem signifikant einfacheren Erschliessungssystem, kann dadurch doch die Tiefgarage in nur einem Geschoss errichtet werden. Dies hat nicht nur erhebliche ökonomische Vorteile, es ermöglicht gleichzeitig einen ökologisch angemesseneren Umgang mit dem Boden.

Zudem wird das neue Gebäude in seinem Fussabdruck kleiner, wodurch die Spielgasse zwischen den umliegenden Wohnungen verbreitert und aufgewertet wird. **Der Aussenraumgewinn beträgt nicht weniger als + 170m².**

3.

Das **Orgelgebäude** wird als wichtiger historischer Zeuge zur Strasse hin erhalten, auf der Rückseite wird es im Interesse angemessener Wohnungs- und Bürotiefen verschmälert. Es bietet in seiner jetzigen Form hohe **Nutzungsflexibilität in die Zukunft** hinein. Auch diese Massnahme generiert an wichtiger Stelle, nämlich zum Quartiers-Platz und zur Durchwegung hin, einen **Zugewinn an Aussenraum: + 330 m²**

4.

Durch die **Drehung des proportional wichtigen Wohnturmes** aus der betonten horizontalen Lage in eine schlankere und höhere, vertikale Situierung verkleinert sich nicht nur der massivere Fussabdruck, der jetzt **schmalere höhere Turm** spielt zudem wiederum einen zusätzlichen Gewinn an Aussenraum frei, diesmal auf die Seite zum Wiggernraum hin. Ein entscheidender Vorteil nicht nur für die gesamte Bewohnerschaft, sondern auch für ganz Willisau und seine BewohnerInnen: **Zugewinn von Aussenraum+ 210 m²**

Städtebaulich ist die **Verschlinkung und Erhöhung des Wohnturmes** eine angemessene, verträgliche Massnahme, ist der Turm doch **inmitten von dicht bebautem Umraum** situiert und wird somit nie als Einzelelement wahrgenommen. In der Silhouettierung bleibt er das vertikal aufragende Element, wie schon sein Vorgänger, nur schlanker und höher.

5.

Eine weitere Massnahme, die zu drei entscheidenden Vorteilen führt, ist die **Unterbrechung der ersten Shed-Zeile**: Sie ermöglicht *erstens* eine massgebende Vereinfachung der Erschliessung des Wellisareals, *zweitens* erhöht sie ganz entschieden die räumliche Öffnung und Durchwegung des Quartiers und *drittens* ermöglicht sie die Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebots: Die «Townhouses». Ein schlanker Reihenhaustypus, der sich als urbanes Vis-à-vis zu den Fabrikwohnungen auf die «Spielgasse» hin orientiert. Zur Strasse hin durch lärmunempfindliche Nutzungen genutzt. Dieser zusätzliche Wohnungstypus, in seiner Massstäblichkeit den Shed-Bau fortsetzend, wäre ohne weiteres auch für eine gewerbliche Nutzung denkbar. Das entscheidende **«Surplus» dieses zusätzlichen Wohnungsangebotes** liegt in der Erhöhung der Vielseitigkeit des Wohn-Angebotes, was ein anderes Segment zukünftiger BewohnerInnen für dieses Quartier anspricht und somit als ergänzendes Angebot zur Lebendigkeit und Vielfältigkeit des entstehenden Quartiers beiträgt. Ausserdem ergibt auch diese Massnahme der Teilung der ersten Shedreihe einen **Zugewinn an Aussenraum: +60 m²**.

6.

Für die **Situation am Kreisel** zeigen die Architekten **5 Szenarien** auf: Je nach Etappierung zeigen sie, wie jeweils mit entsprechenden Massnahmen eine Aufwertung zu gewährleisten ist: Sei es mit Ergänzung der Baumbestände, der Nutzung als Logistikfläche, kombiniert mit temporärem Showraum, als Showraum mit Baumschule (als Vorleistung zur späteren Begrünung des Quartiers oder als Shederweiterung).

Resumée

Abschliessend stellen wir fest, dass die genannten Optimierungen den in der Testplanung festgeschriebenen **Prinzipien des städtebaulichen Leitbildes** folgen und diese sogar noch akzentuierter umsetzen:

1. Die durch die genannten baulichen Anpassungen (Fabrik, Turm, Orgelgebäude, Shedteilung) ermöglichte signifikante Erweiterung des Grün- und Aussenraums von insgesamt + 770 m2 trägt zu einer über das Quartier hinausreichenden Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten bei.
2. Die Freiraum-Erweiterung und Aufwertung rund um den zentralen Quartierskern kombiniert mit der Situierung gemeinschaftlicher Nutzungen belebt und öffnet die Durchwegungsmöglichkeiten.
3. Die Optimierungen verbessern ökonomisch wie ökologisch entscheidend die verkehrliche Gesamtsituation und den Umgang mit dem Boden.
4. Die Erhöhung des Wohnungsmix erhöht das Zukunftspotential für ein lebendiges gemischtes Quartier.
5. Die Erhöhung der Flexibilität des Orgelgebäudes wie der «Townhouses» erhöht zudem das Potential des Quartiers, auf zukünftige Bedürfnisse zu reagieren.
6. Die Variationsbreite der vorläufigen Vorschläge für die Situation am Kreisel zeigt auf, dass dem Programmpunkt einer ansprechenden visuellen Ankommens-Situation («Gesicht des Quartiers») flexibel begegnet werden kann.

Ausblick

Die Grundstückseigentümerschaft haben mit den Vertretern der Stadt Willisau und den Projektierungsteam einen weiteren Termin zur Finalisierung des optimierten Richtprojektes am 21. Januar 2025 vereinbart.

Bis dahin sollen im weiter optimierten Richtprojekt sowohl die Anmerkungen der schriftlichen Rückmeldung der Stadt Willisau als auch die Rückmeldungen des Kantons im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Richtprojektes ihren Niederschlag finden.

Die Mitglieder des Begleitgremiums können sich aufgrund des bis dahin erreichten Bearbeitungsstandes vorstellen, dass eine allfällige kantonale Vorprüfung des dann finalisierten optimierten Richtprojektes mit einem vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Dies auch deshalb, weil sich im Rahmen der Optimierung das Mengengerüst des Transformationsprojektes und die grundsätzliche Erschliessung nicht grundlegend verändert hat.

Wir können uns darüber hinaus vorstellen, dass das optimierte Richtprojekt «Wellisareal» vor dem Start des Bebauungsplanverfahrens dem Stadtrat von Willisau in einer besonderen Veranstaltung vorgestellt und erläutert wird.

Für die Mitwirkung in einer solchen Veranstaltung stehen wir gerne zur Verfügung.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Blum'.

Dr. Elisabeth Blum

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Scholl'.

Prof. em. Dr. Bernd Scholl