

31. Mai 2021

TESTPLANUNG WELLISAREAL

ERGEBNISSE UND EMPFEHLUNGEN



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag

Arealentwicklung «Wellis», Stadt Willisau

Auftraggeberin

GKA Immobilien AG Willisau, vertreten durch:
Progredis Baumanagement AG, Franz Glanzmann,
Brugmatt 1, 6130 Willisau

Verfahrensbegleitung

ZEITRAUM Planungen AG, Brünigstrasse 25, 6005
Luzern, vertreten durch: Daniel Kaufmann,
Jeantine Viebrock

Esekutivgremium

Grundeigentümer Bereich Nord:
GKA Immobilien AG Willisau (Auftraggeberin und
Kaufrechtnehmerin), vertreten durch:
Franz Glanzmann, Hans Aregger, Claudio Kasper,
Rolf Kasper
foroom.immobiliien ag (Grundeigentümerin und
Kaufrechtgeberin), vertreten durch Hanspeter Müller

Grundeigentümer Bereich Süd:
Urs Fellmann
Bruno Schmid, Myriam Mühlemann
Erbengemeinschaft Fam. Tolusso, vertreten durch:
Hilmar A. Tolusso, Esther P. Tolusso, Gregor V. Tolusso

Stadt Willisau:
Stadtammann, Wendelin Hodel (bis Dez. 2020),
Daniel Bammert (seit Jan. 2021)
Stadtpräsident, André Marti (seit Jan. 2021)
Stadtbauamt, Cornelia Gruber

Beurteilungsgremium

Fachpersonen Städtebau / Architektur:
Prof. em. Dr. Bernd Scholl, Raumentwicklung, ETH Zürich
(Vorsitz)
Dr. Elisabeth Blum, dipl. Architektin ETH
Hans Cometti, dipl. Architekt ETH SIA BSA,
Cometti Truffer Hodel Architekten AG, Luzern

Fachpersonen Landschaftsarchitektur:
Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA Dipl.
Natw. ETH, Hager Partner AG, Zürich

Stadt Willisau:
Stadtammann, Wendelin Hodel (bis Dez. 2020),
Daniel Bammert (seit Jan. 2021)
Stadtpräsident, André Marti (seit Jan. 2021)
Stadtbauamt, Cornelia Gruber

Ortsplaner Willisau:
Reto Derungs, Burkhalter Derungs AG, Luzern

Grundeigentümer Bereich Nord:
GKA Immobilien AG Willisau (Auftraggeberin und Kauf-
rechtnehmerin), vertreten durch:
Franz Glanzmann, Hans Aregger, Claudio Kasper, Rolf
Kasper
foroom.immobiliien ag (Grundeigentümerin und Kaufrecht-
geberin), vertreten durch Hanspeter Müller

Grundeigentümer Bereich Süd:
Urs Fellmann
Hilmar A. Tolusso

Experten:
Andrea Schaller, Gebietsmanagerin, Kanton Luzern Raum
und Wirtschaft

Spezialisten

Verkehrsplanung: Aschi E. Schmid, VIAPLAN AG, Sursee
Lärm: Thomas Minder, SINUS AG, Sempach Station
Marktstrategie: Toni Bättig, Truvag Treuhand AG, Sursee
Bauökonomie: Hans Kunz, kunzarchitekten ag, Sursee



INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	5
1. EINLEITUNG	6
1.1. AUSGANGSLAGE UND ANLASS	6
1.2. GESCHICHTE WELLISAREAL	7
1.3. ZIELE DER AREAENTWICKLUNG	7
2. TESTPLANUNGSVERFAHREN	9
2.1. VERFAHRENSZIEL UND -ART	9
2.2. ABLAUF UND TERMINE	9
2.3. BEURTEILUNGSKRITERIEN	11
2.4. BETEILIGTE	12
2.5. ENTSCHÄDIGUNG	16
2.6. VERBINDLICHKEITSERKLÄRUNG	16
2.7. MASSGEBENDE GRUNDLAGEN	16
2.8. URHEBERRECHT UND ANSPRÜCHE	16
3. AUFGABE UND RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN	17
3.1. AUFGABENSTELLUNG	17
3.2. PLANUNGS- UND BETRACHTUNGSPERIMETER	17
3.3. ERWARTETE ERGEBNISSE	18
3.4. RAHMENBEDINGUNGEN	20
4. PROZESSABLAUF	29
4.1. ÜBERSICHT	29
4.2. STARTVERANSTALTUNG	29
4.3. WORKSHOP 1 «WERKSTATTGESPRÄCH»	30
4.4. WORKSHOP 2 «ZWISCHENBESPRECHUNGEN»	33
4.5. WORKSHOP 3 «SCHLUSSPRÄSENTATION»	35
4.6. SCHLUSSABGABE	36
4.7. VORPRÜFUNG	37
4.8. ABSCHLIESSENDE SITZUNGEN BEURTEILUNGSGREMIUM	37
5. WÜRDIGUNGEN	38
5.1. WÜRDIGUNG KONZEPT DEON ARCHITEKTEN, TEAM 1, LUZERN	38
5.2. WÜRDIGUNG KONZEPT HERZOG & DE MEURON, TEAM 2, BASEL	42
5.3. WÜRDIGUNG KONZEPT STÜCHELI ARCHITEKTEN, TEAM 3, ZÜRICH	46
6. EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS	50
6.1. VORBEMERKUNGEN	50
6.2. AUFTRAG	51
6.3. ERWÄGUNGEN	51
6.4. EMPFEHLUNGEN ZUR GRUNDKONZEPTION DES WELLISAREALS	51
6.5. EMPFEHLUNGEN STÄDTEBAU	52
6.6. EMPFEHLUNGEN FREIRÄUME	55
6.7. EMPFEHLUNGEN VERKEHR / ERSCHLIESUNG / DURCHWEGUNG	57



6.8. EMPFEHLUNGEN WEITERES VORGEHEN / QUALITÄTSSICHERUNG	58
6.9. SCHLUSSBEMERKUNGEN	59
7. GENEHMIGUNG	60
ANHANG	61
ANHANG 1A: TEAM 1, DEON ARCHITEKTEN, LUZERN	62
ANHANG 1B: TEAM 2, HERZOG & DE MEURON, BASEL	68
ANHANG 1C: TEAM 3, STÜCHELI ARCHITEKTEN, ZÜRICH	75
ANHANG 2: VORPRÜFUNG - KENNZAHLEN	82



PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.



1. EINLEITUNG

1.1. AUSGANGSLAGE UND ANLASS

Das Wellisareal liegt in Willisau im Kanton Luzern sehr zentral auf einer wichtigen ortsbaulichen Achse am nördlichen Ortseingang des historischen Stadtkerns in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Willisau. Auf dem Wellisareal befinden sich heute im nördlichen Bereich Industrie- und Gewerbegebäude, die in der Arbeitszone liegen und ab den 1930er Jahren für die ortsansässige Möbelindustrie entstanden sind. Im südlichen Bereich, der hauptsächlich in der Kernzone und zu einem kleinen Teil in der Arbeitszone liegt, befinden sich Wohnbauten, darunter ein gemäss Bauinventar des Kantons Luzern als erhaltenswert eingestuftes Gebäude, sowie eine Steinindustrie. Das ganze Geviert, das durch die Ettiswiler- und Umfahrungsstrasse sowie die Enziwigger und die Bahnlinie gefasst wird, umfasst eine Fläche von rund 30'000 m².

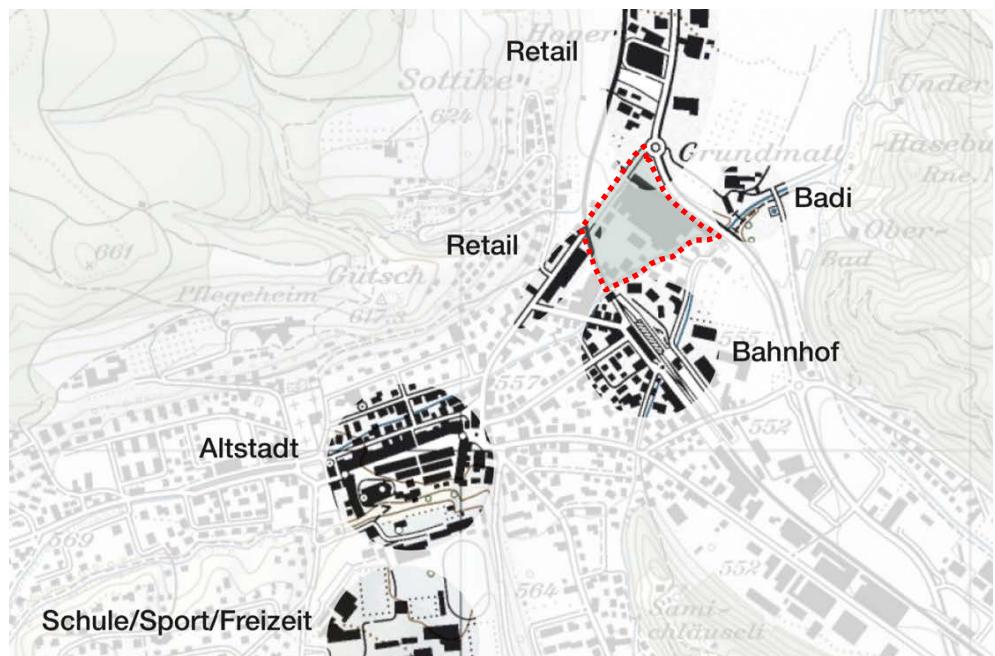


Abb. Umgebungsplan mit Nutzungen und Wellisareal (rot umrandet)

Anlass für die Durchführung eines Testplanungsverfahrens war die von der Grundstückseigentümerschaft beabsichtigte Neuausrichtung des Wellisareals und ein entsprechendes Umzonungsbegehr. Der Stadtrat hat im Juli 2018 der Umzonung des Wellisareals auf der Grundlage alternativer Bebauungsvorschläge und einer daraus entstehenden Nutzungs- und Bebauungskonzeption zugestimmt. Durch Einsatz im Beurteilungsgremium des Testplanungsverfahrens und die Mitwirkung an den einzelnen Veranstaltungen wurde sichergestellt, dass Anliegen und Belange der Stadt Willisau einflossen.



Kern der Ideenkonkurrenz sind simultane Bearbeitungen der Aufgabe durch drei Bearbeitungsteams, der Begleitung durch ein Beurteilungsgremium mit Vertretern der Grundstückseigentümerschaften, externen Fachexperten sowie sachzuständigen Akteuren der Stadt Willisau, des Kantons und weiterer wichtiger Organisationen.

1.2. GESCHICHTE WELLISAREAL

1927 siedelte sich mit der Orgelbau AG eine auf die Herstellung von Kirchenorgeln spezialisierte Unternehmung in der damals noch weitgehend unbebauten «Grundmatt» vor den Toren der Altstadt Willisau an. Mit der Gründung der Wellis AG im Jahr 1931 als Tochtergesellschaft der Orgelfabrik nahm die bewegte Geschichte der Möbelproduktion – spezialisiert auf Designermöbel und international bekannt unter dem Label «Team by Wellis» – ihren Lauf. Mit dem Wachstum der Firma entwickelte sich das Fabrikareal bis in die 1980er Jahre zu seiner heutigen Grösse. Bis heute sind auf dem Areal Möbelfirmen beheimatet.

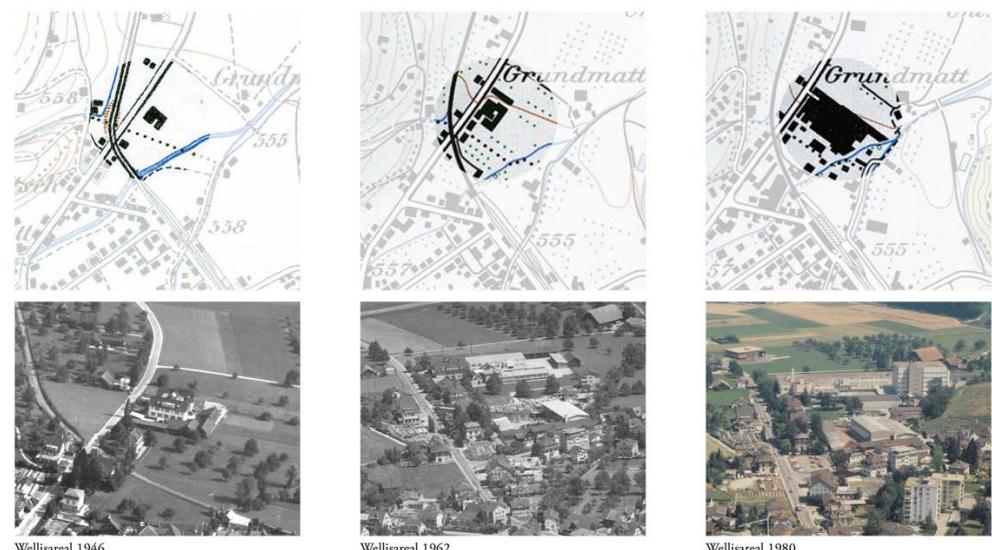


Abb. Historische bauliche Entwicklung Wellisareal (Quelle: Herzog & de Meuron)

1.3. ZIELE DER AREALENTWICKLUNG

Das Ziel ist, eine überzeugende und konkrete Vision für die Transformation des heutigen Wellisareals zu einem lebenswerten Stadtbaustein zu erhalten. Es soll unter Ausgleich der Interessen der Grundeigentümer und der öffentlichen Hand sowie unter städtebaulichen als auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine für den Standort optimale städtebauliche Konzeption entwickelt werden, die als Grundlage für die planungs- und baurechtliche Umsetzung dient.

Die übergeordneten Zielsetzungen für die Arealentwicklung des ehemaligen Wellisareals sind:



- Mehrwert für Quartier und Stadt
- Substanz weiterentwickeln durch Erneuerung und Transformation
- Erschliessungssicherheit und Anbindung an umliegende Quartiere und Freiräume
- Zuträgliche Nutzung und Lage mit quartierbildendem Charakter
- Gute Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr inkl. Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Wirtschaftlich tragbares städtebauliches Konzept
- Etappierbarkeit des Entwicklungsprozesses



2. TESTPLANUNGSVERFAHREN

2.1. VERFAHRENSZIEL UND -ART

Die Komplexität der anstehenden Transformationsprozesse des gesamten Gevierts machen eine übergeordnete, alle Parzellen umfassende Planung zwingend notwendig. Ein iterativer Planungsprozess ist bei solchen Aufgabenstellungen, welche vorgängig nicht abschliessend definiert werden können, am zielführendsten. Das Verfahren mit einer Testplanung hat das Ziel, mit den beauftragten Planungsteams – im Dialog mit den Grundeigentümern, der Stadt und beigezogenen Fachpersonen – verschiedene Ideen- und Konzeptvarianten für das Areal zu erarbeiten, die den ortsbaulichen, gestalterischen und wirtschaftlichen Anforderungen nachhaltig gerecht werden und daraus Erkenntnisse in Form von räumlichen Strategien und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen abzuleiten.

Die Testplanung wird in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 (Ideenstudie auf Einladung) durchgeführt.

Die Lösungsfindung erfolgt durch intensiven Austausch im Rahmen von Workshops zwischen dem Bearbeitungsteam und dem Beurteilungsgremium. So werden die Zwischenstände der Bearbeitungsteams dem Beurteilungsgremium präsentiert und mit diesem diskutiert. Das Feedback des Beurteilungsgremiums kann dadurch direkt in die weitere Bearbeitung einfließen und die dazugewonnenen Erkenntnisse führen zu einer Vertiefung und Präzisierung der Zielvorgaben. Damit wird sichergestellt, dass die bauliche Entwicklung des Areals auf Basis eines qualitativ hochwertigen Konzepts erfolgt, welches auf den Ort und die Lage abgestimmt ist und zugleich die Bedürfnisse und Interessen sowohl der Grundeigentümerschaft als auch der Stadt berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Testplanung und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums dienen als Grundlage für die nachfolgenden Planungsschritte und -instrumente wie Sondernutzungspläne, Zonenplan, Erschliessungsrichtplan und Vereinbarungen oder als Randbedingungen für weitere qualitative Konkurrenzverfahren mit definierten Transformationsprinzipien für das Areal.

2.2. ABLAUF UND TERMINE

Vorgesehen war es, die Testplanung von September 2020 bis März 2021 durchzuführen. Pandemiebedingt mussten zeitliche Verschiebungen vorgenommen werden, sodass die Abschlussitzung des Beurteilungsgremiums schliesslich im Mai 2021 durchgeführt werden konnte.

Die Bearbeitung erfolgte in drei Arbeitsphasen. An drei Anlässen (Werkstattgespräch, Zwischen- und Schlusspräsentation) erhielten die Teams Gelegenheit, den Stand und die Ergebnisse ihrer Arbeiten dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. Mit Ausnahme des



Werkstattgesprächs (bilateraler Austausch mit dem Beurteilungsgremium) waren jeweils Teamvertreter der beteiligten Teams an den Anlässen anwesend. Die Anlässe boten auch Gelegenheit für den Austausch und den kritischen Diskurs der einzelnen Beiträge.

Die Leistungen der Teams wurden bis März 2021 erbracht, danach erfolgte die Vorprüfung und die abschliessende Sitzung des Beurteilungsgremiums im Mai 2021, bei der die Teambeiträge gewürdigt und darauf bauende weiterführende Empfehlungen zuhanden des Exekutivgremiums erarbeitet wurden.

Ablauf	Termine
Konstituierung des Beurteilungsgremiums	19. August 2020
Startveranstaltung mit den Teams: Informationen, Arealbegehung, Abgabe Grundlagenmodell	1. September 2020
Fragestellungen zum Programm	11. September 2020
Fragenbeantwortung	21. September 2020
Werkstattgespräch	16. Oktober 2020
Zwischenbesprechung	05. Februar 2021 (pandemiebedingt verschoben vom 17. Dezember 2020)
Schlusspräsentation	03. März 2021 (pandemiebedingt verschoben vom 05. Februar 2021)
Abgabe Unterlagen	17. März 2021 (pandemiebedingt verschoben vom 10. Februar 2021)
Vorprüfung	März / April 2021
Abschliessende Sitzungen des Beurteilungsgremiums	28. April 2021 / 06. Mai 2021 (pandemiebedingt verschoben vom 03.03./04.03.2021)

Die Termine im Jahr 2020, mit Ausnahme der für Dezember vorgesehenen Zwischenpräsentation, konnten noch als Präsenztermine durchgeführt werden. Die für den Dezember vorgesehene Zwischenpräsentation wurde auf den Februar verschoben und hybrid durchgeführt (die Teams und einige Mitglieder des Beurteilungsgremiums wurden per Videoübertragung zugeschaltet), ebenso die von Februar auf den März 2021 verschobene Schlusspräsentation.

Die für März vorgesehene abschliessende Sitzung des Beurteilungsgremiums und die Präsentation der Empfehlungen zuhanden des Exekutivgremiums mussten pandemiebedingt verschoben und konnten am 26. April und 6. Mai 2021 wieder als physische Präsenzveranstaltungen durchgeführt werden.



2.3. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Konzepterarbeitung ist anhand der folgenden Kriterien beurteilt worden:

- Gesamtkonzept Ortsbau (Raumstruktur, räumliche Wirkung, Dichte, Massstäblichkeit, kubische Gestaltung), Umgang mit bestandes- und erhaltenswerten Objekten
- Aussen- und Freiraumqualität (Funktion, Anordnung, Gestaltung der privaten, halbpri- vaten, halböffentlichen, öffentlichen Freiräume, Beitrag zu einem guten Stadt- und Mikroklima, Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsraum)
- Erschliessungskonzept (Arealerschliessung, Verkehrsführung, Zugänglichkeit, Flä- cheneffizienz, Ertragspotenzial)
- Nutzungskonzept (Nutzungsdurchmischung, Nutzungseignung, Nutzungsverteilung),
- Entwicklungsmöglichkeiten (Nutzungsflexibilität, Etappierung, Flächeneffizienz, Ertrags- potenzial)
- Planrechtliche Umsetzung (Machbarkeit, Aufwand für Realisierung)

Diese Beurteilungskriterien orientieren sich am Kriterienkatalog Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder an ähnlichen Instrumenten zur Nachhaltigkeitsbeurteilung. Die Reihenfolge enthält keine Wertung und die jeweiligen Kriterien wurden vom Beurteilungs- gremium in einer Gesamtwertung angewendet.



2.4. BETEILIGTE

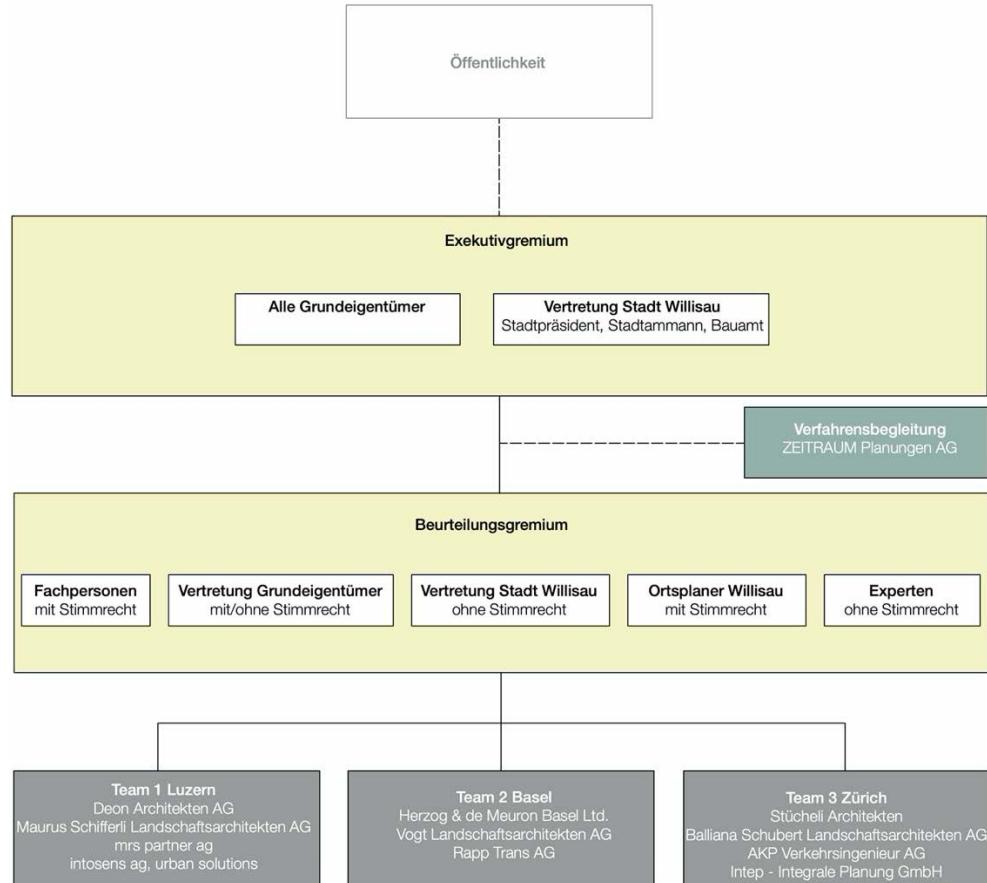


Abb. Organigramm

AUFTAGgeberIN

Auftraggeberin des Verfahrens ist die GKA Immobilien AG Willisau, vertreten durch Progredis Baumanagement AG, Franz Glanzmann, Willisau.

VERFAHRENSBEGLEITUNG

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgten durch die ZEITRAUM Planungen AG, Luzern vertreten durch Daniel Kaufmann und Jeantine Viebrock.



BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium setzte sich anfänglich aus 14 Personen und ab Januar 2021 mit der Teilnahme des Stadtpräsidenten Willisau aus 15 Personen zusammen. Das Begleitgremium übernahm die folgenden Aufgaben:

- war verantwortlich für die ordnungsgemäße Durchführung der Testplanung
- genehmigte das Programm der Testplanung
- zog allfällige Fachleute für die Beurteilung der Projekte und allfälliger Spezialfragen mit ein und stützte somit die Ergebnisse auf das Fachwissen von Experten und das Wissen lokaler Akteure ab
- stellte die Gleichbehandlung der Bearbeitungsteams sicher
- benannte die tragfähigsten, umsetzbarsten und überzeugendsten Lösungsansätze der Bearbeitungsteams
- genehmigte den Schlussbericht inkl. Empfehlungen und Würdigung der Teams

Die Aufgaben wurden innerhalb des Gremiums kooperativ wahrgenommen. Sollte die Entscheidungsfindung nicht im Konsens erfolgen können, so entscheidet im Falle einer Abstimmung die absolute Mehrheit, wobei 9 Mitglieder des Beurteilungsgremiums jeweils eine Stimme hatten.

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Name / Berufsbezeichnung / Büro	Funktion im Beurteilungsgremium	Stimmrecht	
		ja	nein
Prof. em. Dr. Bernd Scholl, Raumentwicklung, ETH Zürich	Vorsitz Beurteilungsgremium	x	
Elisabeth Blum, Dr. dipl. Architektin ETH	Fachperson Städtebau / Architektur	x	
Hans Cometti, dipl. Architekt ETH SIA BSA, Cometti Truffer Hodel Architekten AG	Fachperson Städtebau / Architektur	x	
Monika Schenk, Landschaftsarchitektin MLA BSLA Dipl. Natw. ETH, Hager Partner AG	Fachperson Landschaftsarchitektur	x	
Wendelin Hodel (bis Dez. 2020), Daniel Bammert (ab Jan. 2021), Stadtammann	Stadt Willisau		x
André Marti (ab Jan. 2021), Stadtpräsident	Stadt Willisau		x
Cornelia Gruber, Stadtbauamt	Stadt Willisau		x
Reto Derungs, Burkhalter Derungs AG	Ortsplaner Willisau	x	
Franz Glanzmann, GKA Immobilien AG Willisau	Grundeigentümerschaft Teilbereich Nord / Auftraggeber-schaft / Kaufrechteinnehmer	x	



Hans Aregger, GKA Immobilien AG Willisau	Grundeigentümerschaft Teilbereich Nord / Auftraggeber-schaft / Kaufrechtnehmer	x	
Claudio Kasper (Vertretung Rolf Kasper), GKA Immobilien AG Willisau	Grundeigentümerschaft Teilbereich Nord / Auftraggeber-schaft / Kaufrechtnehmer		x
Hanspeter Müller, foroom.immo-bilien ag	Grundeigentümerschaft Teilbereich Nord / Kaufrechtgeber		x
Hilmar A. Toluoso	Grundeigentümerschaft Teilbereich Süd	x	
Urs Fellmann	Grundeigentümerschaft Teilbereich Süd	x	
Andrea Schaller	Gebietsmanagerin Kanton Luzern Raum und Wirtschaft (rawi)		x

EXEKUTIVGREMIUM

Vertretungen der Stadt Willisau und alle Grundeigentümer der Teilbereiche Nord und Süd des Wellisareals wurden im Rahmen des «Exekutivgreimums» über die Resultate / Zwischenresultate informiert und erhielten die Möglichkeit, sich zu äussern.

Stadt Willisau:

- Stadtammann, Wendelin Hodel (bis Dez. 2020), Daniel Bammert (ab Jan. 2021)
- Stadtpräsident (ab Jan. 2021)
- Weitere Stadträte/Stadträtinnen bei Bedarf
- Stadtbauamt Willisau, Cornelia Gruber

Alle Grundeigentümer Bereich Nord:

GKA Immobilien AG Willisau (Auftraggeberin und Kaufrechtnehmerin):

- Franz Glanzmann (Progredis Baumanagement AG)
- Hans Aregger (Aregger Beteiligungen AG, Buttisholz)
- Claudio Kasper (Kasper Furniture Holding AG)
- Rolf Kasper (Kasper Holding AG)

foroom.immobiliien ag (Grundeigentümerin und Kaufrechtgeberin):

- Hanspeter Müller

Alle Grundeigentümer Bereich Süd:

- Urs Fellmann
- Bruno Schmid / Myriam Mühlemann
- Erbengemeinschaft Fam. Toluoso, vertreten durch: Hilmar A. Toluoso, Esther P. Toluoso, Gregor V. Toluoso



SPEZIALISTEN FACHBERICHTE

Verkehrsplanung:

Aschi E. Schmid, VIAPLAN AG

Lärm:

Thomas Minder, SINUS AG

Marktstrategie:

Toni Bättig, Truvag Treuhand AG

Bauökonomie:

Hans Kunz, kunzarchitekten ag

TEILNEHMENDE PLANUNGSTEAMS

Zur Testplanung wurden drei Architekturbüros aus dem Raum Luzern, Basel und Zürich eingeladen, die sich mit Fachplanern aus den Disziplinen Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung verstärken mussten. Den Bearbeitungsteams stand es frei, weitere Spezialisten beizuziehen (z.B. Spezialist Soziologie / Gesellschaft, Lärmschutzexperte, Marktspezialist, Kostenspezialist, Energiespezialist).

Die folgenden drei interdisziplinär zusammengesetzten Teams wurden im Einladungsverfahren ohne Folgeauftrag beauftragt:

Team 1, Luzern:

- Deon Architekten AG, Luzern: Prof. Luca Deon, Martin Schuler, Flavio Acklin, Alessandro Parascandolo, Antoine Danthony, Hansjürg Buchmeier, Gina Furrer
- Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG: Maurus Schifferli, Melina Kistani
- mrs partner ag: Simon Seger, Colin Grojer
- intosens ag, urban solutions: Maria Luise Hilber, Selina Gosteli
- Beratende Experten: Frank Joss, Mia Hägg

Team 2, Basel:

- Herzog & de Meuron Basel Ltd.: Stefan Marbach, Michel Frei, Sofie Hoyer
- Vogt Landschaftsarchitekten AG: Lars Ruge, Bess Laaring
- Rapp Trans AG: Yves Gasser, Raffael Fischer

Team 3, Zürich:

- Stücheli Architekten, Zürich: Mathis Tinner, Kana Ueda, Matteo Ranci
- Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG: Sandro Balliana
- AKP Verkehrsingenieur AG: Andreas Kaufmann, Dominik Baldinger
- Intep – Integrale Planung GmbH, Zürich
- Dr. Margrit Hugentobler (Quartieranalyse / Soziologie)



2.5. ENTSCHEIDUNG

Für die Mitarbeit an der Testplanung einschliesslich Teilnahme an den Workshops sowie Abgabe einer vollständigen Arbeit gemäss Anforderungen wurde jedem Team eine pauschale Entschädigung von Fr. 60'000.00 ausgezahlt.

2.6. VERBINDLICHKEITSERKLÄRUNG

Mit schriftlicher Bestätigung der Teilnahme an der Testplanung anerkennen die Bearbeitungsteams ausdrücklich die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe, Termine und Verfahren sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

2.7. MASSGEBENDE GRUNDLAGEN

Massgebend für die Durchführung des vorliegenden Verfahrens sind – neben den gesetzlichen Grundlagen – das Programm, die Fragenbeantwortung sowie die Protokolle der Zwischenbesprechungen.

2.8. URHEBERRECHT UND ANSPRÜCHE

Das Urheberpersönlichkeitsrecht verbleibt bei den Verfassern, resp. den Bearbeitungsteams. Die Bearbeitungsteams erklären mit der Abgabe eines Projekts, dass keine Rechte Dritter verletzt werden. Mit der Entschädigung erwirbt der Veranstalter das Verwertungsrecht im Sinne von Art. 26.3 der Ordnung SIA 143 (2009). Die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger gehen in das Eigentum der Auftraggeberschaft über und können von ihr im Rahmen der weiteren Bearbeitung (Syntheseplan) weiterverwendet werden.

Sämtliche Projektdokumente dürfen von der Auftraggeberschaft unter vollständiger Namensnennung der Urheber veröffentlicht und für den Eigenbedarf kopiert werden. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.



3. AUFGABE UND RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1. AUFGABENSTELLUNG

Das Wellisareal soll gesamthaft zu einem nachhaltigen und gut integrierten Stadtbaustein mit hoher Lebensqualität zum Wohnen und Arbeiten sowie starker Identität entwickelt werden. Die stadt- und landschaftsräumlichen Qualitäten und die Vernetzung mit den benachbarten Quartieren sollen qualitativ hochwertig sein und die standortgerechte Nutzungsmischung das Quartierleben bereichern.

Zentrale Aufgabe für jedes der drei federführenden Teams (Deon Architekten AG Luzern, Herzog & de Meuron Basel, Stücheli Architekten Zürich) war es, für den ca. 30'000 m² umfassenden Perimeter des Areals integrierte Lösungsvorschläge für die ortsbauliche und landschaftsplanerische Entwicklung sowie verkehrsmässige Erschliessung des Areals zu erarbeiten. Wirtschaftliche Aspekte mussten dabei ebenso berücksichtigt werden wie die Anforderungen der Stadt Willisau und des Kantons. Besonderes Augenmerk galt der Realisierbarkeit in Etappen, welche der kleinteiligen Eigentümerstruktur und -dynamik im Südteil des Areals Rechnung trägt.

Konkret waren die städtebauliche Umsetzung, der Umgang mit Bestand, die Nutzungsart und Verteilung der Nutzungen auf dem Areal, das Nutzungsmass, die Höhenentwicklung, die Qualität und Nutzung der Aussenräume, die Erschliessung und Zugänglichkeit des Areals, die Übergänge zu umliegenden Quartieren sowie die Etappierbarkeit und wirtschaftliche Tragbarkeit von Entwicklungsstrategien für die Eigentümer aufzuzeigen.

3.2. PLANUNGS- UND BETRACHTUNGSPERIMETER

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 199, 200, 1711, 1753 (Teil Nord) im Besitz der foroom.immobiliens ag sowie die Parzellen Nrn. 198, 229, 230, 231, 232, 233, 496, 497, 499, 500 (Teil Süd) im Besitz unterschiedlicher Grundeigentümer. Der Planungsperimeter umfasst zudem die Ettiswilerstrasse im Abschnitt Kreisel Grundmatt bis Bahnübergang. Die bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Planungsperimeters stehen bis auf das erhaltenswerte Gebäude auf Parzelle Nr. 198 grundsätzlich zur Disposition.

Über den Planungsperimeter hinaus hat eine Anbindung zum Bahnhof Willisau, zur Altstadt Willisau sowie zu den nördlich gelegenen Arbeits- und Erholungsgebieten zu erfolgen (Betrachtungsperimeter).



■ Planungsperimeter Willisareal (inkl. Ettiswilerstrasse Kreisel Grundmatt bis Bahnübergang)

■ Betrachtungsperimeter

Abb. Planungs- und Betrachtungsperimeter

3.3. ERWARTETE ERGEBNISSE

Gestützt auf eine kongruente Betrachtungs- und Bearbeitungstiefe der Teilbereiche Nord und Süd (Planungsperimeter) sowie im Speziellen darüber hinaus (Betrachtungsperimeter) wurden im Wesentlichen Ergebnisse zu folgenden Themen erwartet:

IDENTITÄT

Produkt: Bild einer neuen, identitätsstiftenden Bebauung

NUTZUNG UND DICHTE

Der heutige Bereich Nord liegt in der Arbeitszone. Auch in diesem Bereich wird grossmehrheitlich Wohnnutzung angestrebt, wobei ein Mindestanteil von 30% für Arbeitsnutzung ($6'000 - 7'000 \text{ m}^2$ Arbeitsflächen) nachzuweisen ist. Generell soll eine grösstmögliche Flexibilität für die Nutzungen angestrebt werden.



Über das ganze Planungsgebiet ist ein konzeptabhängiges Nutzungsmass (Dichte) und die Nutzungsart zu definieren. Die Teams hatten zunächst die Aufgabe, eine Ausnützungsziffer für das Gesamtareal im Bereich <1.0, ca. 1.0 und +/- 1.5 zu testen.

Produkt: Dichte-, Flächen- und Nutzungs nachweis mit hoher Nutzungsflexibilität

AUSSEN- UND FREIRÄUME

Es soll eine umfassende Betrachtung des Planungsgebiets vorgenommen werden, welches neben der Anordnung privater, halbprivater, halböffentlicher und öffentlicher Freiräume auch deren Übergänge und Schnittstellen definiert. Dabei sind besonders die Übergänge in Bezug auf die Erreichbarkeit und Visibility von und nach den angrenzenden Quartieren zu konkretisieren, Aspekte der Aufheizung und Verdunstungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sowie eine naturnahe Gestaltung der Aussenräume zu integrieren. Die Bearbeitungsteams haben auch aufzuzeigen, wie die Gestaltung des Uferbereichs der Enziwigger aussehen könnte. Die Ettiswilerstrasse stellt heute eine verkehrsorientierte Eingangsachse für Willisau dar. Zwischen Kreisel Grundmatt und Bahnlinie soll eine Strassenraumgestaltung mit städtebaulichen Qualitäten aufgezeigt werden.

Produkt:

- Definition der Freiraumstrukturen und Aussenraumqualitäten
- Definition des Übergangs zwischen privaten, halbprivaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen
- Gestalterische Integration öffentlicher Wegverbindungen
- Gestaltungsvorschlag Uferbereich Enziwigger
- Gestaltungsvorschlag Ettiswilerstrasse im Bereich zwischen Kreisel Grundmatt und Bahnübergang

VERKEHR, ERSCHLIESSUNG, PARKIERUNG

Effiziente Erschliessungslösungen tragen dazu bei, das Bauland ökonomisch sinnvoll zu nutzen. Die Autoabstellplätze sind grossmehrheitlich in unterirdischen Sammelgaragen angeordnet. Es ist aufzuzeigen, wie die Parkierung in Etappen realisiert werden kann und wie auf ein allfälliges Überangebot an Parkplätzen von vorhergehend realisierten Etappen für die weiteren Bauetappen reagiert werden kann. Wichtigste Eckpfeiler eines Mobilitätskonzeptes werden aufgezeigt. Für den Fuss- und Veloverkehr führen attraktive und direkte Wege durch das Geviert. Ebenfalls ist aufzuzeigen, wie die Fuss- und Velowegverbindungen zum Bahnhof, zur Altstadt, zum nördlich angrenzenden Arbeitsgebiet sowie zum Naherholungsgebiet Hasenburg erfolgen.

Produkt:

- Erschliessungs- und Parkplatznachweis / - Berechnung



- Flächennachweis Veloabstellplätze (Kurz- / Langzeit)
- Eckpfeiler eines Mobilitätskonzepts
- Fuss- und Velowegverbindungen zum Bahnhof, zur Altstadt, zum nördlich angrenzenden Arbeitsgebiet und zum Naherholungsgebiet Hasenburg

UMSETZUNG

Die Planung im heterogen bebauten Gebiet und die unterschiedlichen Umsetzungsvorstellungen verlangen einen sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Gebäude-, Parzellen- und Eigentümerstruktur. Die zukünftige Bebauung hat eine Etappierung zuzulassen, welche es allen Grundeigentümerschaften erlaubt, ihre Grundstücke weitgehend unabhängig und zu einem selbstgewählten Zeitpunkt zu entwickeln. Ein etappiertes Vorgehen soll Zwischenutzungen auf dem Areal ermöglichen.

Produkt:

- Etappierungskonzept mit Ausweisen von möglichen Zwischennutzungen
- Ausweisen der notwendigen Landumlegungen
- Minder- und Mehrzuteilung Geschossflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche

3.4. RAHMENBEDINGUNGEN

Grundlage für die Bearbeitungen bildeten – neben den formellen Planungsgrundlagen wie das Siedlungsleitbild der Stadt Willisau vom 24. September 2015, der Zonenplan der Stadt Willisau vom 17. September 2019 mit dem dazugehörigen Bau- und Zonenreglement, das Parkplatzreglement der Stadt Willisau vom 9. Mai 2016, der Verkehrsrichtplan der Stadt Willisau vom 16. Dezember 2008, welche jedoch in nachgelagerten Planungsverfahren innerhalb der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen Änderungen erfahren können – weitere zur Verfügung gestellte Fachberichte und Informationen.

Die nachfolgend aufgeführten Vorgaben stellen die zum Start der Testplanung wesentlichen planerischen Rahmenbedingungen gemäss Programm der Aufgabenstellung dar.

VERKEHRSERSCHLIESSUNG

MIV – Erschliessung Teilbereich Nord

Der nördliche Teilbereich wird heute ab der als Kantonsstrasse klassifizierte Ettiswilerstrasse erschlossen. Gegenüber einer künftigen Erschliessung ab der Umfahrungsstrasse (Kantonsstrasse) bestehen Vorbehalte von Seiten des Kantons, da ein Direktanschluss an die Umfahrungsstrasse dem Grundsatz einer leistungsfähigen und attraktiven Umfahrung widersprechen würde. Bei ausgewiesem Bedarf und einem Leistungsnachweis kann eine Erschliessung an die Umfahrungsstrasse ggf. in Betracht gezogen werden. Die Teams



sollen ein optimales Erschliessungskonzept in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und städtebauliche Aspekte entwickeln.

Der Anschluss an die Kantonsstrasse (Ettiswilerstrasse/Umfahrungsstrasse) hat mind. die Qualitätsstufe D in der massgebenden Spitzenstunde/-stunden auszuweisen. Die Leistungsberechnungen sind für den Ist-Zustand, Prognosezustand mit und ohne Projekt (2040) vorzunehmen.

Für den Kreisel Grundmatt liegt ein genehmigtes Strassenbauprojekt vor.

MIV – Erschliessung Teilbereich Süd

Die Parzellen Nrn. 229, 230, 231, 233, 496, 497, 499 und 500 im südlichen Teilbereich werden heute über die Strassenparzelle 232 erschlossen. Letztere mündet innerhalb der Interessenlinie der Wiggertalbahn in die Ettiswilerstrasse. Für diejenigen Parzellen, welche über die Strassenparzelle 232 erschlossen sind, ist deshalb langfristig eine anderweitige Erschliessung notwendig.

Die Bearbeitungsteams haben aufzuzeigen, wie eine neue Erschliessung für die Parzellen, die heute über die Parzelle 232 erschlossen sind, organisiert und dadurch die bestehende Erschliessung optimiert werden kann. Vorstellbar ist ein Anschluss der Parzellen im südlichen Teilbereich an die Einstellhalle des Teilbereichs Nord.

Öffentlicher Verkehr

Das Wellisareal ist aufgrund der Nähe zum Bahnhof Willisau und der nahegelegenen Bushaltestellen «Feldli» im Norden des Areals und «Chrüzhof» im Südwesten des Areals gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es sind keine weiteren ÖV-Angebote zu planen. Die Teams haben kurze und attraktive Wege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs aufzuzeigen.

Fuss- und Veloverkehr

Mit der Planung ist eine gute Anknüpfung für den Fuss- und Veloverkehr zur Ettiswilerstrasse (Strassenraumgestaltung) und zur Umfahrungstrasse sowie südöstlich des Areals eine Verbindung Richtung Stadt, zum Bahnhof und zur Badi bzw. zum Naherholungsgebiet aufzuzeigen. Die Enzwigger soll an einer Stelle überquert werden können. Die bestehende Brücke ist zu einem attraktiven Übergang auszubauen. Die Durchwegung innerhalb des Areals ist aufzuzeigen. Das Wegnetz und die Erschliessung der Hauszugänge sind hindernisfrei zu konzipieren.

KORRIDOR WIGGERTALBAHN (BLS)

Die Interessenlinie der Wiggertalbahn (BLS) betrifft die Parzellen Nrn. 229, 232 und 233. Sie sichert den erforderlichen Raumbedarf für den langfristig geplanten Ausbau der Wiggertalbahn zur Schliessung der Netzlücke zwischen Willisau und Nebikon. Der mit einer Baulinie im Zonenplan abgesteckte Verkehrskorridor ist freizuhalten.



Abb. Baulinie / Interessenlinie der Wiggertalbahn (in rot)

GRENZ- UND STRASSENABSTÄNDE

Die Strassenabstände gemäss §84 kantonales Strassengesetz (StrG) sind einzuhalten (6 m zu Ettiswilerstrasse und Umfahrungsstrasse). Um den erforderlichen Handlungsspielraum für eine optimale städtebauliche Lösung zu bieten, darf von den ordentlichen Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Areals abgewichen werden. Grundstücksmutationen können zugunsten eines überzeugenden Entwicklungskonzepts vorgenommen werden, sofern die jeweiligen Flächenanteile (Nutzungsverteilung) gleich bleiben.

GEWÄSSERRAUM ENZIWIGGER

Das Wellisareal wird südöstlich durch die Enziwigger begrenzt. In diesem Bereich ist die Enziwigger weitgehend kanalisiert und nicht zugänglich.



Abb. Enziwigger (links Wellisareal) und Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum



Der Gewässerraum wurde in der Ortsplanung rechtlich gesichert und in Art. 28 BZR geregelt:

- Die Grünzone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferräume, sowie dem Schutz vor Hochwasser.
- Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung zulässig.
- Innerhalb der Grünzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken, Hochstauden und Pionierpflanzen zu fördern.

Mit den zuständigen kantonalen Dienststellen wurde geklärt, welches Nutzungspotential innerhalb des Gewässerraums Enziwigger besteht. Unter Einhaltung des Hochwasserschutzes ist eine Neugestaltung des Uferraumes Enziwigger im Interesse des Kantons und der punktuelle Zugang zum Wasser soll im Sinne von Spiel-, Aufenthalts- und Freizeitflächen in bestimmten Bereichen gefördert werden.

Die Bearbeitungsteams haben aufzuzeigen, wie die Gestaltung des Uferbereichs der Enziwigger aussieht und somit ein Mehrwert für das Wellisareal geschaffen werden kann.

BAUINVENTAR UND ISOS

Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern, Stadt Willisau, befindet sich im Planungsperimeter auf der Parzelle Nr. 198 ein als erhaltenswert eingestuftes Gebäude.



Abb. Erhaltenswertes Gebäude (Quelle: Bauinventar Luzern, Geoportal.lu.ch)

Das Bauinventar hält dazu fest:

«Auf den ersten Blick unscheinbares, dennoch qualitätsvolles Wohnhaus, das sich durch ein langgezogenes und fast villenartiges Erscheinungsbild gut in die Strassenbebauung einfügt. Der Bau hat sein ursprüngliches charakteristisches Erscheinungsbild der 1950er-Jahre mit der Fassadendetaillierung und der Umgebungsgestaltung grösstenteils erhalten.»

Das erhaltenswerte Gebäude ist zu bewahren. Diesen Umstand gilt es zu beachten. Es ist eine sinnvolle Integration des erhaltenswerten Gebäudes in der Gesamtkonzeption sowie eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung aufzuzeigen.

Willisau ist als schützenswertes Ortsbild im ISOS verzeichnet.

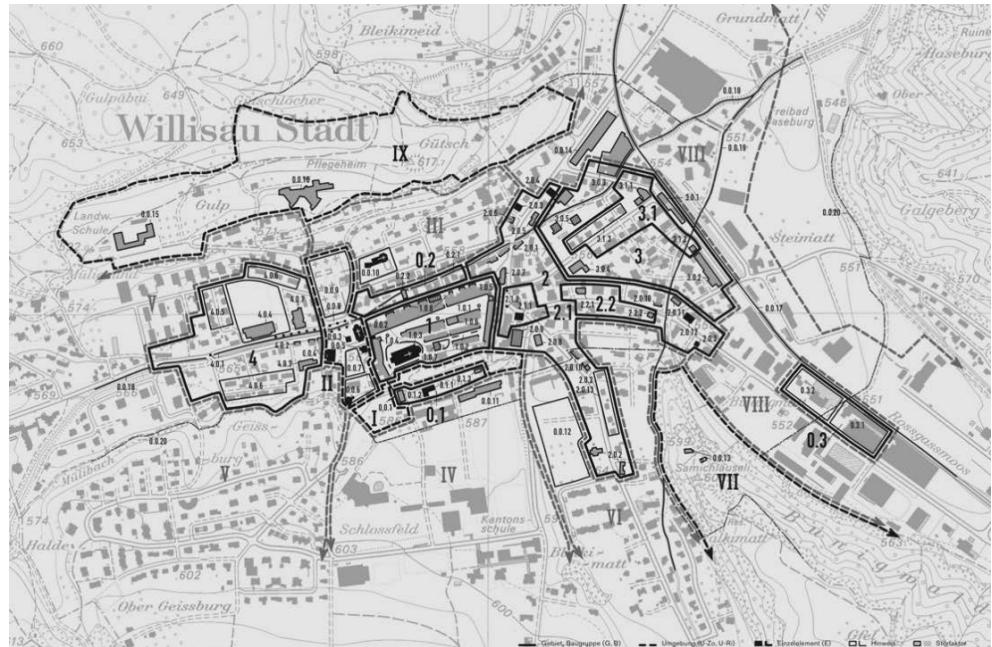


Abb. Ausschnitt aus der ISOS-Karte, Aufnahmeplan 1:5'000 verkleinert (Quelle: ISOS 2630, Willisau)

Das Wellisareal liegt in dem Bereich der Umgebungsrichtung (U-Ri) Nr. VIII «Industrie- und Gewerbequartier, 20. Jahrhundert» mit einer gewissen Bedeutung und dem Erhaltungsziel b. Bei der Umgebungsrichtung handelt es sich um einen Bereich von ein- oder mehrseitig unbegrenzbarer Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft. Für eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Im Bereich des Wellisareals hinweisend dargestellt (wertneutrale Bezeichnung für Elemente, die eine Lokalisierung im Ort bedürfen) sind die Enzwicker sowie die Eisenbahlinie.

In Bezug auf das ISOS und die ortsbauliche Verträglichkeit resp. Haltung hinsichtlich des Ortsbildes und ortsbaulichen Kontexts ist insbesondere die Höhenentwicklung entscheidend.

Hochhäuser gemäss §166 PBG stehen generell nicht im Fokus.

LÄRMSITUATION

Es ist vorgesehen, das Gebiet in eine Mischzone für Wohnen und Arbeiten mit der Empfindlichkeitsstufe III umzuzonen. Für das Wellisareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Massgebende Lärmquellen sind der motorisierte Verkehr auf der Ettiswilerstrasse und Umfahrungsstrasse. Die Immissionsgrenzwerte werden entlang der Ettiswilerstrasse und Umfahrungsstrasse ohne geeignete planerische oder bauliche Lärmschutzmassnahmen überschritten.

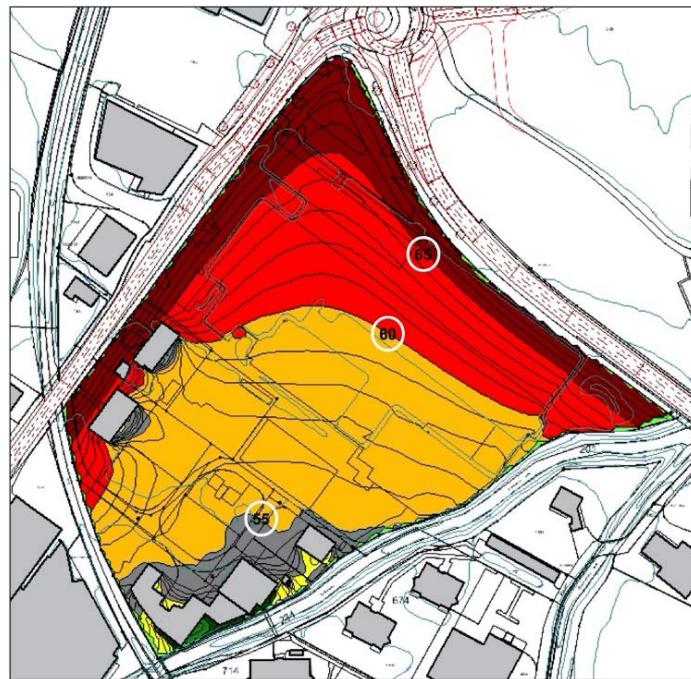


Abb. Strassenlärmbelastung Willisareal Tag, 4.5 m über Boden (Quelle: SINUS AG)

Um neue Wohngebiete möglichst vor schädlichen und lästigen Lärmeinwirkungen zu schützen, sollten für Fenster von lärmempfindlich genutzten Räumen in gemischten Wohn-/Gewerbegebieten die Planungswerte ES III (60 dBA tags resp. 50 dBA nachts) und für reine Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte ES II (60 dBA tags resp. 50 dBA nachts) angestrebt werden. Sollte dies zu unverhältnismässigen Massnahmen oder Einschränkungen führen, dürfen für einzelne dieser Fenster auch Belastungen bis zum Immissionsgrenzwert ES III (65 dBA tags resp. 55 dBA nachts) zugelassen werden. So gilt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES III als oberste Belastungsgrenze.

Werden für einzelne Fenster sogar die Immissionsgrenzwerte überschritten, so kommt eine Zustimmung nach Art. 31 LSV nur dann in Betracht, wenn beim Lüftungsfenster dieses Raumes die Planungswerte eingehalten werden können.

Der Eisenbahnlärm liegt unter dem massgebenden Belastungsgrenzwert und ist somit nicht relevant.

STÖRFALL / NIS

Die Karte «Technische Gefahren» des Kantons Luzern zeigt die Lage von Anlagen und Betrieben, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, sowie deren Konsultationsbereiche. Darin ist kein Konsultationsbereich eingetragen, der das Willisareal tangieren würde.

Trotzdem ist das Wellisareal von einem möglichen Störfall auf der Ettiswilerstrasse betroffen, da hier die Relevanzschwelle von 10'000 Fz/d gemäss der prognostizierten Verkehrsmenge überschritten wird. Das Hauptgefahrenbild ist der Benzinlachenbrand. Aus Sicht der Störfallvorsorge lässt sich für das Wellisareal eine potenzielle Personendichte von 475 P/ha ableiten. Wird diese Personendichte im Abstandsbereich von 100m von der Ettiswilerstrasse nicht überschritten, sind keine Schutzmassnahmen erforderlich. Höhere Personendichten sind aus Sicht der Störfallvorsorge möglich, erfordern dann aber allenfalls Schutzmassnahmen.

Bezüglich der Verordnung zum Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) ergeben sich keine grösseren Einschränkungen.

HOCHWASSER

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Luzern wird für den Planungsperimeter eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Wasserprozesse (fliessendes Hochwasser) ausgewiesen. Ebenso besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

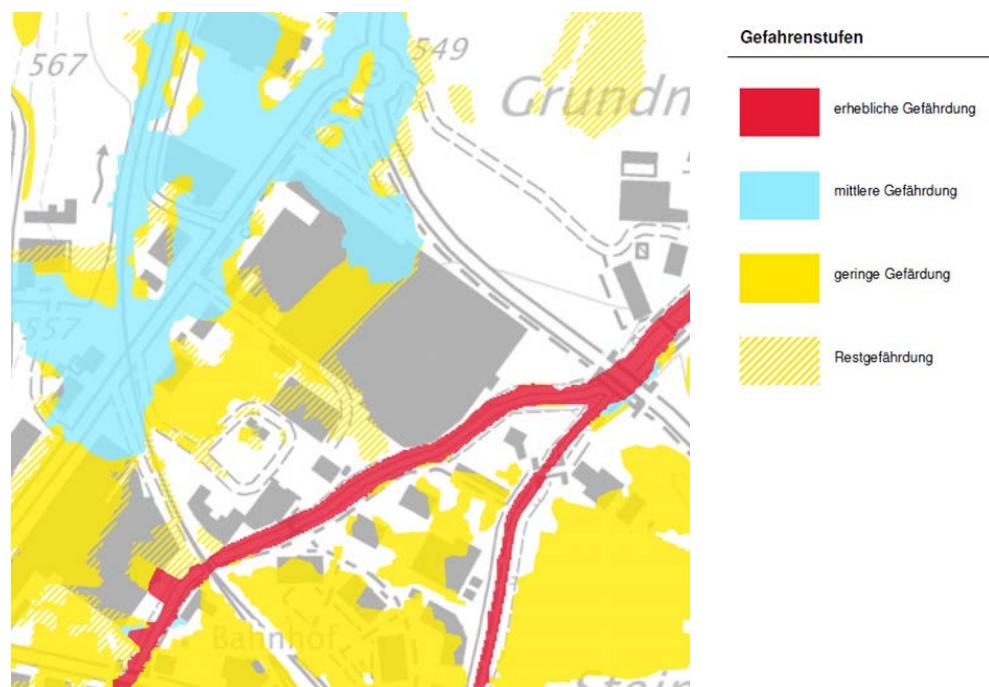


Abb. Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Wasserprozesse 1:2'000 (Quelle: Geoportal.lu.ch)

Die Gebiete mit geringer und mittlerer Gefährdung sind im Zonenplan überlagernd als Gefahrenzonen GF1 «Geringe Gefährdung» und GF 2 W «Hochwasser mittlere Gefährdung» dargestellt sowie in Art. 35 und 38 Bau- und Zonenreglement geregelt.

In einem blauen Gebiet (mittlere Gefährdung) handelt es sich um ein Gebotsbereich, in dem schwere Schäden durch geeignete Vorsorgemassnahmen (Auflagen gemäss Art. 35 BZR) vermieden werden können. Rote Gebiete sind im Wesentlichen ein Verbotsbereich. In

diesem Gewässerraum besteht grundsätzlich ein Bauverbot. Bei geringer Gefährdung (gelbe Zone; Gefahren-Hinweisbereich) werden minimal abgestimmte Objektschutzmassnahmen empfohlen.

Bei der Planung künftiger Bauten sind die Gefährdungen durch Hochwasser sowie durch Oberflächenabfluss zu berücksichtigen.

BAUGRUND

Erste geologische Untersuchungen zeigen, dass mit grossflächigen künstlichen Auffüllungen, die Fremdstoffe enthalten können, zu rechnen ist. Der Planungsperimeter ist jedoch nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Abteilung Gewässer und Boden, eingetragen. Ein Aushub- und Entsorgungskonzept muss zum Zeitpunkt des Baugesuchs trotzdem erfolgen.

Die Grundwasseroberfläche liegt selbst bei Hochwasserstand mind. 10 m unterhalb der heutigen Geländeoberkante. Demzufolge sind 2 bis 3 Untergeschosse machbar. Einzelne schwiegende Grundwasservorkommen bis in den Bereich der heutigen Geländeoberkante sind hingegen möglich. Der Planungsperimeter befindet sich innerhalb eines Gewässerschutzbereichs. Für Bauten, die unter die höchste Grundwasseroberfläche hineinreichen, ist ein hydrogeologischer Unbedenklichkeitsnachweis über den Einfluss des Bauwerks auf die Durchflusskapazität zum Zeitpunkt des Baugesuchs erforderlich. Dabei darf die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchsten 10 % vermindert werden.

WERKLEITUNGEN

Im Areal liegt eine Kanalisationshauptleitung:

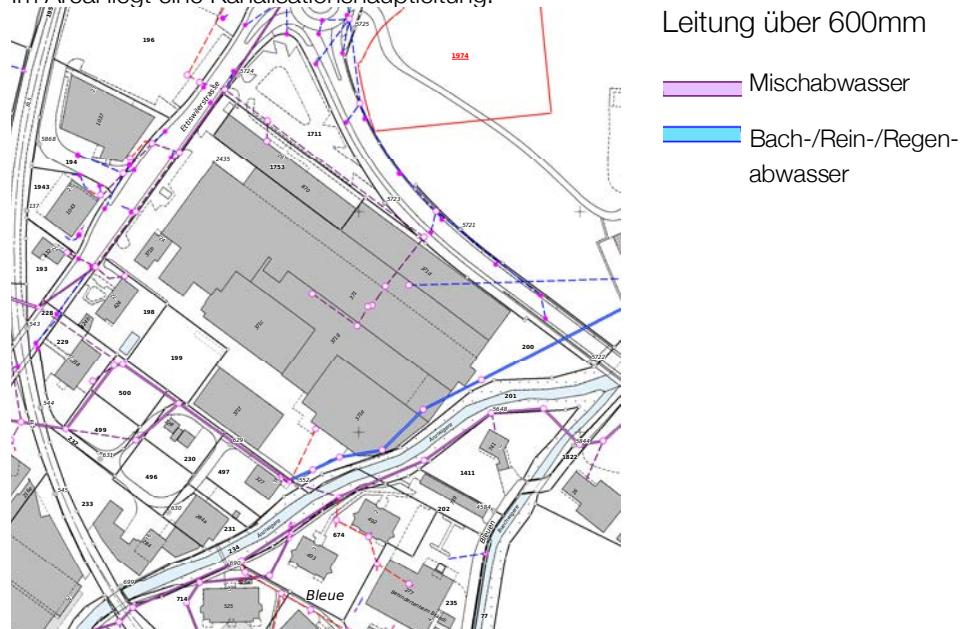


Abb. Auszug Leitungskataster Abwasser (Quelle: Geoportal.lu.ch)



Eine Verlegung der Leitung ist bei ausgewiesinem Bedarf grundsätzlich möglich, wenn die Leitungslänge dabei nicht vergrössert wird. Dies wird aber aus Kostengründen nicht angestrebt. Die weiteren Leitungen sind dem beiliegenden Auszug aus dem Werkleitungskatalog zu entnehmen.

ENERGIE / MOBILITÄT

Im Bestreben einer nachhaltigen Arealentwicklung sollen zukunftsfähige und ressourcenschonende Energieträger und Baumaterialien sowie zukunftsweisende Mobilitätsformen aktiv gefördert werden. Es soll ein Wärmeverbund angestrebt werden, an den das Wellisareal künftig angeschlossen werden könnte.

Es sind im Minimum die Vorgaben der rechtsgültigen kantonalen Energiegesetzgebung zum Zeitpunkt des Baugesuchs einzuhalten.

Im Rahmen der Sondernutzungsplanung und gestützt auf ein Mobilitätskonzept kann der Minimalbedarf an Parkplätzen abweichend von den Vorgaben gemäss Parkplatzreglement der Stadt Willisau festgelegt werden.



4. PROZESSABLAUF

4.1. ÜBERSICHT

Die Konzepterarbeitung erfolgte im Rahmen eines Workshopverfahrens vom September 2020 bis Mai 2021. Im Anschluss an die jeweiligen Workshops (Werkstattgespräch, Zwischenbesprechung, Schlusspräsentation) hat das Beurteilungsgremium den Projektverfassern jeweils Empfehlungen für die Weiterbearbeitung abgegeben. Die Ergebnisse wurden protokolliert und den jeweiligen Bearbeitungsteams zugestellt.



4.2. STARTVERANSTALTUNG

Zu Beginn der Testplanung fand eine Begehung vor Ort mit den Bearbeitungsteams und dem Beurteilungsgremium statt. Die Aufgabenstellung wurde erläutert und konkretisiert, sowie über parallellaufende Planungen informiert. Die Grundlagenmodelle wurden den Bearbeitungsteams abgegeben. Die Teams erklärten sich einverstanden zu den Teilnahmebedingungen der Testplanung.



4.3. WORKSHOP 1 «WERKSTATTGESPRÄCH»

Am Werkstattgespräch vom 16. Oktober 2020, das von den anderen Bearbeitungsteams getrennt stattfand, präsentierte die Bearbeitungsteams dem Beurteilungsgremium ihre Analysen zu Ort und Aufgabenstellung sowie verschiedene Konzeptansätze (3 Varianten) und darunter das präferierte Konzept. Die Varianten wurden in Schwarzplänen, Situations- und Schnittplänen, Kennwerten, Handskizzen, 3D-Visualisierungen sowie am Arbeitsmodell 1:500 erläutert.

Im Rahmen des ersten Workshops lag der Fokus auf dem vertieften Verständnis der Ausgangslage und der Präzisierung der verträglichen baulichen Dichte im Zusammenspiel mit den Freiräumen, der Erschliessung und den Nutzungen.

Das Werkstattgespräch hat zu einer ersten wertvollen Auseinandersetzung mit der Arealentwicklung geführt. Die Varianten zeigten auf, dass das untersuchte Gebiet eine unterschiedliche Betrachtung erlaubt. Es konnte dadurch ein differenziertes Bild gewonnen werden, welche ortsbaulichen Prämissen für eine qualitative Entwicklung des Wellisareals dienen können. Allen Vorschlägen war gemein, dass auf «tabula rasa» verzichtet wurde und eine Sammelparkierung vorgeschlagen wurde. Die Bearbeitungstiefe der drei Arbeiten für das Werkstattgespräch fiel unterschiedlich aus.

VERTIEFUNG, ERKENNTNISSE UND HINWEISE

Aufgrund des Werkstattgesprächs gab das Beurteilungsgremium den drei Bearbeitungsteams folgende Hinweise als kritische, konstruktive Anmerkungen für die weitere Bearbeitung mit:

- Das zukunftsgerichtete städtebauliche Konzept für das Gesamtareal soll die Interessen der einzelnen Grundeigentümer respektieren und mit einer sinnvollen Etappierung bestmöglich zum Tragen bringen, sodass einzelne Grundeigentümer auch zu einem späteren Zeitpunkt noch ihr Grundstück transformieren können. Dieser Aspekt wurde teilweise zu wenig berücksichtigt. Insbesondere ist das erhaltenswerte Gebäude für die nächsten 15-20 Jahre für Wohnzwecke zu erhalten. Es ist aufzuzeigen, wie dieses sinnvoll integriert werden kann. So sind die Entwurfskonzepte auf die bestehenden Grundstücksbesitzverhältnisse abzustimmen und eine mit den Besitzverhältnissen vereinbare Etappierung aufzuzeigen.
- Alle drei Teams sehen vor, Bestandesbauten für Wohnzwecke umzunutzen. Es soll aufgezeigt werden, wie dies baulich funktioniert und was die wirtschaftlichen Folgen (Vor-/Nachteile) sind. Es ist zusätzlich eine Konzeptvariante aufzuzeigen, welche im Teil Nord auf Bestandes-Industriebauten verzichtet (insbesondere, falls sich zu einem späteren Zeitpunkt erweist, dass der Erhalt bzw. die Umnutzung der Bestandesbauten finanziell nicht realisierbar ist am Standort Willisau). Diese beiden Varianten gilt es miteinander zu vergleichen (städtebaulich, wirtschaftlich, erschliessungstechnisch, Etappierbarkeit, Dichte usw.).



- Ist die Umnutzung bestehender Bestandesbauten in grösserem Umfang Teil des Konzeptes, sollen Belege für die Robustheit der Bestandesbauten in Bezug auf Statik, Variabilität der Nutzbarkeit, Erschliessung und weiterer aus Sicht der Teams bedeutsamen Aspekte geliefert werden. Von Vorteil wäre es auch aufzuzeigen zu können, welche Vor- und Nachteile planungsrechtlicher Natur mit der Umnutzung von Bestandesbauten gegenüber (Ersatz)-Neubauten verbunden sein können. Auf jeden Fall ist aber aufzuzeigen, wie das städtebauliche Konzept aussehen könnte, wenn sich die Bauherrschaft für einen Gesamtneubau entscheidet.
- Die Werkstattgespräche haben gezeigt, dass eine bauliche Dichte bis zu 1.5 AZ ortsverträglich ist. Für das Gesamtareal soll eine Mindestdichte von 1.0 AZ umgesetzt werden und maximal 1.5 betragen (AZ gemäss PBG Kanton Luzern). Im Teil Nord soll eine Ausnutzung von mindestens 1.2 AZ LU erreicht werden (ca. 29'400 m² Geschossfläche SIA oberirdisch für Wohnen, Arbeiten usw.). Die Teams werden gebeten, die aus ihrer Sicht passende bauliche Dichte vor dem Hintergrund städtebaulicher, erschliessungs- und freiraumplanerischer sowie ökonomischer Aspekte festzulegen. Dabei kommt der schrittweisen Entwicklung grosse Bedeutung zu.
- Für die Weiterbearbeitung muss der Fokus auf die Frage der Adressierung des Areals gerichtet werden. Was ist von aussen die Adresse? Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Adressierung an die Ettiswilerstrasse für die Anbindung an das Quartier wichtig ist. Welche Gesichter und Räume entstehen zur Ettiswilerstrasse, welche Beziehungen entstehen zum neuen Quartier? Wie sehen die entsprechenden Gesichter und Räume in Richtung Nord- / Süd- / Ostseite des Wellisareals aus?
- Es soll eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Erdgeschossnutzungen stattfinden. Welche Gestalt und Funktion erhalten die Erdgeschosse?
- Es soll eine Auseinandersetzung mit dem Auftakt des Areals beim Kreisel (heutiger Parkplatz) stattfinden. Welche Funktion und Gestalt bekommt der heutige Parkplatz?
- Aufgrund der Werkstattgespräche ergab sich die Erkenntnis, dass ein zentraler grosser Park bzw. Quartierplatz nicht notwendig ist.
- Die Unterteilung der Freiräume in private, halbprivate, halböffentliche und öffentliche Räume sowie deren Übergänge sind aufzuzeigen.
- Es soll eine Auseinandersetzung mit der Ufergestaltung der Enziwigger stattfinden und in diesem Zusammenhang auch die Rolle des öffentlichen Raums geklärt werden.
- Es sollen mikroklimatische Überlegungen gemacht werden.
- Für die Erschliessung des MIV wird ein Rechtsabbiegegebot für die Zu- und Wegfahrten favorisiert. Abweichende Vorschläge sollen begründet dargelegt werden können.
- In der Auslegung der Anzahl Parkfelder ergaben sich Widersprüche. Die nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Parkfelder ist aufzuzeigen. Diese hat sich nach der VSS-Norm zu richten. Zum Vergleich ist auch die Herleitung gemäss kommunalem Parkplatzreglement der Stadt Willisau vorzunehmen und die Spannbreite aufzuzeigen.



- Es ist ein flexibles Parkierungssystem aufzuzeigen, bspw. wie die Parkierung in Etappen realisiert werden kann oder wie auf ein allfälliges Überangebot an Parkplätzen reagiert werden kann aufgrund des sich verändernden Mobilitätsverhaltens und/oder Nutzungsmixes.
- Die oberirdische Erschliessung für Anlieferungsfahrzeuge (LKW und PKW), Entsorgungs-, Notfallfahrzeuge und Zügelwagen ist aufzuzeigen.
- Die Anordnung der oberirdischen Besucherparkplätze sind darzulegen.
- Es sollen konzeptuelle Überlegungen zur flexiblen Unterbringung von Nutzungen (Zeitfaktor) gemacht werden.
- Die Konzeptvorschläge sind auf ihre lärmtechnische Umsetzbarkeit zu überprüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass jedem Team das auf Lärmschutz spezialisierte Büro SINUS AG 2 Stunden für Beratungen zur Verfügung steht.

Für den zweiten Workshop (Zwischenbesprechung) wurden zusätzlich die folgenden Hinweise vom Beurteilungsgremium an die Bearbeitungsteams vermittelt:

- Es ist ein Vertiefungsbereich zu wählen, der für das Konzept von strategischer Bedeutung ist und in der weiteren Bearbeitung in Bezug auf die Machbarkeit des gewählten Ansatzes vertiefter untersucht werden soll.
- Es soll aufgezeigt werden, wie sich die bauliche Dichte innerhalb des Areals verteilt (Teile Nord und Süd). Zur Vergleichbarkeit der einzelnen Konzeptvorschläge soll die AZ einheitlich nach folgender Formel berechnet und ausgewiesen werden:

Ausnützungsziffer (geschätzt) =

(Geschosselflächen oberirdisch nach SIA 416 – 15% Abzug) / Grundstücksfläche

Anmerkung: 15% Abzug entspricht ungefähr Anteil für Außenmauern, die bei der AZ nicht angerechnet werden. Die reguläre AZ-Berechnung gemäss PBG Kanton Luzern kann optional zusätzlich ausgewiesen werden.

- Ebenfalls sind die Flächen des Fussabdrucks der Gebäude (ÜZ) und der Freiräume zu deklarieren.
- Es sollen Visualisierungen von diversen Ausschnitten aus dem Gesamtprojekt gezeigt werden (räumliche Wirkungen, Massstäblichkeiten, kubische Gestaltungen, Dichten, Materialisierungen, Atmosphären etc.). Die Visualisierungen sollen sich auf das gewählte Konzept beziehen, allerdings können in Bezug auf bauliche Ausgestaltungen (Dachlandschaft, Fassaden, Materialität) auch verschiedene Möglichkeiten vorgestellt werden.

Im Anschluss an das Werkstattgespräch fand mit dem Exekutivgremium ein Austausch statt. Somit konnten die ersten Ergebnisse den Vertretenden der Stadt Willisau und den unterschiedlichen Grundeigentümern vorgestellt und deren Interessen nochmals aufgenommen werden.



4.4. WORKSHOP 2 «ZWISCHENBESPRECHUNGEN»

An der Zwischenbesprechung vom 5. Februar 2021 wurden die Präsentationen der einzelnen Beiträge in Anwesenheit aller teilnehmenden Bearbeitungsteams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium gab den Bearbeitungsteams Hinweise für die weitere Bearbeitung. Zudem wurde ein räumlicher oder thematischer Vertiefungsbereich mit den jeweiligen Teams besprochen.

Das Beurteilungsgremium würdigte die sehr gut vorbereiteten Präsentationen der 3 Teams und stellte grosse Fortschritte bei den einzelnen Konzepten fest. Alle drei Teams haben es verstanden, die Hinweise von den Werkstattgesprächen aufzunehmen und haben ihre Konzepte entsprechend weiterentwickelt. Entstanden ist eine Vielfalt an Vorschlägen mit potenziellen Lösungen zu den herausfordernden Aufgabenstellungen mit dem Ziel eines qualitativ hochstehenden Bebauungskonzepts, das den gesetzlichen Vorgaben Rechnung trägt, die Bedürfnisse der Region berücksichtigt und in absehbarer Zeit mit potenziellen Investoren weiterbearbeitet werden kann.

VERTIEFUNG, ERKENNTNISSE UND HINWEISE

Das Beurteilungsgremium konnte aufgrund einer Vertiefung weitergehende Erkenntnisse erlangen. Das Beurteilungsgremium hat insbesondere folgende Aspekte für die weitere Bearbeitung abgegeben:

- Willisau ist ländlich geprägt, entwickelt sich aber stark nach innen und verändert sich in vielen Quartieren vom dörflichen Charakter hin zu mehr kleinstädtischer Struktur. Viele Areale, insbesondere in den Kernzonen, verändern ihr Gesicht und werden urbaener, die Aussenräume öffentlicher, die Nutzungen durchmischter. Das Wellisareal befindet sich an einer Schlüsselstelle beim Eingang in dieses sich entwickelnde Gebiet. Auf diesem Areal soll beantwortet werden, wieviel Urbanität und Nutzungs durchmischung richtig ist, und welche Formen von Wohnen und Arbeiten auf diesem Areal künftig richtig sind.
- Die heutige Durchwegung des Areals ist eher bescheiden. Eine Öffnung des Areals für die Bevölkerung ist zentral. Dazu stehen öffentlich nutzbare Aussenräume, der Gewässerraum entlang der Enziwigger und die Bezüge und Wegführungen zu Nachbarsquartieren im Zentrum. Als wichtige Frage ist zu beantworten, was auf dem Areal selbst angeboten werden muss, und was Areale/Freiräume in der Umgebung leisten können/sollen. Das grösste Potenzial für eine Öffnung des Areals wird in der Durchwegung in Form von öffentlich begehbar Nord-Süd-Verbindungen und Ost-West-Verbindungen (Anbindungen an das Zentrum, den Bahnhof, Querungen über Enziwigger in die Gebiete Steimatt und Badheim) für den Fuss- und Veloverkehr gesehen. Es braucht attraktive Fuss- und Velowei, die auch für die Öffentlichkeit nutzbar sind. Die westlich angrenzenden Wohnquartiere sind ebenfalls in die Betrachtung miteinzubeziehen (Anbindung Bahnhof). Ein schmaler Brückenschlag über die Enziwigger wird nicht als ausreichend erachtet, um diesem Anspruch gerecht zu werden. Die



Vernetzung mit den umliegenden Quartieren und der Anbindung zur Altstadt und zum Bahnhof sind vertiefter zu thematisieren. Dabei ist auch aufzuzeigen, welche Funktion und Gestalt die Ettiswilerstrasse einnimmt.

- Der Grad der Öffentlichkeit ist aber letztendlich auch abhängig von dem städtebaulichen Konzept. Die Ergebnisse der Testplanung sollen Aufschluss darüber geben, welchen öffentlichen Charakter das Areal erhält. Wichtig ist, dass die zukünftigen Nutzungen keine Konkurrenz zur Altstadt schaffen, sondern mit dieser kompatibel sind.
- Bestehende Bauten sind Teil der heutigen Identität des Areals. Die WillisauerInnen kennen die Bauten und ihre Geschichte. Dies kann ein positiver Beitrag für den Erfolg des neuen Stadtteils sein. Seitens AuftraggeberSchaft bestehen aber gegenüber Umnutzungen von bestehenden Gewerbegebäuden in Wohnbauten aus technischer und wirtschaftlicher Sicht starke Zweifel. Die Auseinandersetzung mit den bestehenden Bauten ist zentral.
- Eine sorgfältige Untersuchung der Höhenentwicklung ist eine wichtige Aufgabe. Die Aufgabe ist den entsprechenden Teams gestellt, bezüglich Höhe der Gebäude wie auch dem richtigen Ort für ein allfällige höheres Gebäude. Bei Aufstockungen stellt sich die Frage der Machbarkeit.
- Der Etappierung des Konzepts muss grosse Beachtung geschenkt werden. Dies in Bezug auf die unterschiedlichen Besitzverhältnisse und Realisierungshorizonte, insbesondere aber auch aus finanziellen Überlegungen (mögliche zu grosse Vorinvestitionen). Jeder Zwischenzustand muss für sich funktionieren und jeweils einen Mehrwert zur vorangehenden Etappe bilden.
- Die drei Konzepte reagieren sehr unterschiedlich auf den Ankunftsplatz Nord. Die Eingangssituation ist für die Stadt Willisau sehr bedeutend und soll nochmals sorgfältig geprüft werden. An dieser prominenten Stelle beim Kreisel Grundmatt wird künftig die Zentrumsbebauung beginnen. Diese Situation wird für lange Zeit Bestand haben, berücksichtigt man die aktuellen Untersuchungen des Kantons zum Entwicklungs schwerpunkt Willisau. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung werden in den künftigen Richtplan des Kantons Luzern einfließen, und sie bestätigen diesen Ort für eine längere Zukunft als den Übergang von der reinen Arbeitszone zum Kerngebiet. Ein sorgfältiger Umgang mit diesem Ort bezüglich Gebäudesetzung und Nutzung ist daher eine wichtige Aufgabe.
- Es wird nochmals explizit darauf hingewiesen, dass das erhaltenswerte Gebäude (Haus Schmid Parz. 198) längerfristig (sicher für die nächsten 20 Jahre) zu erhalten ist. Es ist aufzuzeigen, wie dieses sinnvoll ins Gesamtkonzept integriert werden kann.
- Die vorgegebene Mindestdichte gemäss Stellungnahme zum Werkstattgespräch ist einzuhalten.
- Nebst den Überlegungen zu einem für das künftige Willisau richtigen Wohnungsmix sind für die Stadt Willisau auch Überlegungen zu den zukünftigen gewerblichen Nutzungen zentral. Welche gewerblichen und öffentlichen Nutzungen sind angedacht,



und welche Nutzungen sind ausgeschlossen? Wie spielen Gewerbe- und Wohnnutzungen zusammen, wie und wo sind Mischformen richtig?

- Der Anteil an Arbeitsnutzungen wurde bestimmt. Die Zielwerte von 6'000 – 7'000 m² sind zu berücksichtigen. Eine Konzentration der Gewerbenutzung ist anzustreben. Die Arbeitsräume sollen flexibel nutzbar sein, falls die Nachfrage nach Arbeitsnutzungen nicht im erforderlichen Umfang besteht.
- Bei der Anzahl Parkfelder und dem Erschliessungskonzept zeigten sich grosse Unterschiede. Wie bereits in der Stellungnahme des Werkstattgesprächs festgehalten, ist die nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Parkfelder aufzuzeigen. Diese hat sich nach der VSS-Norm zu richten. Zum Vergleich ist auch die Herleitung gemäss kommunalem Parkplatzreglement der Stadt Willisau vorzunehmen und die Spannbreite aufzuzeigen.
- Grundsätzlich soll das MIV – Erschliessungskonzept (Haupterschliessung) via Ettiswilerstrasse funktionieren. Die Leistungsfähigkeit der Ettiswilerstrasse ist aufgrund der Fahrbewegungen in und aus dem Wellisareal nachzuweisen. Gibt es aus Sicht der Teams potenzielle Ein-/Ausfahrten via Umfahrungsstrasse, die zu einer Optimierung / Ergänzung der Haupterschliessung führen, ohne dass der Verkehrsstau der Umfahrungsstrasse beeinträchtigt wird, sind diese ebenfalls aufzuzeigen.
- Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage für einen darauffolgenden Gestaltungsplan. Die wesentlich zu überführenden Elemente des städtebaulichen Konzepts in den Gestaltungsplan sollen an der Schlusspräsentation aufgezeigt werden.

4.5. WORKSHOP 3 «SCHLUSSPRÄSENTATION»

An der Schlusspräsentation vom 3. März 2021 wurden die diversifizierten und vertieften Konzepte aller Bearbeitungsteams dem Beurteilungsgremium präsentiert und die Ergebnisse des anlässlich der Zwischenbesprechung ausgewählten Vertiefungsbereichs vorgestellt. Die Weiterbearbeitung der drei Konzepte wurde vom Beurteilungsgremium geschätzt und positiv hervorgehoben. Die Anregungen des Beurteilungsgremiums aufgrund des Workshops 2 wurden zu einem wesentlichen Teil aufgenommen und in der Weiterbearbeitung gelungen umgesetzt. Alle Teams haben sich im Rahmen der Testplanung intensiv mit der Aufgabenstellung sowie den Inputs des Beurteilungsgremiums auseinandergesetzt und verschiedene Lösungsansätze resp. ein breites Ideenspektrum präsentiert, sodass eine Klärung herbeigeführt werden konnte, wie sich das Wellisareal zukünftig entwickeln soll.

VERTIEFUNG, ERKENNTNISSE UND HINWEISE

Für die Schlussbearbeitung gab das Beurteilungsgremium den Bearbeitungsteams die folgenden Anmerkungen mit auf den Weg:

- Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt doch noch ein Anschluss an die Umfahrungsstrasse als erforderlich erweist und dieser vom Kanton bewilligt würde, wo wäre die



Ein-/ Ausfahrt (Rechts-rechts-System) und wie wäre diese mit der internen Erschliessung kompatibel?

- Die Langsamverkehrsverbindungen zum Bahnhof/zur Altstadt führen teilweise über private Grundstücke und funktionieren daher noch nicht überall. Diese sind zu überprüfen.
- Die Etappierung ist in Abhängigkeit mit dem Erschliessungs-, Parkierungs- und Anlieferungskonzept zu überprüfen. Jeder Zwischenzustand muss für sich funktionieren können.
- Die Anlieferungsbereiche im Teil Nord sind für Lastwagen bis zu 40 Tonnen auszulegen und aufzuzeigen.
- Alle drei Teams sehen entlang der Umfahrungsstrasse ein oder mehrere Längsbäude vor. Wie liesse sich diese «Nordkante» resp. Nordzeile etappieren?

4.6. SCHLUSSABGABE

Gestützt auf die Rückmeldungen zur Schlusspräsentation durch das Beurteilungsgremium erfolgte die Abgabe der Studienergebnisse (in Planformat A0-quer, max. 6 Pläne) per 17. März 2021. Die Schlussabgabe beinhaltete:

- **Konzeptplan (3 Pläne A0)** mit folgendem Inhalt:
 - a) Schwarzplan 1:5'000
 - b) Gesamtkonzeptplan Bebauung, Erschliessung und Freiraum 1: 1'000 (inkl. Anbindung Nachbarschaft, Bahnhof als Dachaufsicht)
 - c) Situationsplan mit schematischem Erdgeschossgrundriss, Freiraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung 1:500
 - d) Regelgeschossplan mit schematischem Grundrissnachweis pro Gebäudetypologie 1:200
 - e) Schnitte und Ansichten 1:500
 - f) Teilausschnitte (u.a. Ufergestaltung Enziwigger in Grundriss u. Schnitten) 1:200
 - g) Nutzungsnachweis mit Schemaplänen 1:1'000 Flächen und Volumen SIA 416
 - h) Konzeptbeschrieb inkl. Materialisierung
 - i) Mindestens 2 Visualisierungen (Stimmungsbilder des Areals) der Bebauung, Freiraum und Erschliessung.
- **Gestaltungsplan (1 Plan A0)** mit folgendem Inhalt:
 - a) Situationsplan Gestaltungsplanentwurf 1:500 mit wesentlich zu sichernden Elementen wie z.B. Baufelder, wichtigste Höhenkoten, Lage Zu- und Wegfahrten, Fuss-/Velowege, Verkehrsflächen, Anzahl und Lage Parkplätze/Veloabstellplätze, Lage unterirdische Bauten, Grösse und Lage Spiel- und Freizeitflächen
 - b) Eckpfeiler eines Mobilitätskonzepts



- c) Grundsätze eines Energiekonzepts
- d) Parzellierung und Etappierung
- e) Flexibilität der Nutzung (z.B. Wohnen – Dienstleistung; Parkierungsbereiche)

- **Vertiefungsplan (1 Plan A0)**

Die Teams sollten anhand des für ihr Konzept strategischen räumlichen/thematischen Bereichs die Machbarkeit ihres Ansatzes exemplarisch und im geeigneten, kleinteiligeren Massstab überprüfen. Dazu gehören Angaben zur zeitlichen Realisierung und der Kosten.

Plan nach freier Wahl (max. 1 Plan A0)

Jedes Team hatte die Möglichkeit, einen Plan nach freier Wahl zu gestalten.

4.7. VORPRÜFUNG

Alle drei Teams haben ihre Beiträge (Pläne, Modell, Unterlagen) fristgerecht und vollständig eingereicht. Von einem Team wurde ein zweites Modell abgegeben.

Die formelle und inhaltliche Überprüfung erfolgte durch die ZEITRAUM Planungen AG. Eine Zusammenstellung der wichtigsten Kennzahlen findet sich im Anhang. Dem Beurteilungsgremium lag der Vorprüfungsbericht mit den Ergebnissen in Form einer tabellarischen Synopsis mit Diagrammen vor.

Aus der Sicht des Beurteilungsgremiums konnten alle drei Beiträge zur Beurteilung zugelassen werden, auch das überzählige Modell.

4.8. ABSCHLIESSENDE SITZUNGEN BEURTEILUNGSGREMIUM

An den Schlussitzungen des Begleitgremiums am 28. April und 6. Mai 2021 wurde der Vorprüfungsbericht genehmigt sowie die Würdigungen und Empfehlungen erarbeitet und verabschiedet.

Im Anschluss an die Sitzung mit dem Beurteilungsgremium vom 6. Mai 2021 wurde das Exekutivgremium über die Ergebnisse der Testplanung anhand der Pläne und Modelle der drei Beiträge informiert.

5. WÜRDIGUNGEN

Die Würdigungen wurden anlässlich der Zusammenkünfte des Beurteilungsgremiums am 28. April und 6. Mai 2021 erarbeitet und einstimmig verabschiedet.

5.1. WÜRDIGUNG KONZEPT DEON ARCHITEKTEN, TEAM 1, LUZERN



Abb. Modell Deon Architekten, oben: Nord-Ansicht vom Kreisel, unten: Südost-Ansicht von Enziwigger



STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT

Das Projektteam gibt dem neu zu entwickelnden Gewerbeareal am heutigen Siedlungsrand von Willisau den anspruchsvollen Namen «Stadtkante.» Der Auftakt zu dieser sogenannten Stadtkante bildet ein höherer Baukörper am Ortseingang an der Ecke Ettiswilerstrasse / Kreisel und wird durch drei schmale und hohe Längsvolumen der Umfahrungsstrasse entlang festgesetzt.

Diese von den Verfassern bereits in der ersten Zwischenkritik zu Grunde gelegte Projektidee wurde vom Beurteilungsgremium schon damals in dessen rigiden Form mit Höhen von 15 – 20 m und der vorgeschlagenen Wohnnutzung in den oberen Geschossen an dieser städtebaulich und lärmtechnisch exponierten Lage kritisiert und hinterfragt.

Entlang der Ettiswilerstrasse werden die bestehenden Gebäude bis auf das zu erhaltende Haus Schmid, entsprechend der vorgeschlagenen Bauetappen, ersetzt und generieren in deren Vorbereich eine attraktive und verkehrsberuhigte Bewegungszone hinter einer lockeren Baumbepflanzung entlang der Strasse. Dem Haus Schmid wird allerdings unverständlich, mit wenig Respekt und viel zu nahe ein Neubauvolumen in den rückwärtigen Gartenbereich gestellt.

Der Erhalt der Gewerbezeile 2 und deren mögliche Aufstockung wie auch das zu Wohnzwecken umgebaute, in seiner Grundstruktur erhaltene und aufgestockte Lagerhaus ist hingegen eine überzeugende Idee für die Arealentwicklung und deren Identität.

Der südliche Arealbereich wirkt, mit seinen vier um den sogenannten «Werkplatz» gesetzten Wohnbauten und durch den grosszügigen Grünraum dazwischen, vom Rest des Areals abgekoppelt. Auch würde dieser Bereich zur unmittelbaren Nachbarschaft eine höhere Dichte und formale Präsenz vertragen.

FREIRAUM

Die lockere Bepflanzung mit Hochstammbäumen entlang der Ettiswilerstrasse ist ein attraktiver Filter und Auftakt zur dahinterliegenden Bebauung und kaschiert gleichzeitig die offenen Parkplätze davor.

Der offene grüne und grosszügige Aufenthalts- und Spielbereich in der Mitte des Areals wird «Campo» genannt. Er ist Teil eines reichhaltig bepflanzten «Parks», der seinen Abschluss am natürlich bestockten Bachlauf der «Enziwigger» findet. Diese aussenräumliche Qualität und Grosszügigkeit ist der Idee einer relativ dichten Bebauung, der sogenannten «Stadtkante» geschuldet und wirkt in dieser ländlichen Umgebung etwas überdimensioniert.

Die vorgeschlagene Durchwegung ist sehr vielfältig und attraktiv. Sie bietet allen Benützern optimale Querverbindungen und Übergänge über die Enziwigger mit beidseitiger Gehwegführung.



NUTZUNGEN

Entlang der sogenannten Stadtkante, im Winkel Ettiswilerstrasse / Umfahrungsstrasse, sind erdgeschossig Gewerbe und weitere flexible Nutzungen vorgesehen und in den darüberliegenden Etagen etwas Dienstleistung, aber v.a. Wohnen. Diese sind an den lärmbelasteten Aussenfassaden zu den beiden Strassen hin nicht unproblematisch. In den inneren Bereichen des Areals werden alles Wohnungen in sehr unterschiedlichen Grössen, Lagen und Wohnformen entwickelt. Viele davon profitieren vom grosszügigen dahinterliegenden Grünenraum und der Uferbestockung entlang der Enziwigger.

Dabei wird ein sehr breites Angebot vom Atelierwohnen über Gemeinschaftswohnen, Loftwohnen, Singlewohnen bis zum «normalen» Familienwohnen aufgezeigt. Einige Wohnungen, v.a. entlang der Werkgasse zwischen Zeile 1 und 2, haben aber ein für diese ländliche Region doch sehr nahe Gegenüber und zudem die Immissionen der Anlieferungen in der Werkgasse bei der Zeile 1. Diese Werkgasse als attraktive Anlieferungs- und Begegnungszone wird aber grundsätzlich positiv beurteilt. Als Reaktion auf die negativen Einflüsse der Werkgasse auf die darüberliegenden Wohnungen werden bei der Zeile 2 Durchwohngrundrisse vorgeschlagen.

ERSCHLIESUNG UND PARKIERUNG

Die Anlieferung und Zufahrt für die Gewerbegebäude werden plausibel aufgezeigt. Sie werden über den Aussenbereich im Norden und anschliessend durch die Werkgasse zurück auf die Ettiswilerstrasse geführt. Zudem wird ebenfalls ab der Ettiswilerstrasse die Zufahrt zur Parkgarage direkt neben dem Haus Schmid und parallel zur Strasse in das Gebäude vorgeschlagen, was für die beiden Häuser und deren Vorzonen sehr unattraktiv ist.

Die oberirdischen Parkplätze sind in ihrer Lage unproblematisch, dagegen ist die Anordnung und Lage der unterirdischen Parkgarage für Autos und Velos schlecht organisiert, aufwendig, unwirtschaftlich und für heutige Komfortansprüche nicht realistisch.

Demgegenüber profitiert der Fussgänger und der langsame Velofahrer von einer sehr vielfältigen und abwechslungsreichen Durchwegung des Areals mit unterschiedlichen Anschlüssen und Verbindungen zu den umliegenden Quartieren und entlang des Bachlaufs.

ETAPPIERUNG / NACHHALTIGKEIT / WIRTSCHAFTLICHKEIT

Es werden verschiedene Realisierungsvarianten in 6 möglichen Etappen von Norden nach Süden aufgezeigt. Eine Aufwertung des Freiraums im nördlichen Bereich wird leider erst in der 3. Etappe vorgeschlagen, was das Grundanliegen – frühzeitig qualitativ hochwertige Freiräume zu erstellen – grundsätzlich in Frage stellt.

Die für die einzelnen Gebäude des Bestandes gemachten Umbauvorschläge mit Erhalt der Primärstruktur, bei den Massivbauten / Betonskelett mit Ausbau und Weiterbau in Holzbauweise, ist sehr zeitgemäß, nachhaltig und energieschonend. Demgegenüber stehen die



Gebrauchstauglichkeit, Nutzungsvariabilität und die Wirtschaftlichkeit je nach Gebäude, deren Weiterverwendung und Nutzung.

Fazit:

Die sehr umfangreiche Analyse des Ortes und die engagierte Planungsarbeit für dieses heterogene und vielschichtige Areal, die vielen gestellten Anforderungen und Vorstellungen der einzelnen im Planungsprozess beteiligten Player haben zu diesem sehr interessanten Resultat geführt. Die von den Verfassern schon früh verbal und mit Bildern vermittelten attraktiven Zukunftsvisionen und Vorstellungen wurden im Verlauf der Testplanung konkretisiert und entsprechend eingelöst. Trotzdem verbleiben einige nicht unwesentliche Kritikpunkte am Konzept im Raum stehen. Als interessante Ansätze sind insbesondere folgende Aspekte prüfenswert:

- Prägnantes Gebäude am Kreisel
- Erhalt der Gewerbezeile 2 und deren mögliche Aufstockung
- Werkgasse als attraktive Begegnungszone
- das zu Wohnzwecken umgebaute, in seiner Grundstruktur erhaltene und aufgestockte Lagerhaus

5.2. WÜRDIGUNG KONZEPT HERZOG & DE MEURON, TEAM 2, BASEL



Abb. Modell Herzog & de Meuron, oben: Nord-Ansicht vom Kreisel, unten: Südost-Ansicht von Enziwigger

STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT

Das Konzept von Herzog & de Meuron zeigt exemplarisch, wie eine sorgfältige Lektüre städtebaulicher Qualitäten und ihre Neuinterpretation zu einer gelungenen Transformation eines geschlossenen Industrieareals zum offenen Wohn- und Gewerbequartier gelingen kann. Über eine typologisch-volumetrische Anlehnung und einer in die Tiefe des Grundstücks reichende Höhenstaffelung der Gebäude unter Einbezug historischer Fragmente werden ortstypische Wiedererkennungswerte geschaffen. Der neue Quartiersauftakt signalisiert Offenheit und Zugänglichkeit. Eine dem Ort angemessene städtebauliche Empfangs-



Geste mit der Silhouettierung der Gebäudevolumen verschafft den Ankommenden nicht nur eine angenehme «Lesbarkeit» des Quartiers und somit räumliche Orientierung, sie dient darüber hinaus gleichzeitig als attraktiver Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnungen.

QUARTIERSZUGANG ETTISWILERSTRASSE

Eine verwandte räumlich-volumetrische Entwicklung finden wir entlang der Ettiswilerstrasse mit ihrer einmaligen Komposition von alt/neu, von historischen Fragmenten, die wie Kabinettstücke in ihrer städtebaulich geschickten Hervorhebung und im Zusammenspiel mit dem neuen baulichen Kontext eine entscheidende Aufwertung des neuen Quartiers entfalten. Mit den historischen «Schmuckstücken» aus dem industriellen Erbe gelingt wiederum eine ganz spezifische Art von Ortsidentität: Heizzentrale, freigelegter Orgelbau und die Einbettung der erhaltenswerten Villa meistern hier den Auftakt ins Quartier. Über diese bemerkenswerten Relikte der städtebaulichen Vergangenheit wird eine Vertrautheit geschaffen, die im Zusammenspiel mit den neuen Gebäuden ein einmaliges Ensemble ergibt. Beidseitig flankiert von historischen Objekten öffnet sich die Perspektive auf das Herzstück des neuen Quartiers mit Bäumen, Wasser, Café und Läden. Wiedererkennungswerte schaffen statt «tabula rasa»! Räumliche Annäherung über räumliche Lesbarkeit.

ETAPPIERUNG

Aus mindestens *vier* Gründen erweist sich der Etappierungsvorschlag «von Innen nach Außen» als überzeugend und effizient. In der 1. Etappe wird die Mitte (das «Herz») des neuen Quartiers gebaut: Der Ersatzneubau für das Lagerhaus (N2) als neuer Wohnturm mit dem zugehörigen Quartiersplatz, dazu die erste Etappe der Tiefgarage mit optionaler Zufahrt ab Umfahrungsstrasse. Der Start des Projekts mit der Verdichtung von innen nach aussen hat *erstens* den grossen Vorteil, den realen Bedürfnissen flexibel zu begegnen: Sowohl ober- wie unterirdisch kann nach Norden oder Süden weiter etappiert werden, mit dem Vorzug, dass die jetzigen Unternehmen keinerlei Zeitdruck ausgesetzt sind und die weiteren Entwicklungsschritte ihren realen Gegebenheiten anpassen können. Ein *zweiter* Vorteil ergibt sich aus der Tatsache, dass der Auszug der Unternehmen im jetzigen N2 relativ problemlos durchgeführt werden kann, da sie ohne schwere Infrastrukturen auskommen. Der *dritte* Vorteil liegt darin, dass bereits in der ersten Etappe Leben aufs Areal einkehrt, sowohl für die Bewohner wie für die Unternehmen und die Willisauer Bevölkerung. Mit dem Ensemble von Wohnturm und Quartiersplatz entsteht ein attraktiver Aufenthaltsort unter Bäumen, mit Café und Läden. *Viertens* ermöglicht ein leicht verschobener Ersatzneubau nicht nur das Freilassen des Gewässerschutzraumes und einen Mehrgewinn an Wohnnutzung, sondern er erlaubt v.a. auch einen heute zu Recht geforderten haushälterischen Umgang mit dem Boden.



FREIRÄUME

Der verkehrsreie Quartiersplatz ist das Herz der Gesamtanlage. Hier treffen sich alle quartiersinternen Wege, Nord-Süd- wie West-Ost-Verbindungen. Hier konzentrieren sich die öffentlich attraktiven Nutzungen. Entsprechend seiner Bedeutung gestaltet sich der Hauptzugang: Dem Blick von der Ettiswilerstrasse öffnet sich, gerahmt von Orgelbau, ehemaliger Heizzentrale und der erhaltenen Villa Schmid, die einladende Perspektive auf den mit einem Wasserspiel und Bäumen bestückten Platz. Von weitem sind die im Erdgeschoss für die Öffentlichkeit bestimmten Räume und Nutzungen ablesbar. Von diesem zentralen Platz aus entfaltet sich ein dichtes Netz aus Wegen, Gassen und kleineren Plätzen, das durch seine subtile Ausgestaltung eine lebhafte Komplexität entfaltet. Eine feinmaschige Vernetzung führt von den mit Bäumen gesäumten Rändern bis zur Bachlandschaft, zum Bahnhof und zum Städtchen. Dabei bewegt man sich über Werkgassen und Werkhöfe mit Anlieferung und Einblicken in Produktion und Ausstellungen, von Vorplätzen zum Quartiersplatz, weiter im Süden durch Spielgassen mit Hecken-gefassten Gärten zum Grünraum entlang der Enziwigger. Die räumlich-volumetrisch unterschiedlich gestalteten «Gesichter» sind eine zusätzliche Stärkung des landschaftlich prägenden Bachraums und seinen Nutzungsmöglichkeiten. So verschafft beispielweise das offene überdachte Ende des einen Zeilenbaus den Besuchern sehr attraktive, erweiterte Gebrauchsformen des grünen Aufenthaltsraums, Schutz, Spiel- und Sitzgelegenheiten selbst bei Regen und berückende Perspektiven ins Grüne.

WOHNUNGSKONZEPT / WOHNUNGSMIX

Wohnen beginnt grundsätzlich in der jeweils zweiten Raumschicht, abgewandt von der Lärmintensität der befahrenen Strassen. Konzept 2 sieht ein durchmisches, reichhaltig differenziertes Wohnangebot für unterschiedlichste Lebensweisen vor, flexibel anpassbar an die Nachfrage auf dem Wohnmarkt. In der umgebauten Fabrik finden sich Loft-, Atelierwohnungen, aber auch Geschoss- oder Maisonette-Angebote, ausgestattet mit einer Loggienschicht auf der Südseite. Eine Pufferzone zur Werkgasse bringt Licht in die Tiefe der Grundrisse. Die EG-Wohnungen sind direkt zur Werkgasse orientiert, mit Vorgarten, südlich mit privaten Vorgärten.

Im Ersatzneubau für den Turm reicht die Flexibilität von Kleinst- bis zu grossen Familienwohnungen. Das Atrium in der Gebäudemitte, auf das alle Wohnungen mit Fenstern orientiert sind, dient der Belichtung der grossen Gebäudetiefen. Viele der Wohnungen verfügen dank der abgestuften Silhouetten über Aussicht und Weitblick.

Im Südteil des Areals ist Wohnen im Reihenhaus mit Vorgärten vorgesehen mit angrenzenden Spielgassen, die als Ost-West-Durchwegung eine attraktive räumliche Verbindung zum Bach-Grün-Raum bilden. Auch die Reihenhäuser erlauben flexible Wohnungstypen: Von der Laubengang- über die Maisonetten-Lösung bis zu grossen Geschosswohntypen. Auch Kleinwohnungen sind innerhalb der Typologie denkbar. Ein viergeschossiger, typologisch sich von den 3-geschossigen Reihenhäusern unterscheidender Baukörper dient als



vermittelndes städtebauliches Element zwischen öffentlichem Platz und eher beschaulicher südlicher Zeilenbauweise.

Fazit:

Im klugen Zusammenspiel all der genannten projektspezifischen Qualitäten gelingt den Projektverfassern von Herzog & de Meuron eine aussergewöhnlich qualitätsvolle Transformation vom geschlossenen Industrieareal zum offenen Wohn- und Werkquartier, in der jede Etappierungsphase ihre jeweils eigenen architektonisch-städtebaulichen Qualitäten hervorbringt und so Schritt für Schritt zur Steigerung des im Programm geforderten doppelten Mehrwerts für Quartier und Stadt beiträgt. Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch seine präzise Bezugnahme auf alle zentralen Programmfpunkte aus:

- Es zeigt eine realistische Umsetzung der übergeordneten Entwicklungsziele: Ortsbau, Raumstruktur, räumliche Wirkung, Massstäblichkeit & Dichte, Freiraumqualitäten, Erschliessung des Areals, Nutzungseignung und Etappierung.
- Die städtebauliche Ankunftssituation mit ihrer für Willisau markanten Silhouettierung wirkt identitätsstiftend und lässt eine städträumliche Lektüre weit ins Areal hinein zu.
- Es zeigt eine räumlich, volumetrisch und visuell überzeugende Vernetzung des neuen Quartiers mit den Nachbarschaftsquartieren.
- Die Ettiswilerstrasse zeigt eine äusserst gelungene Gestaltung mit traditionsreichen und neuen Baukörpern mit repräsentativ einladender Haupterschliessung des neuen Quartiers.
- Die Freiraumstruktur überzeugt mit differenzierten, von privat, halbprivat, halböffentlichen bis öffentlichen Aussenräumen und Wegführungen.
- Es schlägt ein für Willisau zuträgliches Nutzungsmass in baulich reichhaltig differenzierter Gestalt vor, mit einem gelungenen Funktionsmix der EG-Nutzungen.
- Es zeigt zudem eine ausgesprochen gute Etappierbarkeit aus der Mitte des Quartiers auf.

5.3 WÜRDIGUNG KONZEPT STÜCHELI ARCHITEKTEN, TEAM 3, ZÜRICH

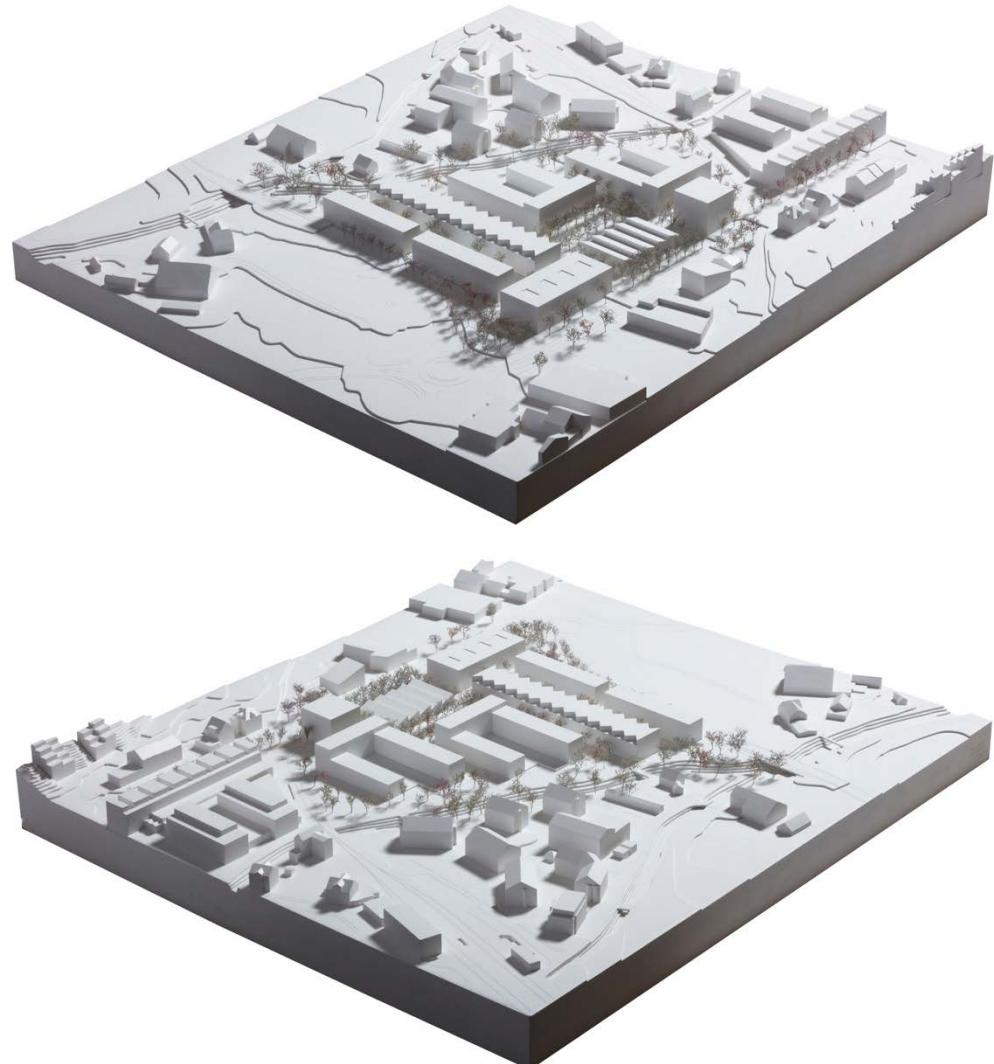


Abb. Modell Stücheli Architekten, oben: Nord-Ansicht vom Kreisel, unten: Südost-Ansicht von Enziwigger

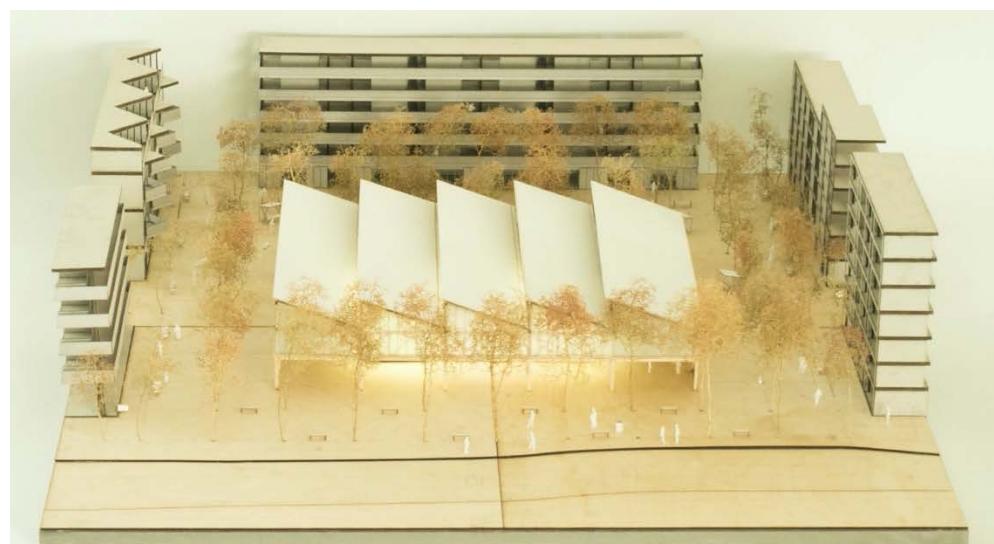


Abb. Modell Markthalle, Stücheli Architekten



GESAMTKONZEPT SLOW CITY

Das Team schlägt einen schrittweisen Umbau zu einem neuen, in Dichte, Massstäblichkeit und Gestaltung sehr städtisch wirkenden Quartier vor, das unter dem Motto der «Slow City» auf sich ändernde Bedürfnisse und Lebensweisen seiner Bewohnerschaft eingehen könne.

Das Herzstück des Konzepts ist eine neue Markthalle an der Ettiswilerstrasse. Dem Konzeptgedanken der «Slow City» entsprechend sollen hier ein Bauernmarkt, eine Gastronutzung oder Läden mit Bio- und «Slow food» ihren Platz finden. In der vorgeschlagenen Inszenierung mit dem Quartierplatz entsteht eine prägnante Adressbildung und Aufwertung der Ettiswilerstrasse. Der vorgesehene Standort am Ort des erhaltenswerten Hauses Schmid ist allerdings erst in der letzten Phase der Umsetzung verfügbar. Damit besteht die Gefahr, dass dieses zentrale Element nie realisiert wird. Es ist leider nicht nachvollziehbar, dass dieses wichtige Element des Konzeptes nicht stärker und überzeugender herausgearbeitet wurde. Als Neubau und in der relativ konventionell angedachten Art mit Bauernmarkt und «Slow-Food» - Angeboten vermag das Konzept nicht zu überzeugen und wird auch als Konkurrenz zum «Städtchen» empfunden. Hingegen wäre eine ähnliche Nutzung in einer der bestehenden Hallen, möglichst im Zusammenspiel mit anderen Zwischennutzungen (Handwerk, Kleingewerbe, lokale Produkte), und in Verbindung mit Kunst und Kultur eine sehr interessante Idee, die dem Standort neuen Wind und Aufmerksamkeit verleihen könnte.

Dank der Nähe zu Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten eigne sich das Areal nach Ansicht des Teams besonders auch für spezielle Wohnformen wie Wohnen in der Nachfamilie und Wohnen in späteren Lebensphasen wie Mehrgenerationen- oder Clusterwohnungen. Dem steigenden Bedürfnis nach Langsamkeit und Innehalten soll besonderes Augenmerk gewidmet werden. Über die Jahre hinweg soll das Quartier Schritt für Schritt begrünt und sukzessive in ein öko-freundliches Areal mit 370 Bäumen, 10'700 m² Grünfläche, 8'000 m² begrünte Dachflächen und Dachgärten, Fassadenbegrünungen und einem Park entlang der Enziwigger umgewandelt werden.

STÄDTEBAU UND NUTZUNGEN

Die städtebauliche Setzung mit der orthogonalen Gebäudestruktur begründet das Team mit der industriell-gewerblichen Vergangenheit. So entsteht ein sehr städtisch wirkendes Quartier. Der Verzicht auf einen Hochpunkt führt zu einer fast durchgehenden Traufhöhe und langen Gebäudeköpfen. Nach Ansicht des Beurteilungsgremiums vermag es sich vom architektonischen Charakter, der Massstäblichkeit, dem räumlichen Zusammenwirken und auch den angedachten Nutzergruppen nicht recht in Willisau einzuordnen. Es wirkt insgesamt zu dicht und zu wenig ortsbezogen. Die Typologie der 5-7-geschossigen u-förmigen Wohnbaukörper vermag mit ihren Schattenwürfen und schwierigen Eckwohnungen für diesen Standort nicht zu überzeugen. Die entlang der Umfahrungsstrasse liegenden Wohnzeilen sind gegen Norden lärmexponiert, gegen Süden in die relativ schmale Fabrikgasse orientiert und damit verglichen mit anderen in Willisau verfügbaren Wohnlagen nicht besonders attraktiv. Zur Ettiswilerstrasse werden bis 7-geschossige Bauten vorgesehen, welche an



dieser Stelle eine Urbanität erzeugen, die im kleinteiligen Massstab des «Städtchens» fremd wirken und die Lesbarkeit des Areals von aussen verunklären. Die Gebäude sind flexibel konzipiert, sodass je nach Bedarf mehr oder weniger Wohnen oder Gewerbe realisiert werden kann. Hingegen sind praktisch alle Gebäude gemischt genutzt, in der Regel mit Dienstleistung oder Gewerbe in den Erdgeschossen und Wohnen in den oberen Geschossen. Gebäude mit grösseren produktiven Gewerbenutzungen sind nicht vorgesehen.

Zwar hat sich das Team zum Ziel gesetzt, den Verbrauch von Ressourcen zu verlangsamen und zu reduzieren, indem es bestehende Gebäudesubstanz erhält und umnutzt. Letztendlich wird aber nur der Langbau erhalten und in einer Art und Weise umgebaut, dass die vormals gewerblich-industrielle Vergangenheit kaum mehr ablesbar ist.

Interessant ist hingegen der Ansatz, mit einem prominent platzierten Gebäude gleichsam den Auftakt des Quartiers als nördlicher Stadteingang zu manifestieren. Die Nutzung dieses Gebäudes als «Jokergebäude» verbleibt unbestimmt, was die Kraft der Idee massgeblich schmälert. Wird dieser prominente Ort mit einem Gebäude besetzt, bedarf es auch einer entsprechend überzeugenden Nutzung.

FREIRAUM

Im Freiraum wird mit einer Art gestanzten Mustern die Referenz zur Handwerkstradition gesucht. Daraus entsteht eine Form Baukasten, der gleichsam in unterschiedlichen Grüntönen je nach Situation angewendet werden kann. Dieses kräftige Muster erlaubt eine viel verspieltere Architektur oder umgekehrt verlangt die recht gleichförmige Architektur eine verspieltere Aussenraumgestaltung. So wirkt die in der Architektur und im Freiraum durchgezogene Orthogonalität zu streng und im Massstab wenig verträglich mit dem kleinstädtischen Umfeld.

Rund um die künftige Markthalle entsteht in den ersten drei Umsetzungsphasen, also über einen langen Zeitraum hinweg, ein sehr grosser baumbestandener Platz. Es ist schwierig, sich eine adäquate Nutzung dieses Freiraums an dieser Stelle vorzustellen. Zudem wirkt das Haus Schmid neben diesem Platz und vor der 6-7 - geschossigen Kulisse der Neubauten unverhältnismässig exponiert.

Die Enziwigger erhält im Vorschlag des Teams einen attraktiven Freiraum, der sowohl eine ökologische Aufwertung erfährt, aber auch einen Mehrwert für das Quartier bietet. Zur Enziwigger bleiben die Baukörper in wohltuender Distanz, sodass in den Aufweitungen recht grosszügige Freiräume entstehen können. In den Kopfbauten werden an attraktiver Lage gemeinschaftlich oder öffentlich nutzbare Räume vorgeschlagen.

ERSCHLIESUNG UND PARKIERUNG

Das ganze Quartier ist verkehrs frei bzw. als Fussgängerzone angedacht, die Autos werden in einer zweigeschossigen Tiefgarage und optional im Parkhaus im sogenannten «Jokergebäude» untergebracht. Die wichtigen Verbindungen ins «Städtchen» und entlang der Enziwigger ins Grüne Richtung Schwimmbad sind vorhanden.



Fazit:

Das Team schlägt eine Reihe von sympathischen und interessanten Ansätzen vor, die aber in ihrer Umsetzung zu wenig konsequent angewendet wurden und letztlich vor allem auch in ihrer Massstäblichkeit nicht zu überzeugen vermögen. Als interessante Ansätze sind insbesondere folgende Aspekte prüfenswert:

- Prägnantes Gebäude am Kreisel
- Die Idee einer Markthalle, aber in einer der bestehenden Hallen und im Zusammenspiel mit Zwischennutzungen aller Art
- Die grosszügigen Aufweitungen entlang der Enziwigger mit gemeinschaftlich oder öffentlich genutzten Erdgeschossen in den Kopfbauten



6. EMPFEHLUNGEN DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

6.1 VORBEMERKUNGEN

Zentraler Ausgangspunkt für die Erarbeitung der Empfehlungen bildet das im August 2020 verabschiedete Programm «Testplanung Willisareal». Die auf dieser Basis durchgeführte Testplanung konnte im März 2021 mit der Schlusspräsentation der beteiligten Teams drei Teams «Deon» - Luzern, «Herzog & de Meuron» - Basel, «Stücheli» - Zürich, der im Anschluss erfolgten Abgabe der Planunterlagen und der Vorprüfung dieser Unterlagen durch das Begleitbüro «ZEITRAUM» abgeschlossen werden.

Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums basieren auf den Ergebnissen der Testplanungsbeiträge der beteiligten Teams. Weiter basieren sie auf den in der Phase von September 2020 bis März 2021 mit den Teams durchgeführten Präsentationen und Gesprächen am Werkstatttermin, an den Zwischen- und Schlusspräsentationen und auf den in der Folge geführten Aussprachen mit dem Exekutivgremium der Testplanung.

Ebenfalls in die folgenden Betrachtungen eingeflossen sind die Erkenntnisse der Vorprüfung der Teambeiträge, aktuelle Entwicklungen der Stadt Willisau und kantonale Erkenntnisse und Rahmenbedingungen.

Folgende Berichte lagen den Überlegungen des Beurteilungsgremiums zu Grunde:

- Programm
- Fragenbeantwortung
- Protokolle
- Markt- und Standortanalyse
- Wirtschaftlichkeitsbericht
- Vorabklärungen Kanton
- Vorprüfungsbericht
- Testplanungsbeiträge der drei Teams

Die Erarbeitung der Empfehlungen erfolgte in einem ersten Arbeitsschritt anlässlich der Zusammenkunft des Beurteilungsgremiums am 28. April 2021 zunächst in drei Arbeitsgruppen zur Würdigung der Teambeiträge. Im zweiten Arbeitsschritt wurden die Empfehlungen in vier thematischen, interdisziplinär zusammengesetzten Arbeitsgruppen (1) Städtebau, (2) Freiräume, (3) Verkehr/Mobilität und (4) weiteres Vorgehen am 28. April und 6. Mai 2021 erarbeitet.



6.2 AUFTAG

Auftrag des Beurteilungsgremiums war es, die Beiträge der beteiligten Teams kritisch zu begleiten und Schlussfolgerungen in Form von materiellen und operativen Empfehlungen zuhanden des Exekutivgremiums der Testplanung für die weitere räumliche Entwicklung des Wellisareals zu ziehen.

Das Beurteilungsgremium hat sich bei der Erarbeitung der Empfehlungen von den in der Verfassung des Bundes geltenden Prinzipien eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und insbesondere der Siedlungsentwicklung nach innen leiten lassen. Die Empfehlungen sind als räumliche Konkretisierung dieser Prinzipien zu verstehen.

6.3 ERWÄGUNGEN

Das Beurteilungsgremium hat die aus ihrer Sicht für die Erarbeitung der Empfehlungen bedeutsamen Gesichtspunkte erwogen. Dabei haben operative Aspekte für das weitere Vorgehen und die schrittweise Entwicklung des Areals ebenso eine Rolle gespielt wie materielle Gesichtspunkte im Bereich der öffentlichen Freiräume und Landschaftsentwicklung, des Städtebaus und der Siedlungsentwicklung, alle mit der verkehrlichen Erschliessung verbundenen Fragen und der Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung. Die Empfehlungen beziehen sich namentlich auf die im gemeinsamen Interesse liegenden Vorhaben für eine werthaltige Entwicklung des Wellisareals.

Die Entwicklung des Gesamtareals sollte wegen der unterschiedlichen Wünsche und materiellen und zeitlichen Anforderungen der jeweiligen Grundstückseigentümer an die zukünftige Entwicklung schrittweise möglich sein. Weder soll ein schnellstmöglicher erster Entwicklungsschritt verhindert werden, noch soll eine gemeinsam akzeptierte, längerfristige Entwicklung ausgeschlossen werden. Um die Komplexität und Risiken bei der weiteren Entwicklung zu reduzieren und die Planungssicherheit zu verbessern, steht deshalb eine Stossrichtung im Vordergrund, die mit möglichst wenig Veränderungen der Grundstückszuschnitte auskommt.

6.4 EMPFEHLUNGEN ZUR GRUNDKONZEPTION DES WELLISAREALS

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Bauherrschaften einstimmig das Konzept von Herzog & de Meuron (Team 2, Basel) zur Weiterentwicklung des Wellisareals.

In den Diskussionen des Beurteilungsgremiums hat sich gezeigt, dass der konzeptionelle Ansatz des Teams Herzog & de Meuron den wünschenswerten Stossrichtung der räumlichen Entwicklung des Areals am nächsten kommt. Es wird deshalb empfohlen, der weiteren

Entwicklung des Planungsareals die städtebauliche, freiraumplanerische und erschließungstechnische Grundkonzeption dieses Teams zugrunde zu legen. Es existieren jedoch eine Reihe überlegenswerter und überarbeitungsbedürftiger Punkte, die im Rahmen einer nach der Testplanung vorzusehenden Synthesephase anzugehen sind.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt, das erarbeitete Konzept des Teams Herzog & de Meuron unter Berücksichtigung der in den darauffolgenden Kapiteln aufgeführten Punkte als Grundlage für die weiteren Vertiefungsschritte zu verwenden.

6.5 EMPFEHLUNGEN STÄDTEBAU

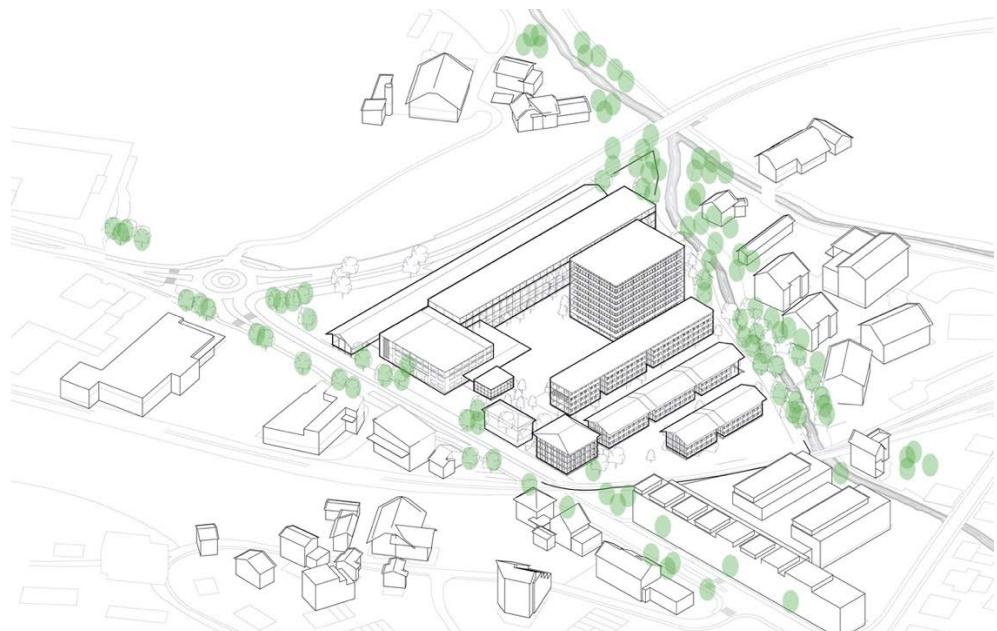


Abb. Städtebauliches Konzept Herzog & de Meuron

1. Das Beurteilungsgremium stimmt dem städtebaulichen Gesamtkonzept mit der markanten Silhouettierung und den damit einhergehenden, in der Würdigung genannten städträumlichen Qualitäten des neuen Quartiers zu und empfiehlt, diese zu sichern und umzusetzen. Die Präzisierung dieser Qualitäten (insb. Silhouettierung; städtebaulich markanter Wiedererkennungsaufpunkt; räumlich, volumetrisch und visuell überzeugende Vernetzung des neuen Quartiers mit den Nachbarschaftsquartieren; Gestaltung mit traditionsverbundenen und neuen Elementen entlang Ettsiwielerstrasse; Freiraumstruktur; zuträgliches Nutzungsmass; gute Etappierbarkeit) sollten im Richtprojekt vorgenommen werden.
2. Zeile 1 soll erhalten oder durch einen Neubau ersetzt werden (je nach Nachfrage der Räume / Wirtschaftlichkeit). Eine Verkürzung oder ein Unterbruch der Zeile (z.B. für Parkierung, Anlieferung) ist denkbar. Auch eine Etappierung der Zeile 1 ist vorstellbar.
3. Das Beurteilungsgremium sieht den Auftakt der Zeile 1 zum neuen Quartier am Kreisel als potenziellen Ort für einen städtebaulichen Akzent. Es empfiehlt zu überprüfen, ob



und welche städtebaulichen und funktionalen Gewinne eine solche Akzentuierung am Kopf des langen niedrigen Gebäudes für das neue Quartier bringen würde.

4. Zur Stärkung der Freiraumachse Nord-Süd ist eine prägnantere Ausbildung der Durchgänge/Passagen oder gar eine räumliche Trennung der Zeilen 1 und 2 von den Bauten der Ettiswilerstrasse zu prüfen.
5. Das Lagerhaus ist als städtebauliches Element prägend und soll auch für die Zukunft des Ortes einen hohen Identifikationswert beibehalten. Grundsätzlich sind für das Beurteilungsgremium sowohl Erhalt wie auch Ersatzneubau vorstellbar. Das Konzept von Herzog & de Meuron zeigt allerdings, dass ein leicht verschobener Neubau die folgenden entscheidenden Vorteile mit sich bringt:
 - Die Distanz zum Gewässerraum kann eingehalten werden.
 - Ein verbessertes Verhältnis von Platzgrösse zu Gebäude kann gewonnen werden.
 - Die Massstäblichkeit des Gebäudes kann auf die Wohnnutzungen abgestimmt werden.
 - Ein haushälterischer Umgang mit Grund und Boden im Verhältnis zur generierten Nutzung wird entschieden verbessert. Eine deutlich höhere Nutzfläche wird geschaffen.
 - Als Auftakt des neuen Quartiers (1. Etappe) kann gleichzeitig die 1. Etappe der Parkierung unter dem Neubau realisiert und sowohl nach Nord wie nach Süd erweitert werden.
6. Das Beurteilungsgremium betrachtet die stadträumliche Komposition entlang der Ettiswilerstrasse mit dem von historischen Gebäuden flankierten repräsentativen Hauptzugang zum Quartier als äusserst gelungen und empfiehlt, diese Qualitätsbausteine (Orgelbau, Heizzentrale, Haus Schmid) nach Möglichkeit zu sichern oder in vergleichender Qualität weiterzuentwickeln.



Abb. Visualisierung Herzog & de Meuron: Quartierseingang mit Orgelbau, Heizzentrale, Haus Schmid

7. Die Etappierung ist eine grosse Stärke des Konzepts von Herzog & de Meuron. Das Beurteilungsgremium erachtet das Etappierungskonzept als schlüssig und verfolgswert, dass die Arealentwicklung aus der Mitte heraus vorsieht, beginnend mit dem



Ersatzneubau des Lagerhauses sowie der Platzgestaltung und empfiehlt, diese Entwicklungsrichtung zu sichern. Im Hinblick auf das angedachte Etappierungskonzept sollen für das Areal bereichernde Zwischenutzungen ermöglicht werden.

8. Das Beurteilungsgremium sieht die Wertschöpfung im reichhaltigen Angebot der vorgesehenen Wohnformen. Im Südteil mit den 3 Zeilen (N4, S1, S2) und dem Gebäude S3 sieht das Beurteilungsgremium ein mögliches Entwicklungspotential. Es empfiehlt zu überprüfen, ob und welche räumlichen und typologischen Qualitäten durch einen akzentuierteren, evtl. zusätzlichen Ersatz der reinen Zeilen gewonnen werden könnten.



Abb. Städtebauliches Konzept Herzog & de Meuron mit Gebäudenummerierungen und Bezeichnungen

6.6 EMPFEHLUNGEN FREIRÄUME



Abb. Freiraumkonzept Herzog & de Meuron

1. Die Aufwertung der Ettiswilerstrasse mit Bäumen und einer räumlichen Abfolge von unterschiedlich stark zur Strasse zurückgesetzten Gebäuden und grosszügigen Vorzonen wird begrüßt. Wünschenswert sind mindestens punktuell publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss.
2. Der Auftakt am Kreisel mit oberirdischen Parkplätzen wird als nicht sinnvoll erachtet. Es soll eine attraktive Adresse mit Bezug zu den folgenden Gebäuden entstehen, ggf. in Verbindung mit einer ökologischen Funktion (Bäume, Retention, Biodiversität/Bepflanzung). Das Beurteilungsgremium sieht diesen Ort als potenziellen städtebaulichen Akzent z.B. mit einem höheren Gebäude, der Freiraum sollte diesem Aspekt Rechnung tragen.
3. Die Gestaltung und Durchgängigkeit (Anlieferung) der «Fabrikstrasse» zwischen Zeile 1 und Zeile 2 ist zu überprüfen. Wünschenswert wäre eine Art «Werkgasse», welche die Atmosphäre des gewerblich industriellen Arealcharakters trägt.
4. Die Freiraumachse entlang der Enzwigger sollte räumlich grosszügiger dimensioniert werden, sodass auch für die Öffentlichkeit ein Mehrwert entsteht. Dabei ist die Etapierung zu beachten. Wünschenswert wäre, dass bereits in den frühen Phasen ein



attraktiver Freiraum am Wasser entsteht. Allerdings soll aus ökologischen Gründen der Uferbereich nur punktuell zugänglich gemacht werden.

5. Wünschenswert ist ein beidseitiger Weg entlang der Enziwigger sowie zwei Querungen: Eine im Umfeld der bestehenden Brücke – wie im Konzept von Herzoge & de Meuron vorgeschlagen – eine im Bereich der Stiftung Brändi, wo eine Verbindung zum öffentlichen Weg relativ einfach umzusetzen wäre.
6. Bei den Siedlungsfreiraum ist auf eine klar erkennbare öffentliche Durchwegung diagonal von Südsüdwest nach Nordnordost zu achten.
7. Es sind noch zu wenig halböffentliche Freiräume (z.B. Kinderspielplätze) vorhanden. Das Verhältnis zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen ist zu überprüfen.
8. Der Quartiersplatz ist in Grösse, Proportion und Lage gut gelungen und bildet in Verbindung mit der Neunutzung der Heizzentrale eine attraktive Adresse. Das Haus Schmid ist gut in das Freiraumnetz integriert.



Abb. Visualisierung Quartierplatz Herzog & de Meuron

9. Die Überdeckung der Tiefgarage muss 1.5m betragen, damit Bäume wachsen können. Tiefgaragen sollten möglichst unter den Gebäuden zu liegen kommen.
10. Generell sollte in den folgenden Phasen der ökologischen und siedlungsklimatischen Ausgestaltung der Freiräume Rechnung getragen werden (Biodiversität, durchlässige Oberflächen, Retention u.a.m.)
11. Bei der Etappierung ist sicherzustellen, dass in jeder Phase attraktive Freiräume und genügend Parkplätze zur Verfügung stehen und eine funktionierende Erschliessung sichergestellt werden kann.



6.7 EMPFEHLUNGEN VERKEHR / ERSCHLIESUNG / DURCHWEGUNG

1. Die Verkehrserschliessung für den MIV an die Ettiswilerstrasse ist nach wie vor gut möglich und soll dem Projektentwicklungsstand und entsprechend den Bauetappen angepasst und optimiert werden. Auch die Werkzufahrt entlang der Bahnlinie bleibt bis zur Realisierung des südlichen Arealbereichs erhalten.
2. Zukünftig und Grundlage aus dem Vorschlag Team Herzog & de Meuron ist die Zufahrt für LKW ab der Ettiswilerstrasse in die Fabrikstrasse/Werkgasse zwischen Zeile 1 und Zeile 2 zu empfehlen. Diese sollte jedoch durchgängig befahrbar sein, ohne private Gärten. Mit dem Kanton soll zeitlich phasengerecht dringlich geprüft werden, ob die Ausfahrt mittels Rechtsabbieger in die Umfahrungsstrasse möglich und bewilligungsfähig ist. Für die Gesamtsituation wäre dies ausserordentlich vorteilhaft. Die Erschliessung des Areals ist in jedem Fall und in jeder Etappe zu gewährleisten.
3. Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen und für Besucher kann zwar wie heute gelöst werden, muss aber den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechen. Die oberirdischen Parkplätze, insbesondere entlang der Ettiswilerstrasse, sollen möglichst minimiert werden.
4. Die Parking Ein- und Ausfahrtsrampe senkrecht zur Ettiswilerstrasse und zwischen Orgelbau und Heizzentrale ist optimal situiert, unauffällig und lässt Spielraum für optimierte, etappengerechte Parkgaragen.
5. Für Fussgänger und langsame Velofahrer ist eine gute Durchwegung mit direkten Verbindungen zum Bahnhof über die Enziwigger zu gewährleisten. Dabei sollen private Wohnbauten respektiert und nicht unterquert werden.
6. Parallel zum Richtprojekt soll ein Mobilitäts- und Erschliessungskonzept entwickelt werden, welches mit den übergeordneten Verkehrsführungen und Verkehrsträgern kompatibel ist.



Abb. Erschliessungskonzept Herzog & de Meuron: Durchwegung Fussgänger (links), Erschliessung MIV, Zügel-/Notfallfahrzeuge, Anlieferung (rechts)



6.8 EMPFEHLUNGEN WEITERES VORGEHEN / QUALITÄTSSICHERUNG

1. Es wird empfohlen, die in den materiellen Empfehlungen genannten Punkte im Rahmen einer halbjährigen Synthesephase bis Ende 2021 in einem Richtprojekt, auf der Basis der Konzeption des Teams «Herzog & de Meuron» zusammenzuführen. Das von der Grundstückseigentümerschaft in enger Abstimmung mit der Stadt Willisau erarbeitete Richtprojekt dient als konsensuale Grundlage für die folgende Phase der Sondernutzungsplanung und Umzonung. Die Präzisierung des Richtprojektes in Bezug auf zu beachtende Gegenstandsbereiche, die Tiefe der Bearbeitung und die Art der Darstellung (Pflichtenheft) soll unmittelbar nach Abschluss der Testplanung bis Anfang Juni 2021 erfolgen. Der Prozess der Synthesephase und der Kreis der Beteiligten ist gemeinsam mit der Stadt Willisau und der Grundstückseigentümerschaft abzustimmen.
2. Es wird empfohlen, anlässlich der gemeinsamen Startsitzung der Synthesephase, die für Mitte Juni 2021 vorgesehen ist, auch festzulegen, wann und wie die Information der Öffentlichkeit / Einwohnerschaft von Willisau über die Ergebnisse der Testplanung erfolgen soll. Bis zu diesem Zeitpunkt soll über die erzielten Ergebnisse und Arbeitsfortschritte Vertraulichkeit gewahrt werden.



6.9 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Mit dem Abschluss der Testplanung ist ein wichtiger Meilenstein für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wellisareals erreicht. Die Transformation dieses Areals mit Augenmaß und Qualität ist für die weitere Entwicklung der Stadt Willisau von strategischer Bedeutung. Es eröffnet sich mit den in den Empfehlungen formulierten Stossrichtungen die Chance einer gedeihlichen Zusammenarbeit der Grundstückseigentümerschaft mit der Stadt Willisau.

Das Beurteilungsgremium hat es als ausserordentlich fruchtbar angesehen, dass durch die wertvollen Beiträge der beteiligten Planungsteams mit ihren unterschiedlichen Ansätzen und Vorschlägen eine integrierte Betrachtung aller für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wellisareals bedeutsamen Gegenstandsbereiche möglich war. Von den Teams wurden zudem wertvolle Beiträge in Bezug auf den Erhalt der Baukultur, das innovative soziale Zusammenleben und die Nutzung von Potenzialen im Bereich der öffentlichen Freiräume ausgearbeitet. Ohne im Einzelnen darauf einzugehen wurden diese Aspekte als wichtige Bestandteile in die Entwicklung einbezogen.

Das Beurteilungsgremium dankt den drei Planungsteams für ihre umfassenden Arbeiten und das grosse Engagement. Alle Teams haben sich im Rahmen der Testplanung intensiv mit der Aufgabenstellung auseinandergesetzt und verschiedene Lösungsansätze und Denkanstösse präsentiert.

Das Beurteilungsgremium dankt auch allen beteiligten Büros, die in der Vorbereitung der Testplanung und Auswertung der Teambeiträge beteiligt waren und die ausgezeichnete Organisation unter Pandemiebedingungen.

Das Beurteilungsgremium dankt dem Exekutivgremium für das entgegengebrachte Vertrauen und wünscht allen Beteiligten für die weiteren Arbeiten viel Erfolg.



7. GENEHMIGUNG

Die vorliegenden Würdigungen der Teambeiträge und Empfehlungen wurden vom Beurteilungsgremium an der Schlussberatung am 6. Mai 2021 einstimmig beschlossen.

Prof. em. Dr. Bernd Scholl,
Städtebau / Architektur (Vorsitz)

Dr. Elisabeth Blum,
Städtebau / Architektur

Hans Cometti,
Städtebau / Architektur

Monika Schenk,
Landschaftsarchitektur

Reto Derungs,
Ortsplaner Willisau

Franz Glanzmann,
GKA Immobilien AG

Hans Aregger,
GKA Immobilien AG

Hilmar A. Tolusso, Grundeigentümer
Teilbereich Süd

Urs Fellmann, Grundeigentümer
Teilbereich Süd



ANHANG

ANHANG 1A-C: TEAMBEITRÄGE

ANHANG 2: VORPRÜFUNG - KENNZAHLEN



ANHANG 1A: TEAM 1, DEON ARCHITEKTEN, LUZERN

Verfasser: Deon Architekten AG
Pfistergasse 23
6003 Luzern

Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG
Amtshausgasse 5
3011 Bern

mrs partner ag
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich

intosens ag, urban solutions
Waffenplatzstrasse 54
8002 Zürich

Beratende Experten: Frank Joss, Mia Hägg



Sicht von Norden

Willi braucht für die Menschen, die hier wohnen und arbeiten eine Architektur des Ankommens. Ein Ankommen, das als Synonym stehen mag für Identität oder Heimat. Folgt man den Gedanken des Philosophen Karl Jaspers, «Heimat ist da, wo ich verstehe und verstanden werde», ist man geneigt zu sagen: «Heimat ist kein Ort, Heimat ist ein Gefühl.» Versteht und verstanden werden, das braucht Selbstvergewisserung und Verständigung in kommunaler Weise/Verzeichnung. Eine stimmende Architektur kann zu einer Selbstvergewisserung und zur Auselanderzeugung mit dem Heute und Morgen sensibel zu verknüpfen und zur Entfaltung zu bringen in Anlehnung an das kulturelle Erbe des Architektur. Damit der Ort das bleibt, was es heute schon ist: ein Sehnsuchtsort. Die Idee einer Verlängerung des Erinnerungsgeschehens. Es geht dabei nicht um eine Angleichung des Erinnerns, sondern darum, «geschützten Raum für den Strom der Erzählungen» zu schaffen; für die Entstehung eines gleichermaßen symbolischen und physischen Raumes. Es ist eine von reiner Aufgabe, für das einen urbanen Bruch einen Ort zu beginnen.

Begieblichkeit zu schaffen. Es braucht eine Urbanisierung und Verdichtung der städtischen Peripherie, die sich auf die Schaffung von gemeinsamen Werten und Räumen konzentriert, indem sie sich diese Raum aneignet, wo es möglich ist, und sie auf das bereits bestehende Gewebe entfügt. Es braucht viel Zeit für eine neue Wirklichkeit und es braucht viel Lust, die Zukunft wieder einzubauen. Das Suchen nach bändigenden urbanen Erscheinungsformen darf nun mit einem Tagtraum beginnen.



Lärmschutz



Lärmbelastung Tag

Lärmbelastung Nacht

Bedarf / Bedürfnisse

Bevölkerung / Öffentlichkeit

- Attribut und Bewohnen ist identitätsstiftend
- Vielfältige Wohnformen für Willi ausreichen
- Verknüpfung von Produktivitätsräumen
- und damit Arbeitsplatzsicherung
- Hohe Dichte, aber viel nutzbarer Freiraum
- Wohnen und Arbeiten am selben Ort

Investorenansicht

- Attribut kann auch ersetzt werden
- Hohe bauliche Dichte gleich höhere Erträge
- Das Nachverdichtungspotenzial
- ermöglicht das Bauen nach Bedarf
- Flexible Baustrukturen geben Freiheit in der (Wachstums)brachen

Stadt / Behörden

- Raum für die wachsende Bevölkerung
- Bebauung durch jüngere Menschen
- Bezahlbares Wohnen für Familien und Betagte
- Ergänzungsbau für zu bestehendem Gewerbe
- Aushangsschild für Willi und Region



Schwarzplan 1:5000



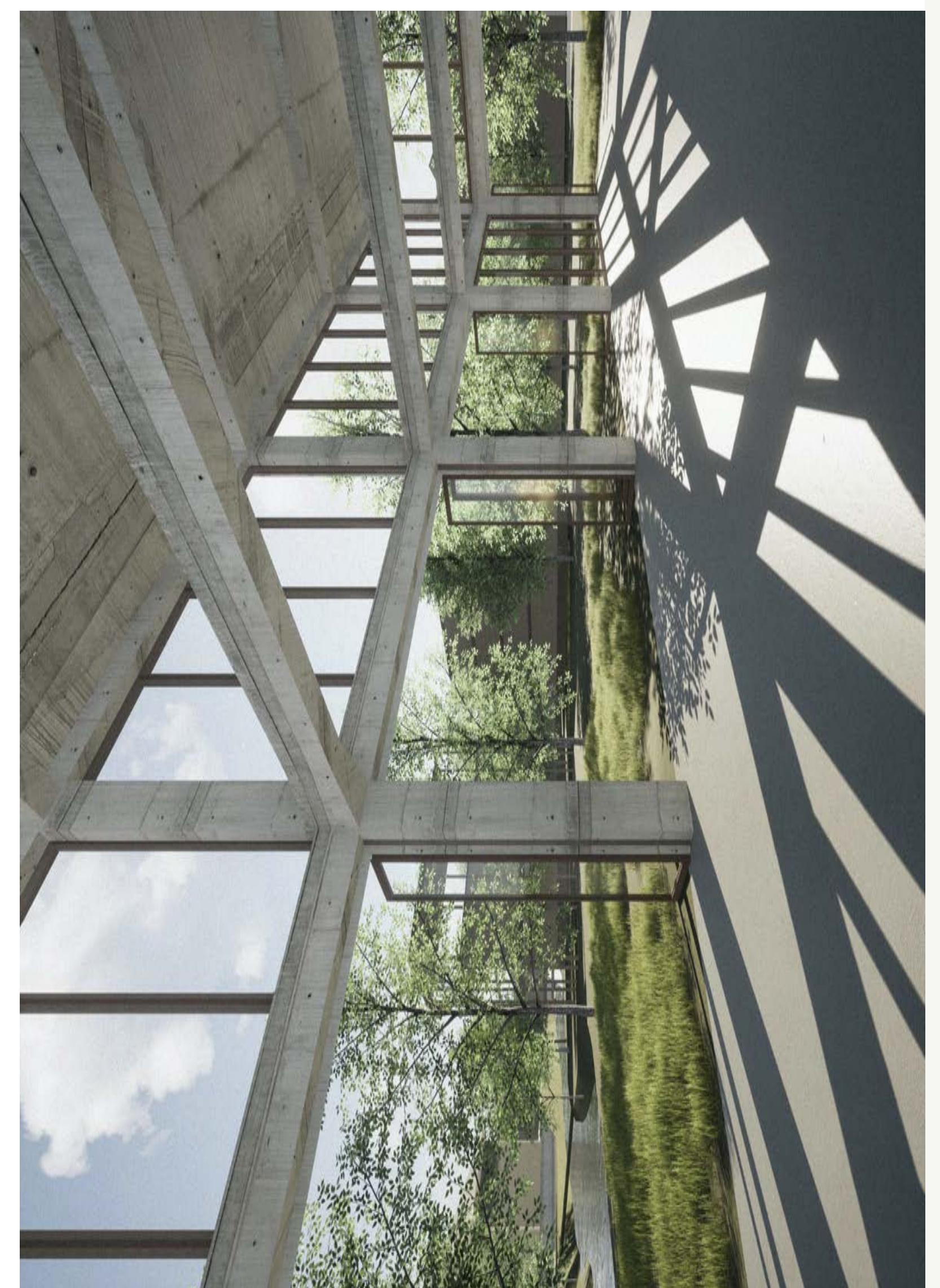
Städtebaulicher Auftakt und Abschluss



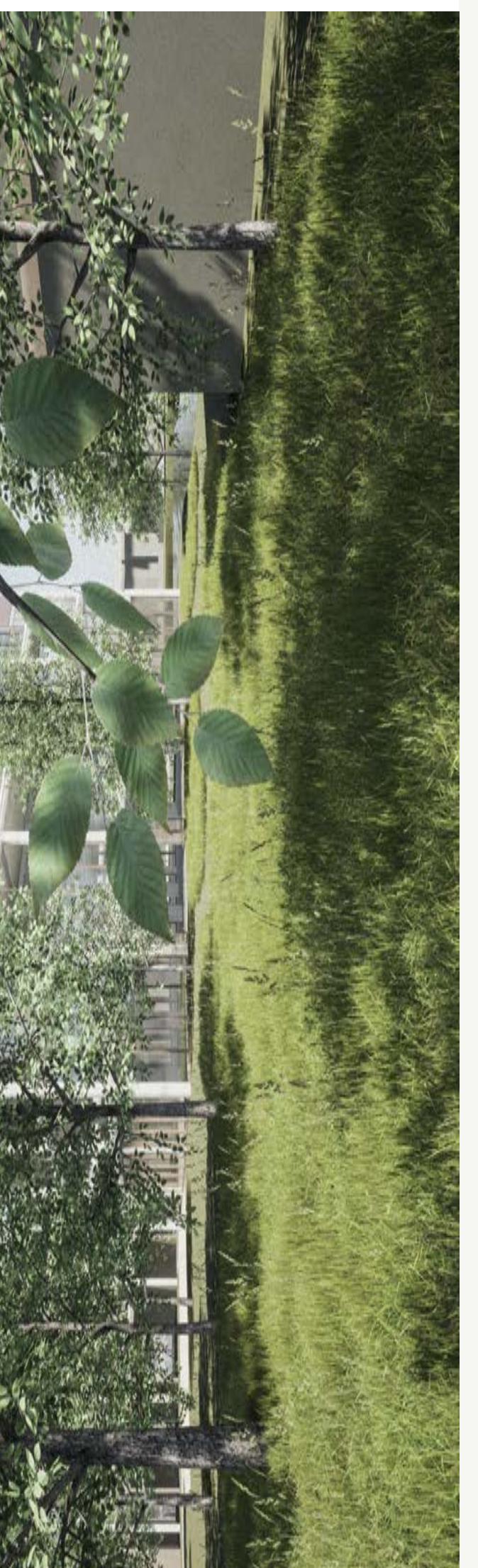
Historische Karte Willi



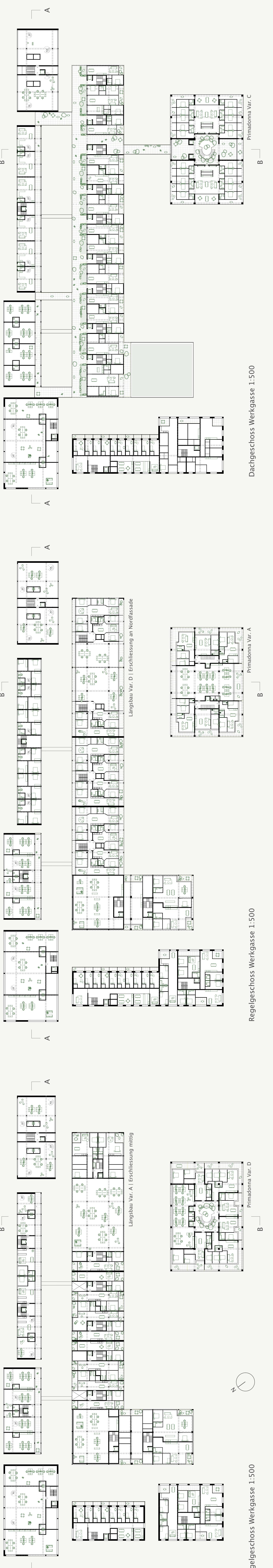
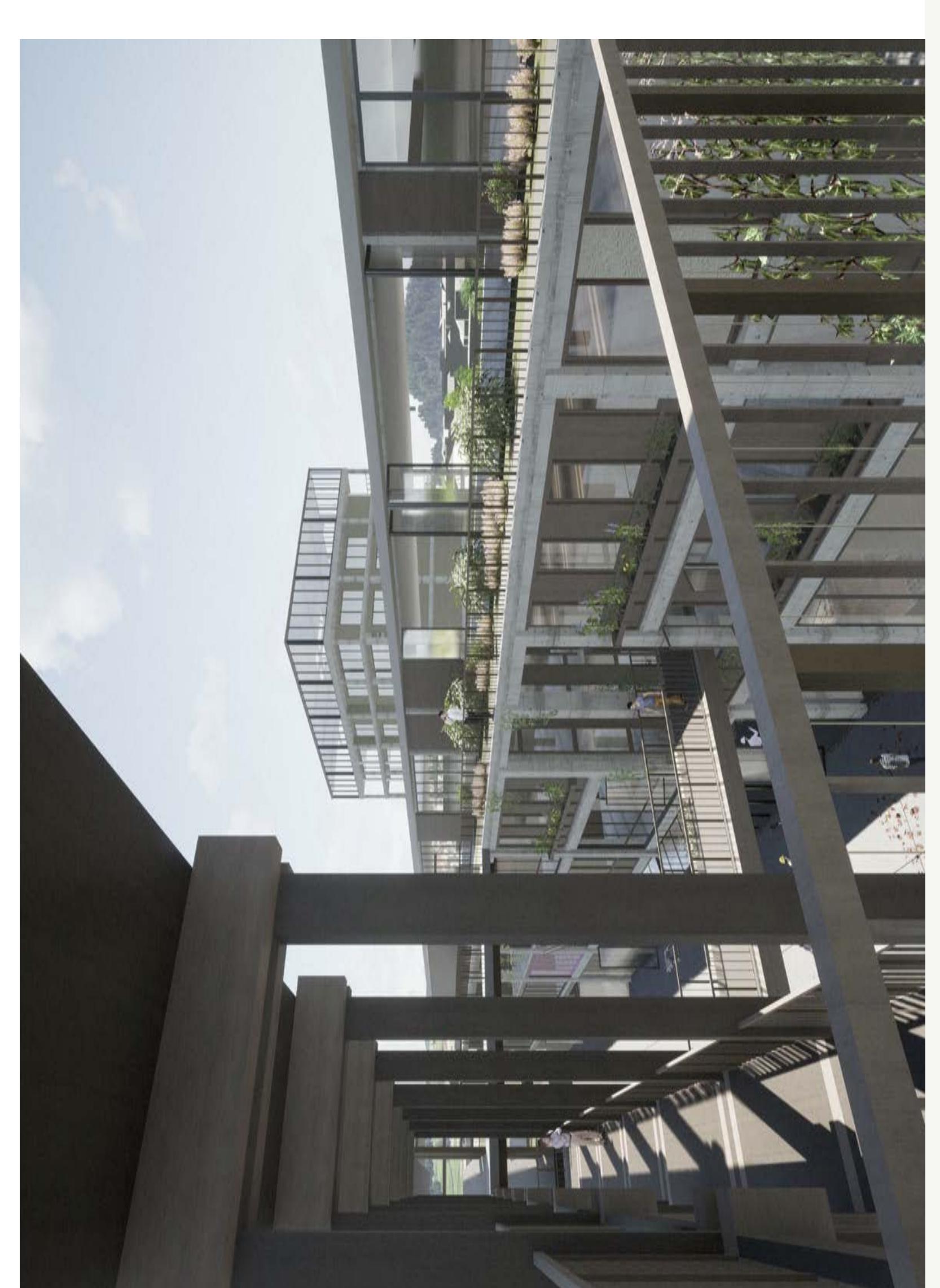
עכברינו ומכורנו, ומיינרכ



Studie Öffnungsverhalten



גָּמְנִי יְמִינִי



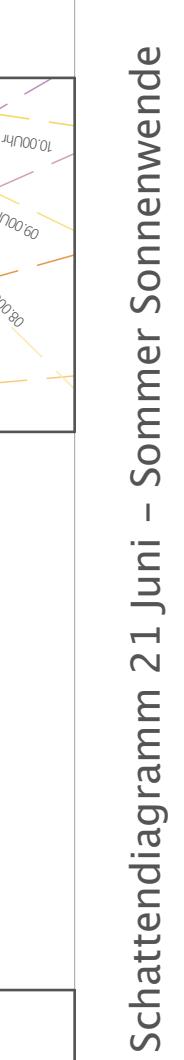
כינור עירוני



Langsschnitt A-A 1:500



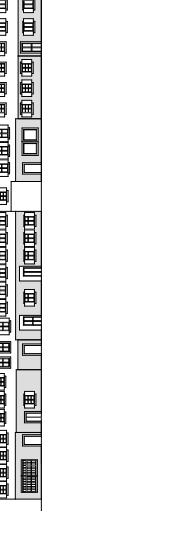
Schaalgasse Hauptgasse



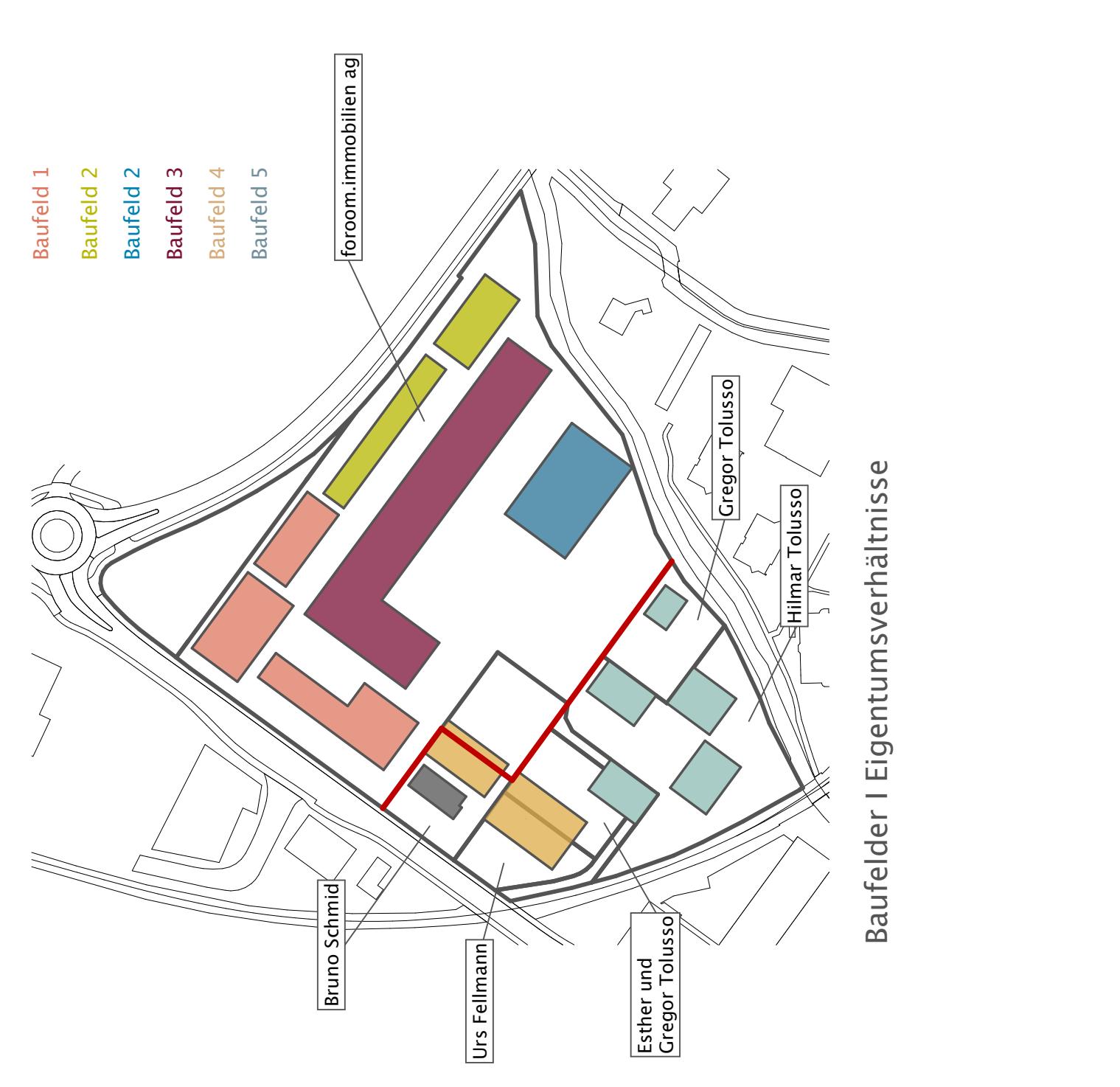
Schattendiagramm 21. Juni – Sommer Sonnenwende



Studie Öffnungsverhalten



Yester i e f u n g





ANHANG 1B: TEAM 2, HERZOG & DE MEURON, BASEL

Verfasser: Herzog & de Meuron Basel Ltd.
Rheinschanze 6
4056 Basel

Vogt Landschaftsarchitekten AG
Stampfenbachstrasse 57
8006 Zürich

Rapp Trans AG
Hochstrasse 100
4018 Basel

WELLISAREAL, WILLISAU



Aufgabe

Das Willisareal liegt zentral auf einer wichtigen städtischen Achse nördlich des historischen Stadtteils von Willisau in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Bebaut ist das Areal mit Industrie- und Gewerbegebäuden, die ab den 1940er Jahren für die ortsnässige Möbelindustrie entstanden sind. Die Eigentümer beabsichtigen das Areal weiterzuentwickeln und neu auszurichten.

Der Stadtrat stimmte einer Umzonung des Willisareals im Grundzugs- und Bebauungskonzept, das im Austausch mit der Stadt Willisau erarbeitet wird. Aufgrund der zentralen und verkehrstechnisch günstigen Lage sowie der Arealgüsse sind die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Areals von hohem öffentlichem Interesse. Das ganze Gebiet, das durch die Erittwiler- und die Umfahrungstrasse sowie die Enzwiger- und die Bl-S-Linie (Waggerlalhahn) gefasst wird, umfasst eine Fläche von rund 30'000 m².

Ort und Kontext
1927 siedelte sich mit der Orgelbau AG eine auf die Herstellung von Kirchenorgeln spezialisierte Unternehmung in der damals noch weitgehend unbauten Grundfläche vor den Toren der mittelalterlichen Stadt an. Es entstand ein kleines, aber repräsentatives Fabrikgebäude im Heimatsstil, das mit seinem Krippebandeck Anklung an den lokalen Bauernhäusern nimmt. Als Tochtergesellschaft der Orgelfabrik entstand in der Folge die Wallis AG, die sich auf die Produktion von hochwertigen Möbeln spezialisierte.

Mit dem Wachstum der Firma entwickelte sich das Fabrikareal bis in die 1980er Jahre zu seiner heutigen Größe.

Geprägt wird das Willisareal vom wichtigen Lagerhaus, der die Mitte des Gewerbes besetzt. Die ursprüngliche Orgelfabrik wurde im Zuge der Umgestaltung des Areals zu einem modernen Gewerbegebäude an der Erittwilerstrasse integriert und ist heute noch an der ursprünglichen Fassadengliederung erkennbar.

Das vormalig landwirtschaftlich genutzte Vorland ist heute weitgehend überbaut. Endtag der Einfallstrasse, die von Dagmersellen her nach Willisau führt, ist während der letzten 20 Jahren ein Autogiro-Interpretationsgebiet entstanden, das bestehend aus geschlossenen Grossvillen, Autogäagen und Fastfood-Ketten einem Bild entspricht, das den Ortszugang vieler Siedlungsgebiete des Schweizer Mittellandes prägt. Der historisch durch die mittelalterlichen Stadtmauern klar definierte Stadtkörper von Willisau ist aufgelöst und durch eine diffuse Zwischenzone verwässert.

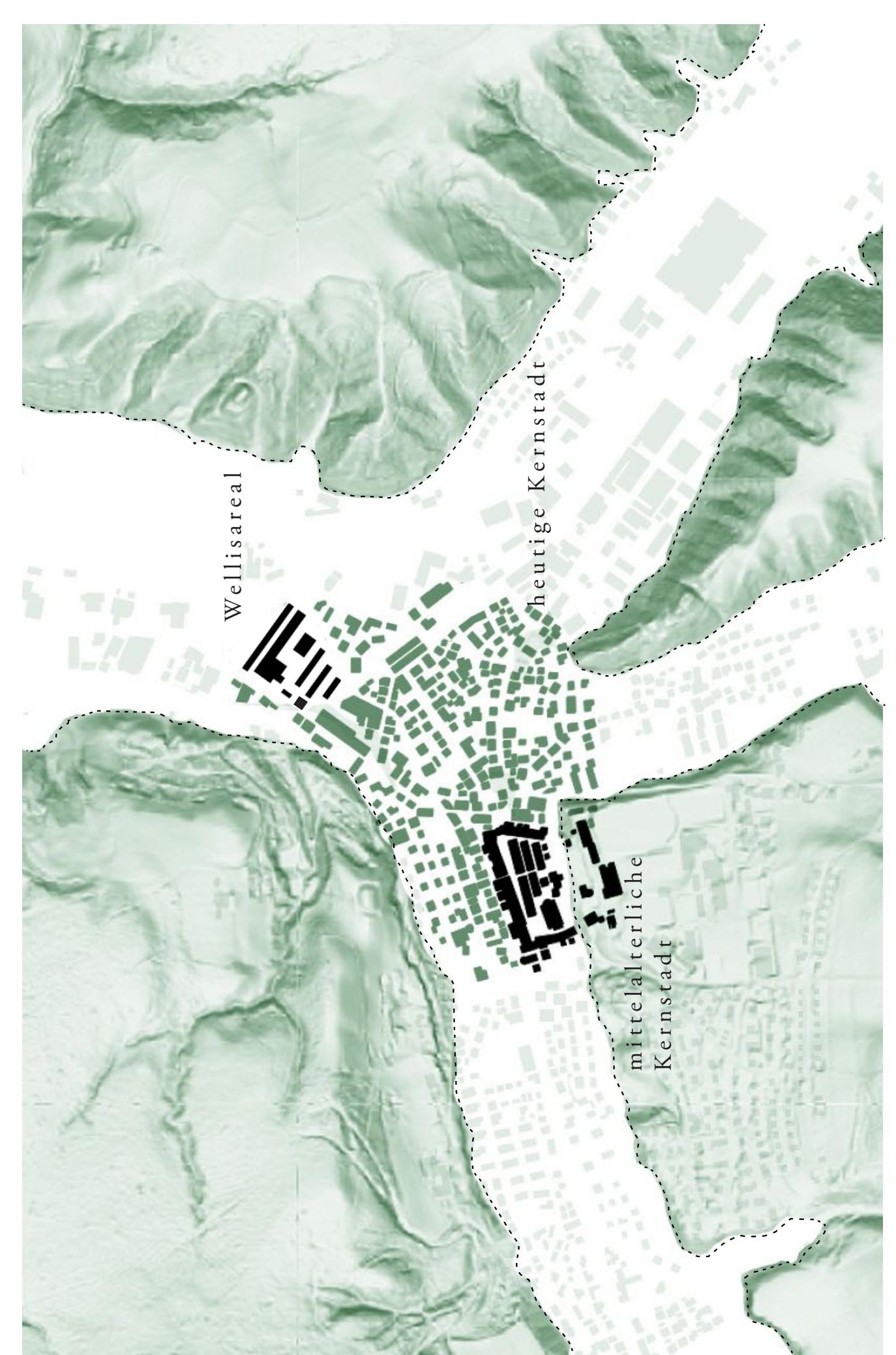


Aufgabe

Mit dem Wachstum der Firma entwickelte sich das Fabrikareal bis in die 1980er Jahre zu seiner heutigen Größe.

Geprägt wird das Willisareal vom wichtigen Lagerhaus, der die Mitte des Gewerbes besetzt. Die ursprüngliche Orgelfabrik wurde im Zuge der Umgestaltung des Areals zu einem modernen Gewerbegebäude an der Erittwilerstrasse integriert und ist heute noch an der ursprünglichen Fassadengliederung erkennbar.

Das vormalig landwirtschaftlich genutzte Vorland ist heute weitgehend überbaut. Endtag der Einfallstrasse, die von Dagmersellen her nach Willisau führt, ist während der letzten 20 Jahren ein Autogiro-Interpretationsgebiet entstanden, das bestehend aus geschlossenen Grossvillen, Autogäagen und Fastfood-Ketten einem Bild entspricht, das den Ortszugang vieler Siedlungsgebiete des Schweizer Mittellandes prägt. Der historisch durch die mittelalterlichen Stadtmauern klar definierte Stadtkörper von Willisau ist aufgelöst und durch eine diffuse Zwischenzone verwässert.



SIEDLUNG



LANDWIRTSCHAFTLICHE ELEMENTE

Wohnen
Einkauf
Industrie
Gastro
Gewerbe
öffentliche Nutzungen

NUTZUNG

DAS LEITBILD

Projektleitbild
Eine Weiterentwicklung des Wellisareals ist eine grosse Chance – nicht nur für das Areal, sondern für ganz Willisau. Das in sich geschlossene Industriearal wird zu einem offenen, lebendigen Wohn- und Werkraum transformiert. Das grossflächige, an zentraler, prominent sichtbarer Lage gelegene Areal soll seinen speziellen Charakter aus den gegebenen Strukturen entwickeln – welche teilweise erhalten, teilweise in struktureller Analogie weitergebaut werden. Im Zentrum dieser Strategie steht der Gedanke eines organischen Wachstums, welches das Areal auf dem bereits gebauten aufbauen wird in einzelnen Etappen weiterentwickelt. Mit dieser Strategie des schrittweisen Ersatzes resp. Umbaus ist sichergestellt, dass jede Etappe für sich ein funktionierendes Quartier schafft, was ein tabula rasa Ansatz nicht leisten kann. Zudem ermöglicht eine organische Entwicklung, flexibel auf die Bedürfnisse von Eigentümern, auswärtigen Gewerbe und Wohnungsmarkt zu reagieren.

Stärken des Grütraums und des Strassenraums

Das Geviert des Wellisareals wird auf vier Seiten durch starke landschaftsprägnante Elemente umschlossen. In einer über den Projektperiometer hinausgehenden Betrachtung muss es das stadtähnlich prägenden Achsen der Eritswilerstrasse und der Wigger wieder zu stärken. Diese beiden Elemente vermögen den Talraum zu strukturieren und attraktive Verbindungen für Fußgänger und Velofahrer zu schaffen. Um die Eritswilerstrasse zu stärken, soll diese begrenzt werden. Der Strassenraum, der durch die lose positionierten Service- und Gewerbegebäuden weitgehend aufgelöst wurde, wird dadurch wieder gefasst. Als zweite grüne Achse soll der Gewässerraum der Wigger begründet und als Bachlandschaft erhabbar gemacht werden. Dieses neue grüne Band verbinder die Stadt mit ihrem Umland und schafft einen attraktiven Erholungsraum für das Wellisareal und die Bewohner von Willisau.

Nach Norden schliesst der offene Landschaftsraum der Grundmatt aus Wellisareal, was den Blick auf die Hügel der Hasenburg freigibt. Die neue Umfahrungstrasse bildet hier eine Zäsur, auf die städtebaulich reagiert werden kann. Die künftige Stadtentwicklung soll jedoch der Qualität des offenen, landwirtschaftlich genutzten Raumes Rechnung tragen und eine Ausweitung des Gewerbegebiets Grundmatt verhindern.

Identitätsstiftung durch Erhalten und Umnutzen
Willisau hat sich – gleich wie die meisten anderen Gemeinden – im Verlauf der letzten Jahrzehnte stark verändert. Nachdem der Stadtkörper über Jahrhunderte im Wesentlichen unverändert blieb, haben die letzten Jahre eine Entwicklung mit sich gebracht, die eine tiefgreifende morphologische Veränderung auslöste. Viele historische Bausubstanz ging verloren und wurde durch generische Architekturen ersetzt. Mit dem Wellisareal bietet sich die Chance einen charakteristischen Teil der Industriegeschichte

Willisau zu erhalten und in erneuter Form in die Zukunft zu tragen. Dadurch entsteht Identität – nicht nur für die zukünftigen Bewohner des Wellisareals, sondern auch für die umliegenden Regionen.

Auch aus Nachhaltigkeitsgründen sollte ein gezielter Erhalt der bestehenden Industriebauten angestrebt werden. Viele der Gebäude verfügen über eine robuste Tragwerksstruktur, welche sich strukturell, wie auch räumlich weiterentwickeln lässt.

Stärken der Arealmitte
Bereits heute wird das Wellisareal vom mächtigen Lagerraum in der Arealmitte geprägt. Diese Verdichtung der Mitte soll beibehalten bleiben. Ein neuer Wohnraum ersetzt den Lagerraum, der aufgrund seiner Überbeladung mit dem Gewässerum der Wigger, nach Westen verschoben werden muss. Die Verdichtung in einem zentral positionierten Hochhaus bietet sich auch aus lärmtechnischer Sicht an. Liegt dieser Bereich doch am weitesten von den benachbarten Straßen entfernt.

Linare Bebauungsstruktur

Das Areal durch die lineare Bebauung des an der Umfahrungstrasse liegenden Sheddgebäudes und des Fabrikhauses charakterisiert. Durch die klare städtebauliche Geste dieser langgezogenen Baukörper vermögen sich diese gegenüber den umliegenden losen gesetzten Bauten entlang der Eritswilerstrasse zu behaupten. Die weitere Entwicklung nimmt diese starke städtebauliche Setzung auf und spielt sie als übergeordnetes Prinzip über die südlichen Arealebereiche weiter.

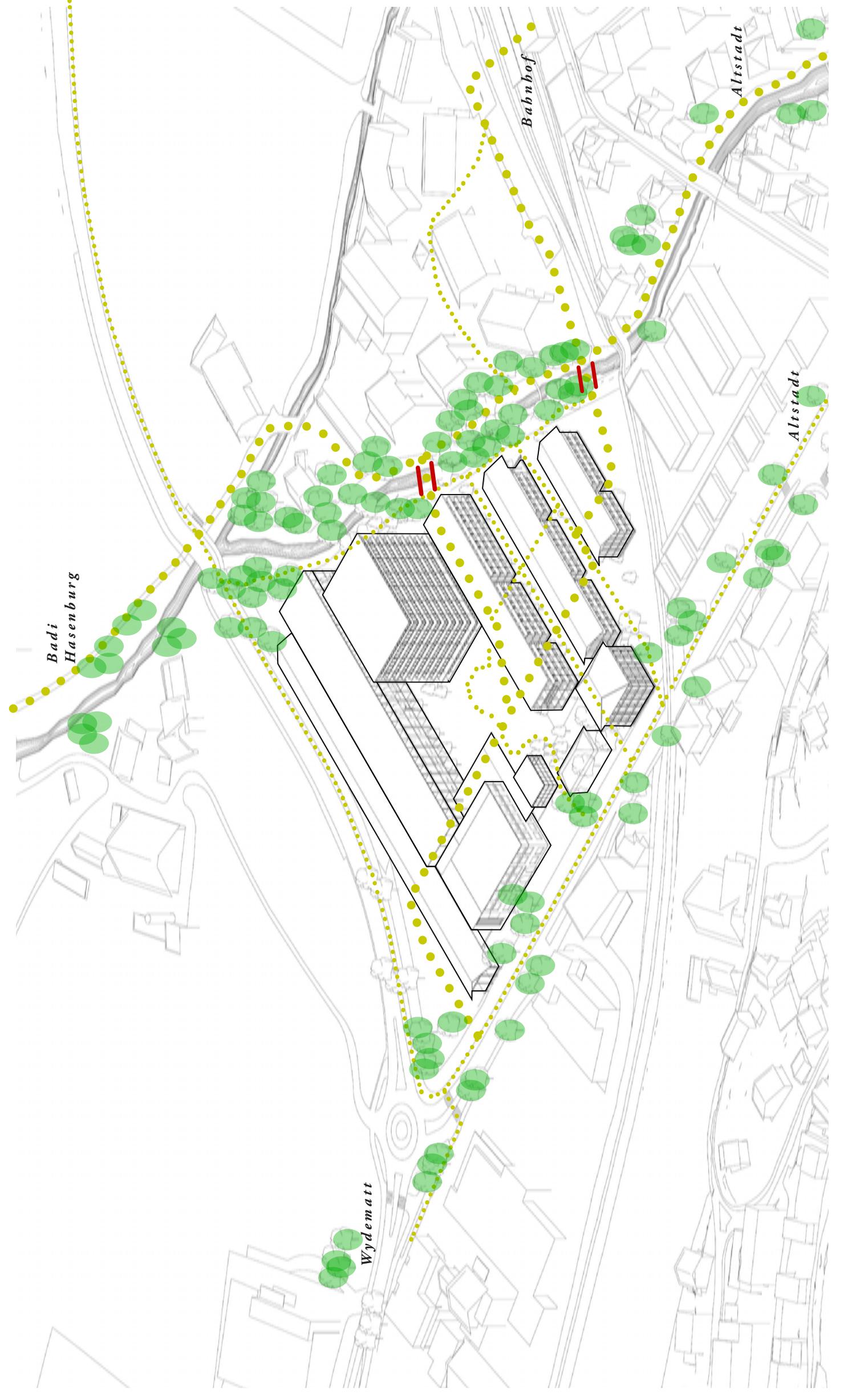
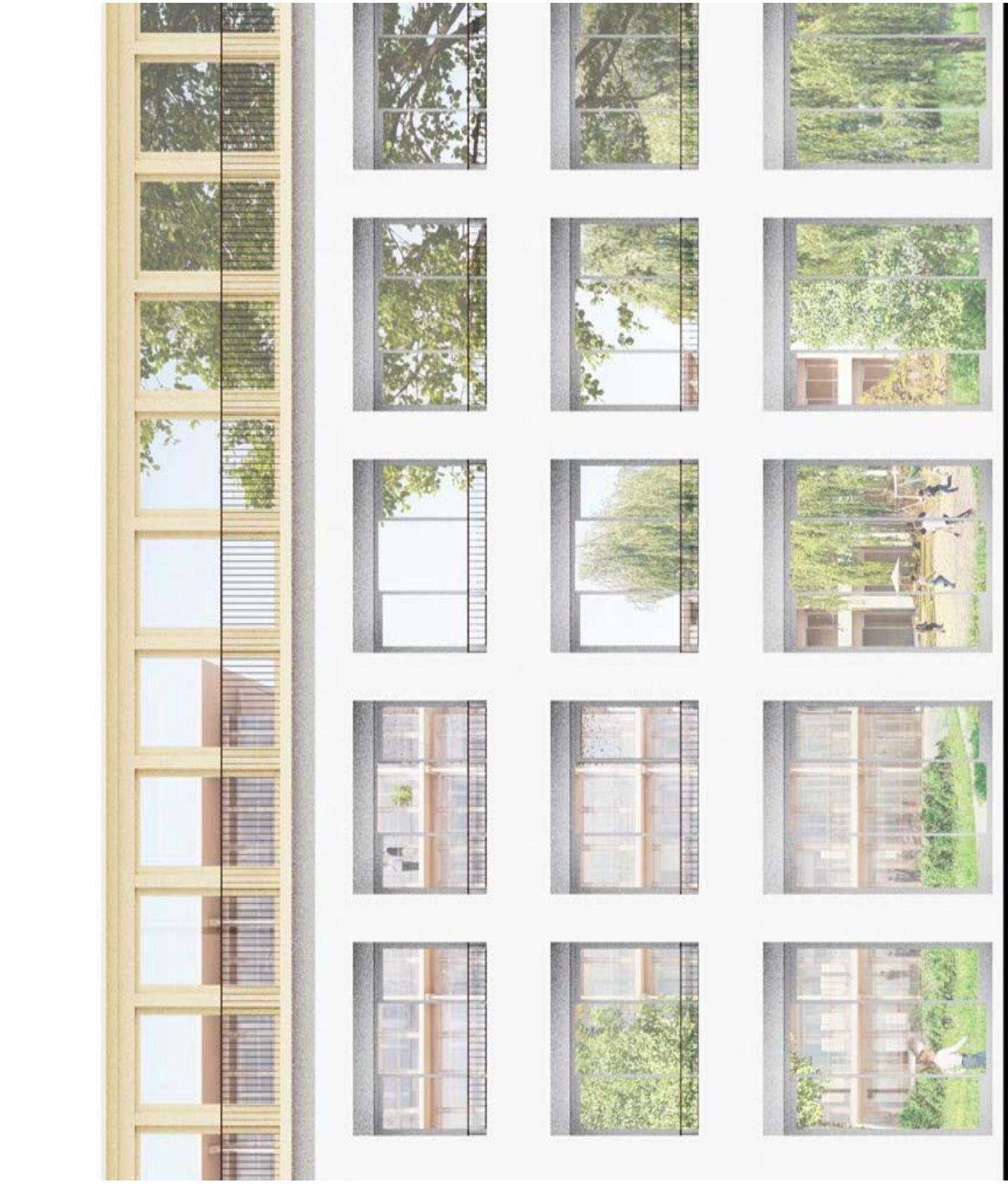
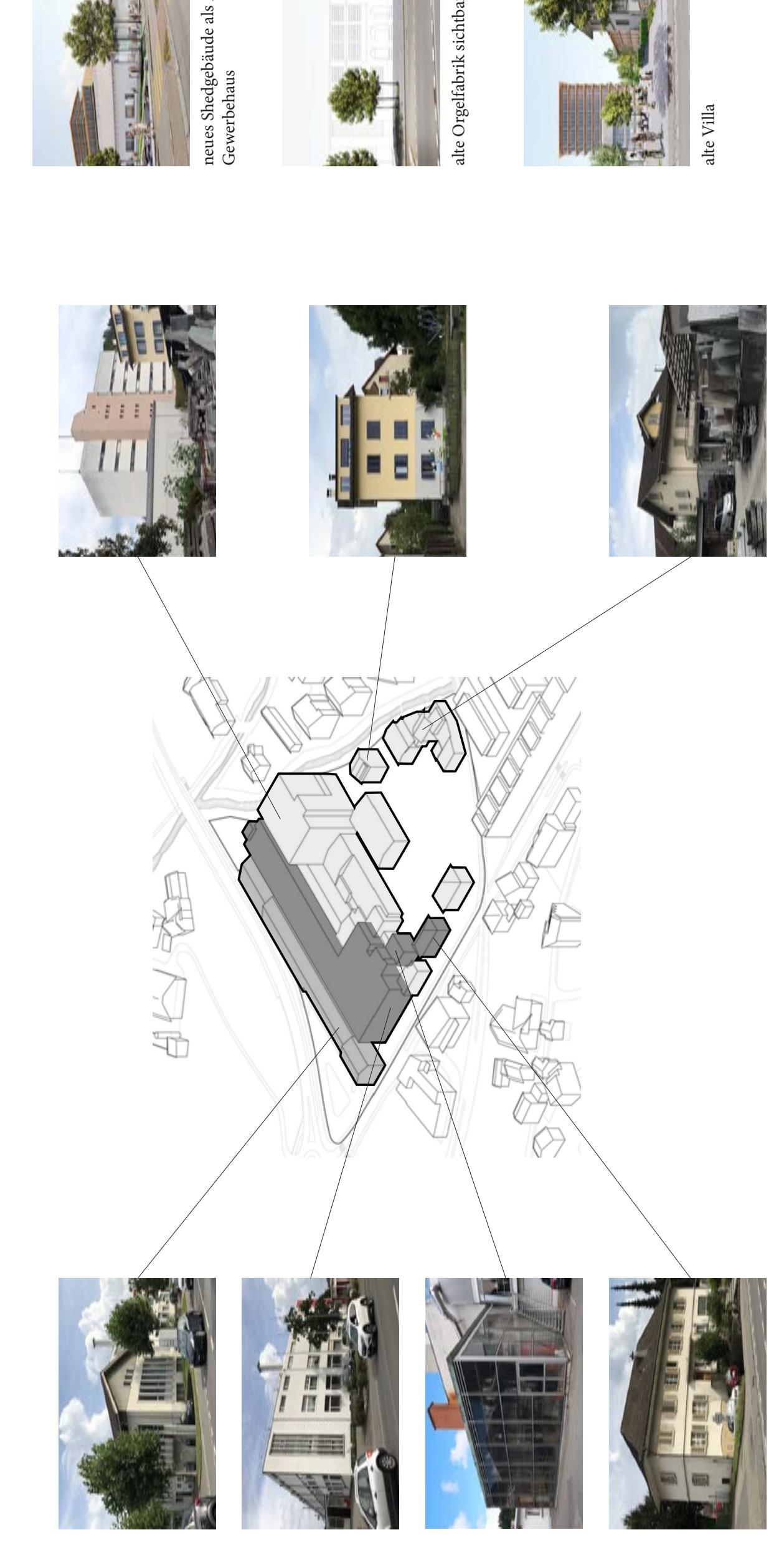
Zeilenartige Wohnhäuser spannen sich zwischen der Eritswilerstrasse und der Wigger auf. Bach- und Strassenraum werden visuell verbunden, das Areal öffnet.

Nutzungsmix

Die Transformation des heutigen, fast ausschliesslich durch Gewerbe und Industrie genutzten Areals, hin zu einem offenen, lebendigen Wohn- und Werkraum steht im Zentrum des Projekts. Die strikte räumliche Trennung von Arbeiten und Wohnen ist ein Konzept der Moderne, das heute seine Gültigkeit verloren hat. Mehr und mehr rücken Arbeiten und Wohnen wieder zusammen und beleben einander wechselseitig.

Das Wellisareal zeichnet sich als lebendiger Arbeitssort des produzierenden Gewerbes aus. Diese Qualität soll erhalten bleiben. Die heute genutzte Gewerbefläche wird sich verkleinern und schafft Raum, damit auf dem Nordareal Wohngebäude entstehen können. Der Kopfbau des Fabrikgebäudes mit der alten Orgelhalle und das langgestreckte Sheddgebäude sollen weiterhin von Gewerbe und Dienstleistung genutzt werden. Ein Gebäude können bestehen bleiben. Ein Umbau soll dann angegangen werden, wenn der Bedarf dazu gegeben ist. Neben den gewünschten Durchmischung dient das Gewerbe entlang der beiden Straßen auch dem Lärmschutz der Wohnnutzungen in der Arealmitte.

Was soll erhalten werden?



IDENTITÄTSSTIFTENDE TRANSFORMATION DER BESTEHENDEN FABRIK

DURCHWEGUNG FUSSGÄNGER

DER FREIRAUM



Bachlandschaft
die Möglichkeiten sind durch die Gewässerabstandsgrenzen auch bei der Gestaltung des Freiraums limitiert. Dies wird aber auch als Vorteil gesehen, den heute eher vernachlässigen Ort nicht zu stark zu bebauen, sondern ein Stück wilder, üppiger Landschaft zu schaffen.

Dies erfolgt zum einen durch eine Renaturierung mit Aufweiterungen, Steinleinlagen und Neuplanzungen des Bachs selber. Die Topographie wird terrassiert, so dass tiefer Teilebereiche bei Hochwasser ebenfalls geflutet und als ökologisch wertvolle Restwasser über einige Tage und Wochen bestehen bleiben.

Der Weg verläuft so weit wie möglich an der Bebauung. Typische Gehölze des Bachraums wie Weiden, Pappeln und Erlen prägen den Ort. Wo die Topographie und die rechtlichen Abstände es zulassen, finden sich Nutzungen wie kleine, nutzungsoffene Spielwiesen und Spielplätze.

Sowohl der Außenraum der Kita, als auch die Köpfe der Zeilenbauten mit ihren gemeinschaftlichen Nutzungen orientieren sich zu diesem Raum.

Kein Park - dies ist aufgrund der Größe und der beschränkten Nutzbarkeit das falsche Bild. Aber ein lippiges Stück Stadtlandschaft, welches in das Quartier hineinwirkt, Naturerlebnisse und Kinderabenteuer ermöglicht und einen wichtigen Beitrag für die Biodiversität und die Biotopvernetzung bietet.

Ein Ort, wo sich die Spaziergänger der Stadt und die Bewohner des Quartiers treffen.

Quartierplatz
Der Quartierplatz entspricht in seiner Größe dem Platz beim Oberstor in der Altstadt von Willisau.

Die Dimension erscheint der Nutzung und dem Quartier angemessen und durch die Bewohner neuen Bewohner und Mitarbeitenden auch „lebhaft“.

Der Platz wird durch die Gebäude klar gefasst, wohingegen dem Freiraum durch lockere Gestaltung von Baugruppen eine eher fließende Gestaltung zeigt. Das Prinzip der Baugruppen wird vom Strassenraum übernommen, jedoch durch die Baumarten verändert. Sind es an der Strasse vor allem Linden und Ahorne, werden auf dem Quartierplatz Gruppen aus Schnurbäumen, Kirschen und Gleditschien verwendet. Lichtdurchlässige Bäume, die in den klimatischen Bedingungen eines urbanen Ortes gut geeignet sind.

Geschwungene Bäume an den Baumgruppen bilden Sitzgelegenheiten und Treffpunkte.

Die Bewegungsräume und Gebäudezugänge am Platzrand sind barrierefrei auf versiegelten

Flächen nutzbar, während der innere Platzraum unversteckt ausgebaut wird. Eine Senke im Belag wird durch Regenwasser gefüllt werden - zugleich Spielplatz für die Kinder und Kühlung für das Erdgeschossnutzungen wie Restaurant, Café oder Galerie können mit Bestuhlung oder Ausstellungen den Freiraum ebenso bespielen und dadurch zur Belebung beitragen.

Spielgassen

Die Gassen zwischen den Zeilenbauten orientieren sich an den Vorbildern genossenschaftlicher Siedlungen des frühen 20. Jahrhunderts in Hamburg, Basel oder Zürich. Die Gassen dienen dabei nur nachrangig der Erschließung für Zugelwagen und Feuerwehr. In erster Linie sind es gemeinschaftlich genutzte Orte der Nachbarschaft. Ein Spielort für Kinder mit ihren Vélos und Tritorinetten zum Ballspielen oder Malen am Boden. Das Netz aus Wegen durch die Häuserzellen und zum Bachraum schafft einen lebendigen Ort, der ebenso zum Versteckspielen geeignet ist, wie auch als Sitzplatz mit dem Nachbarn oder für eine lange Festafel bei einem Quartierfest.

Die Heckengässchen Gärten mit ihren kleinkronigen Bäumen (Obstbäume, Felsenbirnen, Hainbuchen, etc.) geben den Rahmen für die flexible Nutzung dieser Räume. Das Prinzip zeigt die grüne und durchlässige Urbanität früherer, am Strandrand gelegener Siedlung, die heute von Vielegesucht wird.

Werkhofe

Diese Zwischenräume zeigen als Gegenstück zu den Spielgassen einen deutlich mineralischen Ausdruck. Sie dienen zum Einen nach wie vor der Erschließung und Anlieferung, sind zugleich aber auch Außenfläche der Nutzung: Einblick in die Produktion und das Handwerk, Ausstellung der Produkte im Freiraum, Pausenraum für Mitarbeitende, gastronomisches Angebot für Besucher.

Die Freiräume lassen sich flexibel durch die Erdgeschossnutzungen bespielen.

Die Begrünung erfolgt hier vorwiegend in Töpfen und an den Fassaden.

Vorplatz

Der Vorplatz am Kreisel muss verschiedene Funktionen erfüllen: er ist sowohl Ankunfts-, Bewegungsraum und Parkplatz. Um den Eindruck der nördlich angrenzenden Grossverteiler mit ihren grossen Parkplätzen zu vermeiden, wird der Parkplatz leicht abgesenkt, so dass der Blick über die Autos möglich ist. Wahrgenommen werden in erster Linie der liegende Langbau und die locker gesetzten Baugruppen. So entsteht ein angemessener Vorräum, der die funktionalen Anforderungen erfüllen kann.



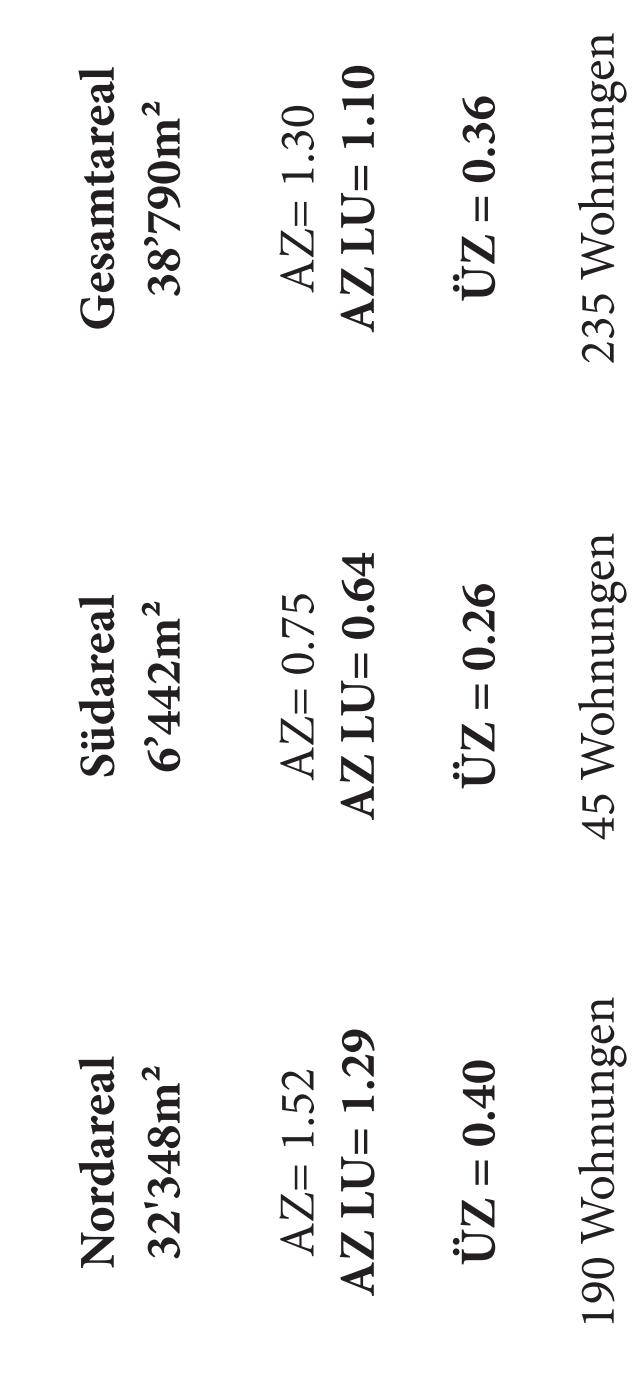
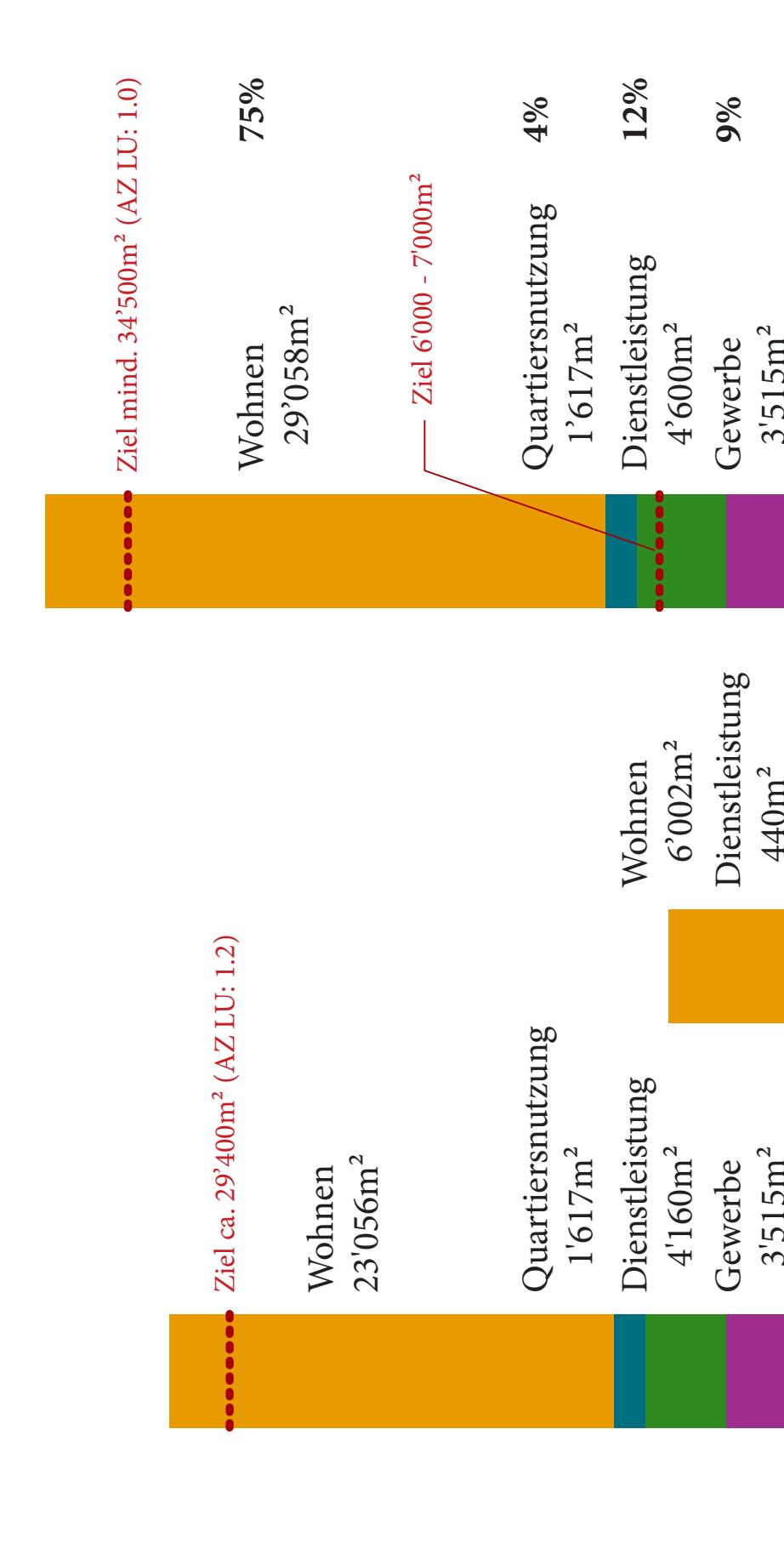
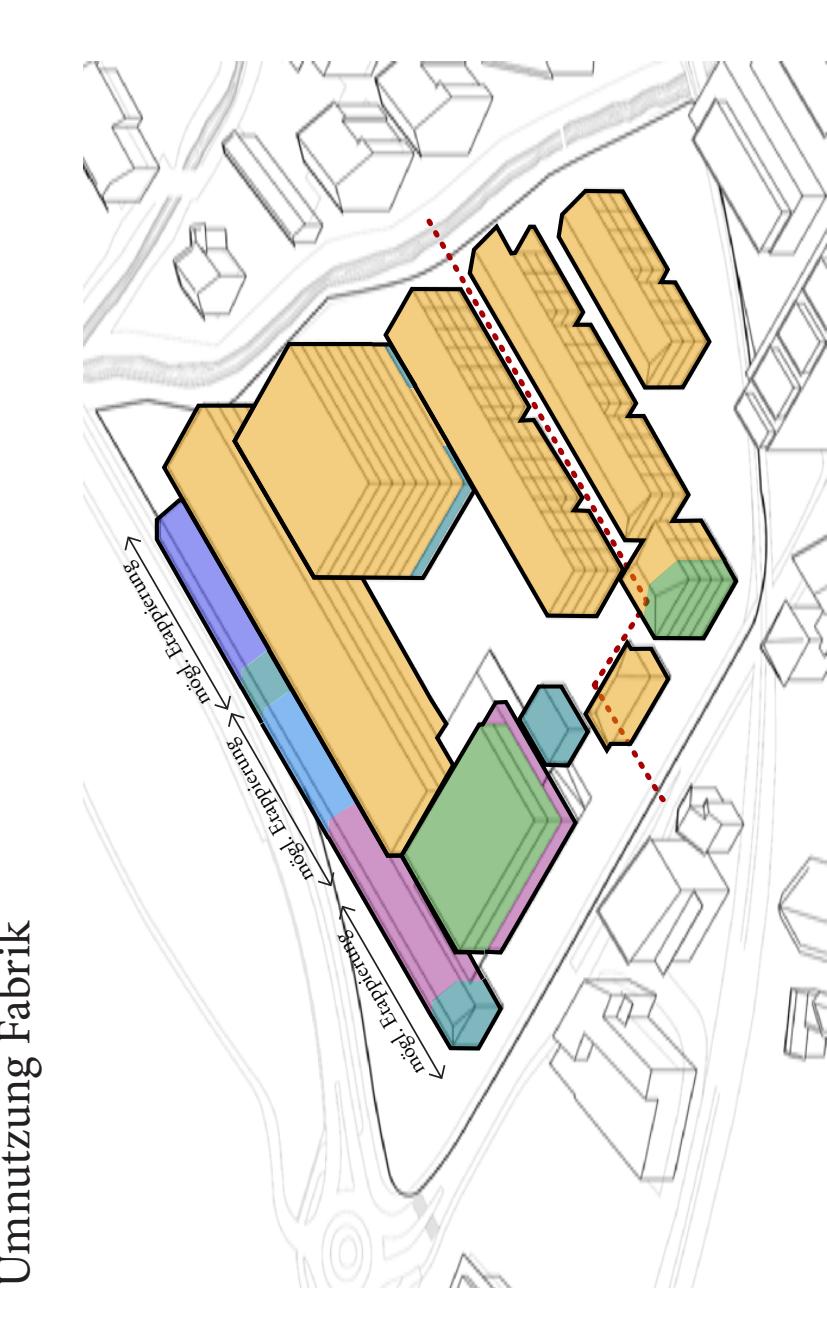
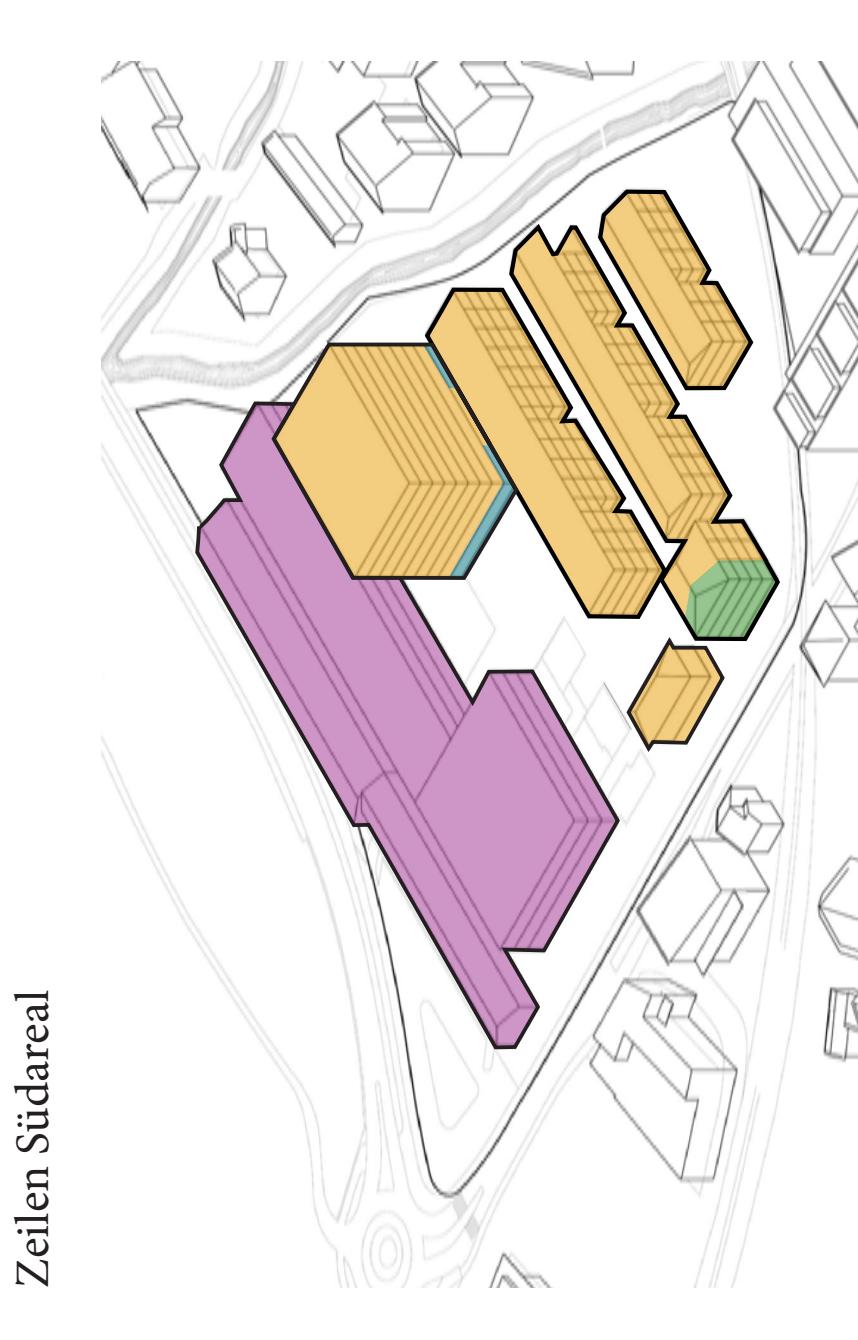
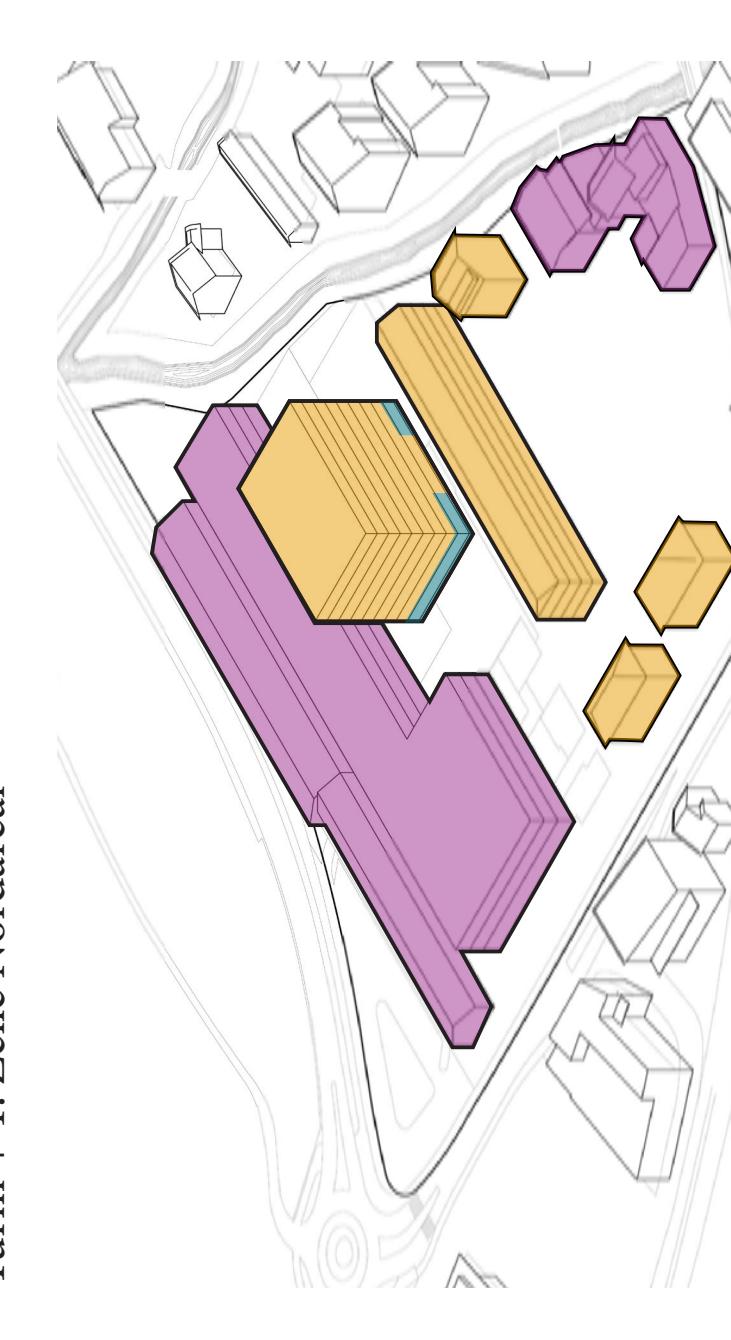
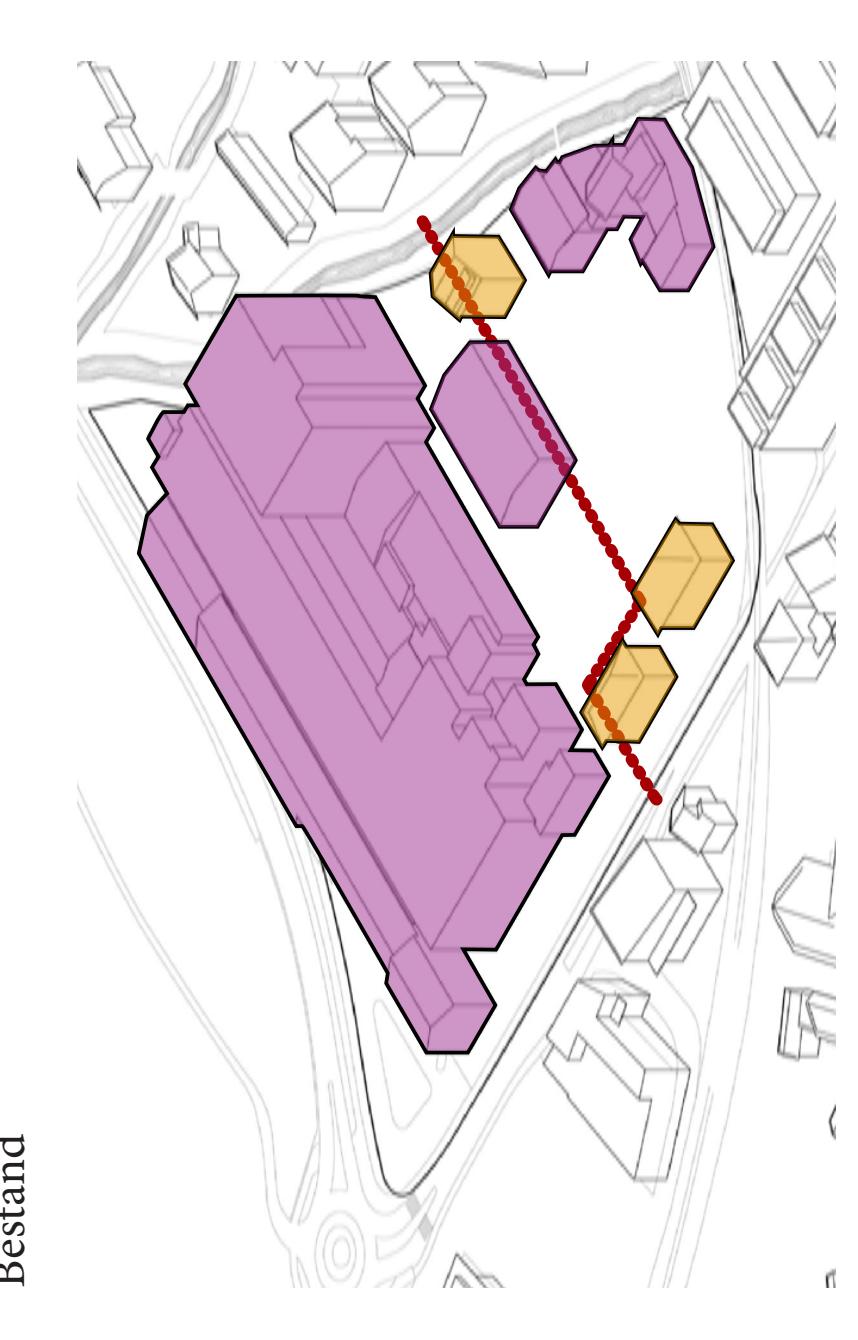
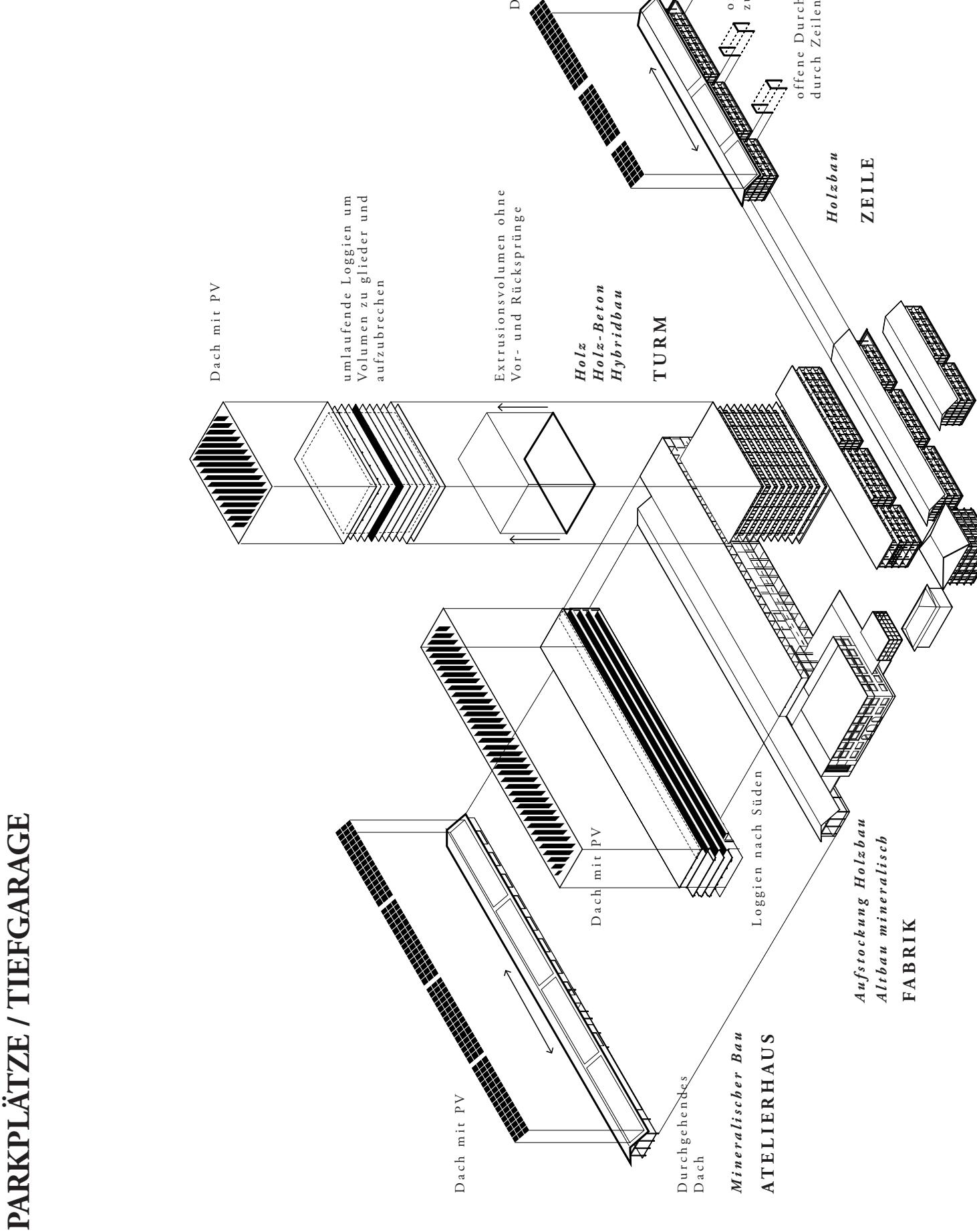
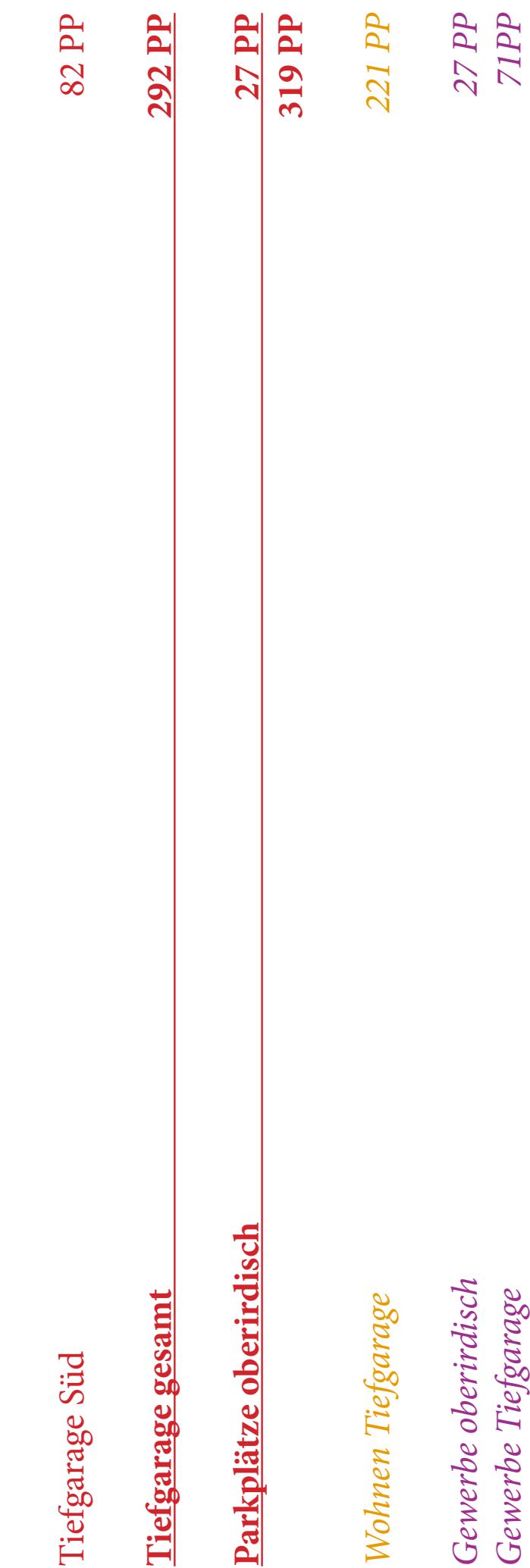
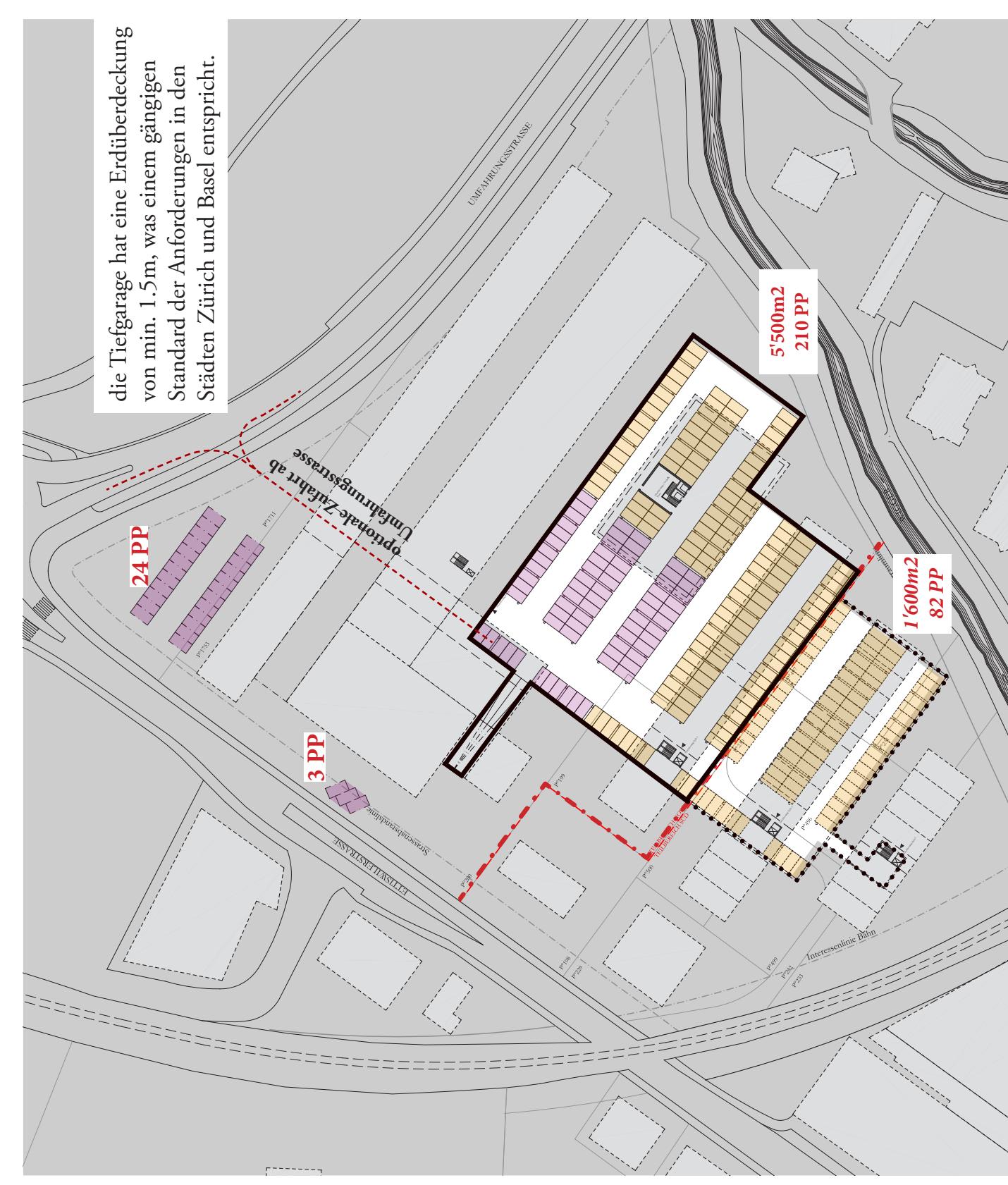
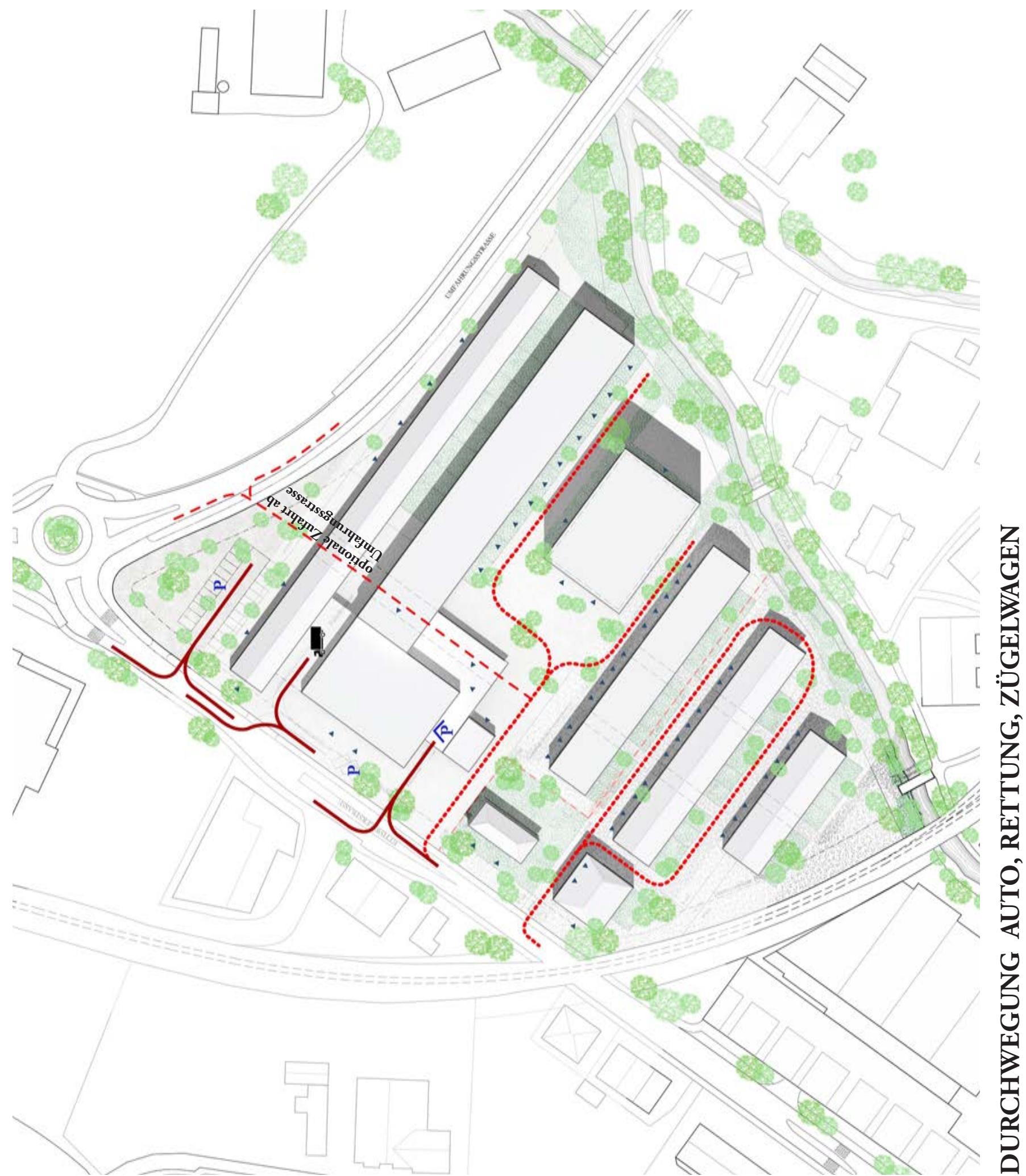
LAGEPLAN FREIRAUM

STRASSENRAUMSCHNITT

Team 2 Herrzog & de Meuron | 3



DIE ETAPPPIERUNG



DIE TYPOLOGIEN



Durchmisches Wohnareal
Das Wohnareal soll zu einem offenen, durchmischten Wohnraum werden, der möglichst viele und diverse Formen von Wohnungen ermöglicht. Die unterschiedlichen Typologien auf dem Areal – umgenutzte, bestehende Strukturen und neue Gebäude – legen dazu den Grundstein. Die Öffnung der vorgelegigen Gebäude gegenüber verschiedenen Wohntypologien und Wohnungsgrößen erlaubt es flexibel auf die Nachfrage des Wohnungsmarktes zu reagieren.

Die organische Wachstum, das als Leitidee hinter der Arealentwicklung steht, stellt zudem sicher, dass nicht nur in einzelnen, ebenfalls auf die Nachfrage abgestimmten Bauteilen gebaut werden kann, sondern dass darüber hinaus jede dieser Fläppen in sich abgeschlossen, die Qualitäten des Quartiers erlebbar macht.

Die Fabrik

Die bestehende Fabrik soll erhalten und umgebaut werden. Mit ihrer grossen Gebäudetiefe und den hohen Räumen erlaubt sie spezifische Wohnungen, die sich sowohl für Lofts und Achtzweckwohnungen abheben, als auch für unterschiedlich grosse Geschosswohnungen oder Mietwohnungen eignen. Eine südangefärbte durchgehende Loggia schafft eine Pufferzone zwischen angrenzenden Werkgasse und bringt Licht in die Tiefe der Wohnungen.

Das Erdgeschossorientierte direkt zur Werkgasse und zum Turm hin und wird durch einen Vorgarten vom Casernraum getrennt. Im rückwärtigen Teil öffnen sich die Wohnungen auf einen privaten, innenin Holz, der sich zwischen Fabrik und Achtzehaus aufspannt.

Der Turm

Durch seine grossen Ausmaße ermöglicht der Turm die unterschiedlichsten Layouts von grosszügigen Familienwohnungen bis zu Studio-Wohnungen, von grossen 3,5 Zimmer Apartments bis zu kleinen 2,5 Zimmer Wohnungen.

Die grossen Gebäudemensionen bringen die Herausforderung der Beleuchtung der inneren Bereiche mit sich. Das Zentrum des Turms wird entsprechend durch ein durchgehendes Atrium geöffnet, welches Licht in die Tiefe des Hauses bringt. Alle Wohnungen orientieren sich zu diesem Lichtraum und sind durch Fenster mit dem Atrium verbunden. Dadurch können auch die inneren Bereiche der Wohnungen zum Beispiel als Büro oder zum Spielen genutzt werden.

Das Wohnen im Turm ermöglicht eine weite Aussicht auf die umliegende Landschaft und bringt damit eine neue Qualität und ein neues Segment von Wohnungen nach Willstau.

Die Zeilen

Als dritte Gebäudetypologie orientieren sich die Zeilen an bekannten Bildern von Reihenhausstädten, die sich vielerorts im ungerührten Bebauungsbestand befinden. Das Wohnen im Reihenhaus mit geringem Garten. Mit direkter Anbindung zur öffentlichen Spiegelgasse zwischen den Zeilen und Bezug zum Grünraum des Badlandschaft.

Die Zeilenbauten im Süden des Areals bieten sich vor allem als Reihenhaus-Typologie an.

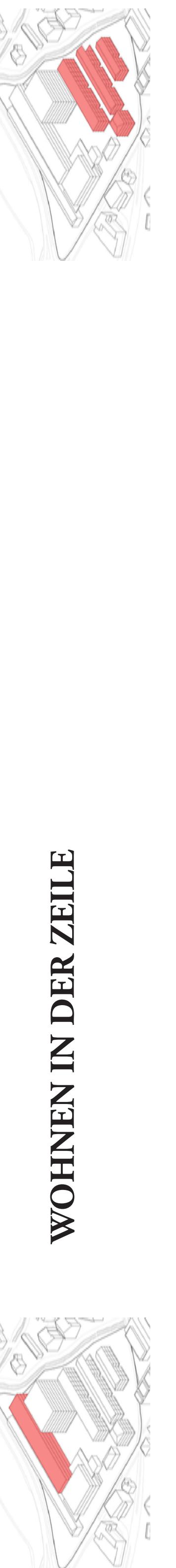
Für Familien mit Kindern, die unmittelbar vor dem Haus den Außenraum als

gemeinschaftlich genutzten Spielplatz entdecken.

Gleichzeitig sind auch Laubengangtypologien, grosszügige Geschosswohnungen und kleinere Single-Hausflüte innerhalb der Typologie möglich, wie sie bereits im aktuellen Layout im Bereich der Durchgänge vorgesehen sind.



ARBEITEN IN DER ORGELFABRIK



WOHNEN IN DER FABRIK



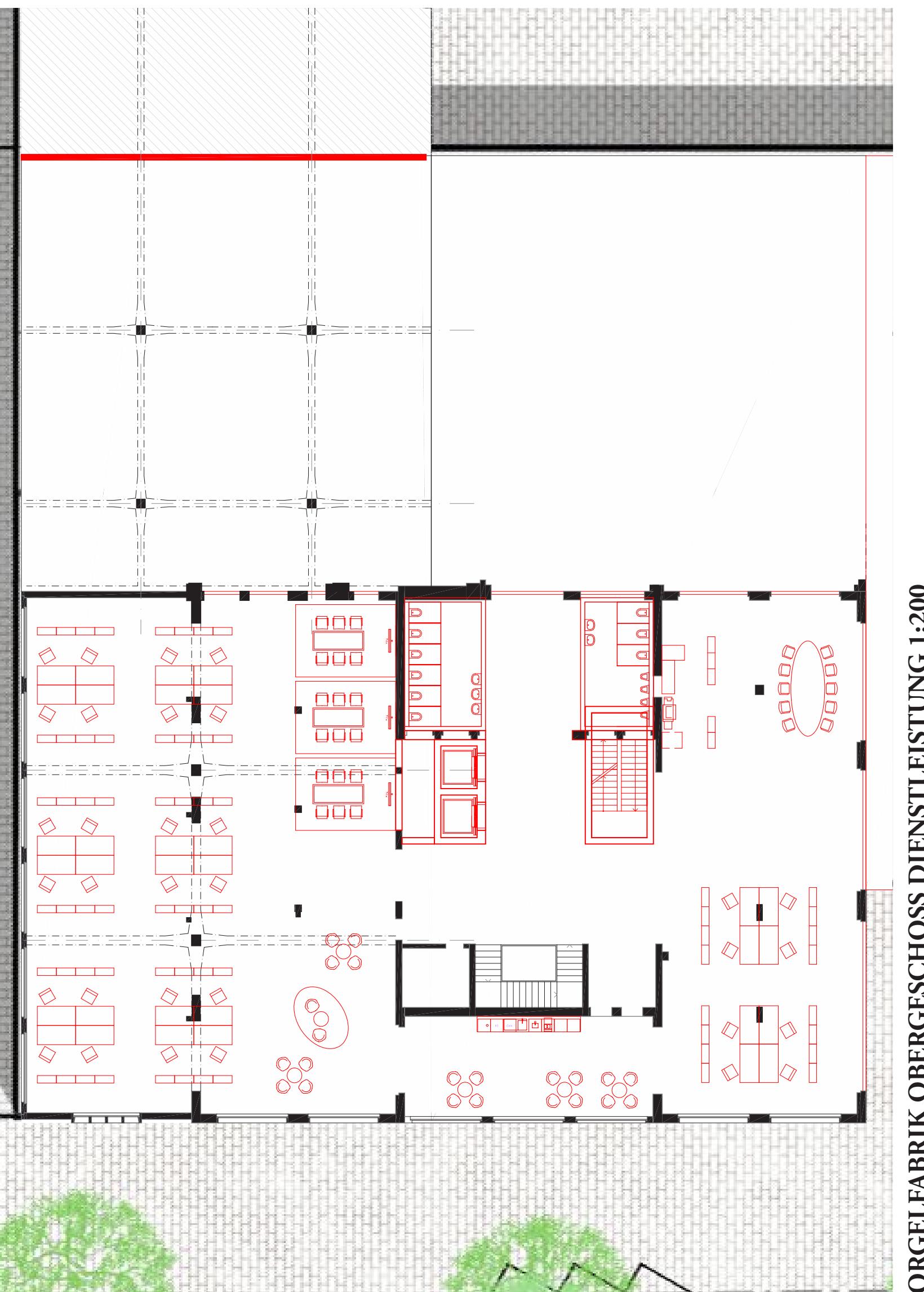
WOHNEN IN DER ZEILE



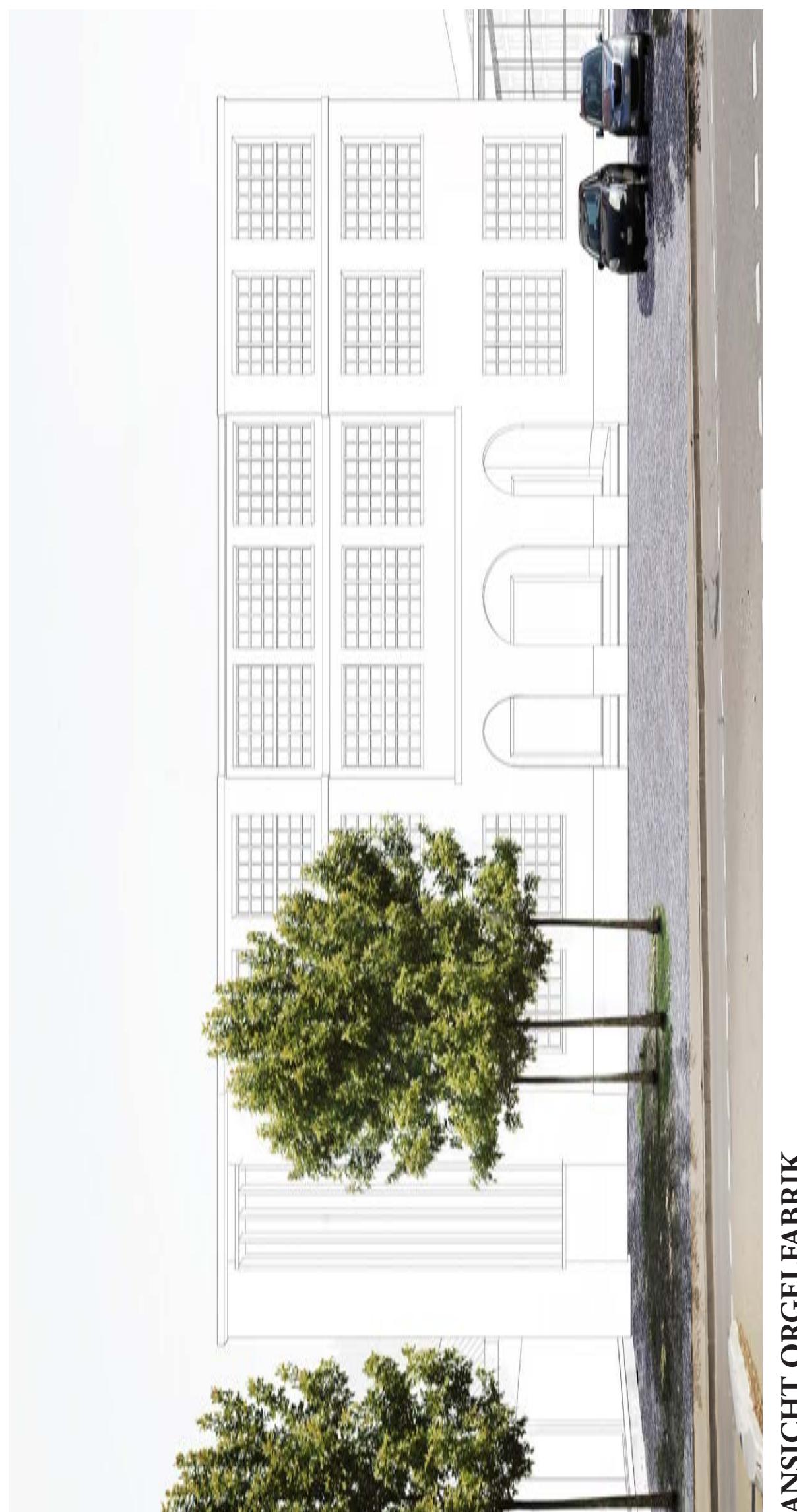
Die Orgelfabrik

Die bestehende Orgelfabrik soll zu einem offenen, durchmischten Wohnraum werden, der möglichst viele und diverse Formen von Wohnungen ermöglicht. Die unterschiedlichen Typologien auf dem Areal – umgenutzte, bestehende Strukturen und neue Gebäude – legen dazu den Grundstein. Die Öffnung der vorgelegigen Gebäude gegenüber verschiedenen Wohntypologien und Wohnungsgrößen erlaubt es flexibel auf die Nachfrage des Wohnungsmarktes zu reagieren.

Die organische Wachstum, das als Leitidee hinter der Arealentwicklung steht, stellt zudem sicher, dass nicht nur



ORGELFABRIK OBERGESCHOSS DIENSTLEISTUNG 1:200



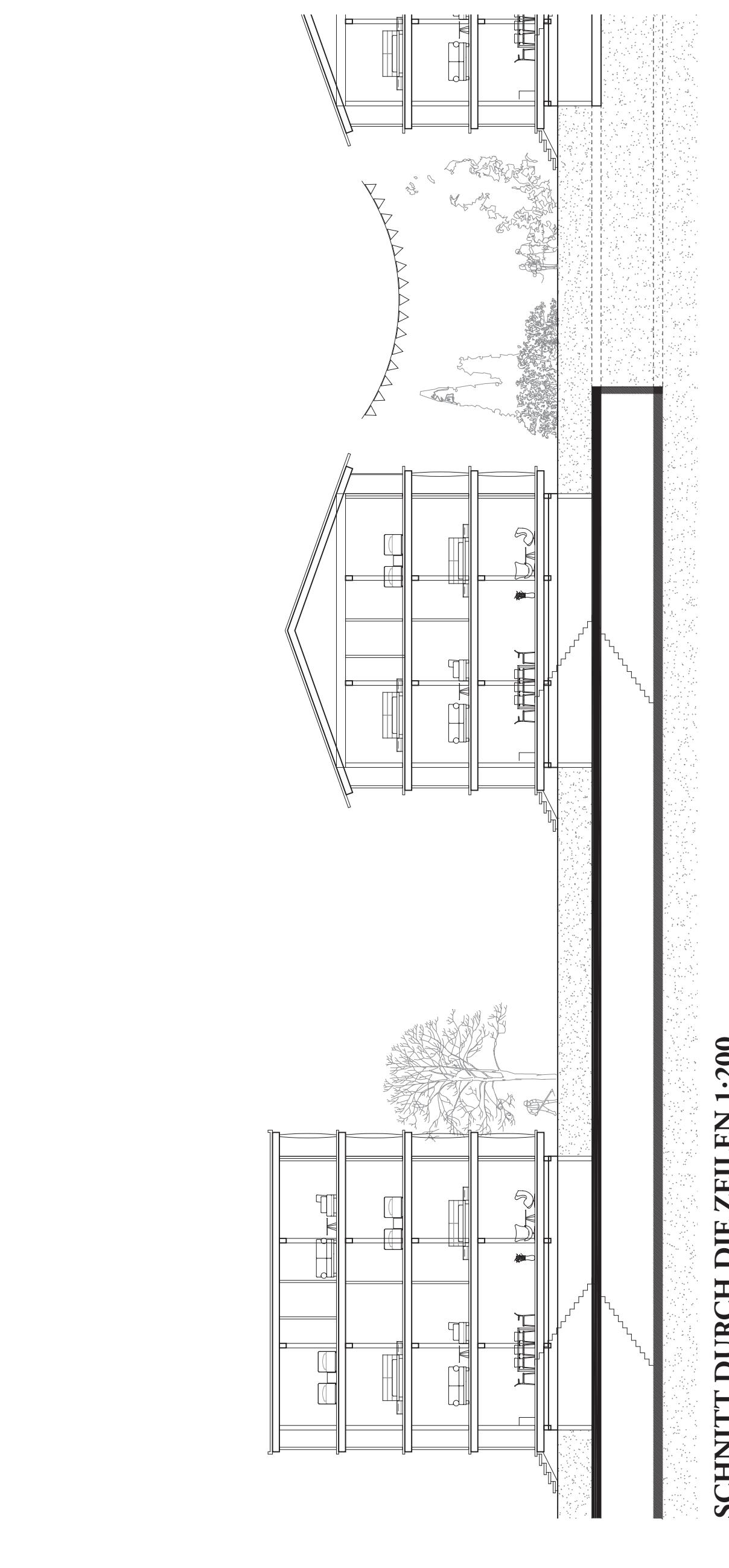
ANSICHT ORGELFABRIK

AUSCHNITT ZEILE 2&3 1:200

AUSCHNITT ZEILE 1 1:200

FABRIK AUSCHNITT OBERGESCHOSS 1:200

ORGELBAU AG 1930



SCHNITT DURCH DIE ZEILEN 1:200

FABRIKSCHNITT WOHNEN 1:200

DER TURM



Vertiefung
Das Wellisareal wird durch den mächtigen Lagerturn ausgebaut. Kristallin städtebauliche Landmarke und Wahrzeichen für die neuassessierten Wohneinheiten und Wohntypen. Der Turn schafft eine Verdichtung im Zentrum des Areals und eine Holzfestigkeit zu den Außenbezirken, was wir als erhaltenere Qualitäten erzielen.

Erhalt - Neubau
In einer vertieften Auseinandersetzung haben wir den möglichen Erhalt des Bestands geprüft. Grundsätzlich verzerrt der Lagerturn über eine solide Betonsteuerstruktur, die sich als Gründung der Nachhaltigkeit anbietet, zu erhalten und weiter zu nutzen. Die gegebenen Dimensionen auszugehen, dass die erforderlichen Umbaumaßnahmen tiefgreifend und kostenintensiv ausfallen werden. Der bestehende Lagerturn hat eine Auftakthöhe von 26,7 Meter. Damit ist es möglich, und aus Sicht des massiven Betonwerksplausibel, dass unterhalb der Hochhausgrenze ein zusätzlicher Geschoss aufgestockt werden kann. Es lässt sich damit ein gleichgeschossiger Bau realisieren und eine Geschossfläche von 7'200m² erreichen.

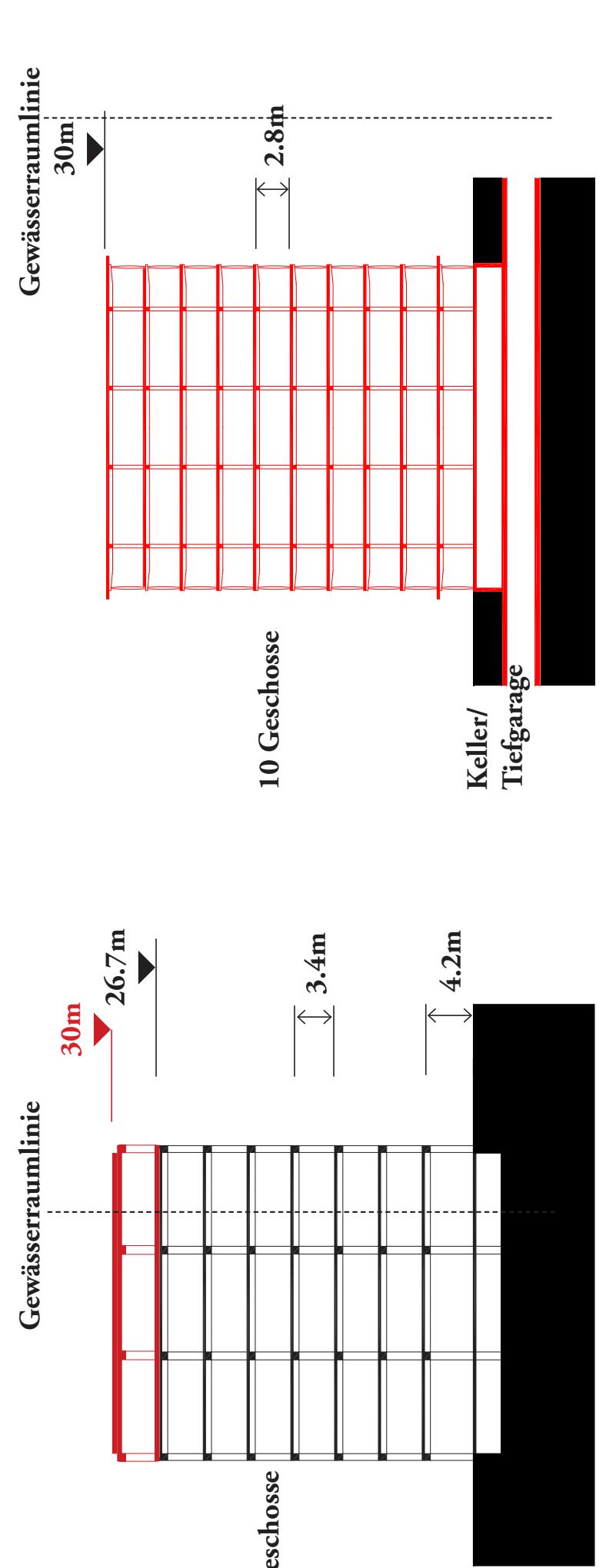
Ein Neubau ist in diesem Sinne effizienter. Durch die gegebenen Geschosshöhen ist der bestehende Turn nicht optimal nutzbar. In einem Neubau können die Geschosshöhen ohne Qualitätverlust reduziert und dadurch zusätzlich zwei Geschosse unter der Hochhausgrenze realisiert werden, was

TURMERHALT + AUFTOCKUNG
Das Wellisareal wird durch den mächtigen Lagerturn gespägt. Kristallin städtebauliche Landmarke und Wahrzeichen für die neuassessierten Wohneinheiten und Wohntypen. Der Turn schafft eine Verdichtung im Zentrum des Areals und eine Holzfestigkeit zu den Außenbezirken, was wir als erhaltenere Qualitäten erzielen.

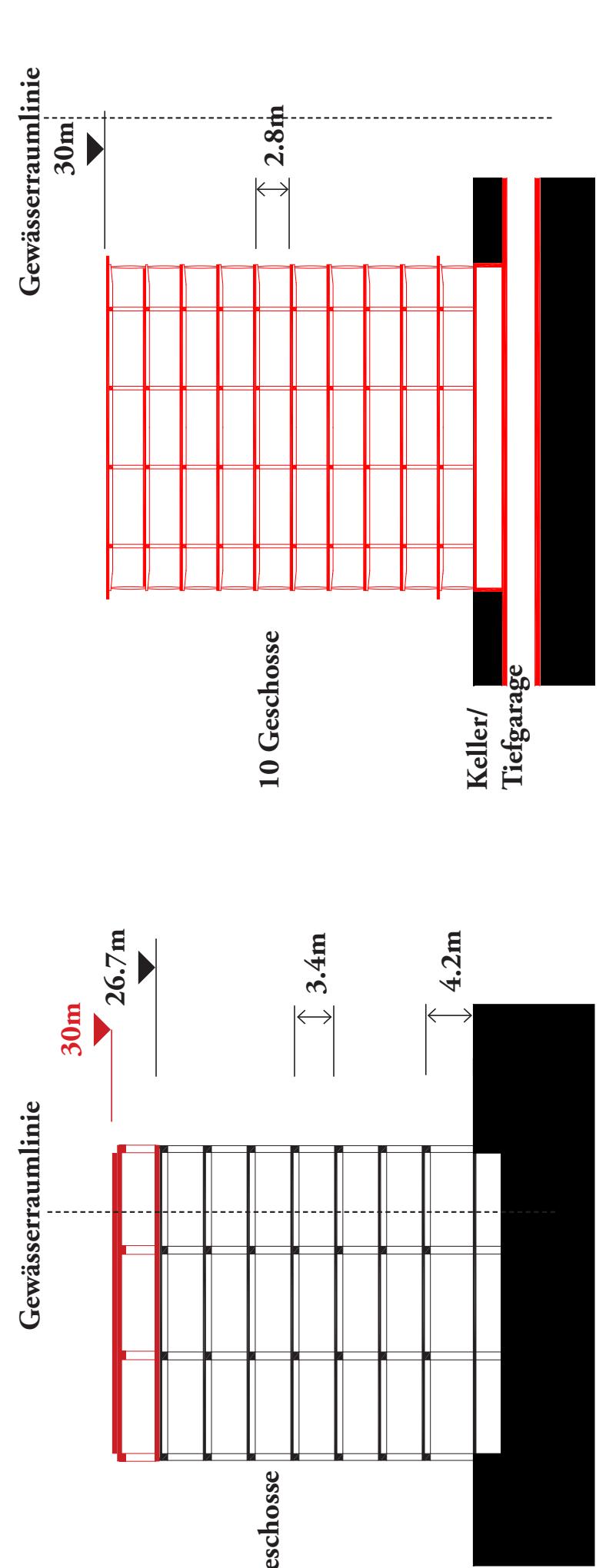
Erhalt - Neubau
In einer vertieften Auseinandersetzung haben wir den möglichen Erhalt des Bestands geprüft. Grundsätzlich verzerrt der Lagerturn über eine solide Betonsteuerstruktur, die sich als Gründung der Nachhaltigkeit anbietet, zu erhalten und weiter zu nutzen. Die gegebenen Dimensionen auszugehen, dass die erforderlichen Umbaumaßnahmen tiefgreifend und kostenintensiv ausfallen werden. Der bestehende Lagerturn hat eine Auftakthöhe von 26,7 Meter. Damit ist es möglich, und aus Sicht des massiven Betonwerksplausibel, dass unterhalb der Hochhausgrenze ein zusätzlicher Geschoss aufgestockt werden kann. Es lässt sich damit ein gleichgeschossiger Bau realisieren und eine Geschossfläche von 7'200m² erreichen.

Ein Neubau ist in diesem Sinne effizienter. Durch die gegebenen Geschosshöhen ist der bestehende Turn nicht optimal nutzbar. In einem Neubau können die Geschosshöhen ohne Qualitätverlust reduziert und dadurch zusätzlich zwei Geschosse unter der Hochhausgrenze realisiert werden, was

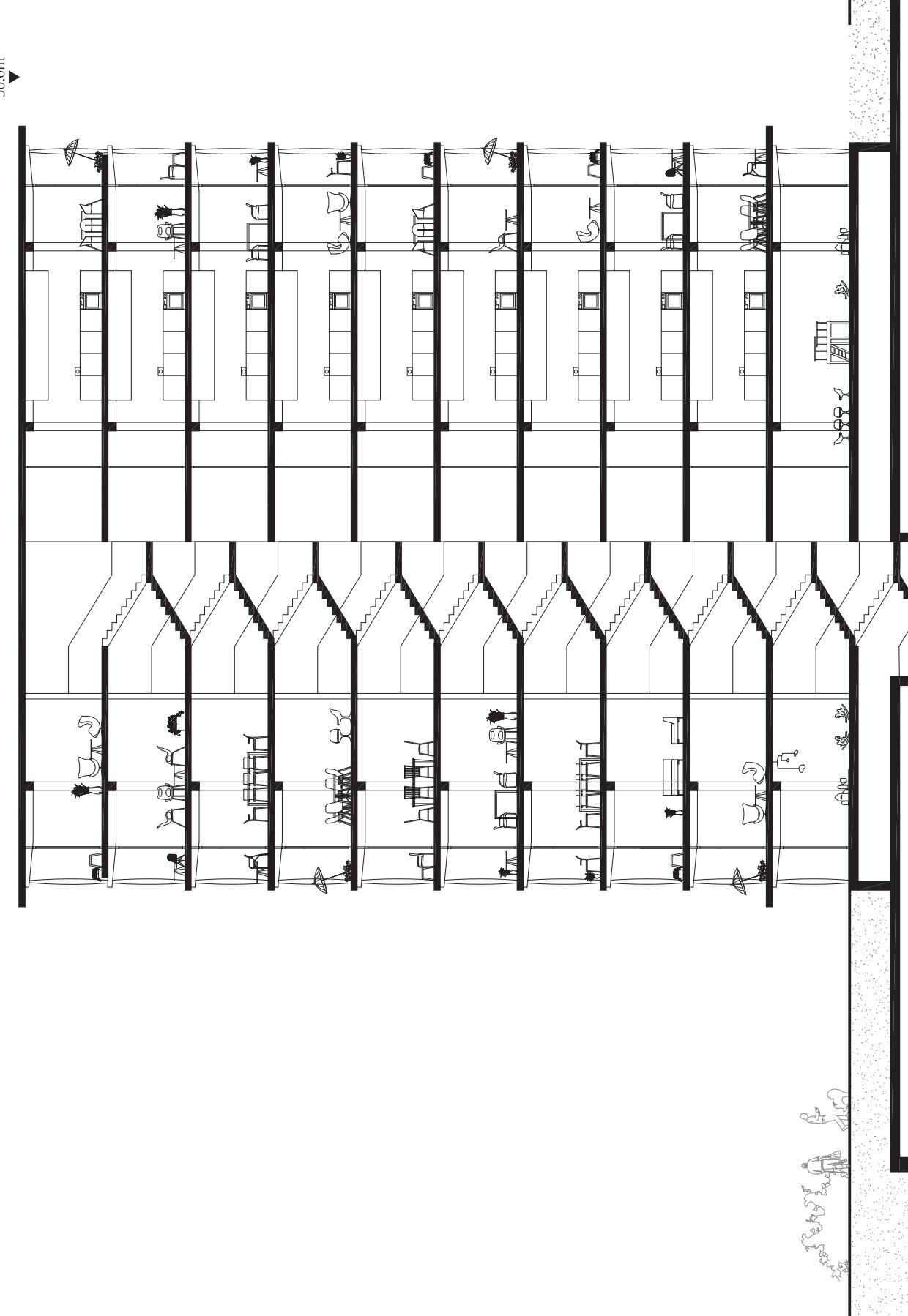
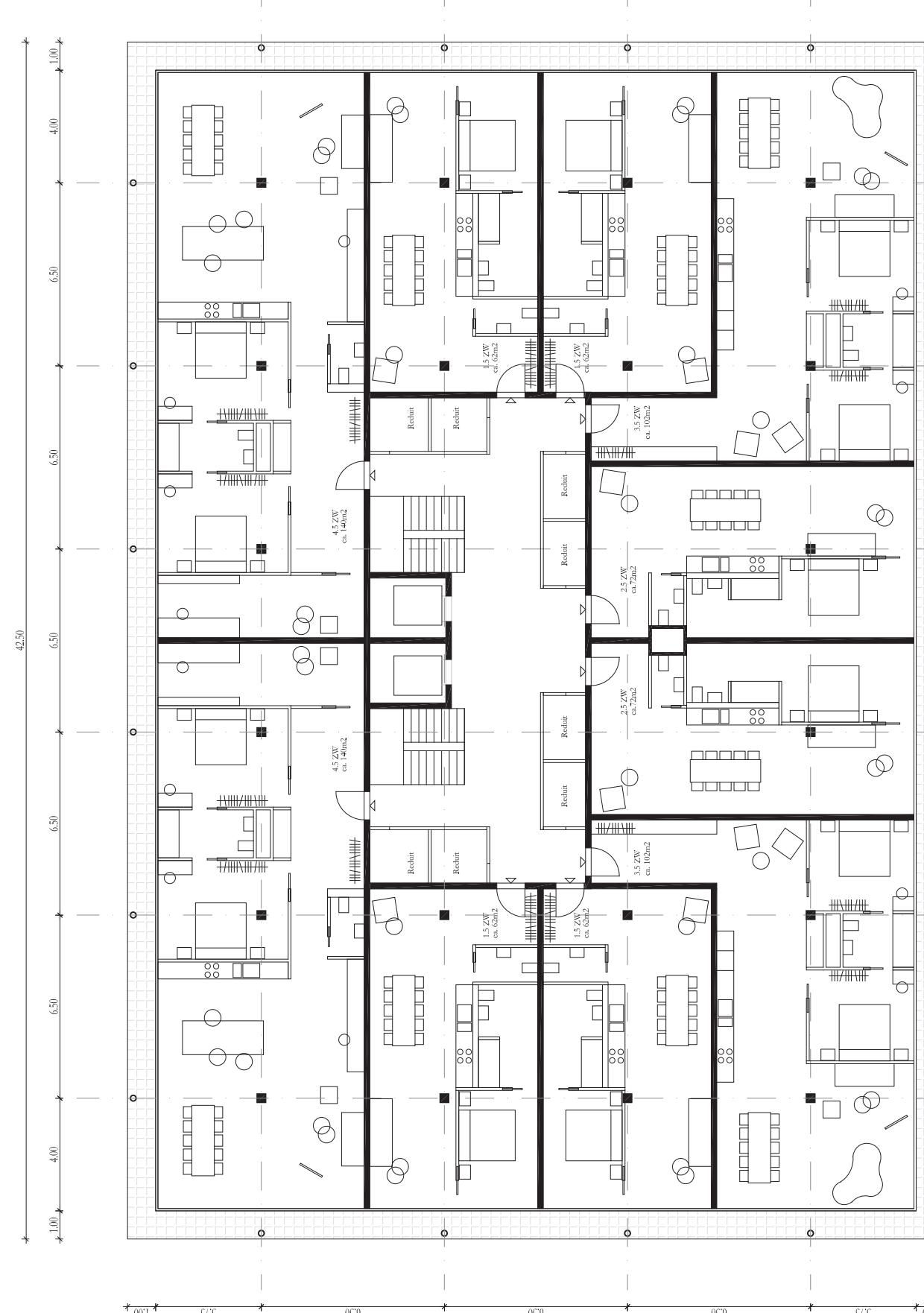
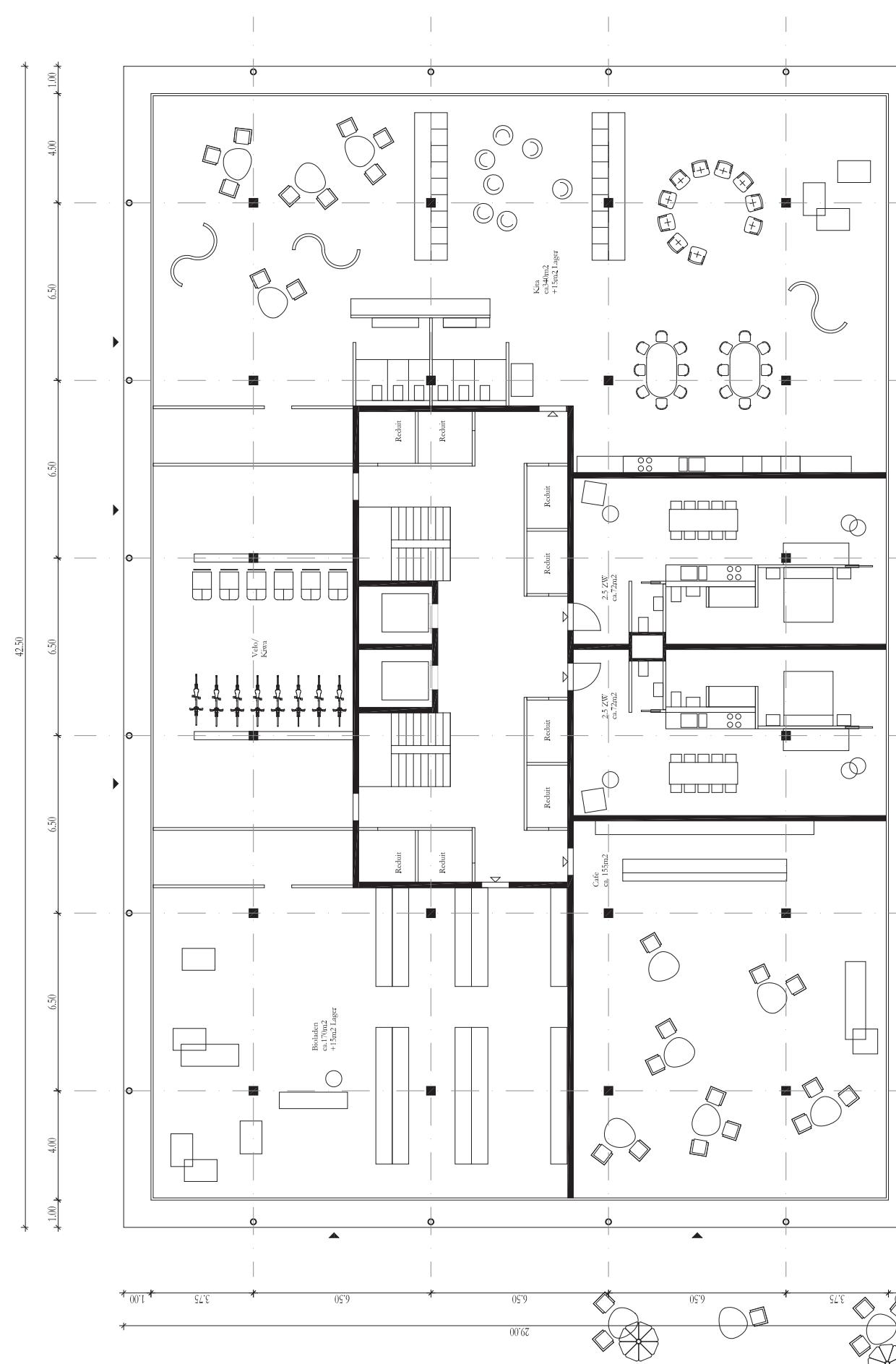
TURM NEUBAU



TURM ERHALT + AUFTOCKUNG



Rentabilitierung	\$ \$
Baukosten	\$ \$ \$
Geschossfläche	ca. 7'200 m ²
Technische Machbarkeit	\$ \$
Energiebilanz	+ / -
Parkierung	-
Gewässerschutz	??





ANHANG 1C: TEAM 3, STÜCHELI ARCHITEKTEN, ZÜRICH

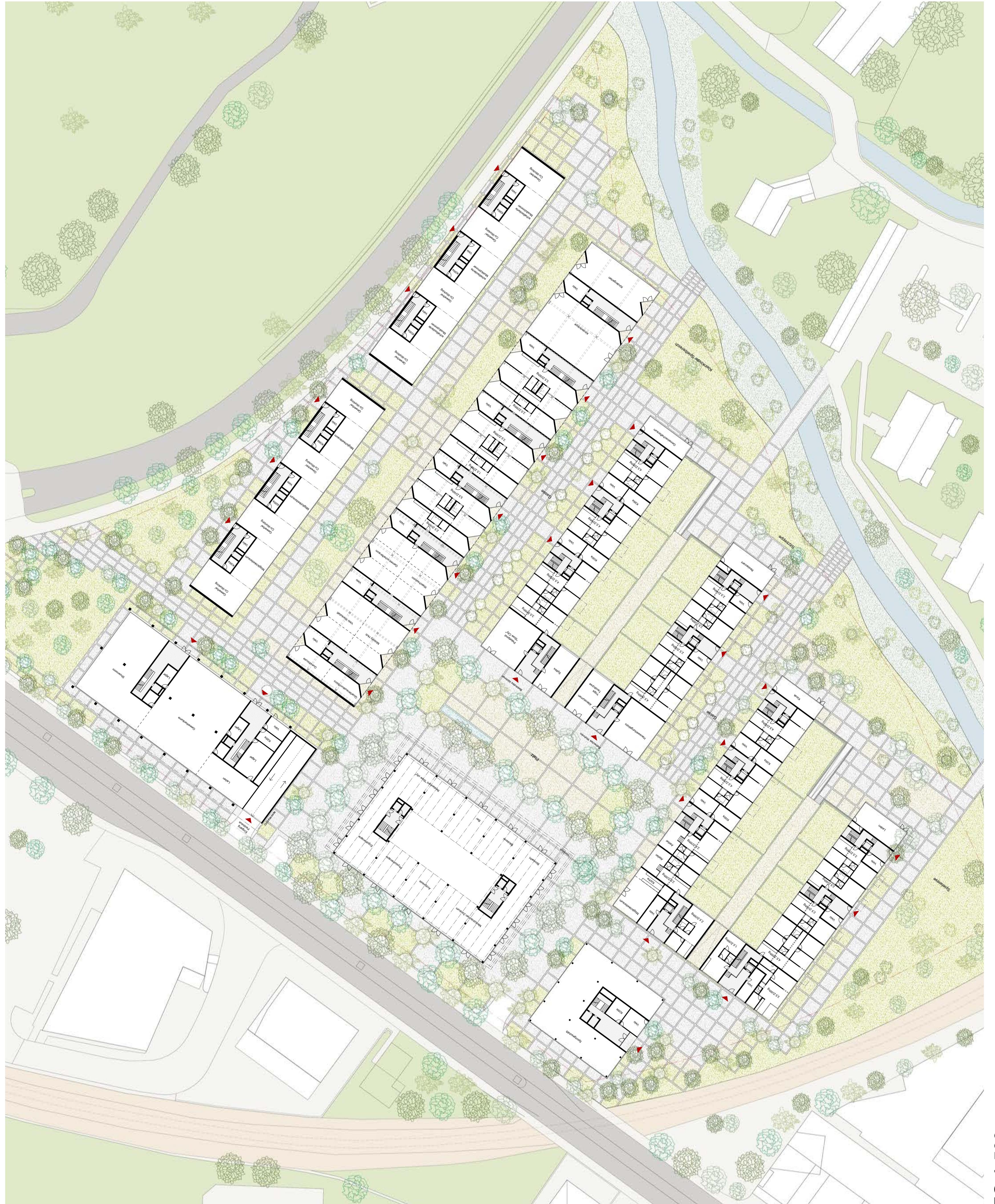
Verfasser: Stücheli Architekten
Binzstrasse 18
8045 Zürich

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG
Binzstrasse 39
8045 Zürich

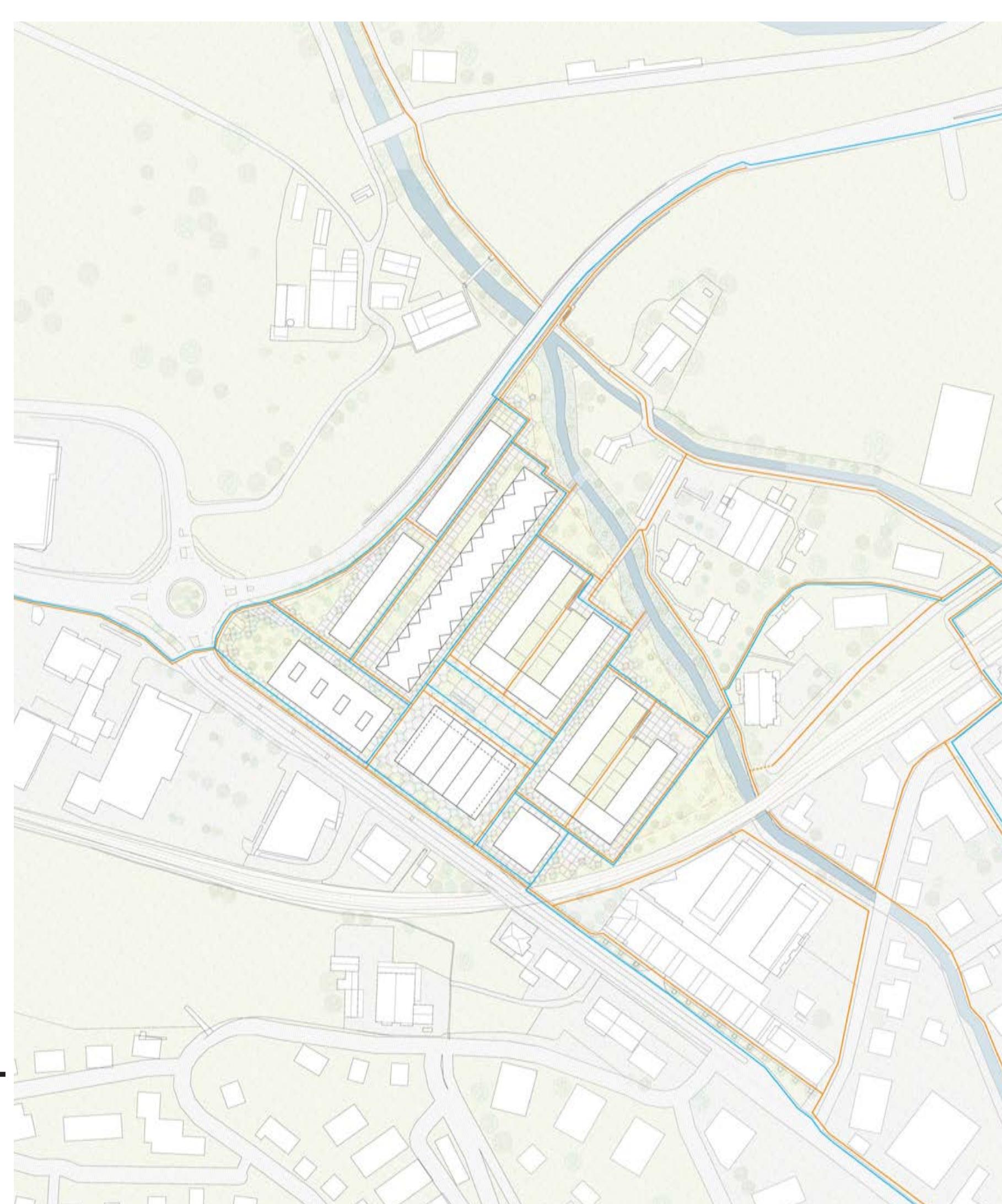
AKP Verkehringenieur AG
Eichstrasse 25
8045 Zürich

Intep – Integrale Planung GmbH
Pfingstweidstrasse 16
8005 Zürich

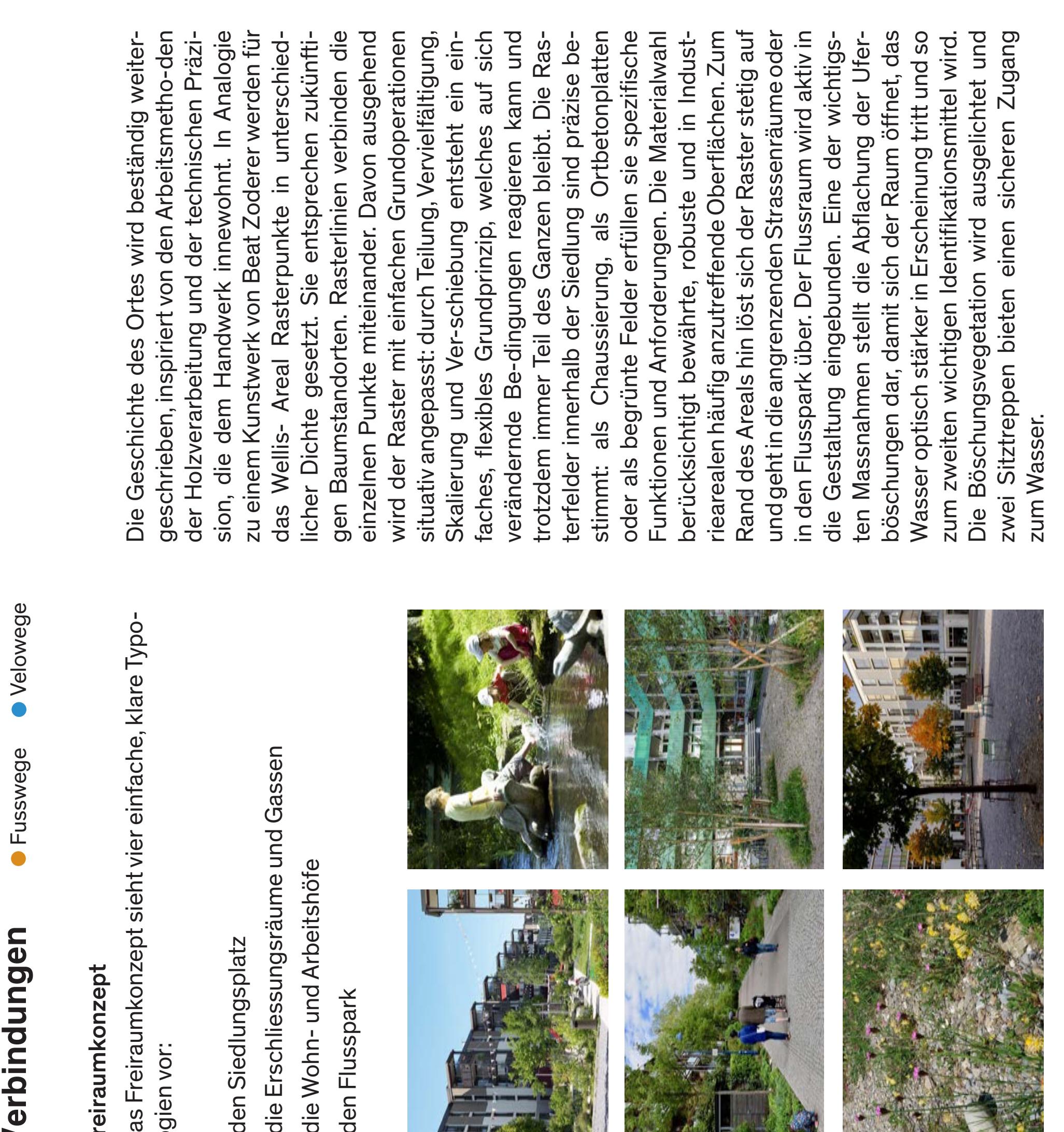
Beratende Expertin Quartieranalyse/Soziologie: Dr. Margrit Hugentobler



EG 1:500



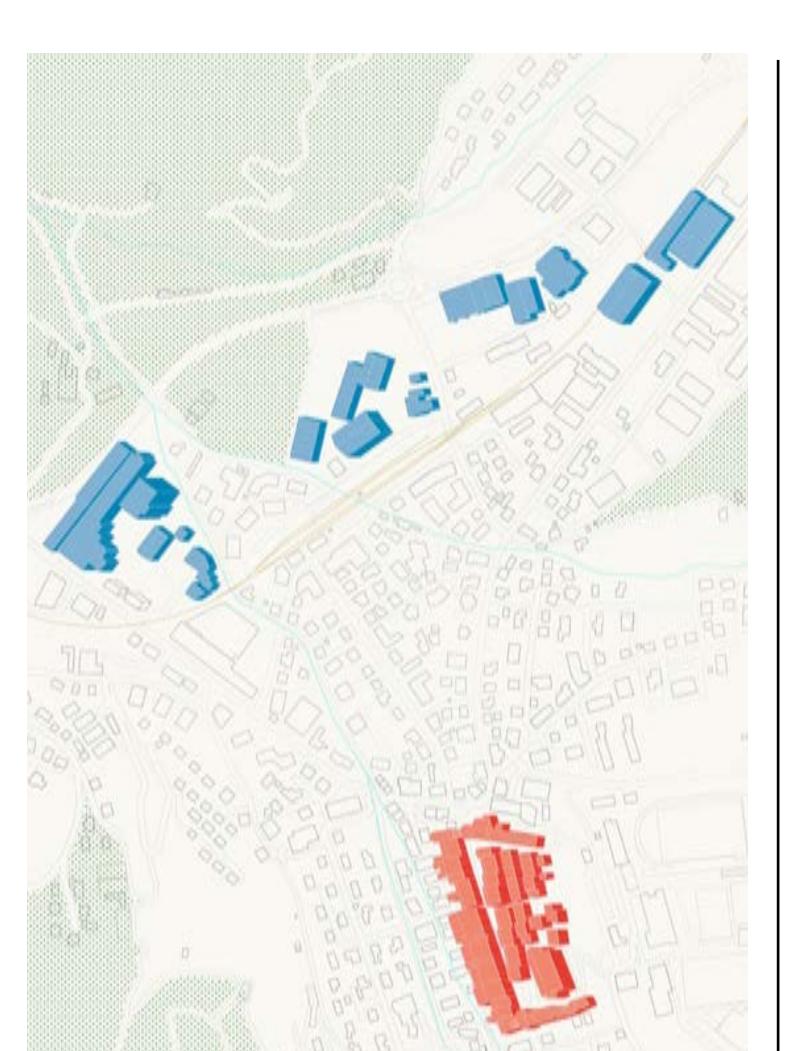
Schwarzplan 1:5000



Verbindungen

Das Freiraumkonzept sieht vier einfache, klare Typologien vor:

- Fußwege
- Veloweg
- Siedlungsplatz
- Erschließungsgrün und Gassen
- Wohn- und Arbeitsplätze
- Flusspark



Die Aufwertung der Ettiswilerstrasse:

Die Ettiswilerstrasse wird lärmfrei gestaltet mit drei unterschiedlichen, eigenständigen Gebäudevolumen ergänzt. Das Erdgeschoss ist durchgehend mit Gewerbeutzungen geplant. Auf dem Perimeter Urs Feltmann mit einem 6-geschossigen Bau mit Wohnnutzungen in einem Obergeschossen. Die zweigeschossige Markthalle mit innen umlaufender Galerie ist klar von der Ettiswilerstrasse zurückgesetzt und bildet durch seine Nutzung und seine Lage eine klare Adresse für das neue Quartier. Das Gebäude mit seinen beiden innen liegenden Erschließungskernen erzielt eine hohe Nutzungsflexibilität und betont durch seine Transparenz im Erdgeschoss seinen öffentlichen Charakter. Form und Ausdruck lehnen sich an die ursprüngliche Nutzung der Wellisareal an. Der Abschluss zum Kreiselin hin macht die flexibilität auf unterschiedliche Bedürfnisse während der Planung und in der mehrjährigen Entwicklung des Gesamtareals ermöglichen kann. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss sind mit seinem flexiblen Grundriss auf unterschiedliche Gewerbenutzungen ausgelegt. Die innerliegenden Höfe in den Obergeschossen ermöglichen hochwertiges Wohnen mit beidseitiger Orientierung. Das begrünte Gebäude setzt ein Zeichen am Eingang zu Willisau und kräftigt die Identität des neuen Quartiers.

Eine klare Adressbildung und ein Quartierplatz:

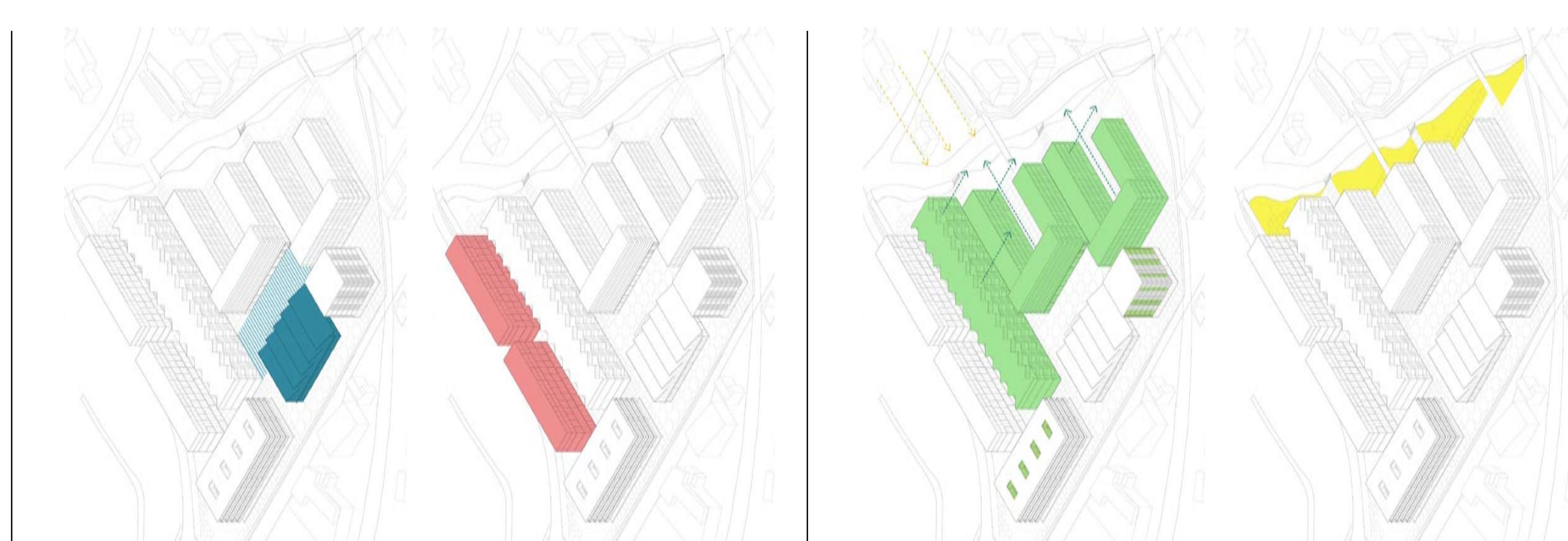
Die Adresse für das neue Quartier ist an der Ettiswilerstrasse. Die von der Strasse leicht zurück versetzte Markthalle ist von einem Hain von Bäumen umgeben, die sich von der Ettiswilerstrasse bis ins neue Quartier fortsetzt. Die Markthalle mit dem Quartierplatz werden durch das vielfältige Nutzungsangebot bestrebt. Der Quartierplatz ist mit der Bebauung im Erdgeschoss als Büro- oder Gewerbeälichen genutzt werden. Die Ausrichtung der Nutzungen ist auf das innere des Quartiers (und nicht auf die Umfahrungsstrasse). Die drei darüber liegenden Geschosse sind mit durchgehenden Kleinwohnungen bespielt. Wiederaum ist deren Ausrichtung klar auf die Lärm-abgewandte Seite zum grossen Innenhof.

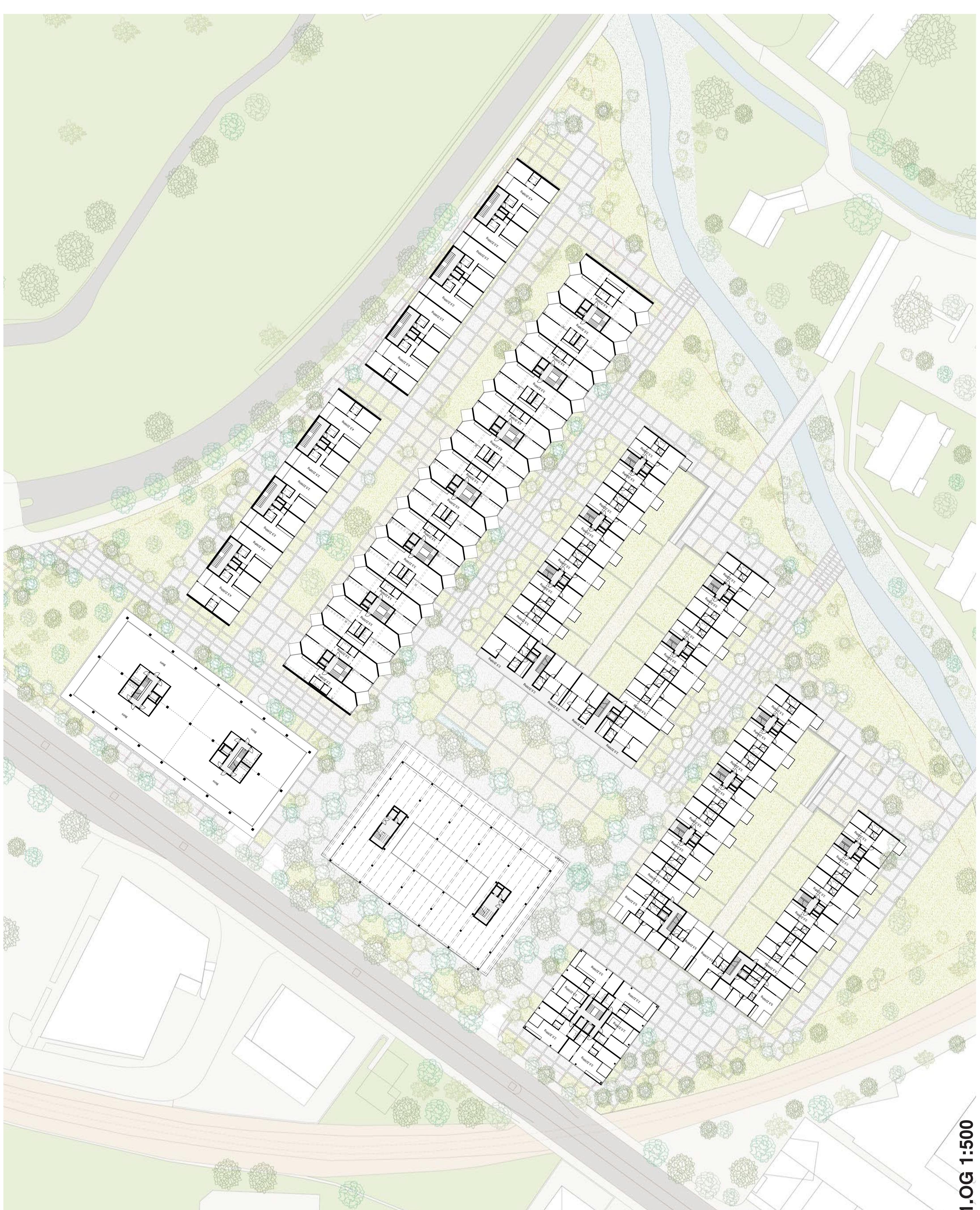
Der Abschluss zur Umfahrungsstrasse:
Der Rand des neuen Quartiers zur Umfahrungsstrasse hin ist stark lärmbelastet. Der Nutzungs-mix und die Architektur müssen auf diese Grundlage eingerichtet werden. Die Erschließungskerne sind längs entlang der Umfahrungsstrasse ausgerichtet. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss können über ein vielfältiges Wegenetz mit dem Quartier und den gebauten Umgebungen verbunden. Durch die auslaufende Terrassen gestaltung des Ufers wird das Element Wasser zugänglich und schlussendlich wieder erlebbar gemacht. Entlang der Enzwiiger reagiert die Bebauungskern auf die vorhandenen Wohnstrukturen. Vier bis maximal fünf Geschosse lassen eine optimale Besonnung zu. Die Anbindung an den bestehenden Fuß- und Veloweg wird gestärkt, die Verbindung zum nahe liegenden Bahnhof und zur Altstadt wird aufgewertet und geklärt. Die Adressierung der beiden U-förmigen Gebäude-Typologien sind um 80 cm erhöht; der öffentliche, der halböffentliche und der private Außenraum sind klar zugewiesen.

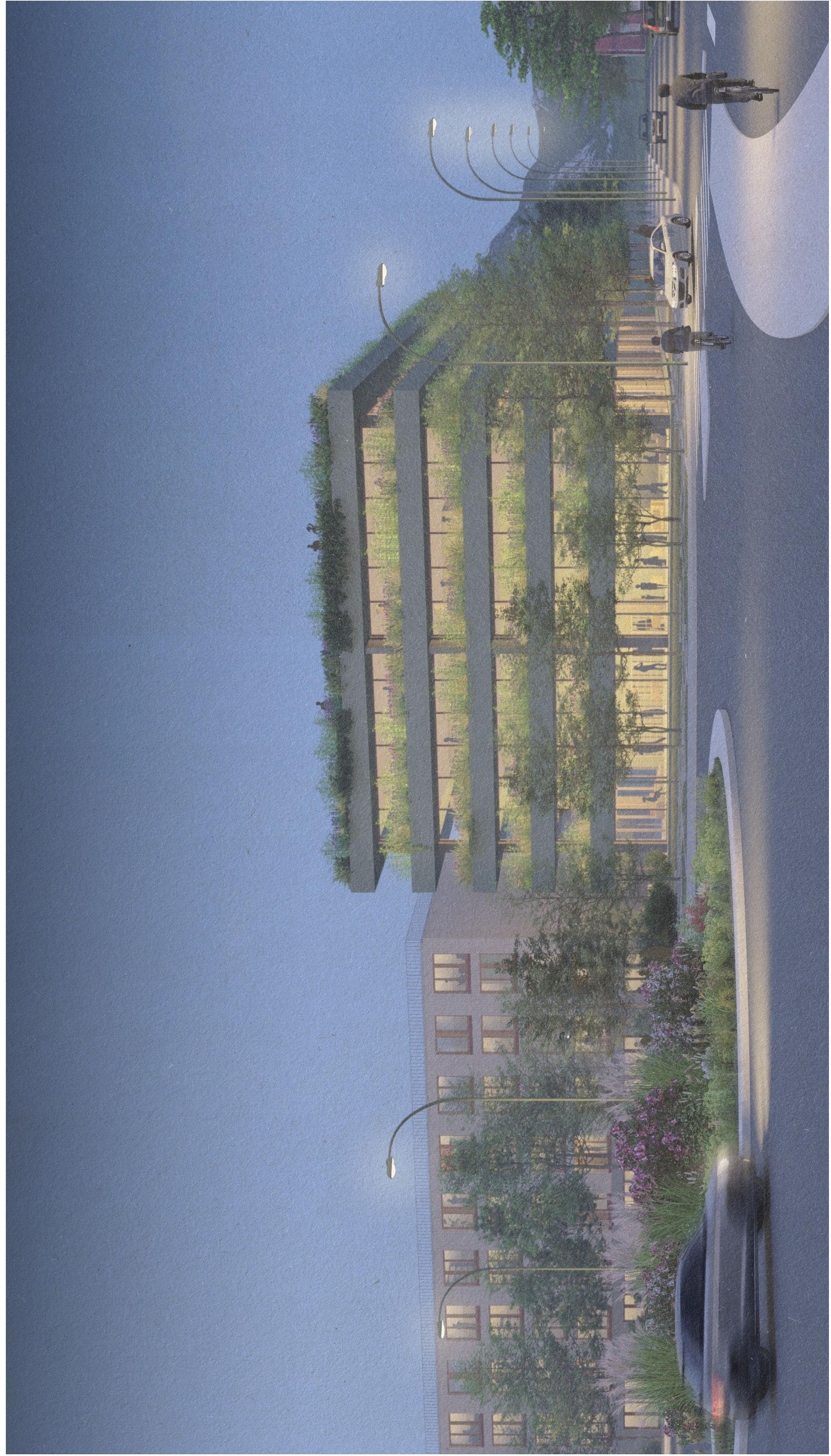
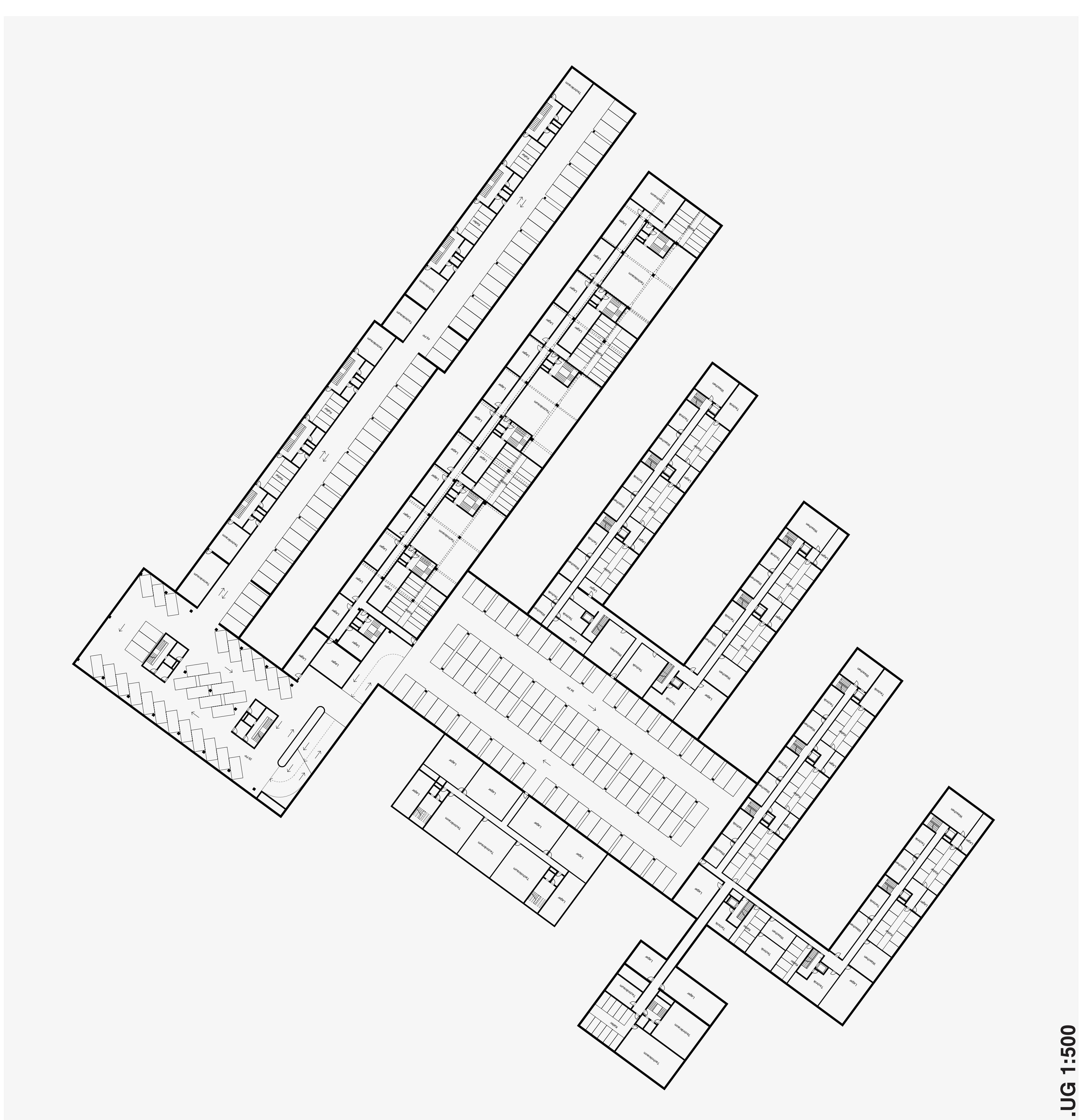
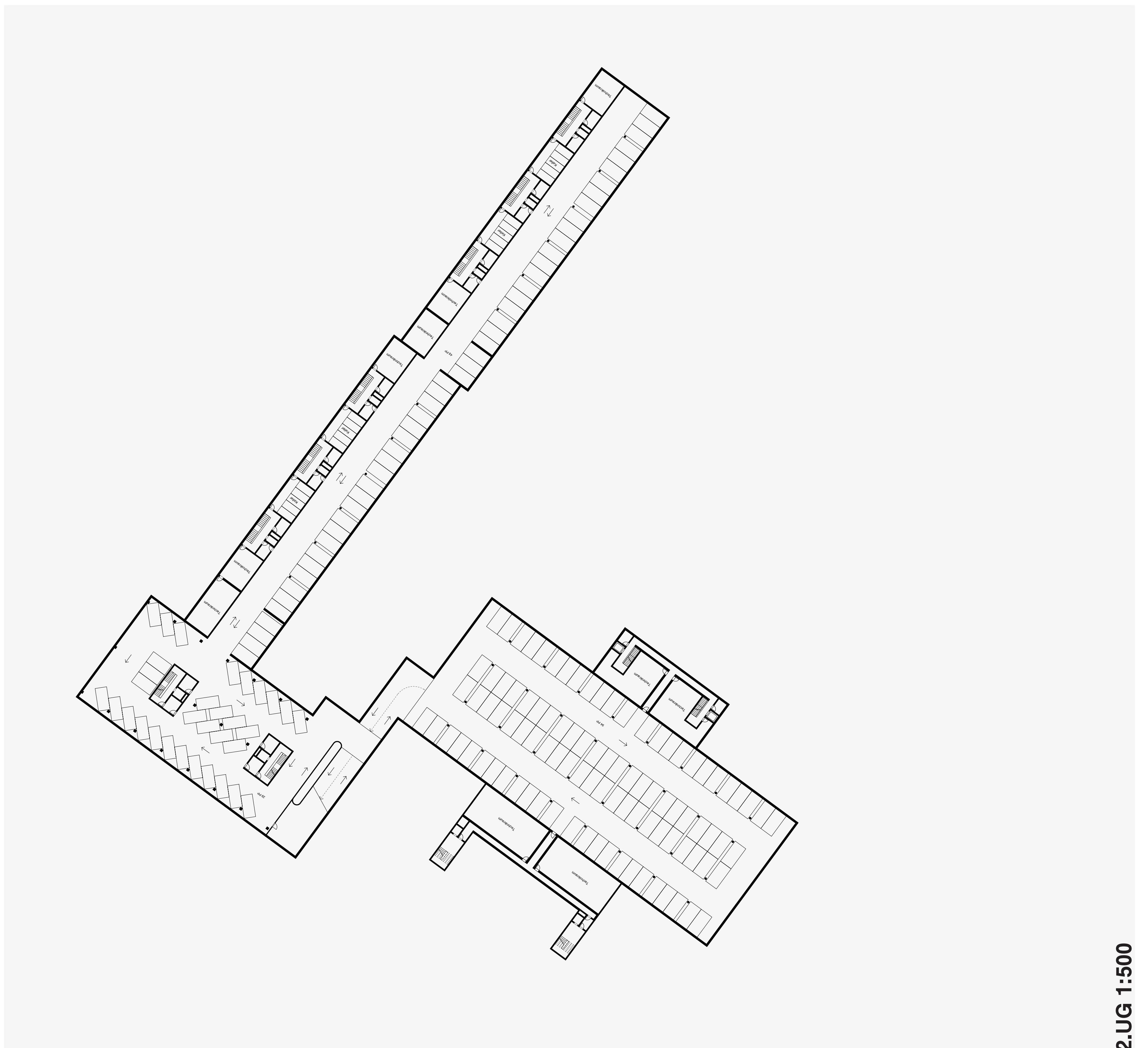
Die Anbindung an den Lauf der Enzwiiger:
An der Ettiswilerstrasse und der Umfahrungsstrasse reagiert das Bebauungskern auf die Enzwiiger eingang durch den Verkehr. Auf die Enzwiiger in Richtung Süden ist die Qualität der Parzelle und der Bezug zur Umgebung am Stärksten. Der Kontakt zu einem Landschaftsraum und seine Offenheit zur Enzwiiger geben den Familienwohnungen eine hohe Qualität. Der Landschaftsraum der Enzwiiger ist über ein vielfältiges Wegenetz mit dem Quartier und den gebauten Umgebungen verbunden. Durch die auslaufende Terrassen gestaltung des Ufers wird das Element Wasser zugänglich und schlussendlich wieder erlebbar gemacht. Entlang der Enzwiiger reagiert die Bebauungskern auf die vorhandenen Wohnstrukturen. Vier bis maximal fünf Geschosse lassen eine optimale Besonnung zu. Die Anbindung an den bestehenden Fuß- und Veloweg wird gestärkt, die Verbindung zum nahe liegenden Bahnhof und zur Altstadt wird aufgewertet und geklärt. Die Adressierung der beiden U-förmigen Gebäude-Typologien sind um 80 cm erhöht; der öffentliche, der halböffentliche und der private Außenraum sind klar zugewiesen.

Architekturkonzept
Das Wellisareal ist ein wichtiger städtebaulicher Baustein in Willisau. Seine Lage im Dreieck Ettiswilerstrasse und Umfahrungsstrasse (Hasenburgerstrasse) gibt dem Areal eine grosse Präsenz. Seine frühere und heutige Nutzung als Produktionsort von Möbeln ist in der Geschichte von Willisau stark verurteilt. Auf einer Seite werden die Räume des ehemaligen Industriekomplexes durch zwei stark befahrene Straßen und die Bahnlinie begrenzt. Auf der anderen Seite öffnen sich die beiden Baufelder zum Lauf der Enzwiiger, die heute in einem Kanal verläuft.

Die Aufwertung der Ettiswilerstrasse:
Die Ettiswilerstrasse wird lärmfrei gestaltet mit drei unterschiedlichen, eigenständigen Gebäudevolumen ergänzt. Das Erdgeschoss ist durchgehend mit Gewerbeutzungen geplant. Auf dem Perimeter Urs Feltmann mit einem 6-geschossigen Bau mit Wohnnutzungen in einem Obergeschossen. Die zweigeschossige Markthalle mit innen umlaufender Galerie ist klar von der Ettiswilerstrasse zurückgesetzt und bildet durch seine Nutzung und seine Lage eine klare Adresse für das neue Quartier. Das Gebäude mit seinen beiden innen liegenden Erschließungskernen erzielt eine hohe Nutzungsflexibilität und betont durch seine Transparenz im Erdgeschoss seinen öffentlichen Charakter. Form und Ausdruck lehnen sich an die ursprüngliche Nutzung der Wellisareal an. Der Abschluss zum Kreiselin hin macht die flexibilität auf unterschiedliche Bedürfnisse während der Planung und in der mehrjährigen Entwicklung des Gesamtareals ermöglichen kann. Das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss sind mit seinem flexiblen Grundriss auf unterschiedliche Gewerbenutzungen ausgelegt. Die innerliegenden Höfe in den Obergeschossen ermöglichen hochwertiges Wohnen mit beidseitiger Orientierung. Das begrünte Gebäude setzt ein Zeichen am Eingang zu Willisau und kräftigt die Identität des neuen Quartiers.



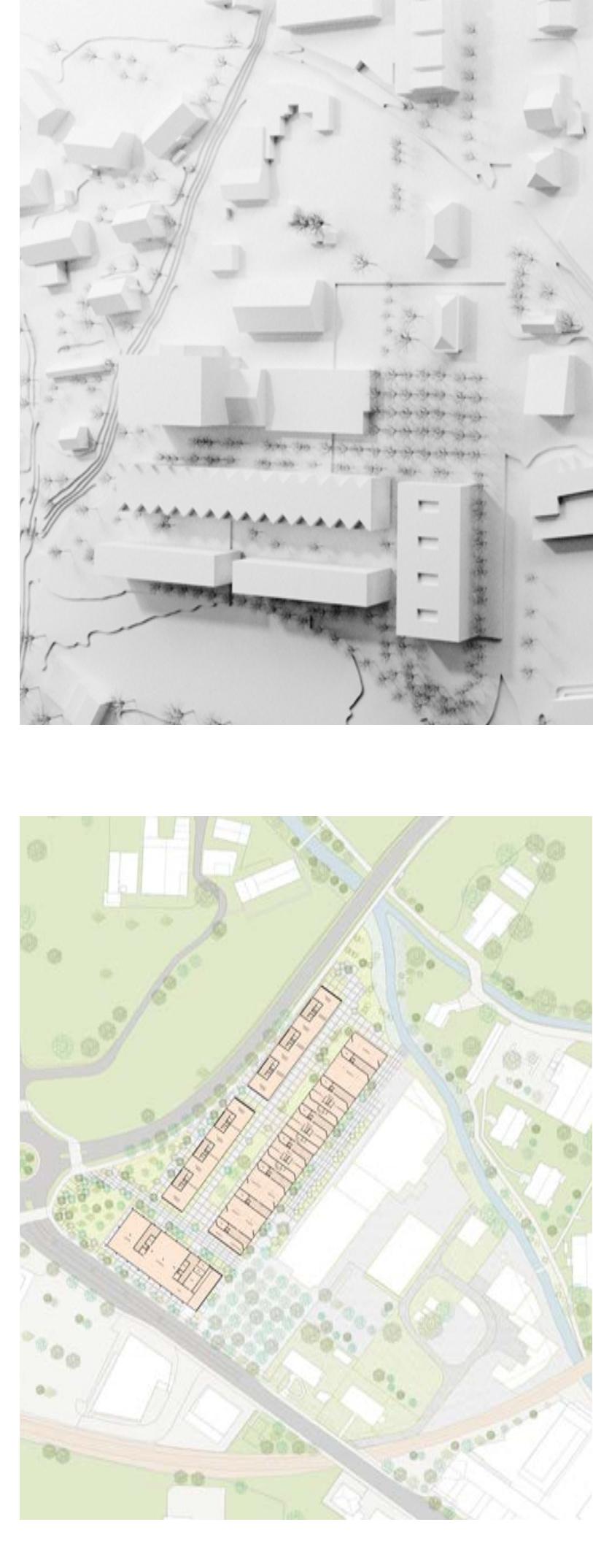




Etappiierung:

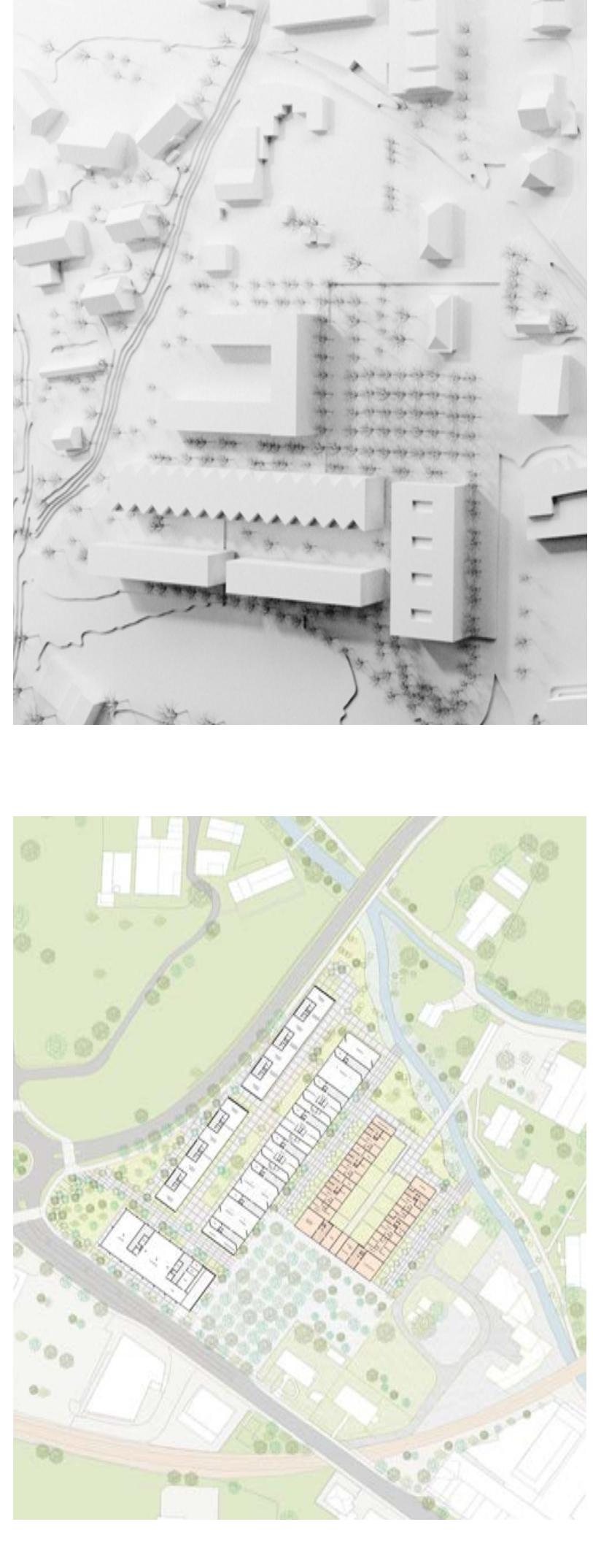
Etappe 1

Das Wellisareal ist für den Fuss- und Veloverkehr nach allen Seiten offen gut erreichbar – auch ab den Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs, insbesondere dem Bahnhof Willisau – sowie durchlässig. Die unterschiedlichen Beziehungen für den Fuss- und Veloverkehr werden besonders ausgezeichnet und gegenüber den Beziehungen durch die halb privaten Räume, der das Abbiegen und Einmünden erleichtert, so unterschieden. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Ettiswilerstrasse, wozu zwei Anbindungspunkte sowie eine zusätzliche Zufahrt für Anlieferungen, Marktanhänger, Taxifahrzeuge, etc. vorgesehen sind. Die Ettiswilerstrasse soll einen klarer Gliederung verleiht. Die Erschließung ist direkt mit den Parkierungsanlagen verbunden. Alternativ wird angezeigt, eine Anbindung an die Umfahrungstrasse für eine Rechts-rechts-Beziehungen zu schaffen. Mit einem Rechts-rechts-System und entsprechender Ausgestaltung der Zu- und Wegfahrt wird der Verkehrsfluss auf der Umfahrungstrasse nicht tangiert. Diese Erschließung würde, auch dank dem nahe liegenden Kreisel, jedoch diverse Fahrzeugeinheiten abdecken und damit den stellungsorientierten Raum an der Ettiswilerstrasse entlasten. Auf Parkierungsanlagen wird der motorisierte Verkehr direkt in die Parkierungsanlagen geführt. Oberirdisch ist nur eine „Straßenmauer“ und eingeschränkte Betriebssicherheit für Anlieferungen, Taxifahrten, Marktanhänger, etc. vorgesehen. Die meisten Bereiche des Areals bleiben verkehrsfrei, was mit versenkten Pollern sicher gestellt wird, welche lediglich für Umzüge, Notfallfahrzeuge und dergleichen geöffnet werden.



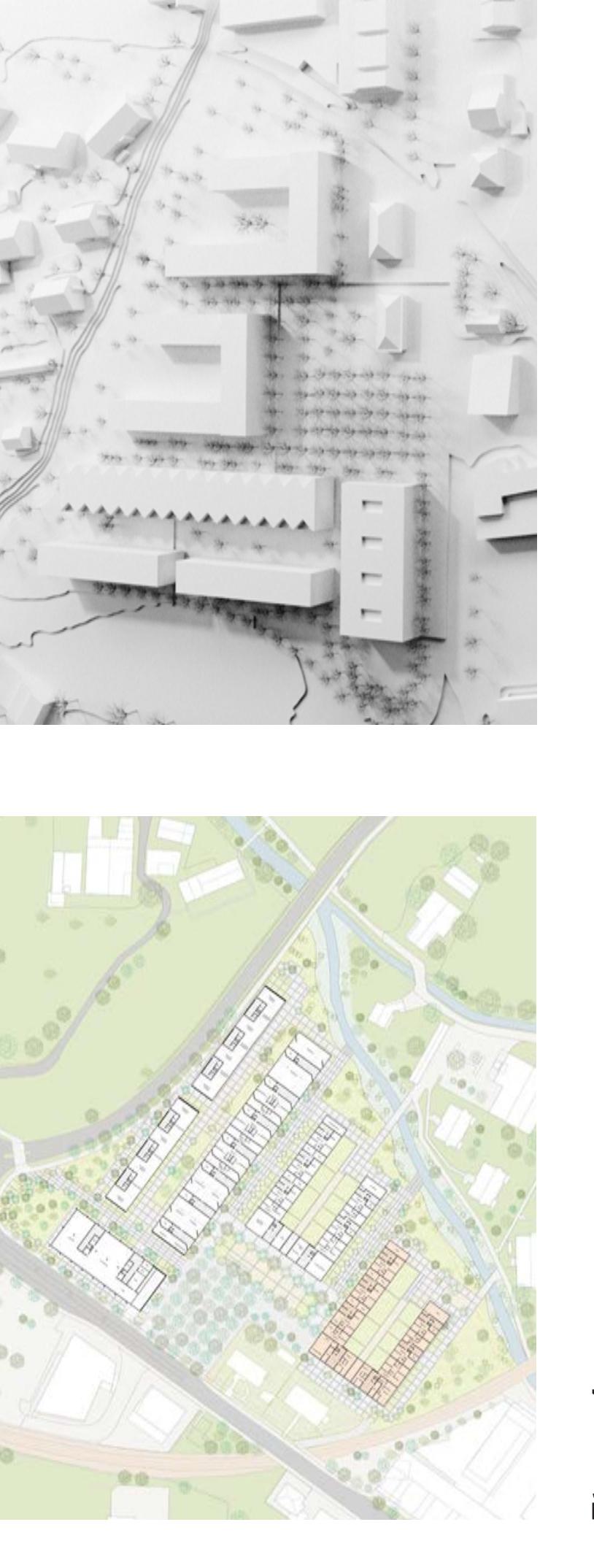
Etappe 2

Mit dem Bau der zweiten Etappe weicht das hohe Lagerhaus an der Enzwiiger und schafft Platz für einen weiteren Baustein des neuen Quartiers. Die grosse Qualität des landschaftsraumes entlang der Ettiswilerstrasse kann bereits erlebt werden. Die Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung wird verstärkt. Das Steinwerk Tolusso und die Häuser Schmid und Fellmann bleiben bestehen.



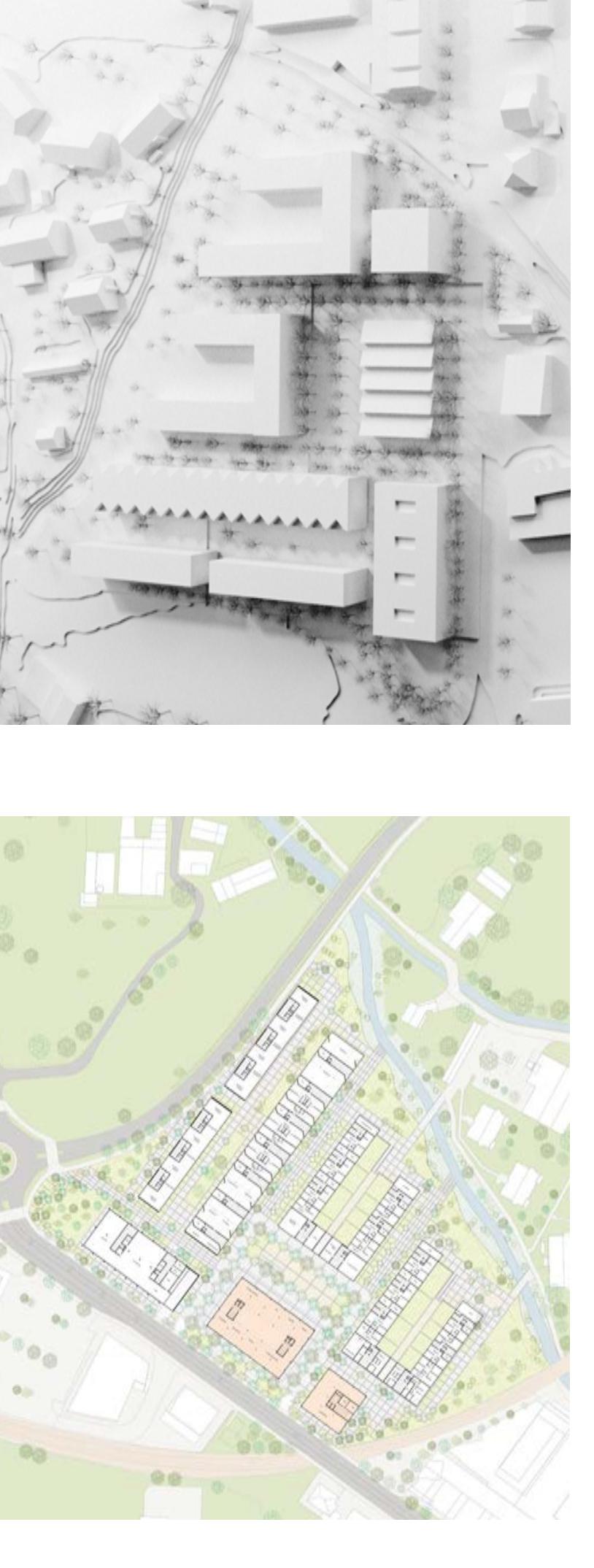
Etappe 3

Ein weiterer Baustein im Süden des Quartiers komplettiert den Freiraum entlang der Enzwiiger und macht ihn in seiner Ganzheit erlebbar. Die Vernetzung mit den umliegenden Strukturen ist abgeschlossen. Die Häuser Schmid und Fellmann werden Teil des Quartiers und erhalten einen privaten Freiraum.

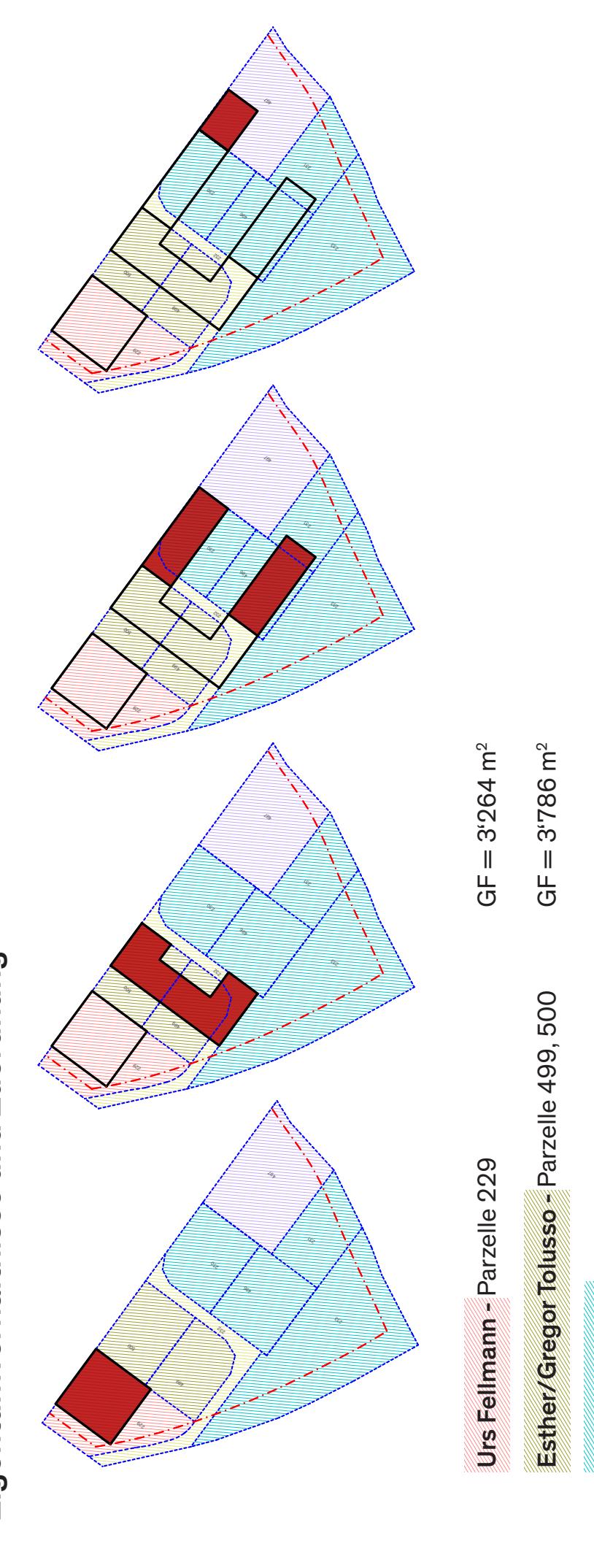


Etappe 4

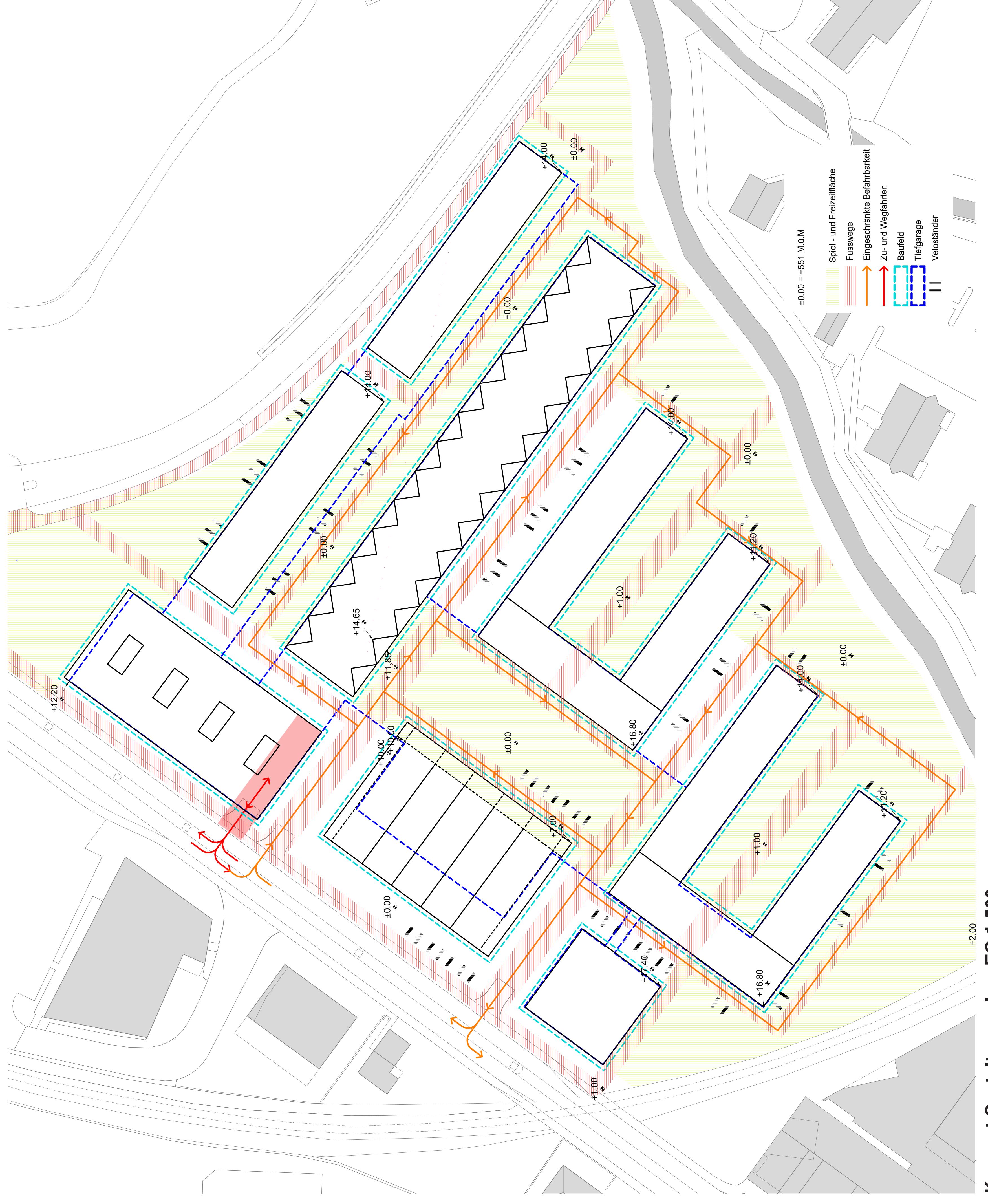
Die Slow City wird entlang der Ettiswilerstrasse als Einheit erlebbar. Mit dem Bau der Multifunktionalen Markthalle auf dem Quartierplatz wird die Adresse des neuen Quartiers entlang der Ettiswilerstrasse gestärkt. Das Haus Schmid weicht der Markthalle. Das Haus Fellmann wird durch einen Neubau ersetzt. Die Ettiswilerstrasse wird wesentlich aufgewertet.



Eigentumverhältnisse und Zuordnung

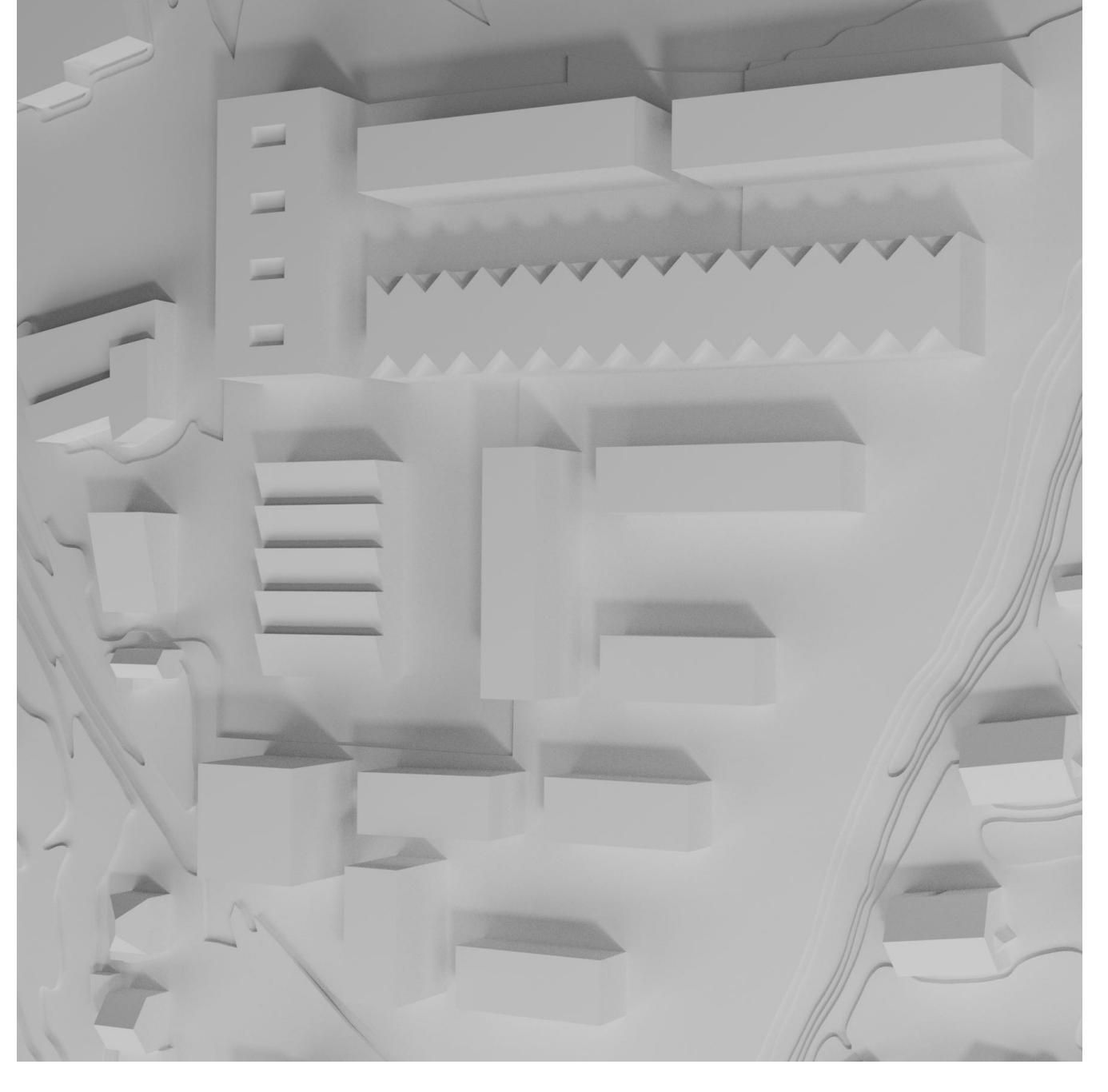


Urs Fellmann - Parzelle 229 GF = 2264 m²
Esther Gregor Tolusso - Parzelle 499, 500 GF = 3766 m²
Hilmar Tolusso - Parzelle 235, 496, 230 GF = 3525 m²
Gregor Tolusso - Parzelle 297 GF = 994 m²

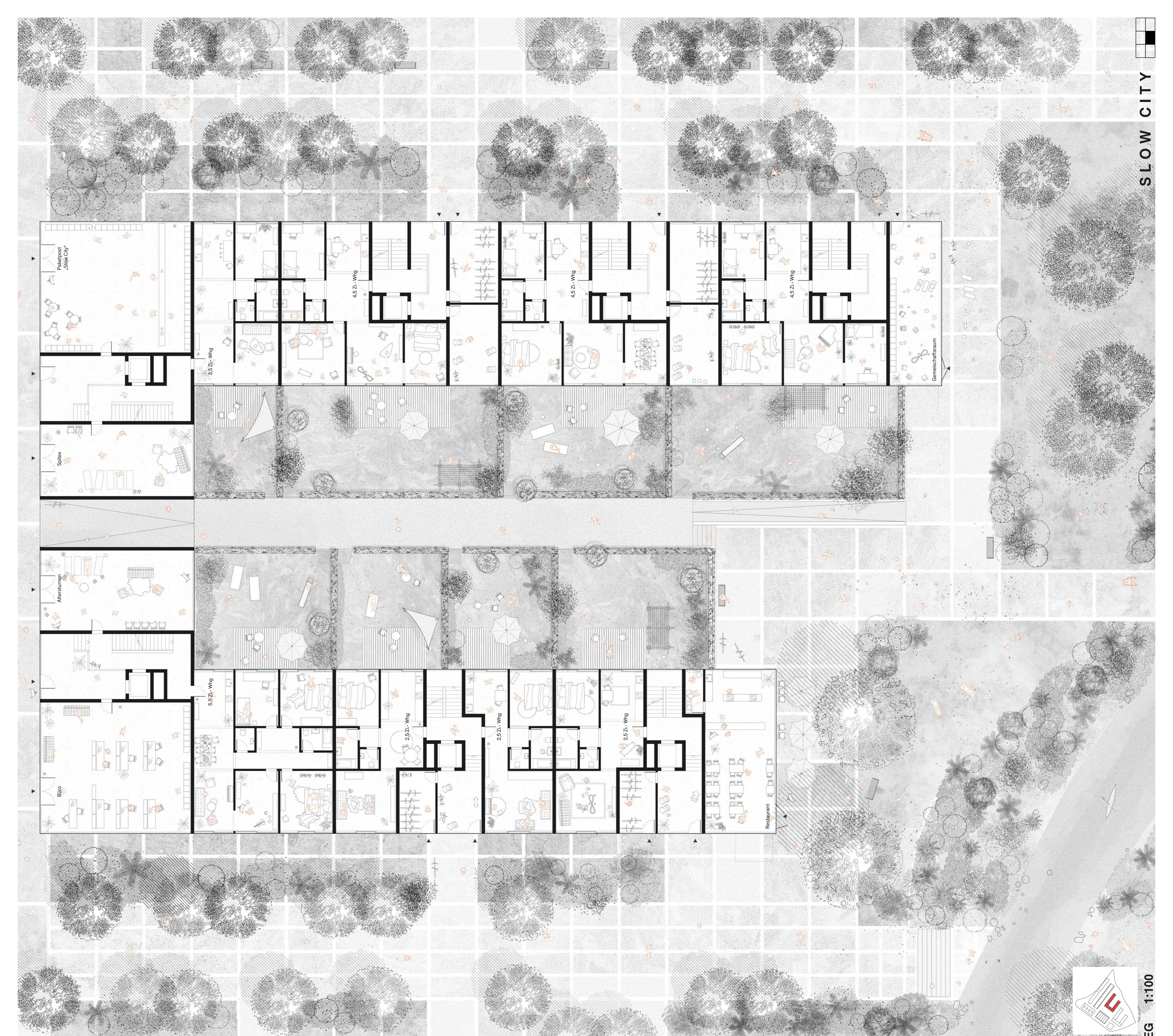


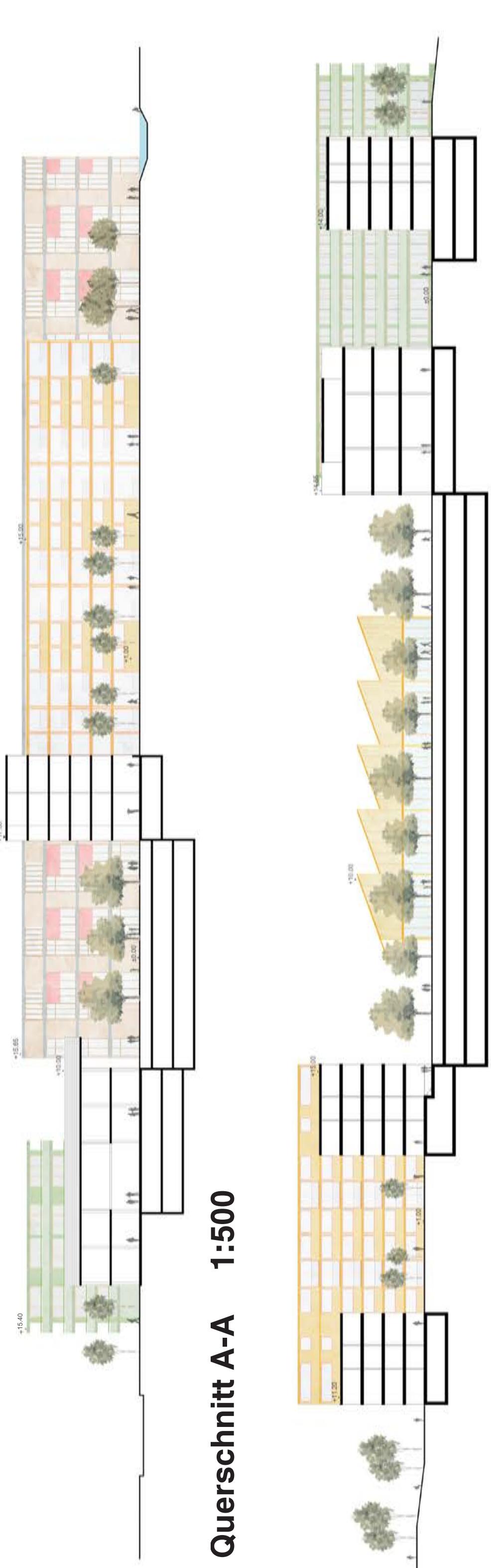
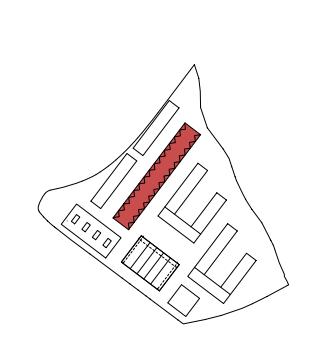
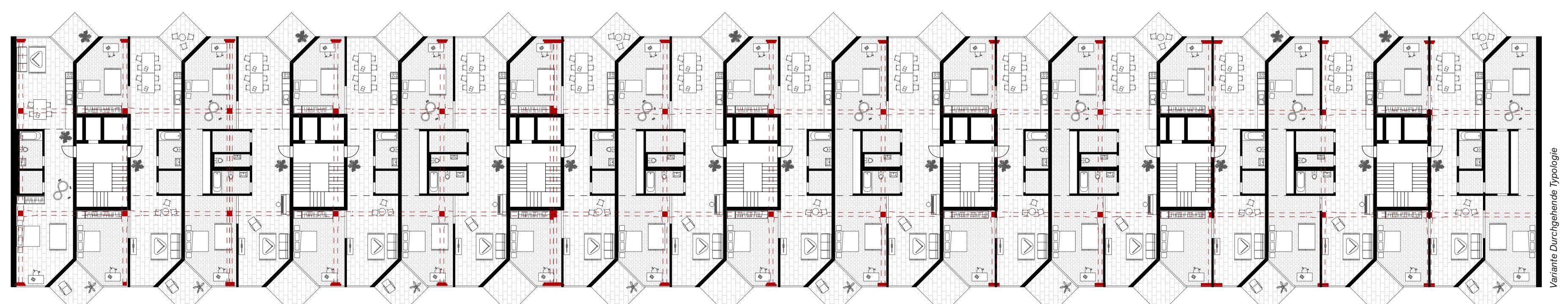
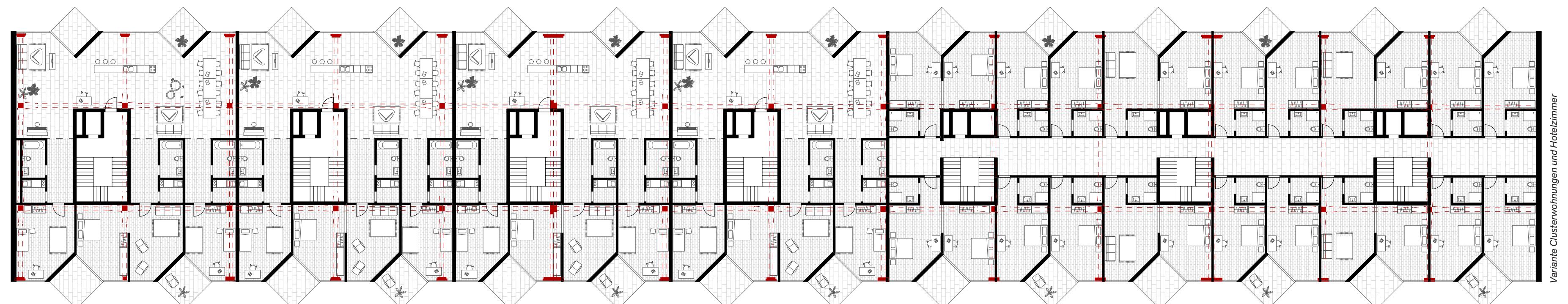
Konzept Gestaltungsplan, EG 1:500

Die vorliegende Testplanung erlaubt in der Definition innerhalb der festgelegten Volumina eine grosse Flexibilität. Die Freiräume und deren Zuordnung sind klar gegründet und den verschiedenen städtebaulichen Bausteinern zugeordnet. In der weiteren Entwicklung des Projektes kann auf unterschiedliche Anforderungen reagiert werden, ohne das Grundkonzept der Adressierung, der Erschließung und der Freiräume im Wesentlichen zu verändern. So ist es denkbar bei einer späteren Umsetzung die Volumina zu unterbrechen oder in kleineren Einheiten zu realisieren. Damit kann auf die variativen Entwicklungen in den kommenden Jahren adäquat reagiert werden ohne das Konzeptin seinen Grundzügen in Frage zu stellen. Die Verfasser sind überzeugt, dass die in der Testplanung vorgeschlagene Utopie mit seinen drei bis sechs Geschossen, dem Massstab von Willisau gerecht wird und die Basis für eine starke Identität des neuen Quartiers geschaffen wird.

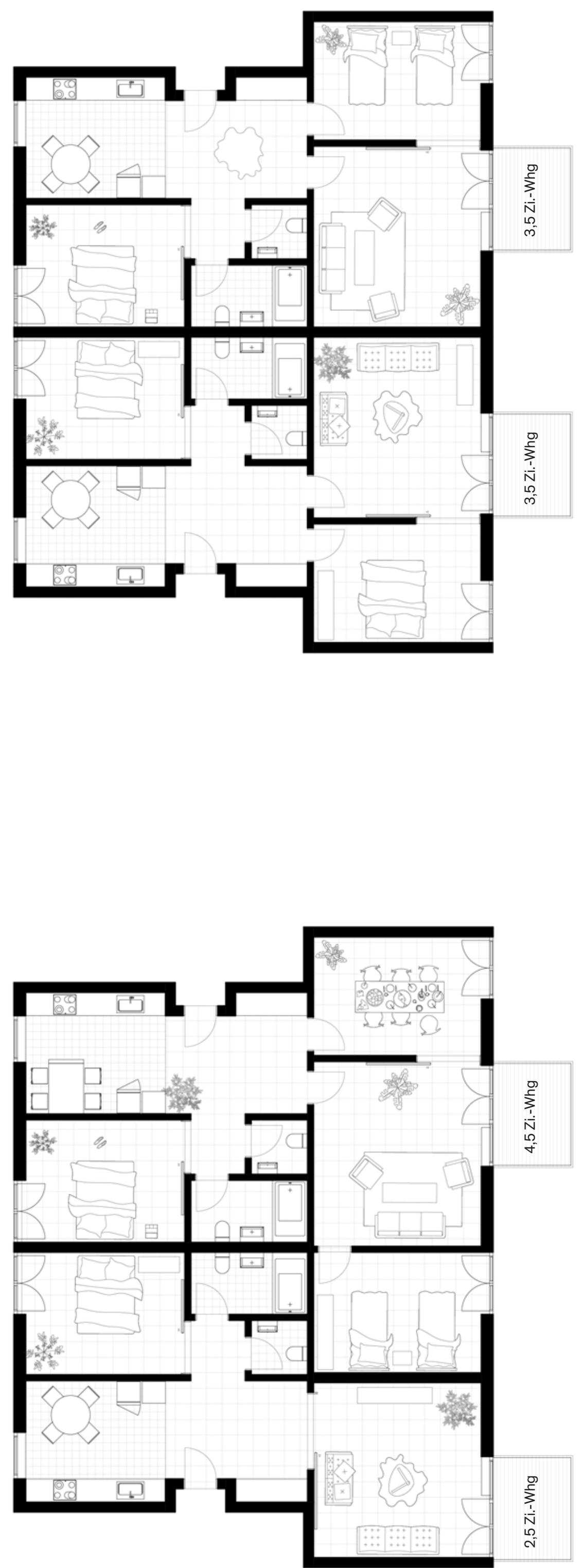
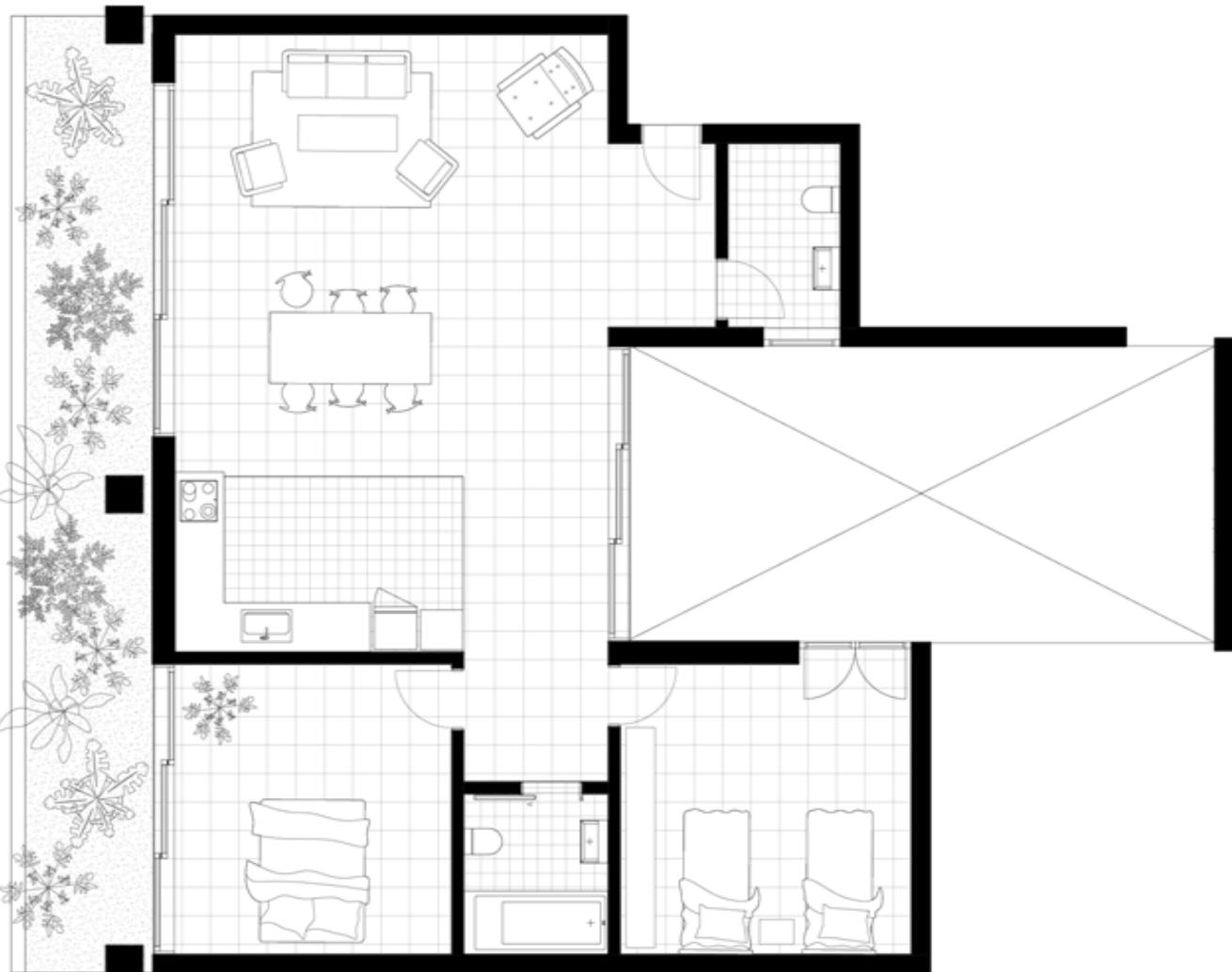
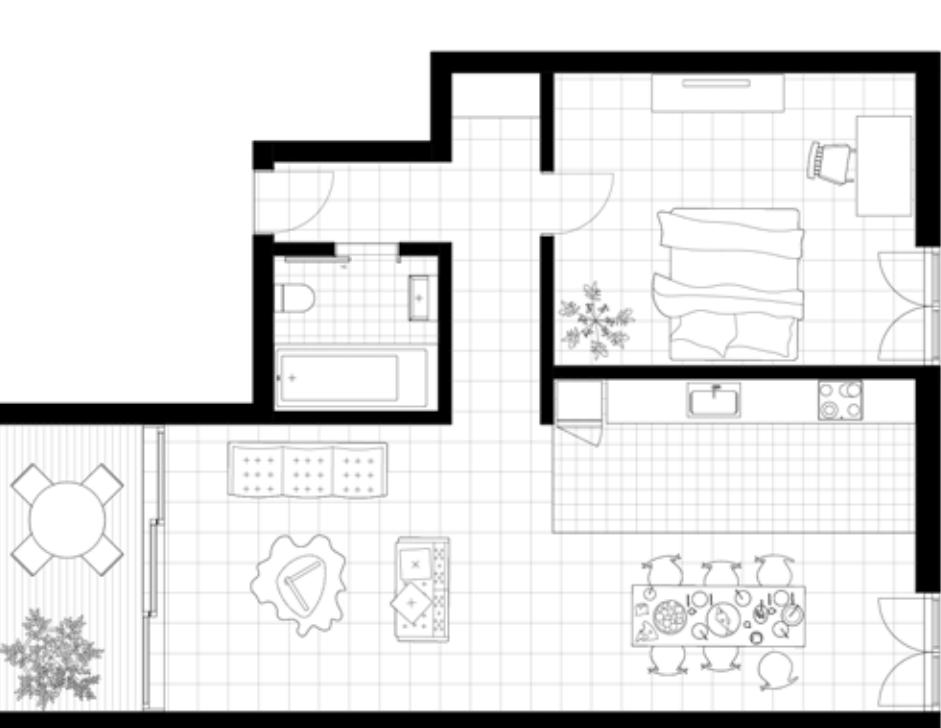
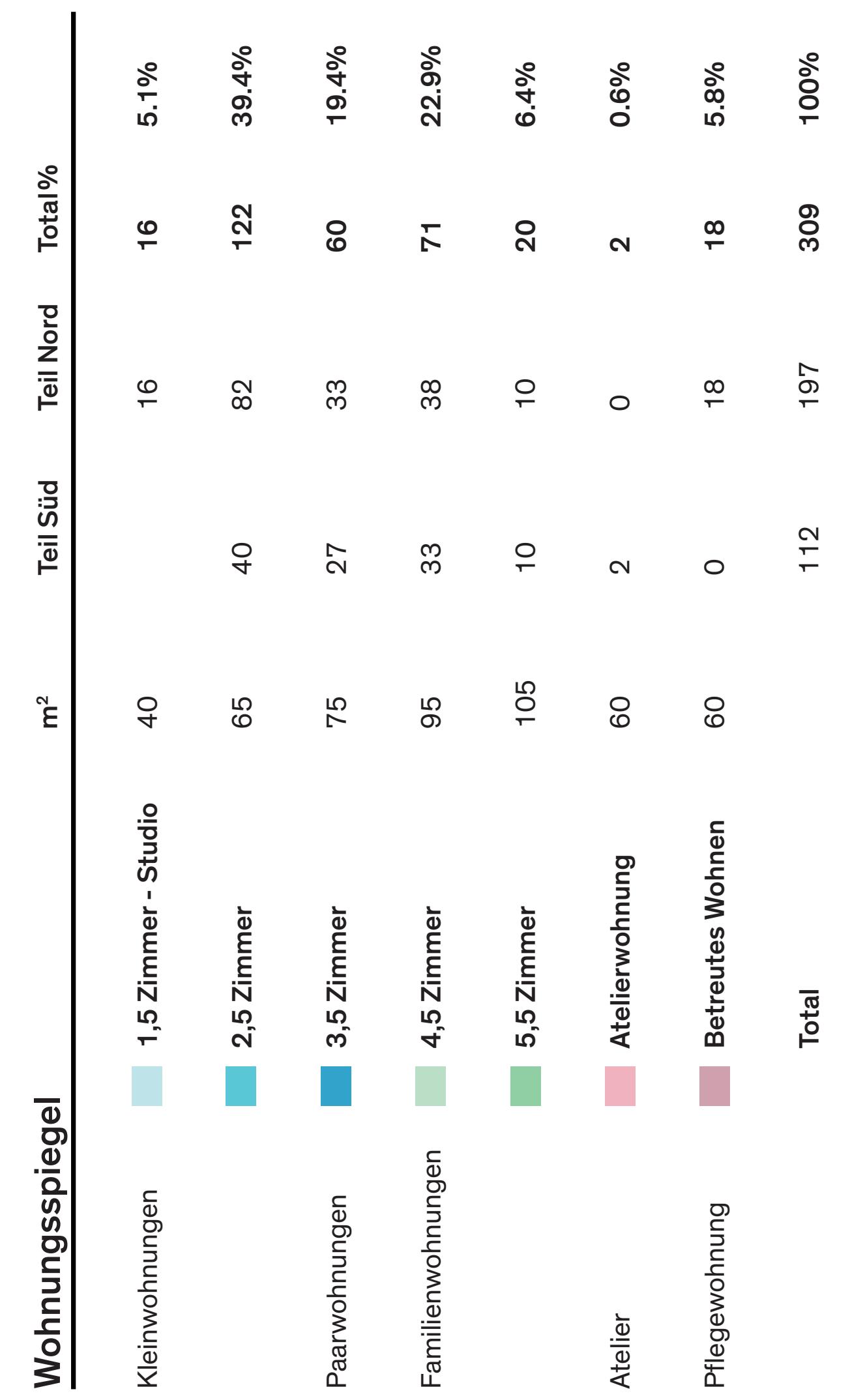


Mögliche Weiterentwicklung Gestaltungsplan





Querschnitt A-A 1:500

Typ 1 Balkon
Die Grundrissfolge erlaubt eine flexible
Plaung der Wohnungsgrößen. Zwei
3,5-Zi.-Wohnungen können in eine 4-Zi. und eine
2,5-Zi.-Wohnung überführt werden.Typ 4 Patio
Die Typologie erlaubt die zusätzlichen
Anordnungen und bietet einen privaten
Innenhof.Typ 3: Laubengang
Der Laubengang eignet sich für Wohnen
im Außenbereich nach der Prinzipielle.Typ 2: Loggia
Die Loggia ist ein reiner sozialer
Raum, der nicht zu einem privaten
Aussenbereich gehört.

„Ich genesse einen Apéro nach der Arbeit mit meinen Nachbarn.“



„Ich esse gerne auf unserer gemeinsam errichtigen Grünfläche.“



ANHANG 2: VORPRÜFUNG - KENNZAHLEN

Verfasser: ZEITRAUM Planungen AG
Brünigstrasse 25
6005 Luzern

Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Nord und Süd

21.04.21

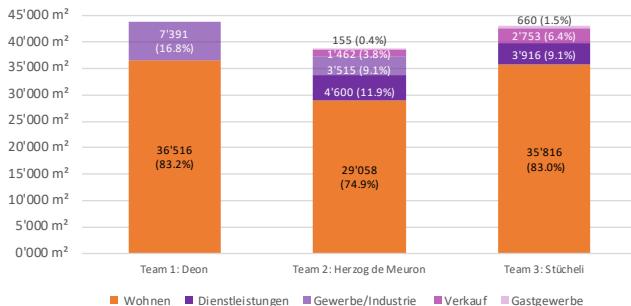
	Team 1, LU Deon	Team 2, BS HdM	Team 3, ZH Stücheli
Arealfläche Teilgebiet Nord und Süd	29'834 m ²	29'834 m ²	29'834 m ²
Geschoßfläche (Gf) nach SIA 416	43'907 m ²	38'790 m ²	43'145 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGf) LU (GF - 15%)	37'321 m ²	32'972 m ²	36'673 m ²
Ausnutzungsziffer (AZ) LU	1.25	1.11	1.23
Geschoßfläche Nutzung Wohnen	36'516 m ²	29'058 m ²	35'816 m ²
Geschoßfläche Nutzung Dienstleistungen	-	4'600 m ²	3'916 m ²
Geschoßfläche Nutzung Gewerbe/ Industrie	7'391 m ²	3'515 m ²	-
Geschoßfläche Nutzung Verkauf	-	1'462 m ²	2'753 m ²
Geschoßfläche Nutzung Gastgewerbe	-	155 m ²	660 m ²
anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon	10'088 m ²	10'742 m ²	10'977 m ²
Überbauungsziffer UZ	0.34	0.36	0.37
Anzahl Wohnungen (≤ 3 Zimmer)	104	128	150
Anzahl Wohnungen (≥ 3.5 Zimmer)	209	107	159
Total Wohnungen	313	235	309
Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch	153'856 m ³	130'204 m ³	131'575 m ³
Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Keller, Technik, Velo usw.)	20'987 m ³	15'931 m ³	31'498 m ³
Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Parkierung ohne Velo)	35'600 m ³	17'480 m ³	30'710 m ³
Parkierung Projekt	445 PF	319 PF	342 PF
Parkierung "soll" BZR	501 PF*	651 PF	848 PF
VSS- Norm 40%	193 PF	255 PF	332 PF
VSS- Norm 60%	293 PF	382 PF	498 PF

- wenig kundenintensive Geschäftsfächen (kein Verkauf/Gastgewerbe)

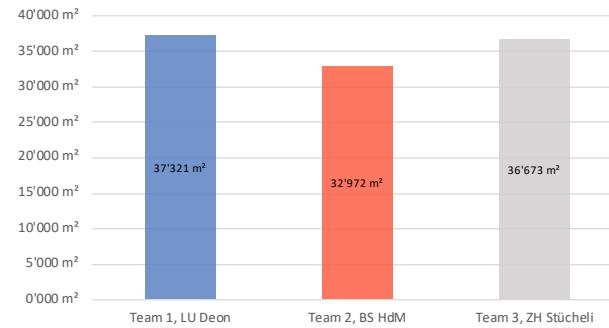
Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Nord und Süd

21.04.21

Geschossfläche pro Nutzung in m² nach SIA 416



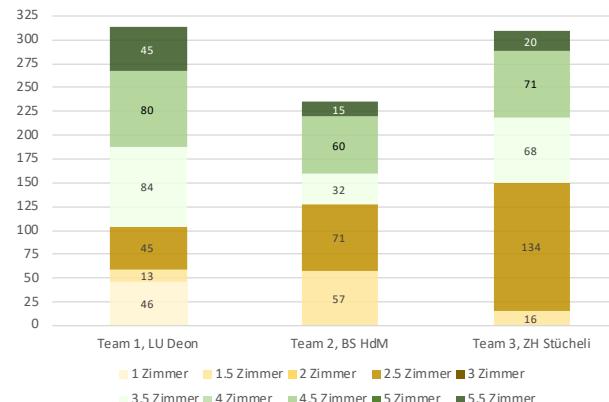
anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)



anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon



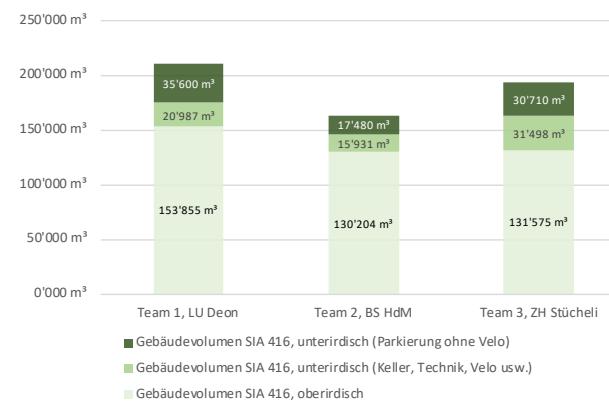
Anzahl Wohnungen



Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch



Gebäudevolumen SIA 416 (ober- und unterirdisch)



Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Nord

21.04.21

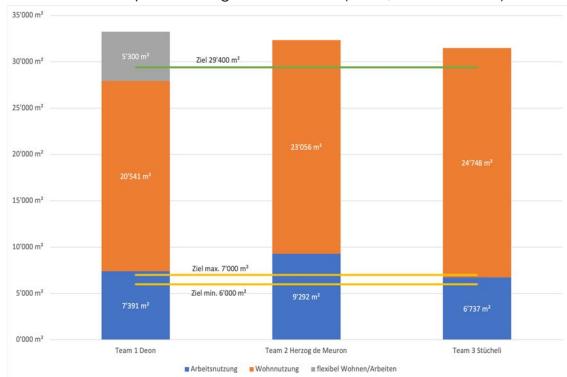
	Team 1, LU Deon	Team 2, BS HdM	Team 3, ZH Stücheli
Arealfläche Teilgebiet Nord	21'214 m ²	21'214 m ²	21'214 m ²
Geschoßfläche (GF) nach SIA 416	33'232 m ²	32'348 m ²	31'485 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)	28'247 m ²	27'496 m ²	26'762 m ²
Ausnützungsziffer (AZ) LU	1.33	1.30	1.26
Geschoßfläche Nutzung Wohnen	25'841 m ²	23'056 m ²	24'748 m ²
Geschoßfläche Nutzung Dienstleistungen	-	4'160 m ²	3'841 m ²
Geschoßfläche Nutzung Gewerbe/ Industrie	7'391 m ²	3'515 m ²	-
Geschoßfläche Nutzung Verkauf	-	1'462 m ²	2'236 m ²
Geschoßfläche Nutzung Gastgewerbe	-	155 m ²	660 m ²
anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon	7'431 m ²	8'478 m ²	8'700 m ²
Überbauungsziffer UZ	0.35	0.40	0.41
Anzahl Wohnungen (≤ 3 Zimmer)	95	107	108
Anzahl Wohnungen (≥ 3.5 Zimmer)	139	83	89
Total Wohnungen	234	190	197
Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch	118'267 m ³	109'601 m ³	99'511 m ³
Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Keller, Technik, Velo usw.)	17'604 m ³	12'031 m ³	24'330 m ³
Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Parkierung ohne Velo)	26'700 m ³	12'630 m ³	30'710 m ³
Parkierung Projekt	324 PF	237 PF	342 PF
Parkierung "soll" BZR	386 PF *	569 PF	668 PF
VSS- Nom 40%	149 PF	223 PF	262 PF
VSS- Nom 60%	227 PF	335 PF	393 PF

- wenig kundenintensive Geschäftsfächen (kein Verkauf/Gastgewerbe)

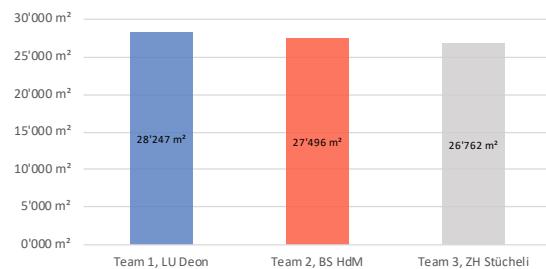
Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Nord

21.04.21

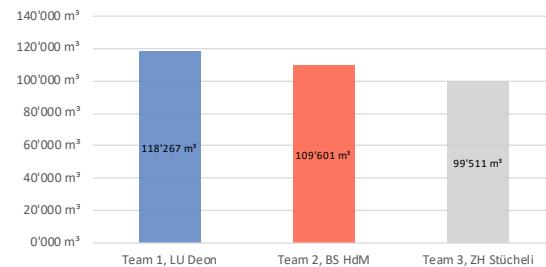
Geschossfläche pro Nutzung inkl. Zielwerte (in m², nach SIA 416)



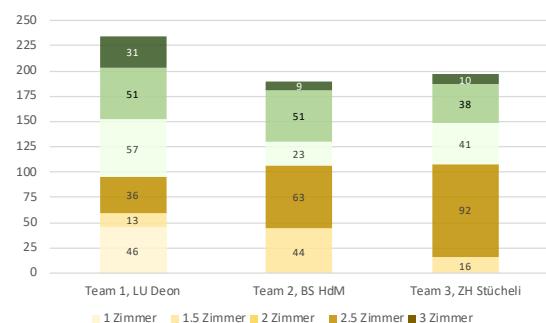
anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)



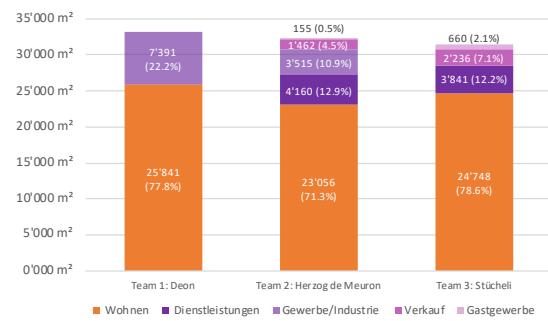
Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch



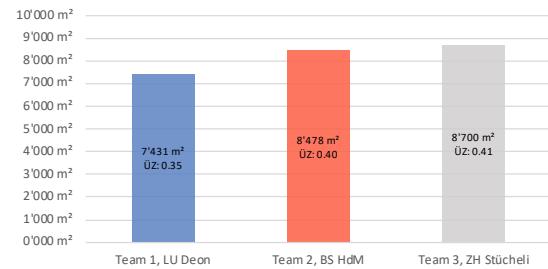
Anzahl Wohnungen



Geschossfläche pro Nutzung in m² nach SIA 416



anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon



Gebäudevolumen SIA 416 (ober- und unterirdisch)



Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Süd

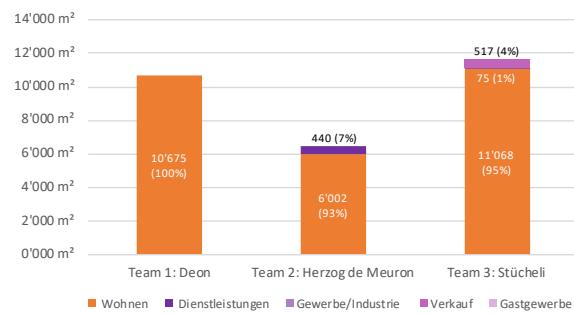
21.04.21

	Team 1, LU Deon	Team 2, BS HdM	Team 3, ZH Stücheli
Arealfläche Teilgebiet Süd	8'620 m ²	8'620 m ²	8'620 m ²
Geschossfläche (GF) nach SIA 416	10'675 m ²	6'442 m ²	11'660 m ²
anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)	9'074 m ²	5'476 m ²	9'911 m ²
Ausnützungsziffer (AZ) LU	1.05	0.64	1.15
Geschossfläche Nutzung Wohnen	10'675 m ²	6'002 m ²	11'068 m ²
Geschossfläche Nutzung Dienstleistungen	-	440 m ²	075 m ²
Geschossfläche Nutzung Gewerbe/ Industrie	-	-	-
Geschossfläche Nutzung Verkauf	-	-	517 m ²
Geschossfläche Nutzung Gastronomie	-	-	-
anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon	2'657 m ²	2'264 m ²	2'277 m ²
Überbauungsziffer UZ	0.31	0.26	0.26
Anzahl Wohnungen (≤ 3 Zimmer)	9	21	42
Anzahl Wohnungen (≥ 3.5 Zimmer)	70	24	70
Total Wohnungen	79	45	112
Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch	35'588 m ³	20'603 m ³	32'064 m ³
Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Keller, Technik, Velo usw.)	3'383 m ³	3'900 m ³	7'168 m ³
Gebäudevolumen SIA 416, unterirdisch (Parkierung ohne Velo)	8'900 m ³	4'850 m ³	0'000 m ³
Parkierung Projekt	121 PF	82 PF	0 PF
Parkierung "soll" EZR	115 PF	82 PF	181 PF
VSS- Nom 40%	44 PF	32 PF	70 PF
VSS- Nom 60%	66 PF	48 PF	105 PF

Stadt Willisau: Wellisareal Teilgebiet Süd

21.04.21

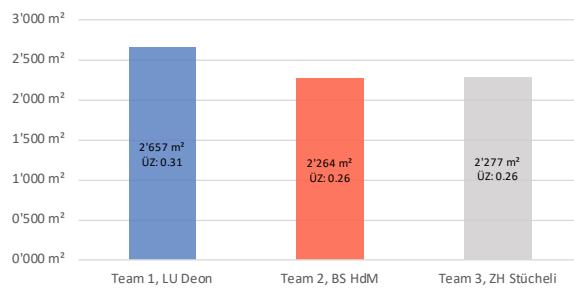
Geschossfläche pro Nutzung in m² nach SIA 416



anrechenbare Geschossfläche (aGF) LU (GF - 15%)



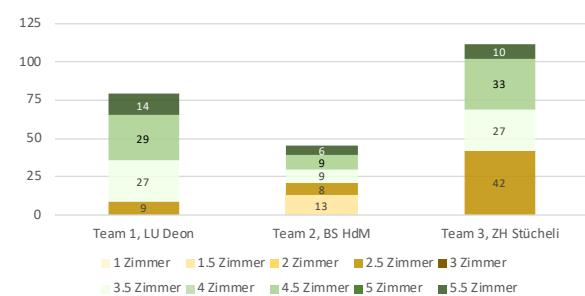
anrechenbare Gebäudegrundfläche (aGbF) inkl. Balkon



Gebäudevolumen SIA 416, oberirdisch



Anzahl Wohnungen



Gebäudevolumen SIA 416 (ober- und unterirdisch)

