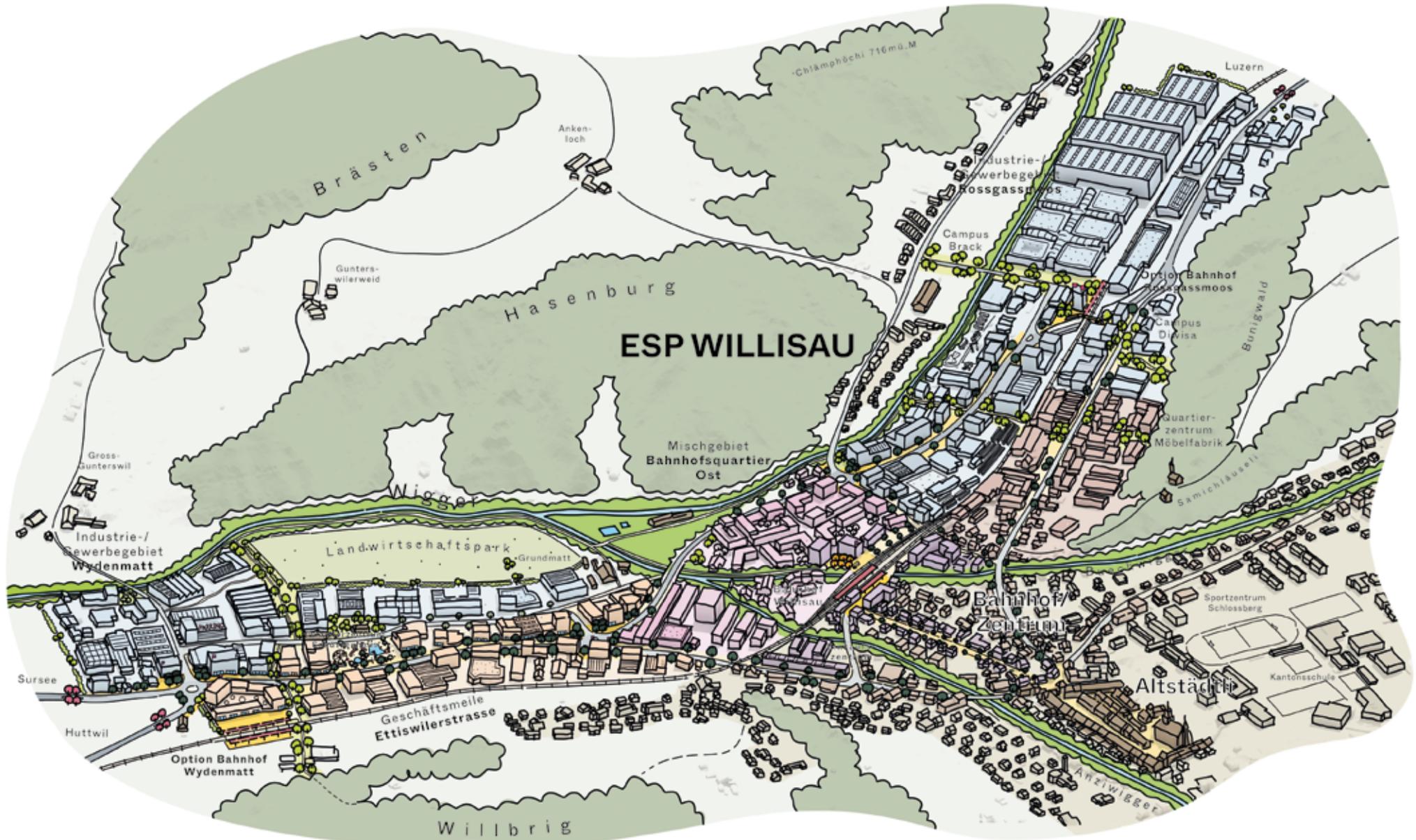


ESP Willisau

Gesamtkonzept nachhaltige Siedlung- und Verkehrsentwicklung
Präsentationsbericht (Stand Mitwirkung vom 02.05.2025)



Organisation

Auftraggeber

Kanton Luzern
Stadt Willisau
Region Luzern West
Wirtschaftsförderung Luzern

Bearbeitungsteam

Städtebau, Nutzungen (Federführung)

Atelier Corso GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich
T 044 245 46 09

Han van de Wetering (PL)
Samuel Ammann

Freiraum, Landschaft

Bryum GmbH
Breisacherstrasse 89
4057 Basel
T 061 683 36 34

Michael Oser
Pascal Hofmann

Verkehr

AKP Verkehrsingenieur AG
Habsburgerstrasse 26
6003 Luzern
T 058 261 61 00

Adrian Leuenberger

Prozess und Moderation

Georegio AG
Atelier für Raumentwicklung
Bahnhofstrasse 35
3400 Burgdorf

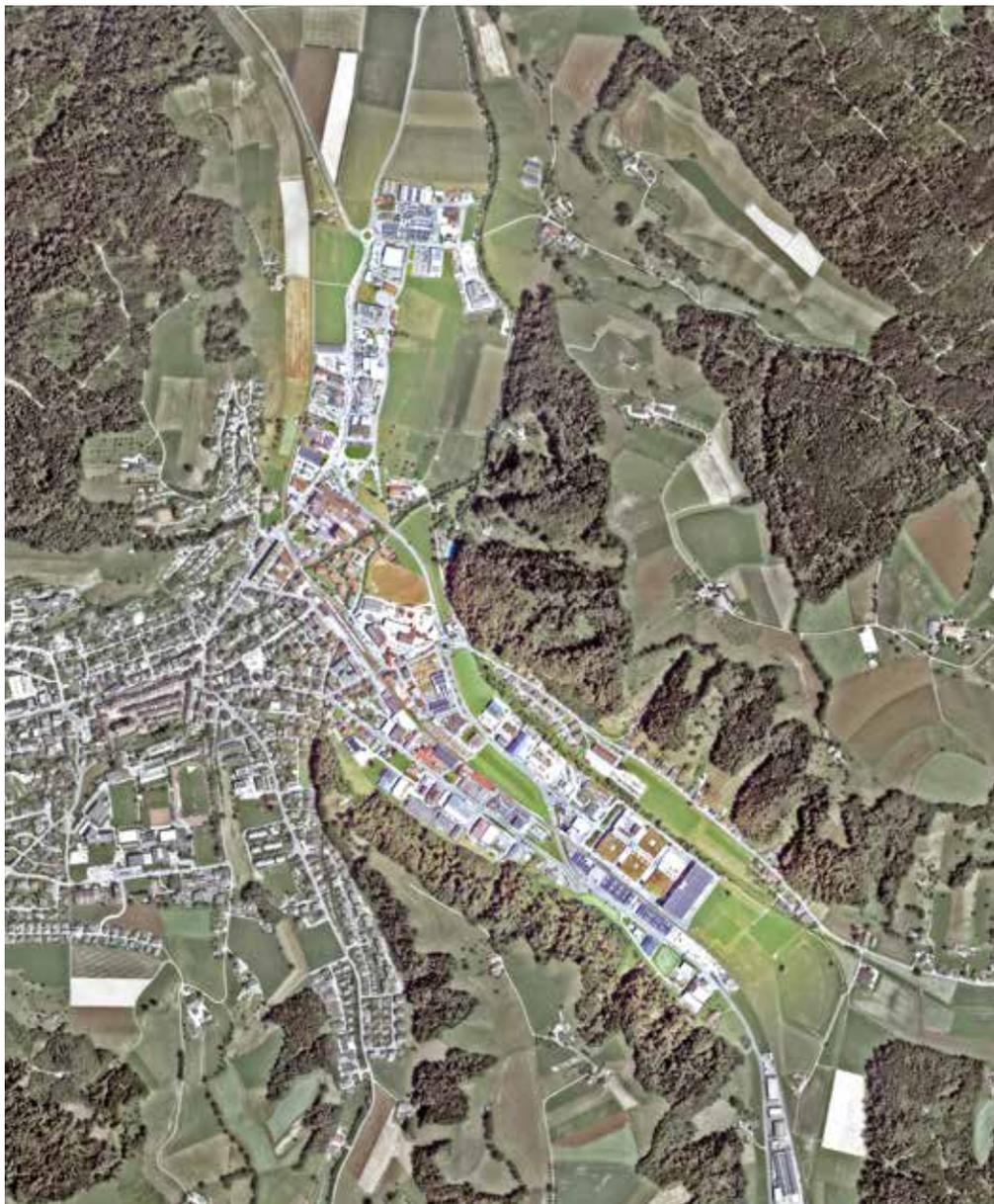
Thomas Frei (PL)
Fabian Kuster

Begleitgremium

André Marti, *Stadtpräsident Willisau (Vorsitz)*
Chantal Strotz, *Gebietsmangerin Region Luzern West (Gesamtkoordination)*
Daniel Bammert, *Stadtammann, Stadt Willisau*
Christoph Lampart, *Projektleiter Dienststelle rawi, Kanton Luzern*
Kathrin Scherer, *Unternehmensentwicklung Wirtschaftsförderung Luzern*

Guido Ross, *Geschäftsführer Region Luzern West*
Reto Derungs, *Fachbegleitung Städtebau, Ortsplaner der Stadt Willisau, Burkhalter Derungs AG*
Priska Lorenz, *Fachbegleitung Nachhaltigkeit, e4plus AG*
Maurice Weber, *Fachbegleitung Industriearealentwicklung, Weber und Partner AG*

Inhaltsverzeichnis



1. Einleitung	4
2. Grundlagen	6
3. Analyse und Handlungsansätze	18
4. Leitidee	29
5. Szenarien und Zukunftsbild	33
6. Richtnutzungskonzept	45
6.1 Themenbereich Siedlung	49
6.2 Themenbereich Verkehr	54
6.3 Themenbereich Landschaft, Freiraum und Vernetzung	63
7. Umsetzung	69

MÖBELFABRIK



WILLISAU AG

1. Einleitung

Ausgangslage und Aufgabenstellung

ESP-Strategie Kanton Luzern

An verkehrlich gut erschlossenen Standorten werden vom Kanton Luzern volkswirtschaftlich bedeutende kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP) festgelegt. In einer verbindlichen Kooperationsvereinbarung wurden die Entwicklungsabsichten für den ESP Willisau festgelegt und ein zusammengesetztes Steuergremium, namentlich die Steuerungsgruppe ESP Willisau, etabliert. Gemäss Kooperationsvereinbarung ESP Willisau soll in der Phase 1 des Entwicklungsprozesses ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

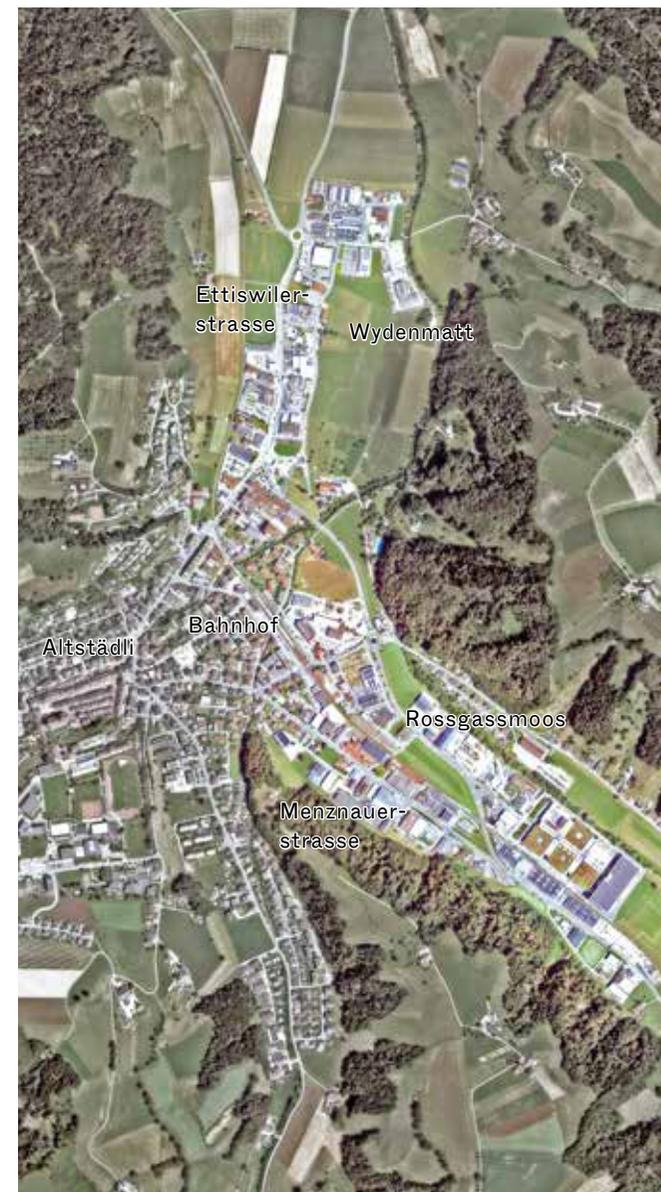
Örtliche Begebenheiten ESP Willisau

Der kantonale Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Willisau hat eine wichtige strategische Bedeutung im ländlich geprägten Luzerner Hinterland. Er verfügt über ein Industriegleisanschluss, ist mit dem Bahnhof Willisau verknüpft und liegt an wichtigen kantonalen Hauptverkehrsstrassen. In etwa 15 bis 20 Minuten sind die Autobahnanschlüsse der Autobahn A2 erreichbar. Der ESP bildet ein heterogenes Arbeitsplatzgebiet mit unterschiedlichen Teilgebieten und befindet sich am östlichen Rand der Stadt. Im Norden, entlang der Einfallsachse Ettiswilerstrasse, liegt das Gebiet «Wydenmatt». Hier dominieren Detailhandel, Freizeit- und Einkaufsnutzungen, Autogaren und Tankstellen die Ortseinfahrt. Im Osten, entlang der Bahnlinie nach Luzern und der Umfahrungs- und Menznauerstrasse, liegt das Gebiet «Rossgassmoos» mit vorwiegend

Industrie- und Produktionsnutzungen. Es gibt verschiedene grössere und bekannte Firmen wie Competec (Brack) oder die Diwisa. Im Gebiet gibt ebenfalls ein Cluster von Holzverarbeitungsbetrieben. Auf der Schnittstelle der beiden Teilgebiete befindet sich der Bahnhof von Willisau mit den angrenzenden Quartieren Steimatt und dem Wellisareal. Dieses Scharnier besteht aus historischen Gewerbestrukturen im Wandel, intensiven Industrienutzungen sowie Wohnquartieren und ist über den Bahnhof mit dem Ortszentrum von Willisau verknüpft.

Aufgabenstellung

Der ESP Willisau hat grosses Weiterentwicklungspotenzial (sowohl quantitativ als auch qualitativ), welches es – abgestimmt auf die vorhandene und geplante Verkehrsinfrastruktur – zu nutzen gilt. In Zusammenhang mit den verschiedenen verkehrlichen Verbesserungsmaßnahmen gilt es darum ein etappierbares Gesamtkonzept für eine nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zu erarbeiten. Es geht um eine langfristige Vision, die aber stufenweise umsetzbar ist. Auch die Frage der Erweiterungen resp. Einzonungen gehört dazu. Um eine qualitative, standortgerechte Entwicklung zu ermöglichen, ist eine gemeinsame, von allen Akteuren getragene Planung gefragt. Aufgrund der hohen Komplexität und den unterschiedlichen Interessen braucht es dafür ein integrales Gesamtkonzept, teilweise mit genauen Aussagen zu den räumlichen Lösungsansätzen.



Perimeter ESP Willisau (Bildgrundlage: swisstopo)

2. Grundlagen



Übergeordnete Planungen

Kantonale und regionale Planungen

Kantonaler Richtplan:

Willisau wird im kantonalen Richtplan als „Zentrum in der Landschaft“ bezeichnet und bildet einen regionalen Mittelpunkt für das ländlich geprägte Luzern West und das Napfgebiet. Willisau zeichnet sich als attraktive Wohngemeinde, Tourismusdestination/-ausgangspunkt und Wirtschaftsstandort mit schweizweit namhaften Betrieben aus. Die einzigartige Landschaft mit sanften Hügeln, diversen Gewässerräumen und einem hohen Waldanteil hat eine wichtige Rolle.

Der ESP Willisau nimmt den östlichen Teil des Siedlungsgebiets von Willisau ein und säumt sich entlang der Ortsdurchfahrten Ettiswilerstrasse/Umfahrungsstrasse/Menznauersstrasse.

ESP-Programm Kanton Luzern:

Der ESP positioniert sich im kantonalen Kontext für Betriebe in den Bereichen Gewerbe / Produktion, Produktion, Einkauf und Logistik. In unmittelbarer Nähe zum ESP Willisau und im selben Wirtschaftsraum liegen der ESP Dagmersellen und der ESP Sursee. Der ESP Dagmersellen profiliert sich durch eine starke Logistknutzung mit einem hohen strassenseitigem Schwerverkehrsanteil. Der ESP Sursee hat ebenfalls ein vielseitiges Nutzungsprofil, weist durch die hervorragende Anbindung generell aber arbeitsplatzintensivere Nutzungen (Dienstleistung, urbane Mischung, Bildung) auf.

Das Gebiet bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für kleine als auch mittelgroße Gewerbe- und Industriebetriebe. Die Standortbeurteilung ergibt ein industriefreundliches Umfeld, das durch die Nähe zu zwei Autobahnanschlüssen (Sursee/Dagmersellen) sowie einem Industriegleisanschluss gut erschlossen ist.

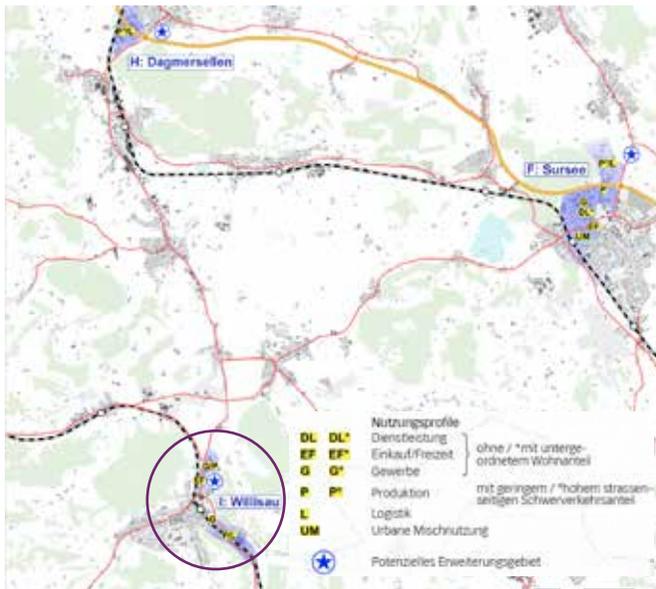
Für die Region heisst das, dass Neuansiedlungen auf den Standort Willisau zu konzentrieren sind. Bei wirtschaftlich günstiger Entwicklung ist daher ein Nachfrageanstieg zu erwarten.

Im Jahr 2024 wurden zusätzliche Investitionen in die Strasseninfrastruktur getätigt, wobei der Kreis Grundmatt und die Ettiswilerstrasse ausgebaut wurden.

Das ESP-Programm sieht weiteren Handlungsbedarf in der Aufhebung des Niveauübergangs der Bahn. Ebenfalls sind langfristige Erweiterungen des ESP-Gebiets zu prüfen.



Richtplan-Karte (Bild: Kanton Luzern)



ESP-Karte (Bild: Kanton Luzern, Ecoptima)

Übergeordnete Planungen

Ortsplanung

Bau- und Zonenreglement (Stand: Vorprüfung 2023):

Der Zonenplan unterscheidet den ESP Willisau grob in zwei Bauzonen. Die Arbeitszonen AIII (lila) und AIV (blau).

Arbeitszone III (AIII)

Die Arbeitszone III befindet sich mehrheitlich im Norden des ESP entlang der Ettiswilerstrasse bzw. im Gebiet Wydenmatt sowie an den Rändern zum Zentrum. Vielerorts ist die AIII mit überlagernden Zonen für „Einkaufszentren“ und „Fachmarktzentren“ versehen. Der Fokus liegt auf Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

- mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- keine neuen güterverkehrsintensive Nutzungen
- Gesamthöhe: Minimum 6m/Maximum: 15m (unter Voraussetzungen bis zu 17m)
- Neubauten mit ÜZ >0.20 und minimum 2 Vollgeschossen
- Mobilitätskonzept bei über 50PP
- Begrünungskonzept zur landschaftlich besseren Eingliederung

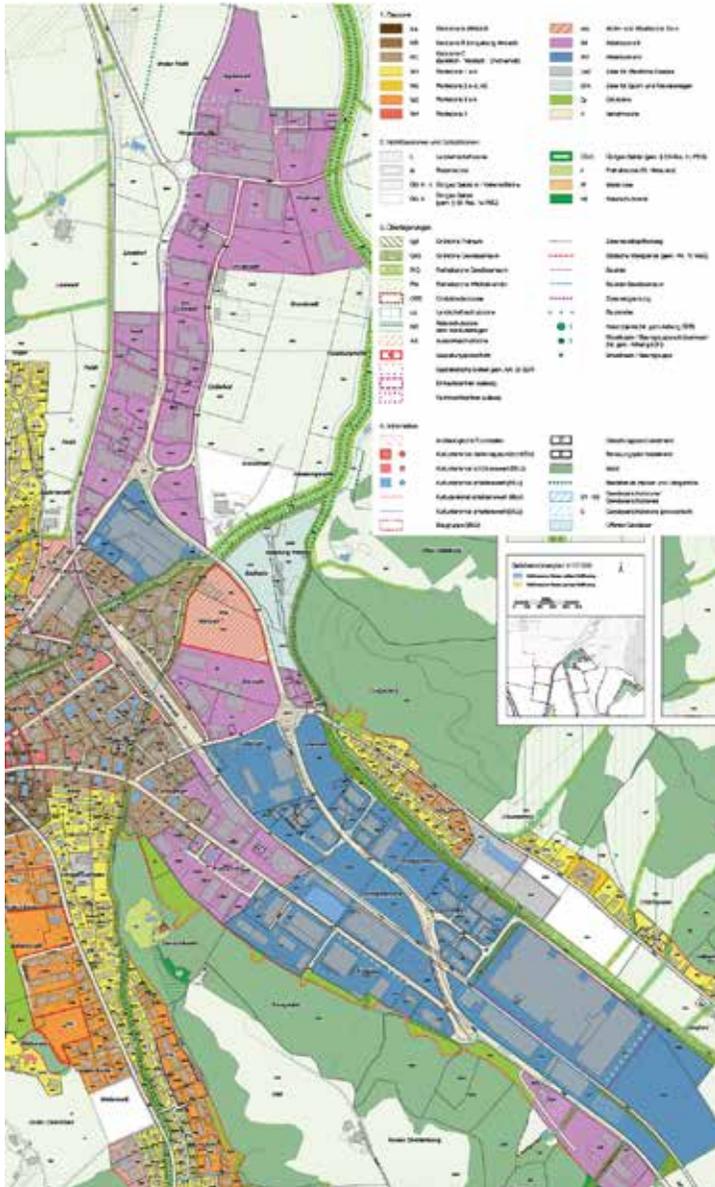
Arbeitszone IV (AIV)

Das Gebiet Rossgassmoos sowie der östliche Teil der Menznauerstrasse liegen in der Arbeitszone IV. Diese Zone ist für Industrie und Gewerbe definiert, welche auch Betriebe erhöhte Emissionen (Lärm, Staub etc.) aufweisen.

- keine Verkaufsflächen über 200m² NGF
- Einforderung Mobilitätskonzept ab 50 PP
- Dachbegrünung Flachdächer
- Begrünungskonzept zur landschaftlich besseren Eingliederung

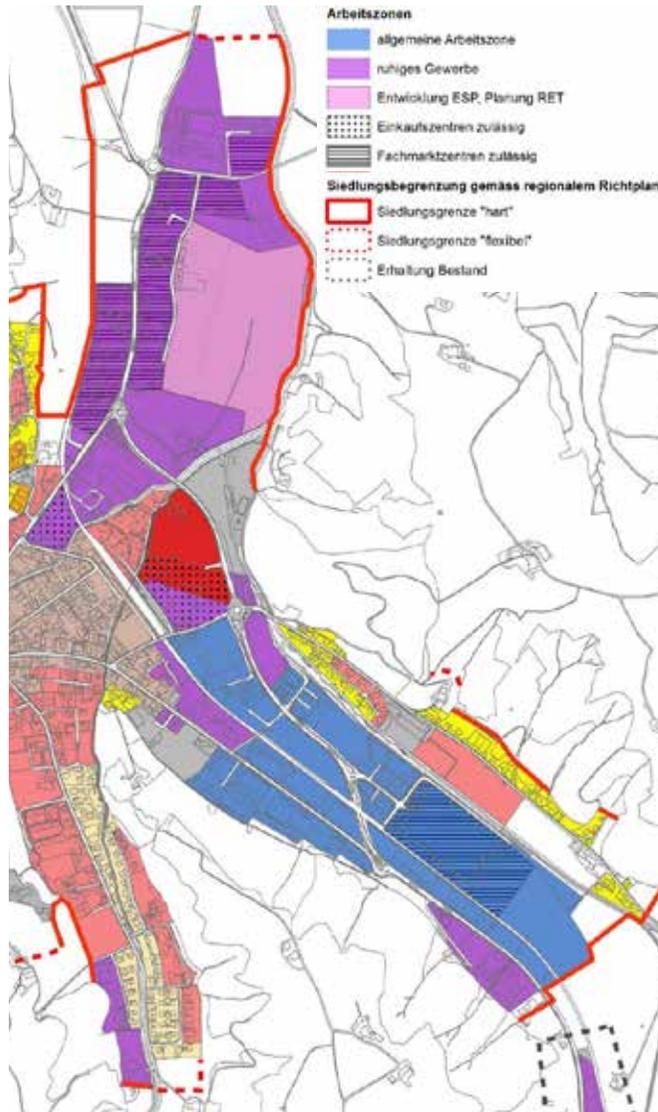
Weitere Zonen:

- Die unüberbaute Bauzone östlich des Bahnhofs liegt in der WA3a
- Grünzone entlang der Seewag
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Dreieck Einmündung Seewag in Wigger



Zonenplan Stadt Willisau (Bild: Gemeinde Willisau)

Übergeordnete Planungen



Siedlungserweiterungen (Bild: Gemeinde Willisau)

Siedlungsleitbild (2022)

Grundlagen

Aus der letzten Erhebung (2012) hervorgehend weist Willisau 4'881 Arbeitsplätze in 720 Arbeitsstätten auf. Dies entspricht 3'461 Vollzeitäquivalenten. Die Verteilung der Beschäftigtenzahlen nach Sektoren liegt im kantonalen Schnitt. Insgesamt konnte sich der Wirtschaftsstandort in den letzten Jahren positiv entwickeln, was sich u.a. am Umstand von diversen Erweiterungsabsichten bestehender Unternehmen zeigt.

Angestrebte Entwicklung bis 2030

Der Wirtschaftsstandort Willisau soll weiter gestärkt und ausgebaut werden. Das ortsansässige Gewerbe soll mit guten Rahmenbedingungen für Erweiterungen und Weiterentwicklungen gefördert werden. Nutzungskonflikten, Verkehrsproblemen und Immissionen sind in diesem Zusammenhang vorzubeugen. Die Standortförderung und Ansiedlung neuer Betriebe soll mit der ESP-Planung auf Stufe RET und Kanton vorangetrieben werden, wobei günstige Voraussetzungen für wertschöpfungsstarke Betriebe geschaffen werden sollen. Ansiedlungen sind insbesondere im Gebiet Wydenmatt vorgesehen.

Erweiterungen

Aktuell stehen am ESP Willisau ausreichend Arbeitszonen in unterschiedlichen Lageklassen zur Verfügung. Mittelfristig könnten diese jedoch knapp werden.

Das Siedlungsleitbild sieht grossräumige Erweiterungen für Gewerbebezonen im ESP-Gebiet vor. Insbesondere im Gebiet Wydenmatt, westlich der Ettiswilerstrasse sowie die grosse Landwirtschaftsfläche östlich der Wydenmattstrasse wird der Siedlungskörper stark ausgedehnt.

Grundlagen

Bauzonenreserven und Flächenpotenziale

Der Perimeter des ESP Willisau umfasst total ca. 685'000m² Bauzonen. Je nach Abgrenzung ist das Wellisareal und der Bahnhof nicht Bestandteil des ESP, sodass der Perimeter rund 595'000m² umfasst.

Unbebaute Bauzonen:

 mit Projektabsichten/für Erweiterungen: 36'400m²

 für potentielle Neuansiedlungen: 27'600m²

Total unbebaute Bauzonen: 64'000m² (ohne Bahnhofareal Ost)

 zuzügl. Bahnhofareal Ost: +18'400m² (**Total = 82'400m²**)

weitere Flächenpotenziale im überbauten Gebiet:

 unternutzte Flächen (Parkierung/Restflächen): 43'000m²

 erneuerungsbedürftige Areale mit hohem Verdichtungspotenzial und strategischer Lage: 71'000m²

- Ettiswilerstrasse West: 9'000m²

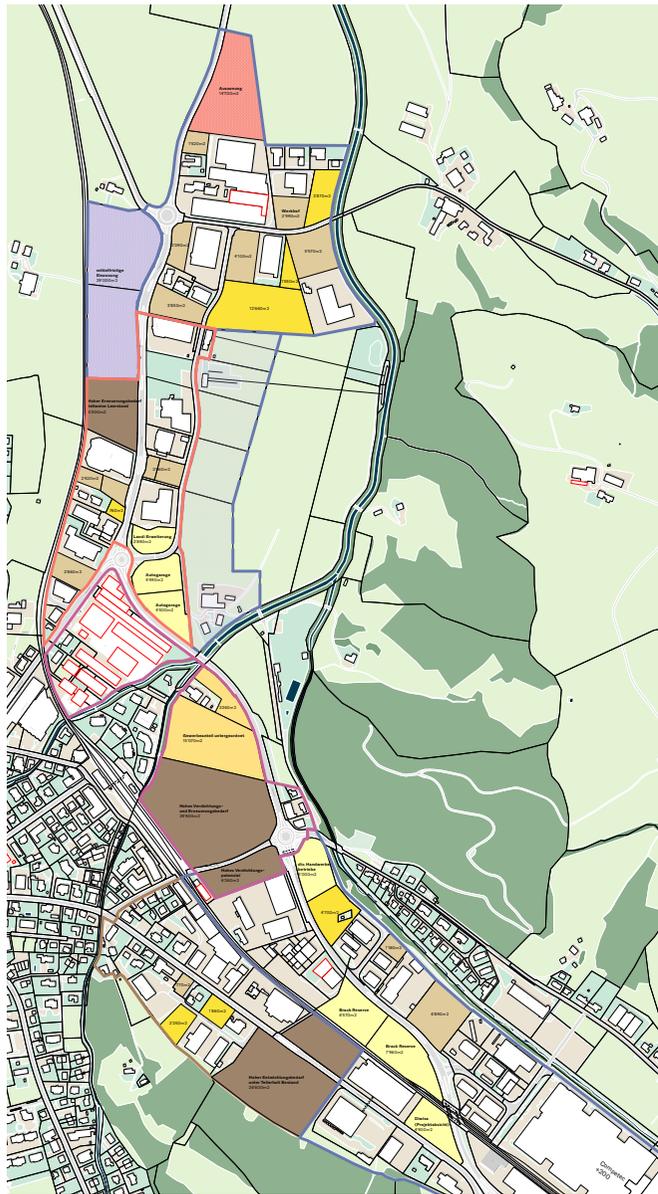
- Bahnhofareal Ost: 29'200m²

- Ostergauerstrasse: 6'400m²

- Möbelfabrik/Zeughausareal: 26'400m²

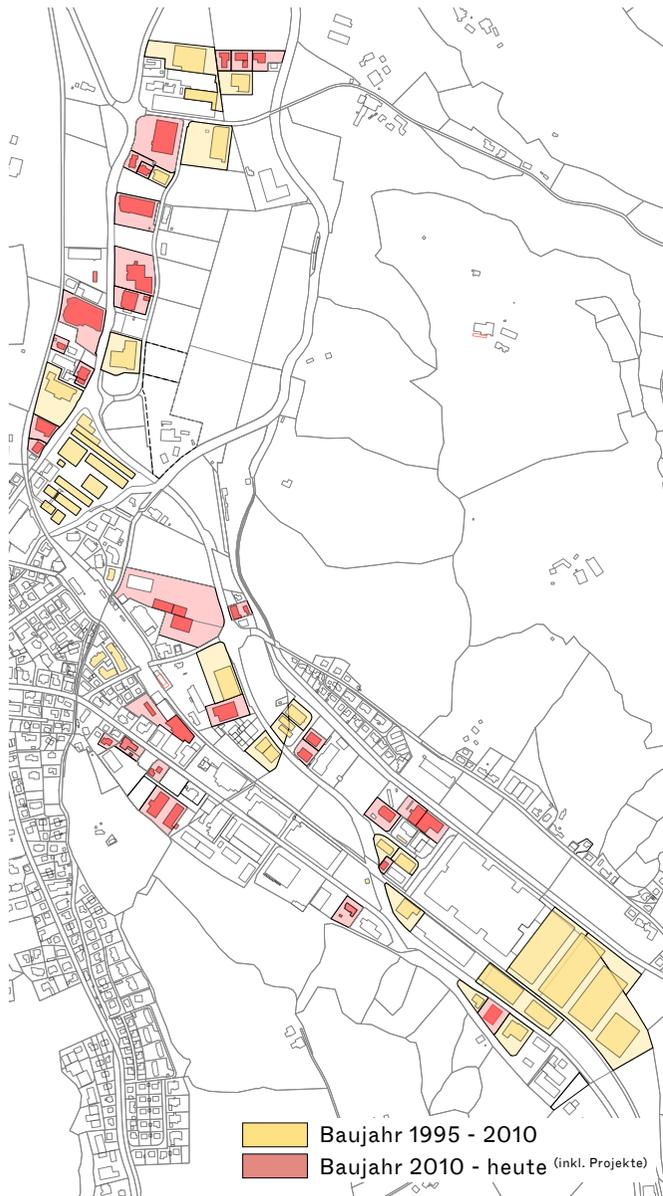
Total weitere Flächenpotenziale (unternutzte/erneuerungsbedürftige Flächen): 114'000m²

Im ESP Willisau sind rund 10-15% (je nach Absteckung Perimeter) der Bauzonen unbebaut. Die Flächen sind in unterschiedlichen Zuschnitten, Grössen und Qualitäten im gesamten Perimeter vorhanden. Mehr als die Hälfte der Flächen unterliegen bereits Planungsabsichten. Flächen für grössere Neuansiedlungen sind deshalb begrenzt. Die grössten Grundstücke für potenzielle Neuansiedlungen liegen im Gebiet Wydenmatt und im Bahnhofareal Ost entlang der Umfahrungsstrasse. Augenfällig ist die Vielzahl an unternutzten Flächen (Parkierungsanlage, Lagerflächen) und erneuerungsbedürftigen Arealen (marode Bausubstanz, ineffiziente Bauweise). Im Zusammenhang mit einer qualitätsvollen Gesamtentwicklung des ESP liegt hier grosse Chance zur Verdichtung an strategischen Lagen (Stand Winter 24/25).



Flächenpotenziale Bauzonen (Plan: Atelier Corso)

Grundlagen



Jüngere Bauten (Plan: Atelier Corso)



Zeitreise 1995 (Plan: Swisstopo)

Flächenverbrauch ESP

Bauzonen

1995 - 2010 = **95'000m²**

2010 - 2024 = **113'000m²** (davon 45'000m² Competec)

Total Bauzonenverbrauch: **208'000m²**

BGF

1995 - 2010 = **ca. 40'000m²**

2010 - 2024 = **ca. 110'000m²**

Total BGF: **150'000m²**

In den vergangenen zwei Planungsperioden (15 Jahre) wurden rund 200'000m² Fläche Bauzonen im ESP konsumiert. Darauf wurden rund ca. 150'000m² Bruttogeschossfläche (AZ: 0.7) realisiert.

Rückschlüsse für die kommende Bauzonendimensionierung sind aufgrund der ineffizienten Bauweise, grosser oberirdischer Parkierungsanlagen und Restflächen nicht zu treffen. Ebenfalls verfälscht die Niederlasung von Competec (Brack) mit einem hohen Flächenbedarf das Resultat.

Zur Bauzonendimensionierung sind zwingend die Faktoren Wirtschaftlage und Nachfrage zu berücksichtigen.

*Bau der Umfahrungsstrasse: Jahr 2000

Grundlagen



Fruchtfolgeflächen (Plan: Geoportal Kanton Luzern)

Fruchtfolgeflächen

Unbebaute eingezonte Bereiche und Freiflächen am Rande des heutigen Siedlungsraumes haben einen erheblichen Wert für die Natur, die Biodiversität und die Landwirtschaft. Die Böden in Willisau sind äusserst produktiv und stellen eine wertvolle und endliche Ressource dar. Sie bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und tragen zur ökologischen Vielfalt bei.

Die Lage in der Tahlsole, die Nähe zu Gewässern und die damit einhergehende Überschwemmungsgefahr verhindern eine Einzonung bzw. Bebauung gewisser Flächen. Starkniederschläge nehmen an Intensität zu und Gewässer benötigen ausreichend Raum, um solche Ereignisse ausgleichen zu können. Diese Flächen spielen somit eine wichtige Rolle im Hochwasserschutz und sind ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Eine bauliche Entwicklung in die Breite, eine weitere Versiegelung der Böden oder gar die Einzonung weiterer Flächen sind zu begründen und der Bedarf ist nachzuweisen.

«Fruchtfolgeflächen sind die besten Ackerböden und dienen der Ernährungssicherheit. Sie dürfen nur beansprucht werden, wenn dafür ein überwiegendes öffentliches Interesse ausgewiesen ist. Werden sie beansprucht, müssen sie kompensiert werden» (Geoportal Kanton Luzern).

Die Kartierung beinhaltet die vertraglich festgelegten Kontingentsflächen. Dies bedeutet, dass nicht ausgewiesene Flächen deswegen nicht von minderer Qualität sind. Im Gegenteil, aufgrund der Dichte an Kontingentsflächen mit hoher Qualität ist davon auszugehen, dass die benachbarten Flächen ebenfalls von hoher Qualität sind.

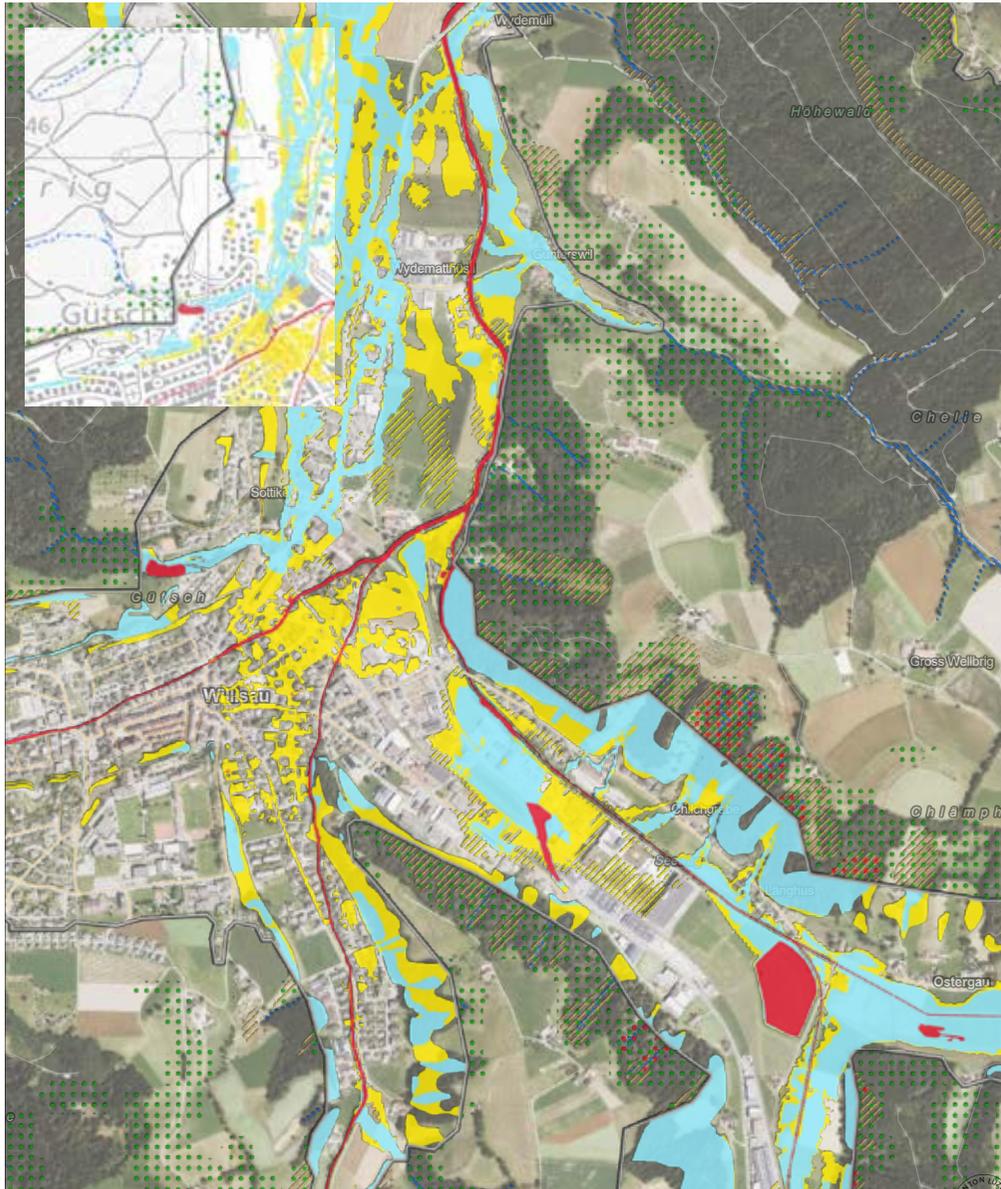
Grundlagen

Überschwemmungsgefahr

Ein Grossteil der Parzellen liegt im geringen bis mittleren Gefahrenbereich für Überschwemmungen.

«Im Siedlungsgebiet mit den hohen Wert- und Personenansammlungen erfolgen aufwendige und umfangreiche Untersuchungen und Beurteilungen. Alle Resultate (Abflussengnisse, Fliesswege, Steinschlaggebiet, etc.) sind durch Fachpersonen vor Ort übergeprüft worden. Die Gefahrengebiete sind als gelbe, blaue und rote Flächen dargestellt» (Geoportal Kanton Luzern).

Bei den vorherrschenden Gefahren handelt es sich vorwiegend um die Gefahr von Überschwemmungen. Es werden Hochwasserstände von bis zu 1.00m über gewachsenem Terrain erwartet.

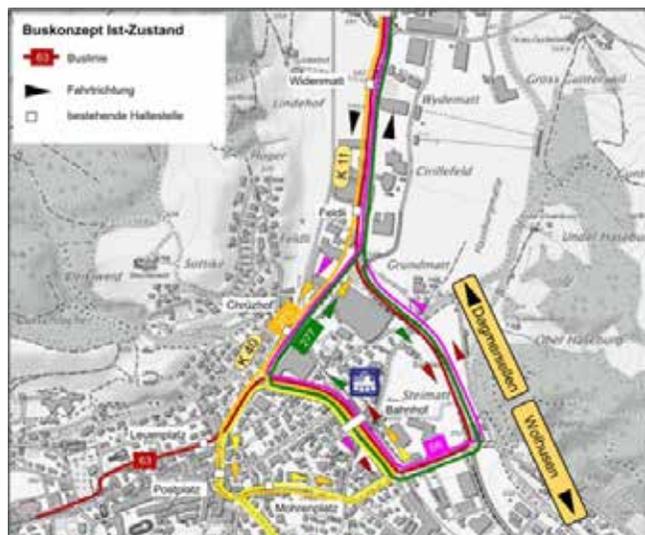


Gefahrenkarte Wasser (Plan: Geoportal Kanton Luzern)

Grundlagen



ÖV Güteklassen ARE (Plan: Swisstopo)



Abfahrtszeiten S-Bahnen / RE vom Bahnhof Willisau in der ASP im Prognosezustand 2040 (Schema: VVL)

Linie		Abfahrten Züge	
		nach Luzern	nach Langenthal
S6	Luzern - Willisau - Langenthal	xx.00 Uhr	xx.57 Uhr
S7 / RE	Luzern - Willisau - Langenthal	xx.30 Uhr	xx.27 Uhr
S77	Luzern - Willisau - Zell	xx.46 Uhr	xx. 44 Uhr
Güterzug	Menzau - Huttwil	0.5 Güterzüge pro Stunde bzw. 1 Zug alle 2 Stunden	

Linie		Bustyp	Takt HVZ (Busse in der ASP)
63	Sursee - Willisau - Käppelmatt bei Willisau	Gelenkbus	30 min. (2 Busse)
66	Sursee Surenthalstrasse - Willisau „Willisau Express“	Gelenkbus	30 min. (2 Busse)
271	Dagmersellen - Nebikon - Willisau	Gelenkbus	30 min. + Zusatzkurs (3 Busse)
272	Hübeli LU - Willisau	Standardbus	30 min. (1 Bus)
277	Dagmersellen Industriepark - Nebikon - Willisau „Wiggertal-Express“	Gelenkbus	30 min. (2 Busse)

Öffentlicher Verkehr

Gemäss bereits beschlossenen Angebotskonzept 2035 sollen pro Stunde und Richtung drei S-Bahn-Züge den Bahnhof Willisau kreuzen. Da die S77 bis nach Zell verlängert und neu auch in Richtung Langenthal verkehren wird, muss im Prognosezustand mit drei Schliessperioden in der Stunde gerechnet werden, während im Ist - Zustand noch zwei Schliessperioden vorhanden sind.

Gemäss der Studie «Bus 2040» vom VVL wird die Frequenz der bereits heute verkehrenden Buslinien in Zukunft angehoben, sodass in den Hauptverkehrszeiten (HVZ) die Verbindungen «Willisau - Sursee» sowie «Willisau - Dagmersellen» im 15-min-Takt angeboten werden. Eine Übersicht über die verkehrenden Buslinien ist in der nachfolgenden Tabelle zu sehen.

ÖV-Güteklassen

Die Busse verkehren allesamt über die Einfallsachse Ettiswilerstrasse. Dementsprechend gut ist die ÖV-Güteklasse im nördlichen Teil (Wydenmatt) des ESP. Sämtliche Busse an den Bahnhof Willisau müssen dadurch die Bahn queren. Besonders in den Spitzenstunden kann es dadurch zu Rückstaus und Fahrplanabweichungen kommen. Ein grosser und arbeitsplatzintensiver Teil des Gebiets Rossgassmoos im Süden, u.a. die Firmen Compotec (Brack) und Diwisa, ist mit dem ÖV nicht erschlossen. Das Bahnhofumfeld und das Gebiet Bahnhofareal Ost weisen die ARE-Güteklasse B (gute Erschliessung) auf.

Grundlagen

Verkehr, Mobilität

Das bestehende Verkehrsaufkommen im Perimeter wurde erhoben und mit Verkehrsmodellen die zukünftige Entwicklung (noch ohne die vorliegenden Entwicklungsszenarien) prognostiziert.

Mit einer Verkehrsfluss-Simulation konnten anschliessend die Verträglichkeit (Verlustzeiten, Rückstaulängen) des prognostizierten Verkehrs auf dem heutigen Strassennetz analysiert werden.

Es zeigte sich, dass zur Sicherstellung des Verkehrsflusses in der werktäglichen Abendspitzenstunde eine Dosierung des Verkehrs ausserhalb des Siedlungsgebietes erforderlich ist.

Die Kapazitätsengpässe stellen die Knoten aber auch die stark ausgelastete Ettiswilerstrasse dar. Durch die vorliegenden Verkehrsströme kann die Kapazität des Strassennetzes auch mit baulichen Massnahmen nicht massgeblich erhöht werden kann. Allfällige baulichen Massnahmen würden den Kapazitätsengpass lediglich verlagern oder wären nicht kompatibel mit der geplanten Siedlungsentwicklung.

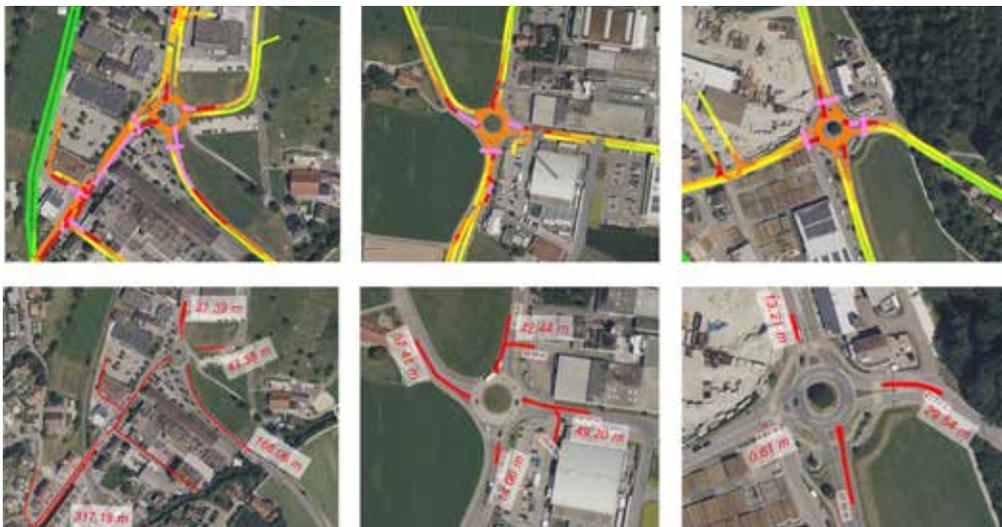
Die Sicherstellung der Mobilität im ESP-Perimeter muss daher primär durch eine Effizienzsteigerung der Mobilität erfolgen.



konfliktbehaftete Verkehrsströme (Grafik: AKP)



Ortsein- und auswärts stehen die Autos in der ASP und MSP am Bahnübergang Ettiswilerstrasse (Bild: AKP)



Verkehrsflüsse Kreisel Grundmatt, Wydenmatt und Ostergau (Grafik: AKP)

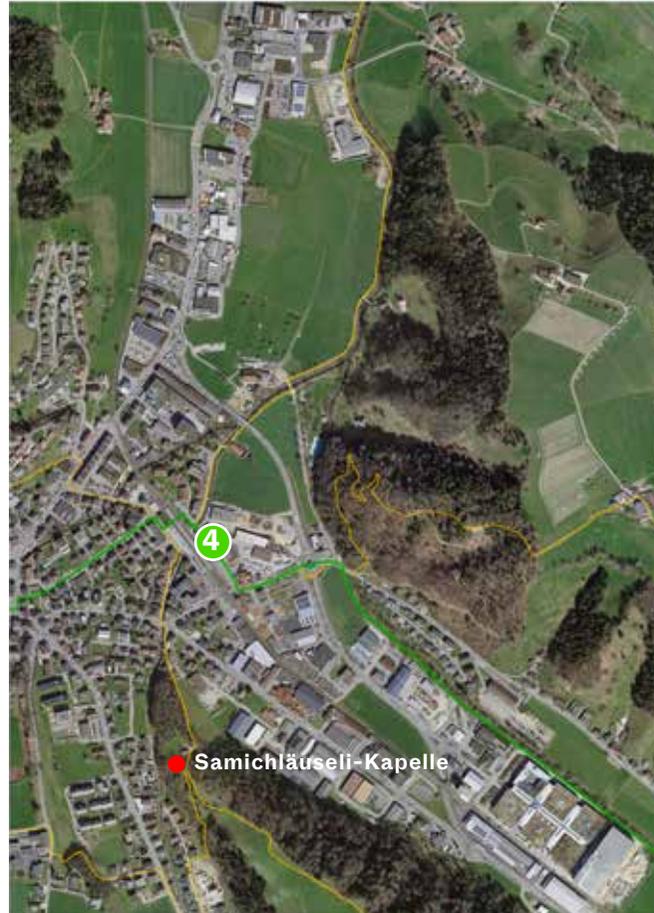
Grundlagen



Sport und Freizeit als Identität von Willisau (Bild: AKP)



nationale Velorouten (Veloland Schweiz/Swisstopo)



Wanderwege (Bild: Wanderland Schweiz/Swisstopo)

Fuss-/Veloverkehr und Freizeit

Veloverbindungen

Das Napfgebiet ist ein beliebtes Ziel für Velofahrende. Die Veloinfrastruktur ist grossmehrheitlich attraktiv, sicher und separat geführt. Einzig die Ettiswilerstrasse ist mit einem Radgeh-Weg ausgestattet, der konfliktbehaftet ist.

Durch den ESP-Perimeter führen drei nationale Velorouten:

- Nr. 99, Herzroute
- Nr. 399, Herzschlaufe Napf
- Nr. 38, Luzerner Hinterland-Rigi

Wanderwege

Durch das ESP-Gebiet führen mehrere Wanderwege entlang der Flussläufe und zu den Hangflanken. Die Samichläuseli-Kappelle, etwas oberhalb des ESP gelegen, ist ein beliebtes regionales Ausflugsziel.

Nationaler Wanderweg

- 4 ViaJacobi (Rohrschach - Genf)

Grundlagen



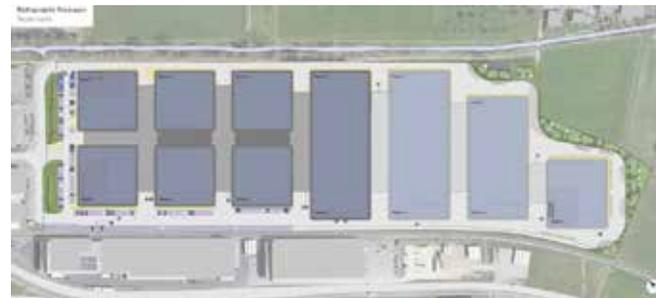
Modellfoto Wellis-Areal (Herzog & De Meuron)



Ansicht Flussraum Änziwiger und Lagerturm (30m)
(Visualisierung Herzog & De Meuron)



Gestaltungsplan Rossgassmoos (Plan: Zeitraumplanungen)



Richtprojekt Freiraum (Plan: Freiraumarchitektur)

Laufende Grossprojekte (Stand 2025)

Wellisareal

Auf dem ehemaligen Industriearial der Wellis (30'000m²) entsteht die grösste Arealentwicklung der Stadt Willisau. Das Areal am Kreisel Grundmatt ist Teil des ESP-Gebiets und transformiert sich unter Teilerhalt des Bestands zu einem innovativen Mischgebiet. Ab 2027 (geplanter Spatenstich) sollen hier rund 300 Wohnungen und 6'000m² Gewerbe- und Dienstleistungsflächen entstehen.

Erweiterung Competec (Brack)

In der ehemaligen LEGO Fabrik betreibt der Online-Warenhändler Competec (Brack) Hochregallager und Büroflächen. Richtung Norden wird seit 2019 auf Grundlage eines rechtskräftigen Gestaltungsplans eine grossflächige Erweiterung realisiert.

Die Erweiterung umfasst neben einer Aufstockung des Bestands vier weitere quaderförmige Module mit einer Gesamthöhe von 30 Meter.

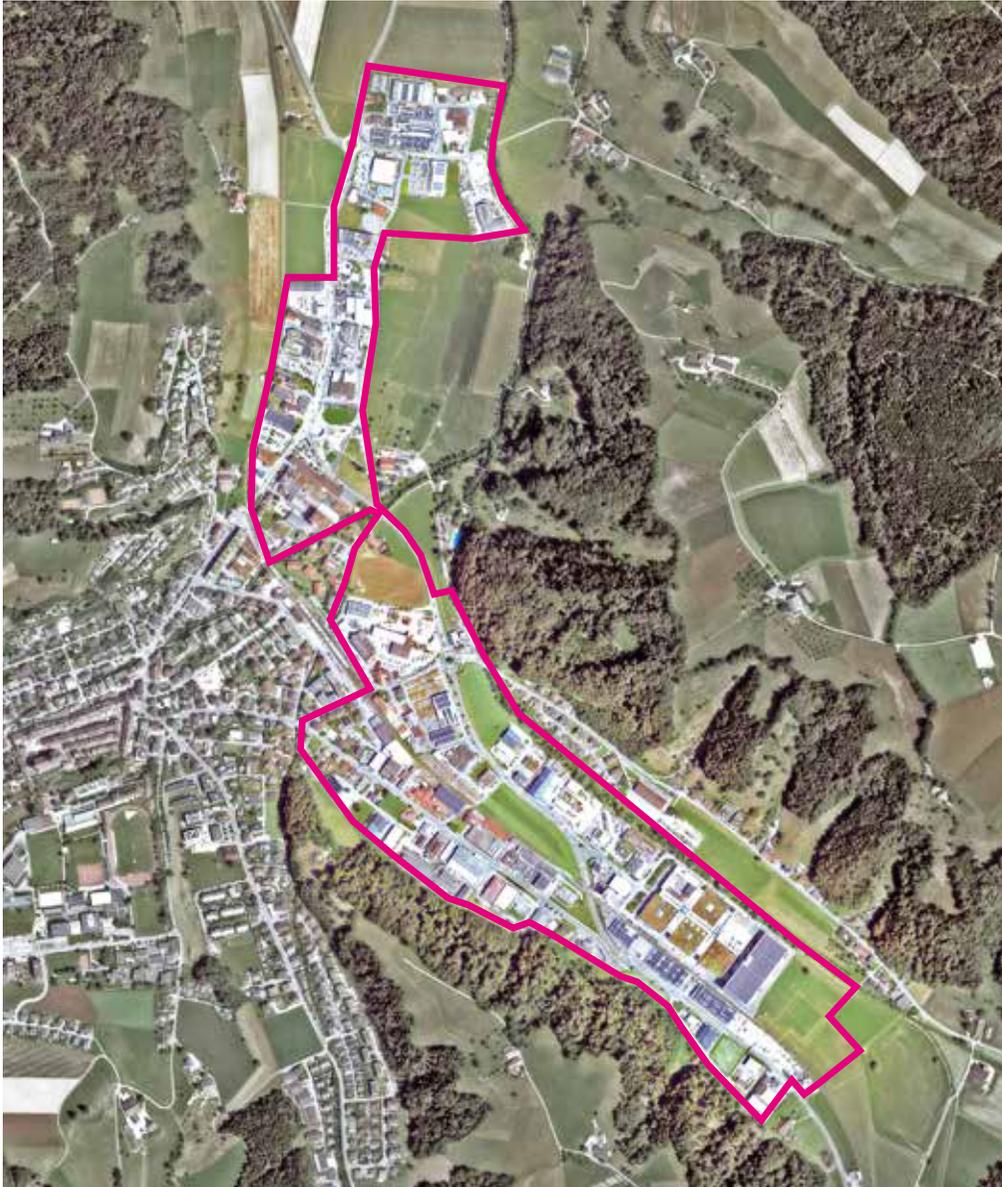
Der Komplex erstreckt sich nach Fertigstellung über 510m auf 150m und eine Geschossfläche von rund 170'000m².

Aktuell arbeiten bei der Competec 450 Beschäftigte, im Endzustand sollen es 1'450 sein.

A photograph of a retail store parking lot, likely a Lidl, with a semi-transparent text overlay. The scene includes a paved road in the foreground, a parking lot with several cars, a store building, and a construction crane in the background under a clear blue sky.

3 Analyse und Handlungsansätze

Analyse und Handlungsansätze



Luftbild Willisau mit ESP-Perimeter (Bild: Swisstopo)

Strategische Bedeutung

Analyse

Der ESP Willisau hat eine wichtige Zentrumsfunktion für das Luzern Hinterland. Das Gebiet nimmt gleichzeitig einen grossen Teil des Willisauer Siedlungsgebiets ein: fast die Hälfte der Bauzonen gehören dem ESP-Gebiet an.

Der ESP bietet viele Arbeitsplätze und deckt mit Einkaufsmöglichkeiten die Versorgung der Region sowohl für den täglichen wie auch für den periodischen Bedarf.

Daneben schafft er ein attraktives Umfeld für Unternehmen. Hervorzuheben sind die Lage an kantonalen Hauptstrassen, die Nähe zur Bahn (Bahnhof Willisau und eigener Industriegleisanschluss) sowie die geringen Nutzungskonflikte aufgrund eines hohen Anteils reiner Arbeitszonen. Jedoch sorgt die Grösse des ESP für ein starkes Arbeitsumfeld und gewisse Cluster sind erkennbar (bspw. Holzcluster).

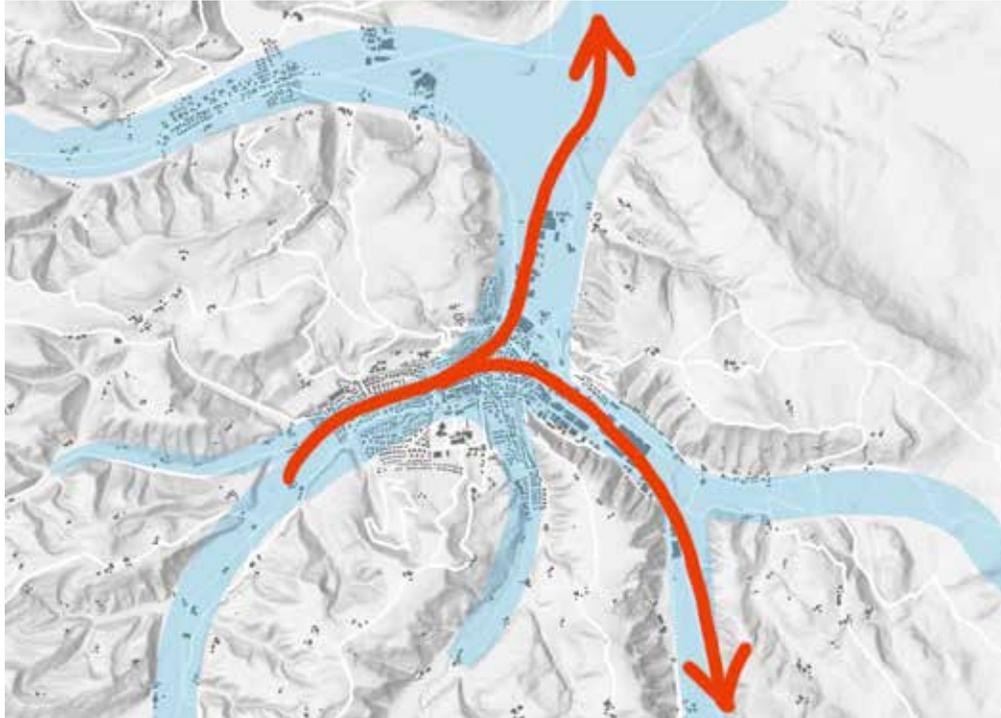
Die grosse Ausdehnung des Gebiets im Zusammenhang mit der niedrigen Dichte hemmen jedoch auch Synergieeffekte, Zentralitäten und ein attraktives ÖV-Angebot.

Zu den Autobahnanschlüssen Dagmersellen oder Sursee sind die Fahrzeiten mit 15-20 Minuten im Vergleich zu anderen ESP im Kanton relativ lang. Dazwischen liegen diverse konfliktbehaftete Ortsdurchfahrten.

Handlungsansätze

- Die strategische Bedeutung soll weiterhin betont werden. Die Entwicklungspotenziale sind mit einer qualitativen Verdichtung auszuloten
- Künftige Entwicklungen erfordern eine genaue Abstimmung von Städtebau und Mobilität bzw. Nutzung und Verkehrserzeugung
- Das Mobilitätsangebot benötigt eine Balance zwischen Funktionalität, Nachhaltigkeit und Qualität

Analyse und Handlungsansätze



Landschaftliche Lesung (Bryum)



Gewerbepropfen (Bryum)

Landschaftliche Lesung

Analyse

Im Übergang von Hügel- zu Berglandschaft orientiert sich die Siedlung stark an den geomorphologischen Gegebenheiten der Landschaft, welche durch die Wigger und ihre Nebenarme geformt wurde. So orientiert sich auch die Strasse und die Schiene den Täler entlang.

Östlich vom Zentrum, in der Talebene, gut erschlossen durch Strasse und Schiene, entwickelten sich die Industrie- und Gewerbegebiete. Dieser Gewerbepropfen bildet heute den Ortseingang für die Hauptanfahrtsrichtungen.

Handlungsansätze

- Stärkung der Orientierung durch die vorgegebenen geomorphologischen Richtungen: Willisau Zentrum, Ettiswil und Menznau
- Kompakte Siedlungsentwicklung, damit der Landschaftsraum weiterhin seine ökologischen Funktionen erfüllen kann.
- Wahrung der Artenvielfalt, Ernährungsgrundlage, Erholungsraum, Gewässerraum.
- Bekennung zum Industrie- und Gewerbegebiet als Teil von Willisau, als Ort vor dem Ort

Analyse und Handlungsansätze



Willisauer Rundwanderung Jubiläumsweg (Foto: Willisau Tourismus)



Samichläusli Kapelle (Foto: Gemeinde Willisau)



Hohe landschaftliche Qualitäten, Bushaltestelle Wydenmatt (Foto: Atelier Corso)

Tourismus und Landschaft

Analyse

Willisau ist das Eingangstor für die Tourismusregion Napf, ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer und Biker. Die Schönheit der Landschaft kommt im ESP-Gebiet und somit an den Ortseingängen als repräsentative Räume kaum zum Tragen. Als Positivbeispiel ist das Argolite-Werk, welches mit der Umgebung in Kontakt tritt.

Auch die Beschäftigten profitieren kaum von den umliegenden Qualitäten. Die innere Freiraumstruktur, geprägt durch den Dreizack der Bachläufe Wigger, Änziwigger und Buechwigger, birgt ein hohes Potenzial zur Freiraumversorgung und Aufenthalt im ESP.

Handlungsansätze

- Stärkung der Naturwerte / Grünstrukturen (Bäche usw.) im Siedlungsgebiet: nicht nur Themen Ökologie oder Stadtklima, sondern vor allem als identitätsstiftende, ortsbildprägende Struktur
- Attraktive Schnittstelle mit der offenen Landschaft schaffen und sicherstellen
- Dachlandschaft als 5. Fassade betrachten: auch attraktive Aufsicht von den umliegenden Hügeln

Analyse und Handlungsansätze



Luftaufnahme Willisau 1946 (Foto: Werner Friedli)



Ortseingänge und Identitäten (Plan: Bryum)



Hauptgasse mit attraktiver Gestaltung (Foto: Willisau Tourismus)



Holzverarbeitung als Teil der Willisauer Identität (Bild: ISOS)

Baukultur und Ausstrahlung

Analyse

Die Baukultur hat in Willisau eine hohe Bedeutung. Das Altstädtli (Kleinstadt/Flecken) ist gemäss ISOS ein wichtiges Ortsbild. Erwähnenswert ist die Holzverarbeitungsindustrie - mit verschiedenen baulichen Zeitzeugen - als Teil der Willisauer Identität. Die Kombination von Funktionalität und Qualität stand hier im Vordergrund. Auch bei aktuellen Gestaltungen und Projekten, wie die Umgestaltung der Hauptstrasse oder das Projekt für das Wellis-Areal, haben Qualität und Baukultur eine grosse Bedeutung.

Jedoch stellt man einen starken Kontrast zwischen Entwicklungen mit hoher Qualität und grossen Defiziten fest. Gerade im ESP-Gebiet und an den Ortseingängen findet man kaum besondere ortsbauliche Qualitäten vor.

Handlungsansätze

- Baukultur als Inspiration für eine moderne, zukunftsfähige Entwicklung des ESP-Gebiets
- Betrachtung ESP als Visitenkarte der Gemeinde! (insbesondere Aufwertung der beiden Einfallssachsen Ettiswilerstrasse, Menznauerstrasse, Umfahrungsstrasse)
- Aufwertung der Ortseingänge als Visitenkarte des «produktiven Willisaus»

Analyse und Handlungsansätze



kaschierte Grossformate, im Beispiel Competec (Foto: Bryum)



Siedlungsränder über den Dächern (Foto: Atelier Corso)

Siedlungsränder

Analyse

Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt in einem Landschaftsraum, welcher einen hohen Wert für die Identität Willisau, die Naherholung und den Tourismus hat. Diese Siedlungsränder sind teilweise, entlang natürlicher Linien wie Hangkanten und bestockten Gewässern, gut integriert. Gegenüber dem Landwirtschaftsland, bei den Ortseinfahrten, kollidieren oft kleinteilige Landschaftselemente mit grossflächigen Fassaden.

Interessanterweise entsteht in Willisau, aufgrund der umliegenden steilen Hangkanten, auch ein sichtbarer Siedlungsrand über den Dächern. Von vielen Standpunkten im Siedlungsinernen sind die die grünen Waldkuppen sichtbar.

Handlungsansätze

- Erschliessung der Siedlungsränder und Landschaft (Fuss- und Veloverkehr)
- Räumliche und gestalterische Einbettung von grossformatigen Bebauungen in der Landschaft mit Baum- und Strauchfilter
- Erhalt der Sichtbezüge zur umliegenden Hügellandschaft, Schaffung einer offenen Bebauungsstruktur mit Zwischenräumen
- Landschafts- und Landwirtschaftsraum als Identität an Ortseingängen in den Vordergrund stellen. (Flieissendes Grün, Hügellandschaft, Höfe)

Analyse und Handlungsansätze



versiegelter Strassenraum mit teilweise Breiten von 50m und mehr (Foto: Atelier Corso)



Restflächen werden unterhaltsarm zubetoniert (Foto: Bryum)

Bestehender Frei- und Strassenraum

Analyse

Der bestehende Frei- und Strassenraum, insbesondere entlang der Hauptachsen, weist grosse Mängel bezüglich Klima-Resilienz auf. Oft sind Strassenräume von Fassade bis Fassade versiegelt und weisen keinerlei Vegetation auf. Mit zunehmender Hitze werden diese Räume unerträglich heiss, sodass weitere Massnahmen für den Fuss- und Veloverkehr obsolet werden. Für zukünftige Starkniederschlagsereignisse müssen auch im Siedlungsinneren Flächen geschaffen werden, welche einen Beitrag zur Bewältigung der Wassermengen leisten. Korrekturen sind auch im gebauten Raum möglich. Begrünung und Entsiegelung fördern immer auch die Biodiversität. Entlang der Gewässer gibt es wertvolle Lebensräume, welche im Sommer auch als kühle Naherholungsräume aufgesucht werden können.

Handlungsansätze

- Reduktion der versiegelten Fläche auf ein Minimum
- Konsequente Begrünung und Beschattung der Verkehrswege (Bäume)
- Förderung von Aussenraum- und Dachbegrünung bei Neubauten
- Stärkung der vorhandenen Lebensräumen
- Schaffung von Vernetzungskorridoren

Analyse und Handlungsansätze



Ein Nebeneinander von unterschiedlichen Branchen und Typologien (Fotos: Atelier Corso)



Heterogene Struktur

Analyse

Der ESP Willisau besteht aus unterschiedlichen Teilgebieten. Grob lässt sich das Gebiet in zwei Bereiche unterteilen. Im Norden, entlang der Einfallsachse Ettiswilerstrasse, befinden sich überwiegend Detailhändler und Fachmärkte. Daneben gibt es eine Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe mit teilweisem Publikumsverkehr wie Autogaragen, Tankstellen oder Ausstellungen (BOWI).

Das Gebiet Rossgassmoos im Süden beherbergt mehrheitlich grössere Betriebe und Industrien mit höheren Emissionen. Unter anderem befinden sich die beiden bekannten Grossfirmen Competec (Brack) und Diwisa hier. Dazwischen, um den Bahnhof und entlang der Menznauerstrasse, gibt es ein Cluster von Holzverarbeitungsbetrieben.

Ebenfalls liegen interessante historische Industriezeitzeugen im Wellisareal und an der Menznauerstrasse (Wellis, Möbelfabrik, Hug).

Handlungsansätze

- Differenzierte und Standortgerechte Entwicklung auf Basis des Bestands, Schaffung von Nutzungssynergien
- Vermeidung von Konkurrenz zur Altstadt (Einkaufs- und Gastronomienutzungen)
- Hervorhebung qualitative Aspekte: Thema „Profitieren vom Verkehr“ (z.B. Weiterentwicklung Ettiswilerstrasse als Geschäftsmeile)

Analyse und Handlungsansätze



Ettiswilerstrasse und Kreisel Grundmatt (Foto: Kanton Luzern)



Verkehr und Asphalt dominieren das Erscheinungsbild (Foto: Atelier Corso)

Geschäftsmeile Ettiswilerstrasse

Analyse

Die Ettiswilerstrasse ist die nördliche Einfallsachse und prägt aufgrund der Lage und der Nutzungs- und Bebauungsstruktur das Erscheinungsbild und den ersten Eindruck von Willisau.

Auf beiden Strassenseiten säumen sich mehrheitlich eingeschossige Detailhändler und Fachmärkte, die über direkte und indirekte Ein- und Ausfahrten sowie übergrosse oberirdische Parkieranlagen erschlossen sind. Strassenraum und Bebauung sind verkehrsorientiert gestaltet und hauptsächlich aufs Auto ausgelegt. Das Verkehrssystem war in der Vergangenheit zu den Hauptverkehrszeiten, ausgehend vom Bahnübergang, regelmässig überlastet. Zur Entlastung hat der Kanton 2024 eine Busspur sowie Bypässe am Kreisel Grundmatt realisiert. Ebenfalls wurde die Parallelstrasse Wydenmattstrasse an den Kreisel Grundmatt angebunden, mit dem Ziel, die Betriebe auf der Ostseite künftig rückwärtig zu erschliessen.

Beidseits der Strasse gibt es nur eine Bautiefe. Dies ermöglicht Blickbeziehungen in die umliegende Hügellandschaft.

Handlungsansätze

- Nutzung des grossen Verdichtungspotenzial: Überbauung von unternutzten Aussenbereichen (Parkplätze), Überlagerung von Arbeitsplatznutzungen
- Aufwertung der Frei- und Strassenräume; Möglichkeiten für Verbesserungen auf der Kantonsstrasse sind zu prüfen
- Langfristige Erweiterungen: zuerst Potenzial im Bestand nutzen, landschaftliche Qualitäten erhalten

Analyse und Handlungsansätze



alte Möbelfabrik Willisau (Foto: Kanton Luzern)



Willisauer Ringli Laden (Foto: Atelier Corso)

Menznauerstrasse: alte Gewerbeachse

Analyse

Die Menznauerstrasse ist die historische südliche Einfallsachse Willisaus. Mit dem Bau der Umfahrungsstrasse im Jahr 2000 ist der Durchgangsverkehr stark zurückgegangen.

Das Gebiet hat eine enge Vernetzung mit dem Stadtzentrum und beheimatet diverse historische und identitätsstiftende lokale Betriebe und Bauten. Eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit älterer Bausubstanz prägen den südlichen Auftakt massgebend. Es finden sich diverse besondere Bauten und industrielle Zeitzeugen wie der Möbelfabrik (inventarisiert), der Bäckerei Hug oder den Zeughäuser vor, denen ein hohes Potenzial für Umnutzungen oder Transformationen zukommt.

Auf der Ostseite gibt es durch die Bahn begrenzt generell eine Bautiefe. Auf der Südseite liegen jeweils zwei Bautiefen an attraktiver landschaftlicher Lage unterhalb einer bewaldeten Hangflanke. Die Bauten bilden interessante Hofsituationen, welche teilweise über ein inneres Netz miteinander verbunden sind. Diverse dieser älteren und teils marode Hallen und Holz-Unterständen weisen Leerstand auf, sind unternutzt oder dienen lediglich der Materiallagerung.

Der südliche Abschluss des Strassenzugs und den Übergang zur Industrie macht der grosse Gebäudekomplex der DIWISA. Es herrscht eine niedrige bis moderate Dichte von zwei- bis dreigeschossigen Bauten vor.

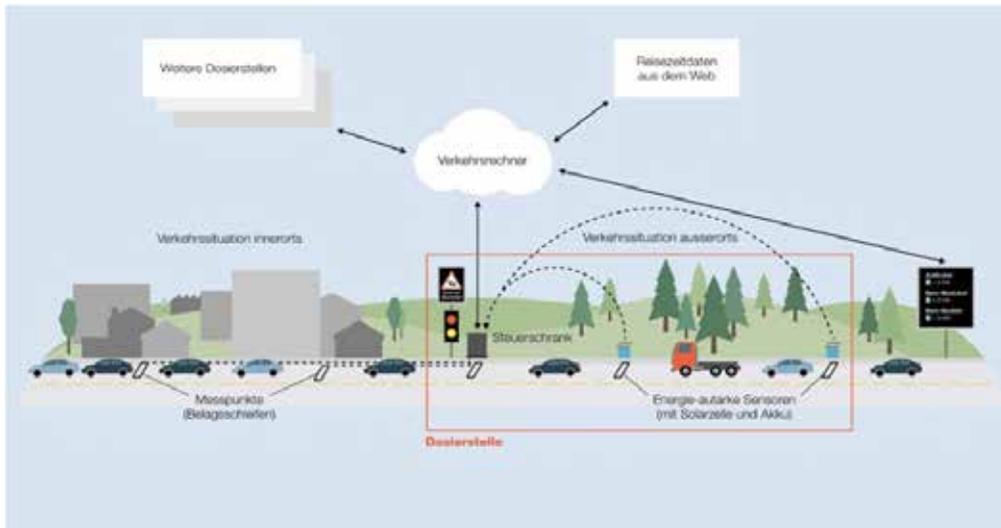
Handlungsansätze

- Aufwertung und Transformation: Neustrukturierung des Gebiets anstreben, je nach Abschnitt unterschiedliche Nutzungen und Dichten
- Umgestaltung der Menznauerstrasse zur attraktiven Adresse
- Erhalt der Massstäblichkeit, Erhalt der besonderen Bauten

Analyse und Handlungsansätze



Der Busbahnhof weist noch keine BehiG-konforme Haltekanten auf (Foto: Atelier Corso)



Schema Dosierung (Quelle:?)

Verkehr

Analyse

Das bestehende Strassennetz in Willisau hat die Kapazitätsgrenze erreicht. Durch die bereits bestehende Umfahrungsstrasse, die bestehenden Verkehrsströme sowie die Lage der geplanten Entwicklungsareale können die Kapazitätsgrenze nicht massgeblich mit strassenbaulichen Massnahmen entschärft werden.

Die weitere Siedlungsentwicklung muss daher mit einer Effizienzsteigerung der Mobilität erfolgen. Es sind Massnahmen erforderlich, welche die Mobilität im ESP-Perimeter trotz Nutzerzunahme mit dem bestehenden Strassennetz sicherstellen können.

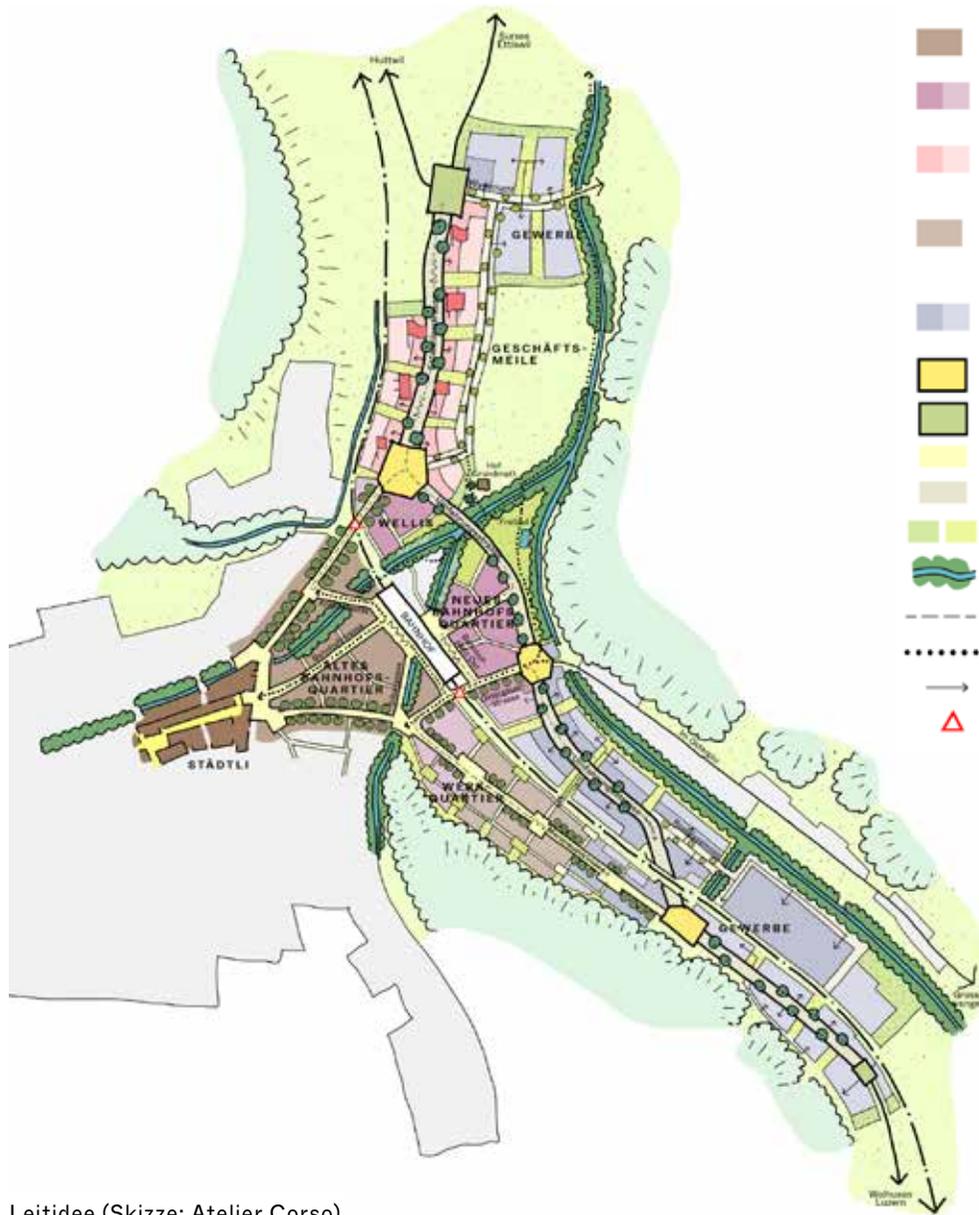
Handlungsansätze

- Vermeidung von Verkehr durch intelligente Siedlungsentwicklung, Mobilitätskonzepte
- Verlagerung von Verkehr auf flächeneffiziente Verkehrsmittel (Fuss, Velo, Bus) durch Realisierung von sicheren Fuss- und Velowegen und stabilen Busfahrplänen
 - Busbevorzugung und Optimierung Busführung
 - Bushof Ost zur Verhinderung der Bahnquerung
- Verträgliche Gestaltung des Verkehrs durch Clusterbildung der Nutzungen, Zweckmässige Anbindung von grossen Arealen, Verhinderung von Konflikten durch Schwerverkehr und Wohngebieten
- Dosierung Verkehr ausserhalb Siedlungsgebiet zur Sicherstellung des Verkehrsflusses im Zentrum
- Sicherstellung Funktion Umfahrungsstrasse (Verhindern von direkten Abbindungen mit Einfluss auf Kapazität)



4 Leitidee

Leitidee



- Historisches Mischquartier in hoher Dichte
- Neues urbanes Mischquartier in hoher / moderater Dichte
- AP-Quartier mit Einkauf- und Publikumsnutzungen im EG, in hoher / moderater Dichte
- AP-Quartier in hoher Dichte, kleiner Wohnanteil, kleinteilige Struktur
- AP-Quartier in hoher / moderater Dichte
- Kreuzungsplatz mit Zugang zum Zentrum
- Ortseingang
- Urbane Strassenraum, Platz
- Hauptstrassenraum innerorts
- Siedlungsrand / grüner Zwischenraum
- Dreizack Gewässerraum
- Busführung, beidseits des Bahnhofs
- Wichtige Veloverbindung
- Erschliessung Areal, Liegenschaft
- ▲ Bahnübergang mit Schliesszeiten

Die Leitidee illustriert grob die langfristigen Ziele:
„wo wollen wir hin?“

Zentrale Elemente

- Vielseitige, standortgerechte Entwicklungen auf Basis des Bestands und der Erschliessungsqualität: Nutzungssynergien, differenzierte Entwicklung, bewusste Stärkung der einzelnen Branchen
- Strassen als Adresse: Achse Ettiswiler-, Umfahungs- und Menznauerstrasse als Sequenz von attraktiven Abschnitten und Kreuzungsplätzen
- Feinmaschige Vernetzung, auch mit Altstadt / Bahnhofsquartier
- Verkehr als Chance: Interaktion mit Nutzungen (z.B. Ettiswilerstrasse), Sichtlage und gute Erreichbarkeit nutzen
- Identitätsstiftende Naturelemente im Siedlungsgebiet, insb. «Dreizack» der Bachläufe, erlebbar machen
- Vernetzung mit umliegender Landschaft / Siedlung: Querverbindungen, begrünter Siedlungsrand (attraktive Silhouette), begrünte Dächer mit Energieerzeugung

Standorttypen und Ansiedlungen

... ich eine gute Sichtlage und eine hohe Nutzerfrequenz benötige?

Geschäftsmeile Ettiswilerstrasse

- Einkaufsmeile für Produkte periodischer Bedarf - Alles an einem Ort (untergeordnet: für den täglichen Bedarf)
- **Nutzungen:** Einkauf (Fachmärkte), Show-Rooms/Ausstellung/Freizeit

... ich einen engen Bezug zur Stadt / Region habe (lokale Kundschaft), mein Betrieb aber gewisse, mässige Emissionen verursacht?

Handwerkermeile Menznauerstrasse

- Zentrumsnahe Flächen für kleine bis mittlere Handwerkerbetrieb
- Synergieeffekte durch bestehendes Gewerbe/ Baustruktur (Hofsituationen)
- **Nutzungen:** Handwerk, Manufakturen, Forschung, Kreativwirtschaft, Freizeit/Sport

... ich eine repräsentative Fläche für arbeitsplatzintensive Dienstleistungen suche und eine gute Fuss- und öV-Erreichbarkeit brauche?

Mischgebiet Bahnhof Ost

- Zentrumsnahe Flächen in Bahnhofnähe mit guter Erschliessungsgüte
- **Nutzungen:** Büro/Dienstleistung, Einkauf täglicher Bedarf, quartiersbezogene Nutzungen, Forschung, High-Tech

Wo lasse ich mich nieder, wenn ich ...



... ich eine Fläche für einen Betrieb mit höheren Emissionen und hohem Umschlag suche?

Gewerbe/Industrie Wydenmatt

- Flächen für mittlere bis grosse Handwerkerbetriebe mit mittlerem bis hohem Anteil Wirtschaftsverkehr, Warenumschatz und Beschäftigtendichte
- Synergie-Effekte mit Verkaufsnutzungen
- **Nutzungen:** Handwerk, Industrie, Fachmärkte schwere Güter (bspw. Baumärkte)

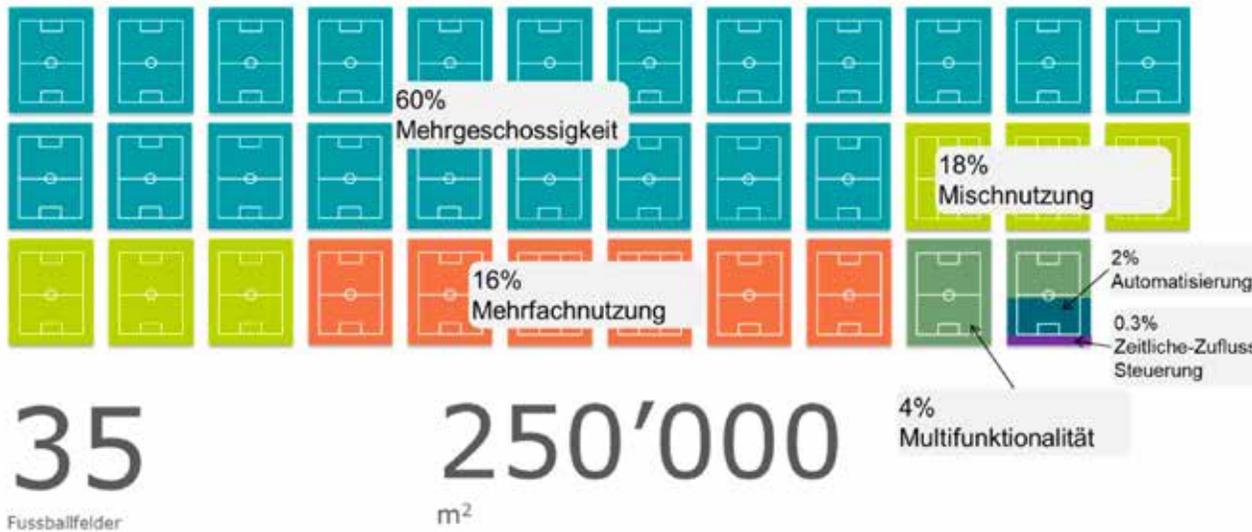
... eine grosse Fläche benötige?

Industrie Rossgassmoos

- Flächen für grossflächige Formate mit flächenintensiven und arbeitsplatzarmen Nutzungen
- Nutzungen mit hohem Warenumschatz und Verkehrsfrequenzen (Wirtschaftsverkehr)
- **Nutzungen:** Industrie, Logistik, Produktion, Baugewerbe, Pharma
- Anzahl möglicher neuer Grossparzellen mit über 4'000m² Grundfläche: 6 (Stand 2025)

Theorieansatz Flächeneffiziente Gewerbe- und Logistikstandorte (RAPP, 2024)

Wirkungspotentiale Demonstrationsprojekte und gesamte Schweiz



Übersicht Schweiz

- Wachsender Flächenbedarf insbesondere für Logistiknutzungen
- abnehmende Flächenverfügbarkeit in I+G Zonen
- Heutige Logistiknutzungen gelten als und sind oft flächenintensiv
- Logistikbranche wächst bis 2050 um 34% (zusätzlicher Flächenbedarf von 15 Mio. BGF!)
- durchschnittliche Geschossigkeit Logistik: 1.4 (anzustreben: 3.4)
- durchschnittlicher Flächenanteil Logistik in den Arbeitszonen: 25% (anzustreben 10%)

Fazit: Um diese Ziele nachhaltig zu erreichen, muss die Flächeneffizienz von Logistiknutzungen mit innovativen Lösungen erhöht werden.

wichtigste Stellschrauben:

		Federführung	Wirksamkeit	Realisierbarkeit
S2.03	Anreize für eine Erhöhung der Flächeneffizienz von Logistiknutzungen in der Nutzungsplanung schaffen	Gemeinden	sehr hoch	mittel
S5.03	Sensibilisierung der Akteure für eine Berücksichtigung der Flächen- und Energieeffizienz bei Logistiknutzungen	Kantone/Gemeinden	mittel	sehr einfach
S1.06	Integration der Flächeneffizienz von Logistiknutzungen in kantonale Raumentwicklungs- und Güterverkehrskonzepte sowie Agglomerationsprogramme	Kantone, Trägerschaften von Agglomerationen	hoch	sehr einfach
S3.03	Raumplanerische Sicherung von Flächen für Logistik- und City-Hub-Nutzungen	Kantone	sehr hoch	mittel

Ansätze Flächeneffizienz

Mehrgeschossigkeit, Mischnutzung, Mehrfachnutzung, Anpassung der Regulierung (PBG, BZO), Automatisierung, Zeitliche Zuflusssteuerung, Multifunktionalität

An aerial photograph of a town and its surrounding landscape. The town is built on a valley floor, with buildings of various sizes and colors (tan, white, grey). The surrounding area includes green fields, forests, and hills. A semi-transparent grey banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '5 Szenarien und Zukunftsbild' in a bold, black, sans-serif font.

5 Szenarien und Zukunftsbild

Szenarien und Zukunftsbild

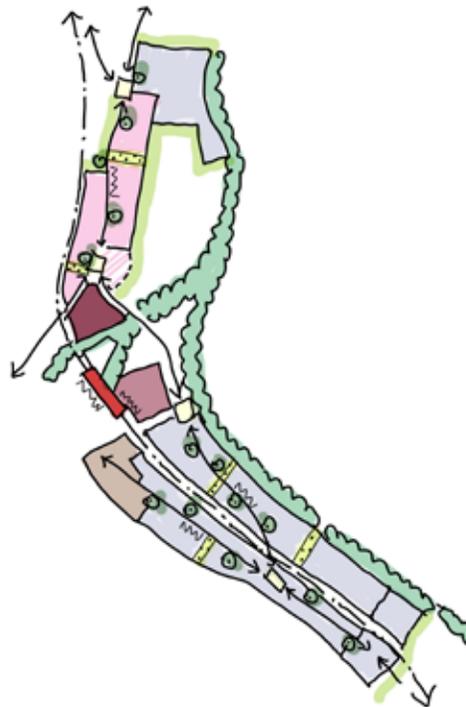
Szenarien

Zur Prüfung der Positionierung, der Nutzungsverteilung und des verträglichen Masses im ESP Willisau wurden drei Szenarien erarbeitet und mit dem Begleitgremium besprochen. Im Mittelpunkt stand die Auslotung der Ambitionen für die Entwicklung des Gebiets. Mittels den drei Szenarien „ESP mit (inter) nationaler Ausstrahlung“, „ESP mit überregionaler Ausstrahlung“ und „ESP mit regionaler und lokaler Ausstrahlung“ konnte erreicht werden, die ganze Bandbreite an Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und Vor- und Nachteile sichtbar zu machen.



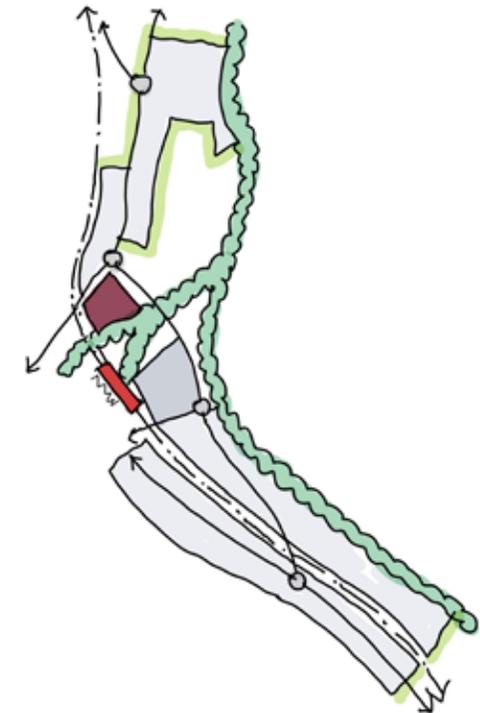
ESP mit (inter)nationaler Ausstrahlung

- Hochwertige Ausstrahlung
- Viele grosse (inter)nationale Firmen
- Starke Clusterbildung mit hoher Wertschöpfung und Synergieeffekten
- Vorbild nachhaltige Entwicklung (z.B. Mobilität, Energie)



ESP mit überregionaler Ausstrahlung

- Hochwertige Ausstrahlung an zentralen Lagen
- Regional und national bedeutsame Firmen
- Gezielte Clusterbildung
- Pragmatische Lösungen Nachhaltigkeit



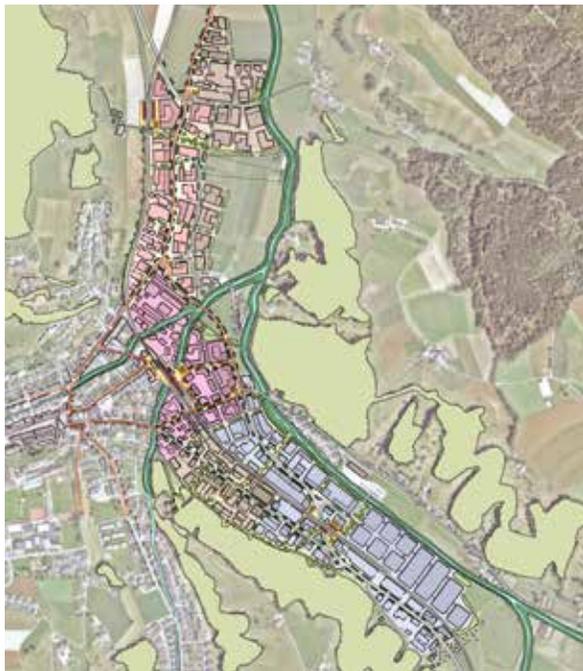
ESP mit regionaler und lokaler Ausstrahlung

- ESP mit lokaler / regionaler Ausstrahlung
- Funktionale, ortsgebundene Ausstrahlung
- Lokales Gewerbe mit einzelnen Grossfirmen
- Keine Clusterbildung
- Punktuelle Lösungen Nachhaltigkeit

Szenarien und Zukunftsbild

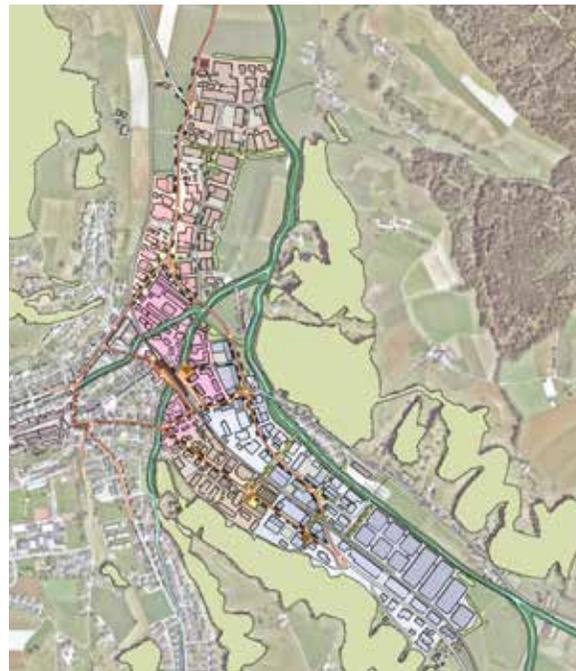
Szenarien: Fazit, Empfehlung

Die unterschiedlichen Varianten sollen einerseits als Etappierung verstanden werden. Die eher kleinen Eingriffe aus der dritten Variante können als kurzfristige Massnahmen betrachtet werden. Andererseits bildet das Szenario „ESP mit überregionaler Ausstrahlung“ das wünschenswerte Zielbild für den ESP. Das Szenario ist ambitioniert, aber auch realistisch und passt zur Situation in Willisau. Dabei sind aber auch einzelne Elemente aus der „Variante 3: (inter-)nationale Ausstrahlung“ als langfristige Ziele zu berücksichtigen, wie die beiden ergänzenden S-Bahnhaltestellen (Option).



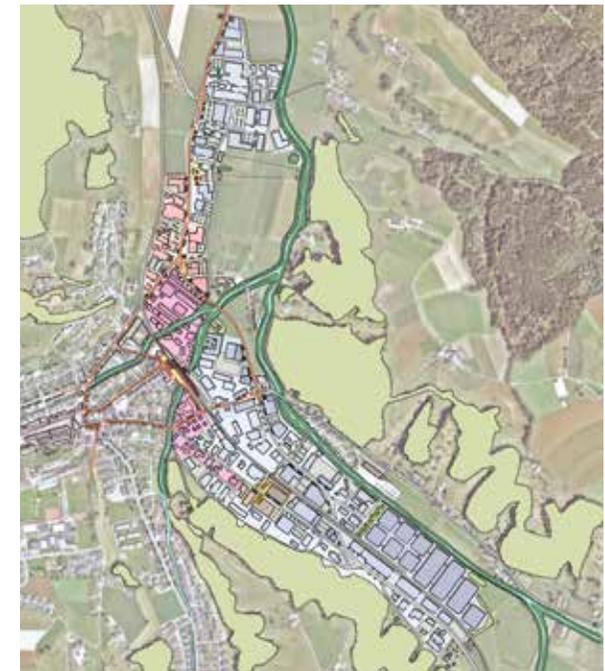
ESP mit (inter)nationaler Ausstrahlung

- Umsetzung: Grosses Engagement Stadt und Kanton, hoher Kooperationsdynamik
- 350'000 m² BGF, 150'000 m² EG-Flächen, Wachstum 3'600 RN.
- Teilweise passende Entwicklung, evt. als langfristiges Ziel denkbar.



ESP mit überregionaler Ausstrahlung

- Schwerpunktsetzung mit differenziertem Umgang der Teilgebiete
- 250'000 m² BGF, 95'000 m² EG-Flächen, Wachstum 2'400 RN
- Passende Entwicklung für Willisau: ambitioniert aber realistisch.



ESP mit regionaler Ausstrahlung

- «Weiter wie bisher» mit punktuellen Verbesserungsmaßnahmen.
- 190'000 m² BGF, 65'000 m² EG-Flächen, 1'400 RN
- Verpasste Chance!

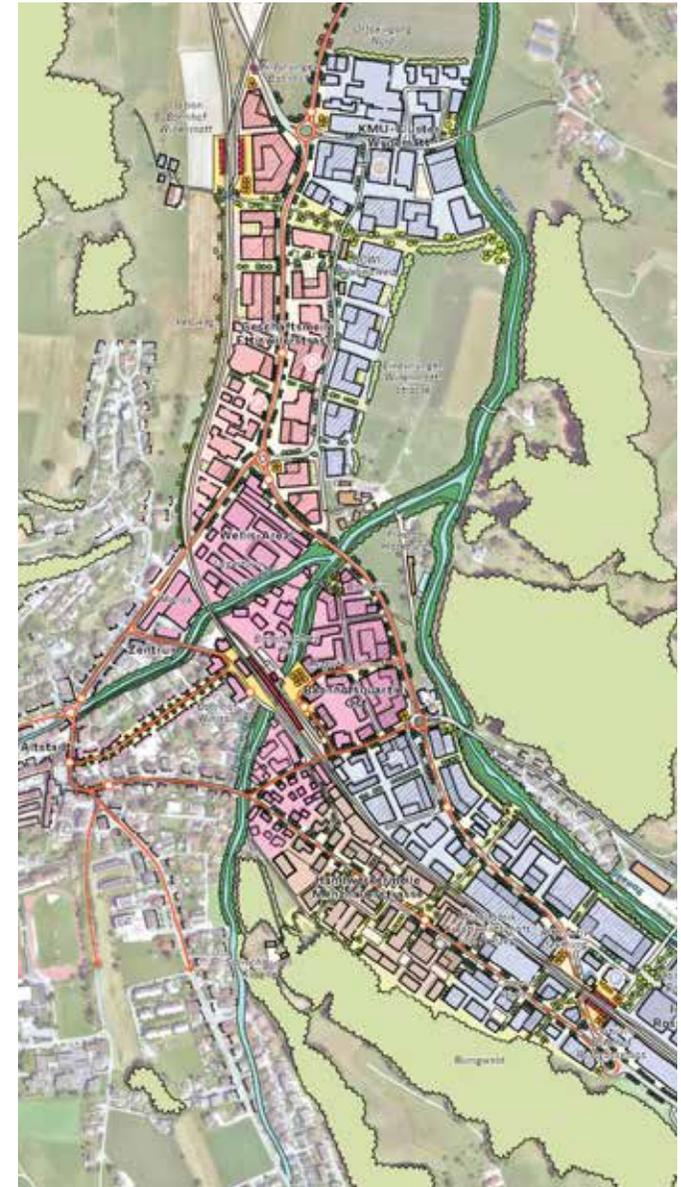
Zukunftsbild

Das Zukunftsbild ist eine Synthese aus den 3 Szenarien und stellt als Vision ein mögliches Zielbild für den ESP Willisau dar. Es dient als illustrative Abbildung, um die Möglichkeiten, das Potenzial und eine grobe Machbarkeit aufzuzeigen sowie abstraktere regulatorische oder infrastrukturelle Massnahmen zu veranschaulichen.

Das Zukunftsbild bezeichnet die unterschiedlichen Teilbereiche, stellt die mögliche Bebauungsstrukturen dar und zeigt geeignete Orte für Freiräume. Daneben werden diverse Infrastrukturprojekte wie Hubs, Strassenaufwertungen, Freiräume und Vernetzung aufgezeigt und verortet.



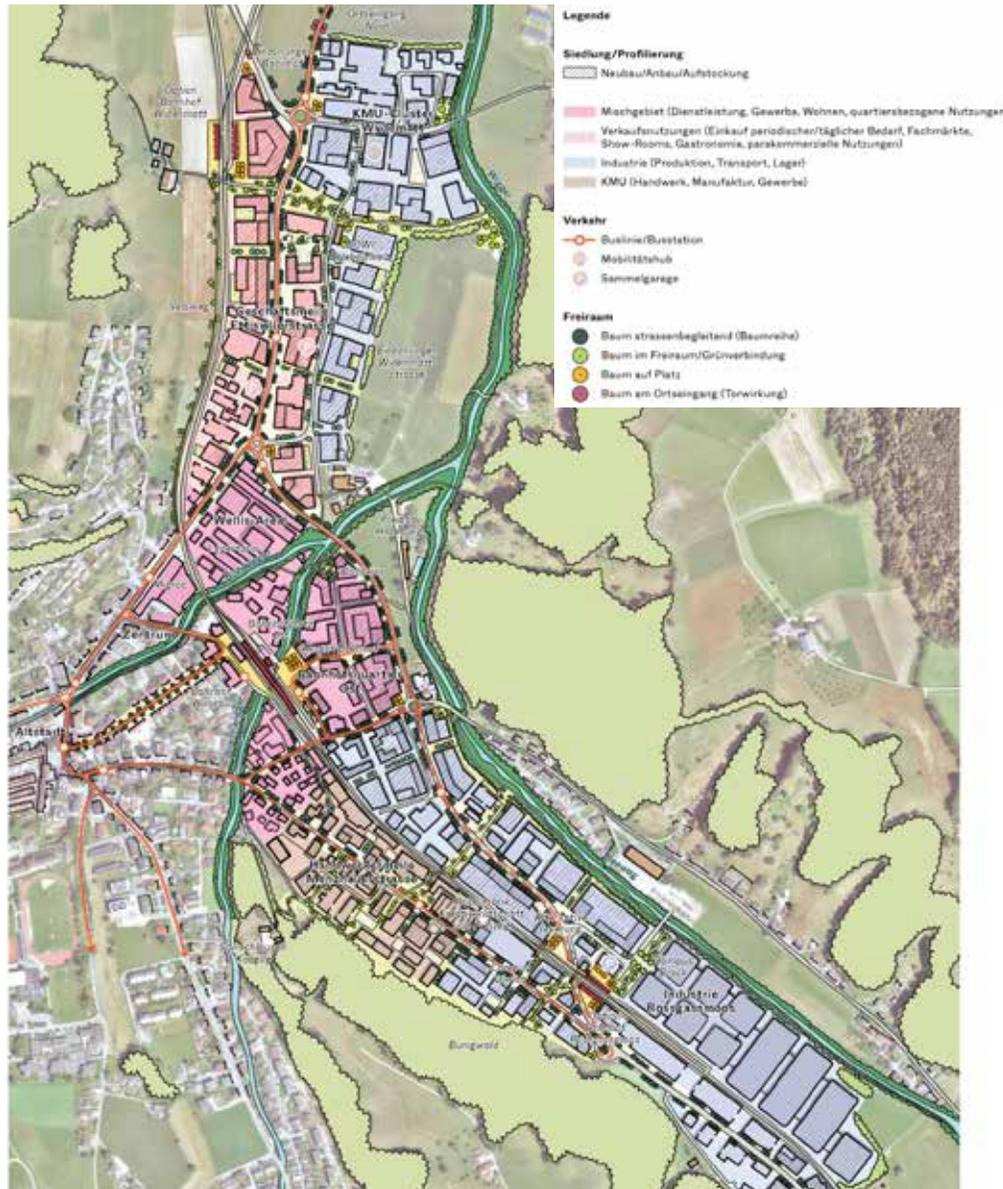
3D Übersicht Zukunftsbild (Skizze: Atelier Corso)



Zukunftsbild (Skizze: Atelier Corso)

Zukunftsbild

Übersicht



Zentrale Elemente Zukunftsbild:

- Verdichtung resp. mittlere bis hohe Dichte: flächendeckend 2 bis 3 Geschosse (zentrale Standorte mit 4 bis 5 Geschossen)
- Profilierung der Gebiete nach Lage, Bestand und Parzellenstruktur: Werkquartier Menznauerstrasse, Mischquartier Bahnhofsquartier-Ost, Gewerbe/Einkauf Ettiswilerstrasse, KMU Wydenmatt, Industrie Rossgassmoos
- Langfristige Option auf zwei zusätzliche S-Bahnhaltestellen
- Neue Busführung auf Ostseite des Bahnhofs und bessere ÖV-Erschliessung der Gebiete Menznauerstrasse und Rossgassmoos

Hohe Qualität und Nachhaltigkeit:

- Begrünte Hauptstrassen, attraktive Adressierung an der Strasse
- Feinmaschiges Netz von grünen Quervernetzungen mit Fuss- und Velowegen
- Einbettung der Gewässerräume, attraktive Übergänge in die Landschaft (breite Grünstreifen als Siedlungsränder mit ökologischem Wert)
- Etablierung Kreuzungsplätze und Pocketparks
- Reduktion (oberirdische) Parkplätze, Hubs mit zentralem Parkhaus, keine grossflächigen Parkieranlagen

Nachfolgend werden die verschiedenen Vorschläge und Vorstellungen aus dem illustrativen Zukunftsbild näher erläutert.

Zukunftsbild (Plan: Atelier Corso)

Zukunftsbild



Zukunftsbild (Plan: Atelier Corso)



Beispiel ZH Oerlikon: Stapelung von Nutzungen, auch Produktion! (Bild: hsf)



Hohe Dichte und Qualität, Gewerbegebiet Bösch Rotkreuz (Bild: zentralplus)



Idee Schliessung Netzlücke Wiggertalbahn
Bild: Kanton Luzern)

Wydenmatt

Städtebau / Nutzung

- Mittlere Dichte, grosse EG-Flächen (Produktion, Montage etc.); Lager-, Parkierungs- und Verkehrsflächen in Gebäude integriert
- Repräsentative Fassaden mit Orientierung zur Strasse (3-5G)
- Synergieeffekte Verkauf (Baumarkt, Verpflegung) - Frequenzen - Handwerk (siehe Folgefolie)
- Landarrondierung Bauzone auf nördlichem Spickel oberhalb Argolite.

Landschaft/Freiraum

- Gestalteter Ortseingang mit vertikal und horizontal gestaffelten Gebäuden und Bepflanzung (Kein Grossvolumen am Ortseingang!)
- Gestalteter Siedlungsrand (Räume für Anlieferung oder Frei-/Pausenräume Beschäftigte) und vegetativem Übergang zum Kulturland (Hecke/ Feldgehölze)
- Freiraum für Mitarbeitende an der Wigger, durchgehende grüne Verbindung zum Bahnhof Willisau

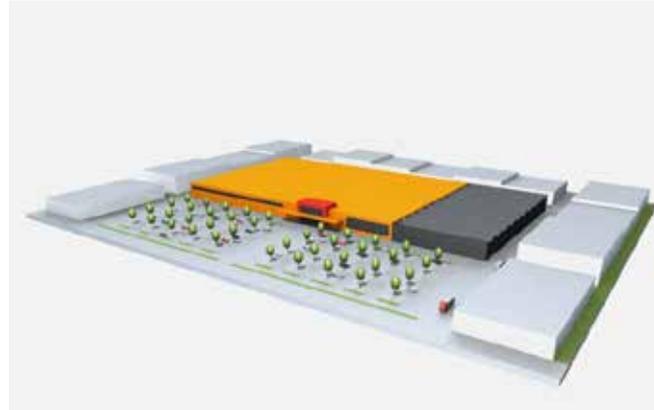
Verkehr

- Hub für Kunden-/ Pendler-/ Werkverkehr. Mobilitätsangebote für Kunden und Mitarbeitende an den Bahnhöfen (Velo/Sharing)
- Neuer Bahnhof Wydenmatt mit Anschluss Wiggertalbahn und Bushaltestelle Wydenmatt
- Veloroute Bahnhof-Wydenmatt entlang Wigger
- Etablierung Kreuzungsplätze und Pocketparks (1 Freiraum pro Cluster für Beschäftigte)
- Reduktion (oberirdische) PP, Hubs mit zentralem Parkhaus, keine grossflächigen Parkplätze

Zukunftsbild



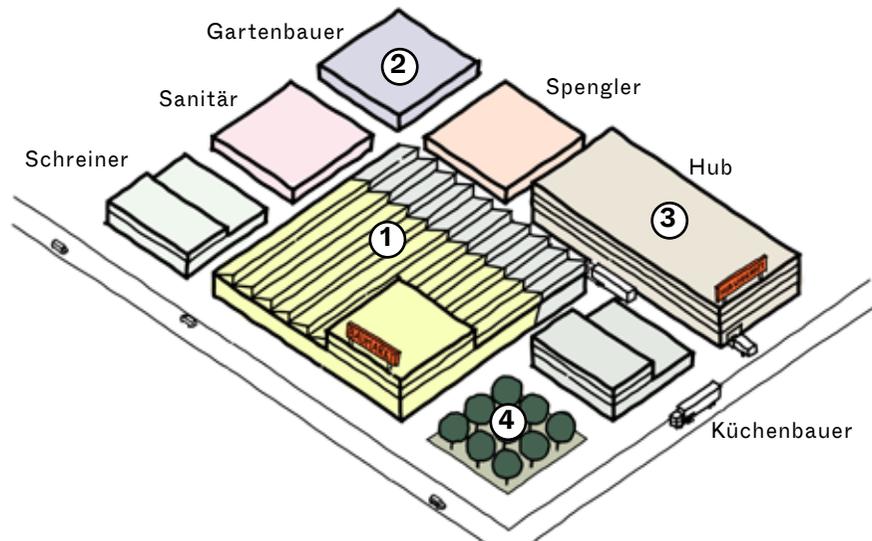
Zukunftsbild (Plan: Atelier Corso)



Handwerkerpark, Baumarkt DE (Bild: Bauhaus)

Idee KMU-Cluster / Handwerkerpark Wydematt

- **1** Baumarkt als zentrale Drehscheibe für Administration, Akquise, Anlieferung, Lagerung, Vermittlung, Materialeinkauf, Koordination, Nebenräume (Konferenz/Admin), Angebote Beschäftigte (Mensa, Pausenraum, Gym)
- **2** Angrenzende Handwerkerbetriebe (Sanitär, Schreiner, Spengler usw.) profitieren von Synergieeffekten Baumarkt und Mitbewerber
- **3** Hub mit gemeinsamem Fuhrpark, Parkierung Mitarbeitende und Kunden, Mikromobilität
- **4** Gemeinsamer Freiraum für Mitarbeitende und Kunden sowie zur Adressbildung Baumarkt



Schematische Darstellung Prinzip Handwerkerpark (Skizze: Atelier Corso)

Zukunftsbild



Zukunftsbild (Plan: Atelier Corso)



Beispiel Basel: Überlagerung Tankstelle mit Büros und Dienstleistungen (Bild: Bryum)



Beispiel Rothenburg: Verkaufs- und Ausstellungsflächen gegen die Strasse, Parkierung im Seitenbereich (Bild Corso)



Beispiel Kriens: Überlagerung Verkaufsnutzung mit Büros und Dienstleistungen (Bild: Corso)

Geschäftsmeile Ettiswilerstrasse

Städtebau/Nutzung

- Hohe Dichte mit raumbildenden, repräsentativen Fassaden zur Ettiswilerstrasse (3-5G), konsequente Stapelung von Nutzungen
- Neue Entwicklungen mit Fokus auf Verkaufsflächen für schwere Güter, autoorientierte Nutzungen (Tankstellen, Autohändler usw.)
- Vorzone und Adresse an der Strasse; Verkehrsflächen und Anlieferung im Seitenbereich oder in Gebäude integriert
- Option Bahnhof Wydenmatt im Zusammenhang mit Einzonung (langfristig)

Landschaft / Freiraum

- Gestalteter Siedlungsrand mit gestaffelter Bebauung, Aussenräume Beschäftigte und vegetativem Übergang zum Kulturland (Hecke/Feldgehölze)
- ehem. Schützenhäuser als Quartierfreiraum und Teil der grünen Quervernetzung
- Beidseitige lockere Baumreihe Ettiswilerstrasse

Verkehr / Mobilität

- Ettiswilerstrasse mit vielen Querungsmöglichkeiten und Veloinfrastruktur
- Verkaufsnutzungen mit gebündelten Sammelgaragen (Parkhäuser)
- Veloroute auf Westseite der Bahngleise und entlang Wigger

Zukunftsbild



Zukunftsbild (Plan: Atelier Corso)



Beispiel Heerbrugg: Neuer Bahnhofplatz im Mischgebiet mit hohem Gewerbeanteil
(Bild: Luftbilderschweiz.ch)

Bahnhofquartier Ost

Städtebau / Nutzung

- Repräsentatives Mischgebiet als Scharnier zwischen Städtli und ESP, Wohnanteil bei ca. 50%, Front- und Backoffices, Bildung, Hotel usw.
- «Neustadt» mit höheren Bauten (bis 25 m)
- Neuer Bahnhofplatz-Ost mit aktiven EG, Bahnhof erhält zwei Seiten
- Umfahrungsstrasse mit Verkaufs- oder Gewerbenutzungen im EG sowie Wohnen/Büro (Dienstleistung) in den Obergeschossen

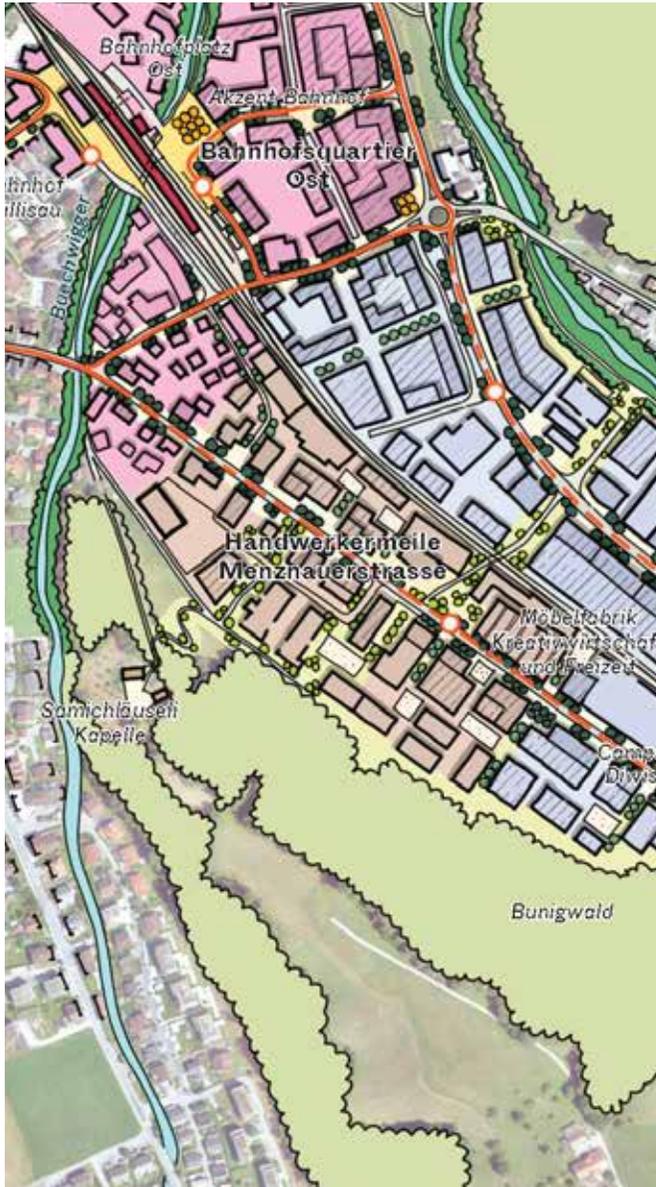
Landschaft / Freiraum

- Freiraumvernetzung Wigger – Seewag – Badi
- Vollwertiger Bahnhofplatz mit hochwertiger Gestaltung
- Begrünung der Hauptstrassen, Aufwertung Ostergauerstrasse (T30)

Verkehr / Mobilität

- Busbahnhof auf der Ostseite für störungsfreieren Betrieb (Buslinien 63, 271), Busschleife durch Bahnhofquartier Ost
- Attraktive Wegverbindung von der Ettiswilerstrasse zum Bahnhof entlang Wigger; Ausbildung Scharnier bei Wiggerbrücke (Umfahrungsstrasse) mit kleinem Freiraum (Badheim)

Zukunftsbild



Zukunftsbild (Plan: Atelier Corso)



Beispiel Ehrenfeld: Arbeitsplätze mit hoher Qualität
Arbeitsumfeld um Hof situiert (Bild: Atelier Corso)



Beispiel Basel: Bestehende Strukturen umnutzen und
aktivieren (Handwerk, Kreativwirtschaft, Manufakturen,
Freizeit und Sport)

Handwerkermeile Menznauerstrasse

Städtebau/Nutzung

- Weiterbauen im Bestand und Strukturerehalt, Umnutzung der bestehenden Hallen (Möbelfabrik)
- Weiterentwicklung der Hofsituationen als Adresse und Treffpunkt der angrenzenden Unternehmen (Synergieeffekte)
- Menznauerstrasse mit Vor- und Rücksprüngen sowie Vorzonen (u.a. Platzbildung bei Möbelfabrik/ Hug)

Landschaft/Freiraum

- Quervernetzung mit Sichtfenster (grüne Fenster) an die bewaldete Hangflanke
- Samichläusli-Kapelle als Freiraum für ESP mit neuem Anschluss
- Hofsituationen mit Bepflanzung und unversiegelten Flächen

Verkehr/Mobilität

- Ausbau und Aufwertung Verbindung Steinmatt (Menznauerstrasse/Rossgassmoos)
- Verkehrsberuhigung Menznauerstrasse (z.B. mit Grün- und Gestaltungselementen)
- Kundenparkplätze erhalten, jedoch weitere Parkierung aus dem Strassenraum in gemeinsame Sammelgarage verlagern

Zukunftsbild



Zukunftsbild (Plan: Atelier Corso)



Beispiel Rotkreuz: Industriegebäude mit Büros, Foyer und Ausstellungsflächen an der Strasse, Produktion und Anlieferung im rückwärtigen Bereich und ins Gebäude integriert (Bild: Atelier Corso)

Industrie Rossgassmoos

Städtebau/Nutzung

- Grossvolumen, flächenintensive Nutzungen (Industrie, Produktion, Pharma) und grosser Warenumsatz; gute Verkehrsanbindung durch Umfahrungsstrasse und Industriegleisanschluss
- Raumbildende Fassaden und Adresse an der Umfahrungsstrasse (2-5G)
- Lager- und Rangierflächen möglichst in Gebäude integriert
- Weiterentwicklung Diwisa und Competec (Brack) als Campus-Quartiere mit Option eigener Bahnhof

Landschaft/Freiraum

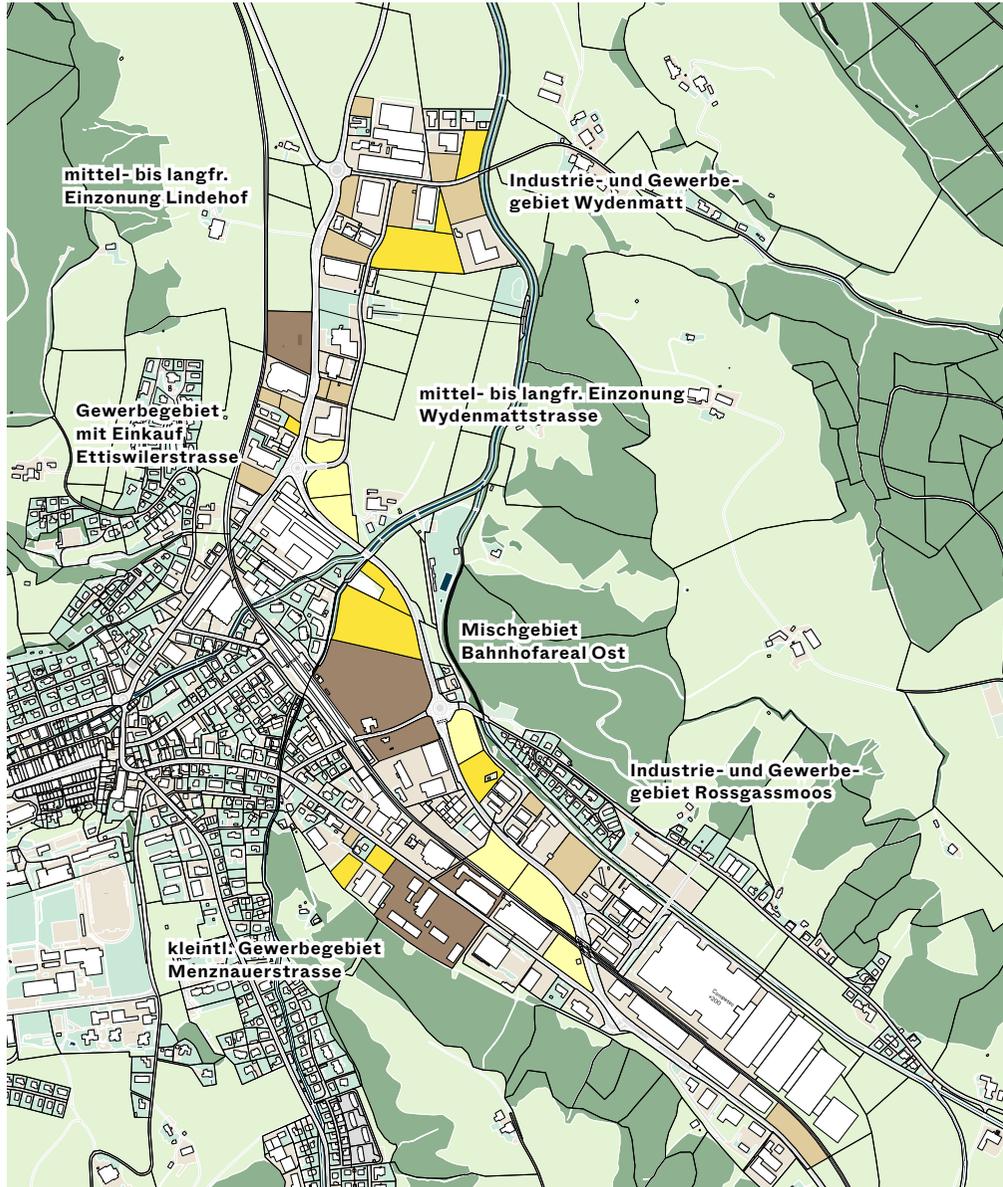
- Freiraumsystem aus öffentlichen und halböffentlichen (Campus) Freiräumen. Gute Quervernetzung zur Seewag
- Aufwertung des Ortseingangs Süd durch Übergangszone mit Hochstamm-bäumen und Hecken/Feldgehölzen
- Quervernetzung zwischen Rossgassmoos (Seewag) und Menznauerstrasse (Bunigwald) mit zwei durchgehenden grünen Verbindungen bei Möbelfabrik und Campuse Competec (Brack) und Diwisa
- Neuer Brückenschlag (Steg) zwischen Diwisa und Competec (Brack)
- Einzelbäume entlang Umfahrungsstrasse

Verkehr

- Option Bahnhof Rossgassmoos auf verschiedenen Ebenen als Drehscheibe für ÖV und Fuss-/ Veloverkehr (Aufhebung Trennwirkung), zentrales Parkhaus ab Unterführung Umfahrungsstrasse in Gelände integriert

Fuss- und Veloverbindungen entlang der Seewag

Mengengerüst Zukunftsbild



Mengengerüst und Dichte (Plan: Atelier Corso)

zusätzliche Potenziale Erdgeschossflächen:

- EG Industrie und Gewerbe: 40'000m²
- EG Gewerbe mit Einkauf: 16'000m²
- EG kleinteiliges Gewerbe Menznauerstr.: 8'000m²

BGF EG Arbeitszonen: 64'000m²

- (EG Mischgebiet Bahnhof: 19'000m²)

Erdgeschossflächen bei Einzonungen:

- EG mittel- bis langfr. Einzonung Lindehof: 13'000m²
- EG mittel- bis langfr. Einzonung Wydenmattstrasse: 18'000m²

BGF EG Einzonungen: 31'000m²

Geschossflächen/Beschäftigte best. Arbeitszonen

- Geschossflächen: 64'000m² x 3.4 Geschosse* = 217'600m²
- Beschäftigte (Annahme 100m²/RN) = **+1'700 Beschäftigte in best. Arbeitszonen**

Geschossflächen/Beschäftigte Einzonungen Lindehof/Wydenmattstrasse:

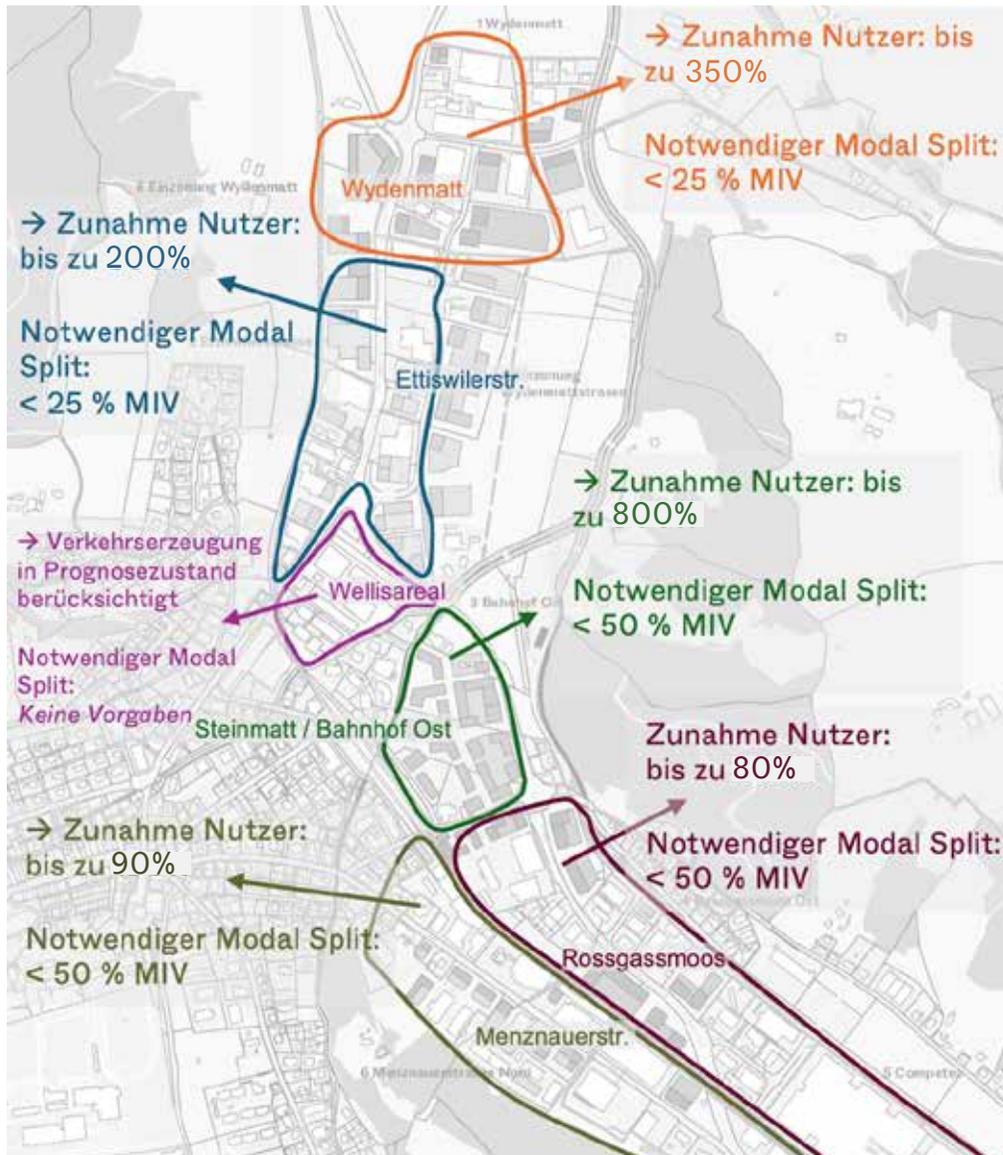
- Geschossflächen: 31'000m² x 3.4 Geschosse* = 84'300m²
- Beschäftigte (Annahme 100m²/RN) = **+680 Beschäftigte bei Einzonungen**

Geschossflächen/Raumnutzer Bahnhofareal Ost:

- Geschossflächen: 19'000m² * 5 Geschosse = 76'000m²
- Raumnutzer (Annahme 60m²/RN) = **+1'250 Raumnutzer (Einwohner/Beschäftigte) im Bahnhofareal Ost**

In den bestehenden Bauzonen, bzw. ohne Erweiterungen des Bestands, besteht im ESP Willisau ein zusätzliches Potenzial von ca. 3'000 Raumnutzenden. Mit zusätzlichen mittel- bis langfristigen Einzonungen sind es ca. 600 Raumnutzende mehr.

Abstimmung Siedlung und Verkehr



(Berechnung unter Annahme, dass jedes Gebiet alleine entwickelt wird; andere Gebietsentwicklungen/Wechselwirkungen nicht berücksichtigt)

Siedlung – Nutzerzunahme in den Gebieten:

- Wydenmatt: Nutzerzunahme von bis zu 350%
- Ettiswilerstrasse: Nutzerzunahme von bis zu 200%
- Steinmatt/Bahnhof Ost: Nutzerzunahme von bis zu 800%
- Menznauerstrasse.: Nutzerzunahme von bis zu 90%
- Rossgassmoos: Nutzerzunahme von bis zu 80% (+Erweiterung Compe-tec)

Verkehr

- Deutliche Nutzerzunahme trifft auf ein stark ausgelastetes Verkehrsnetz
- Das Verkehrsaufkommen kann bei einem gleichbleibenden PW – Nutzerverhalten nicht bewältigt werden.
- Für weitere Entwicklungen muss das Mobilitätsverhalten angepasst werden:
 - Reduzierung MIV-Anteil beim Modal Split zugunsten von alternativen Verkehrsmitteln
 - Nutzungen in Koordination mit dem Mobilitätsverhalten entwickelt werden
 - Entwicklung der Nutzungen und der Mobilität laufend beobachtet werden (Monitoring)

Das bestehende Strassennetz ist **ausgelastet**; keine **Kapazitätsreserven für weitere Entwicklung** vorhanden. Für eine weitere Entwicklung muss das **Mobilitätsverhalten der bestehenden und zukünftigen Nutzer auf alternative Mobilitätsformen verlagert** werden.

6 Richtnutzungskonzept

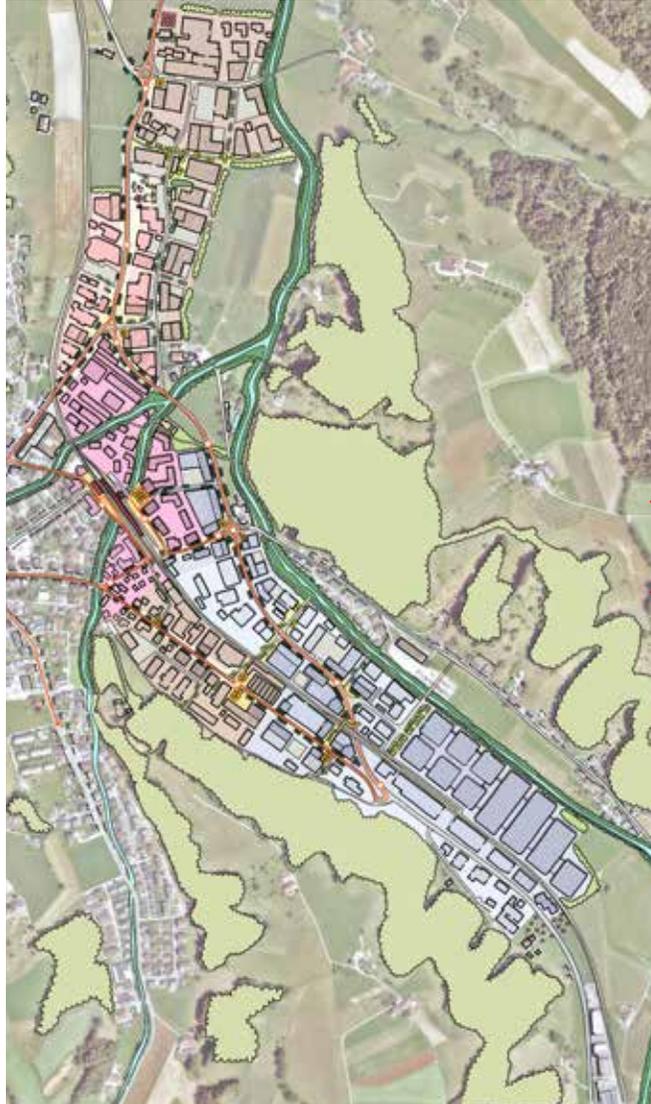
A photograph of a modern road intersection. A large truck is driving on the road, which has a gravel shoulder and a concrete curb. In the background, there are buildings, a parking lot with several cars, and a clear blue sky. The text '6 Richtnutzungskonzept' is overlaid in the center of the image.

Richtnutzungskonzept

Leitidee
Ziele und Leitideen



Entwicklungsszenarien/Zukunftsbild
räumliches ausloten + testen



Richtnutzungskonzept
Regelwerk

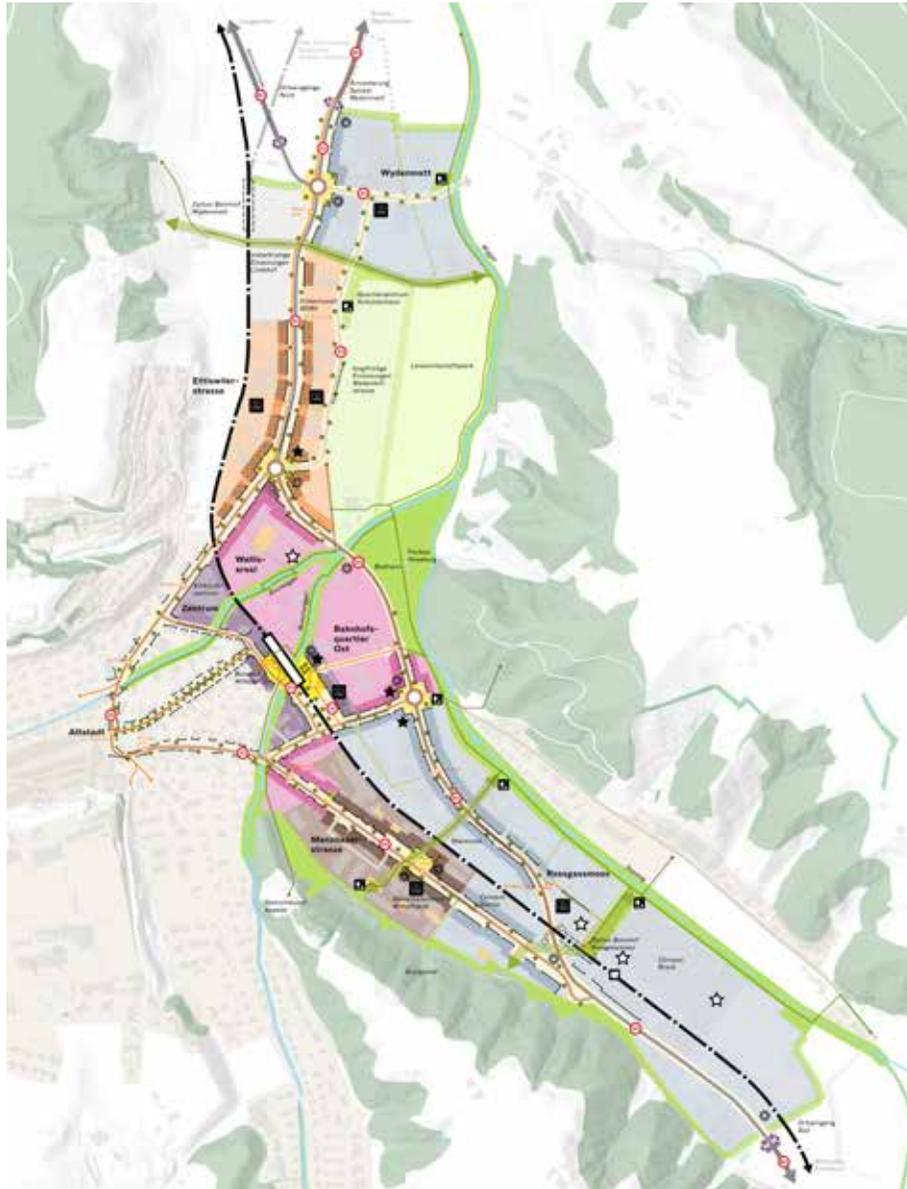


Zielbild (Skizze: Atelier Corso)

Zukunftsbild (Skizze: Atelier Corso)

Gesamtkonzept Siedlung und Verkehr (Plan: Atelier Corso)

Richtnutzungskonzept



Das Gesamtkonzept Siedlung und Verkehr (Richtnutzungskonzept) abstrahiert die wichtigsten Erkenntnisse und Lösungen aus dem konsolidierten Zukunftsbild. Als integraler Plan zeigt dieser die Abstimmung und Abhängigkeiten von Siedlung und Verkehr auf und bildet die Grundlage für die folgenden Planungsschritte.

Städtebau, Nutzung

- A Zentrumsquartier
- A Mischquartier mit hohem Wohnanteil
- B kleinteiliges Gewerbegebiet mit geringem Wohnanteil
- C1 Gewerbegebiet mit Einkauf im EG
- C Industrie- und Gewerbegebiet
- Baubereich Rand, Mehrhöhe
- Raumbildende Bebauung
- Einzonung, mittel- / langfristig
- Aktives Erdgeschoss
- ★ ☆ Standort markantes/höheres Haus (15 - 30m) mit hoher Qualität, Lage schematisch (neu/bestehend)
- ☼ Ort mit besonderen Qualitätsansprüchen (Architektur, Freiraum oder Nutzung)

Verkehr, Mobilität, Energie

- 80 Kantonsstrasse, Hauptstrasse, T80 (ausserorts)
- 50 Kantonsstrasse, Hauptstrasse, T50 (innerorts)
- Verkehrsberuhigung (Torwirkung)
- 50 Wichtige Sammelstrasse, T50
- 20 Feinerschliessung
- Sammelgarage/Mobilitätshub, Parkierung unterirdisch oder in Gebäude integriert, mögl. Standort (Lage schematisch)
- Bahnlinie
- Bahnhof
- langfristige Option Bahnhof
- Güterbahnlinie/ Freiverlad
- Zielbild Buslinie mit Haltestelle / Option Ringlinie Rossgasmoos
- übergeordnetes Fuss- und Velowegnetz
- Lokale Erschliessung, innere Fuss- und Veloverbindung, Arealverbindung

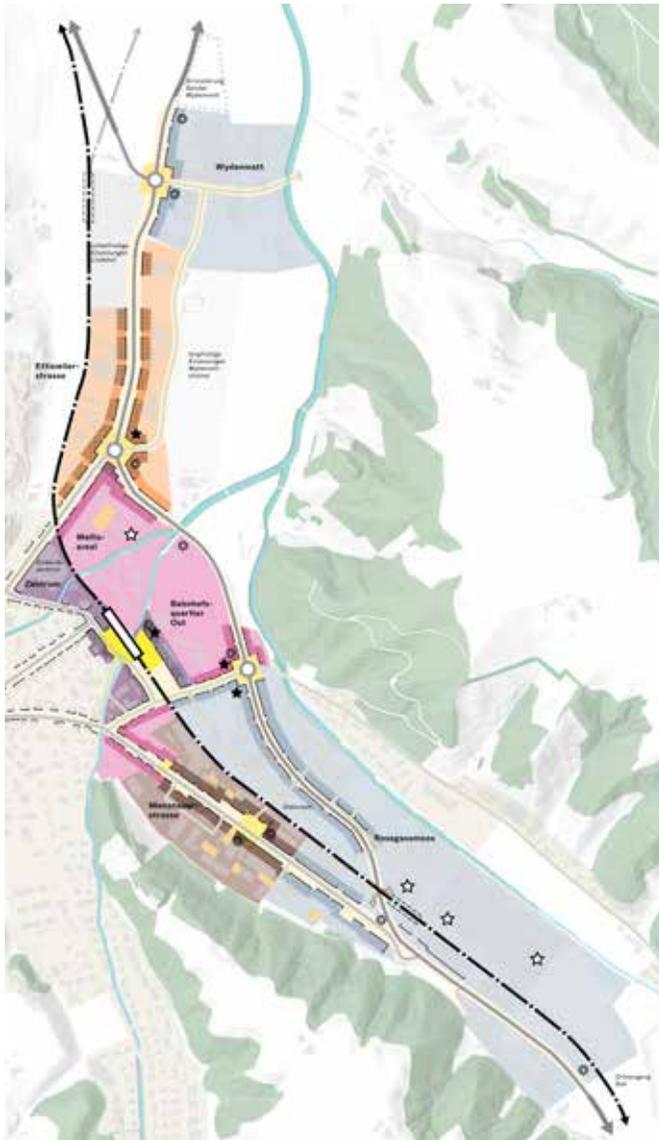
Landschaft, Freiraum und Vernetzung

- Bahnhofplatz
- Lokale Platzsituation, markanter Knotenpunkt
- Quartierplatz/Gewerbehof
- Attraktiver Strassenraum
- Grünanlage
- Wiese
- Wald
- Strassenraum mit Baumreihe
- Einzelbaum
- Begrünter Siedlungsrand
- Grünkorridor, ökologische Vernetzung
- Gewässerraum
- Frei-/Pausenraum im Gewerbegebiet

Gesamtkonzept Siedlung und Verkehr (Plan: Atelier Corso)

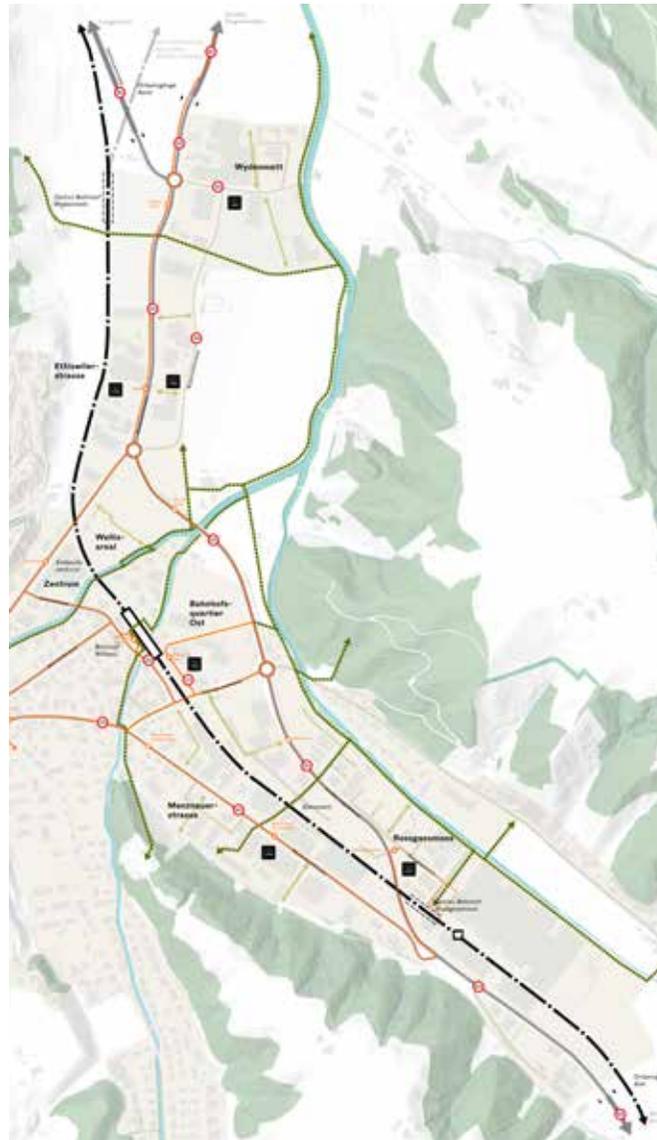
Themenpläne

Siedlung



Themenplan Siedlung (Plan: Atelier Corso)

Verkehr



Themenplan Siedlung (Plan: Atelier Corso)

Landschaft, Freiraum und Vernetzung

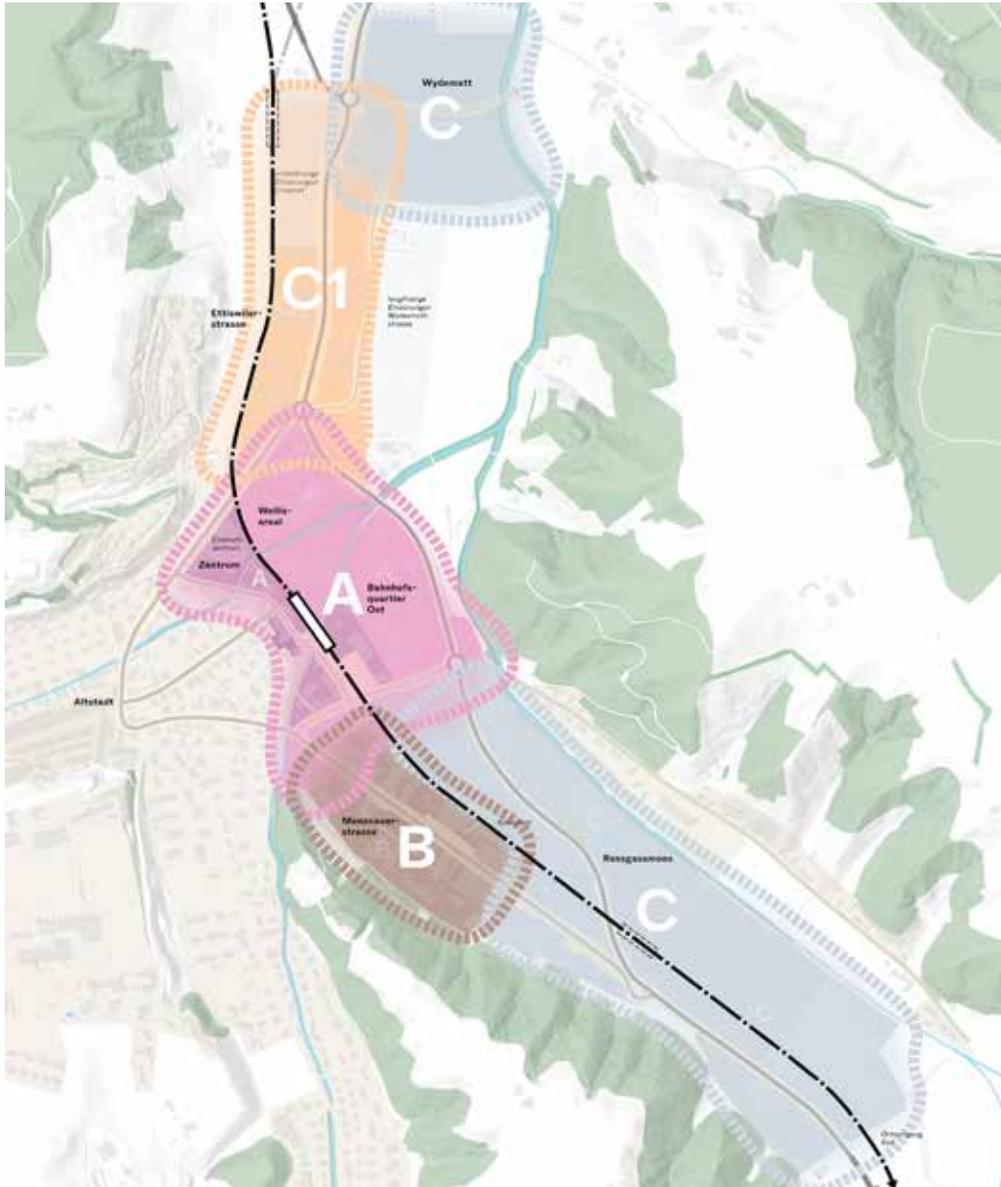


Themenplan Siedlung (Plan: Atelier Corso)

6.1 Themenbereich Siedlung



Thema Wirtschaft und ABC-Standorte



Themenplan ABC-Standorte (Plan: Atelier Corso)

Passende Standorte für unterschiedliche Branchen: ABC-Standorte

Wirtschaftliche Prosperität Gemeinde: passende Standorte für unterschiedlichen Firmen / Branchen.

A-Standort, Bahnhofsviertel:

- Zentrale Standorte mit guter ÖV-Erreichbarkeit; Hohe Arbeitsplatzdichte / Wertschöpfung / Steuersubstrat
- Arbeitsplätze leben von Begegnung, grosse Bedeutung Fussverkehr, Freiräume; Branchen: z.B. Hauptsitze, Backoffices, Hotels, Bildung, hoher Wohnanteil denkbar.

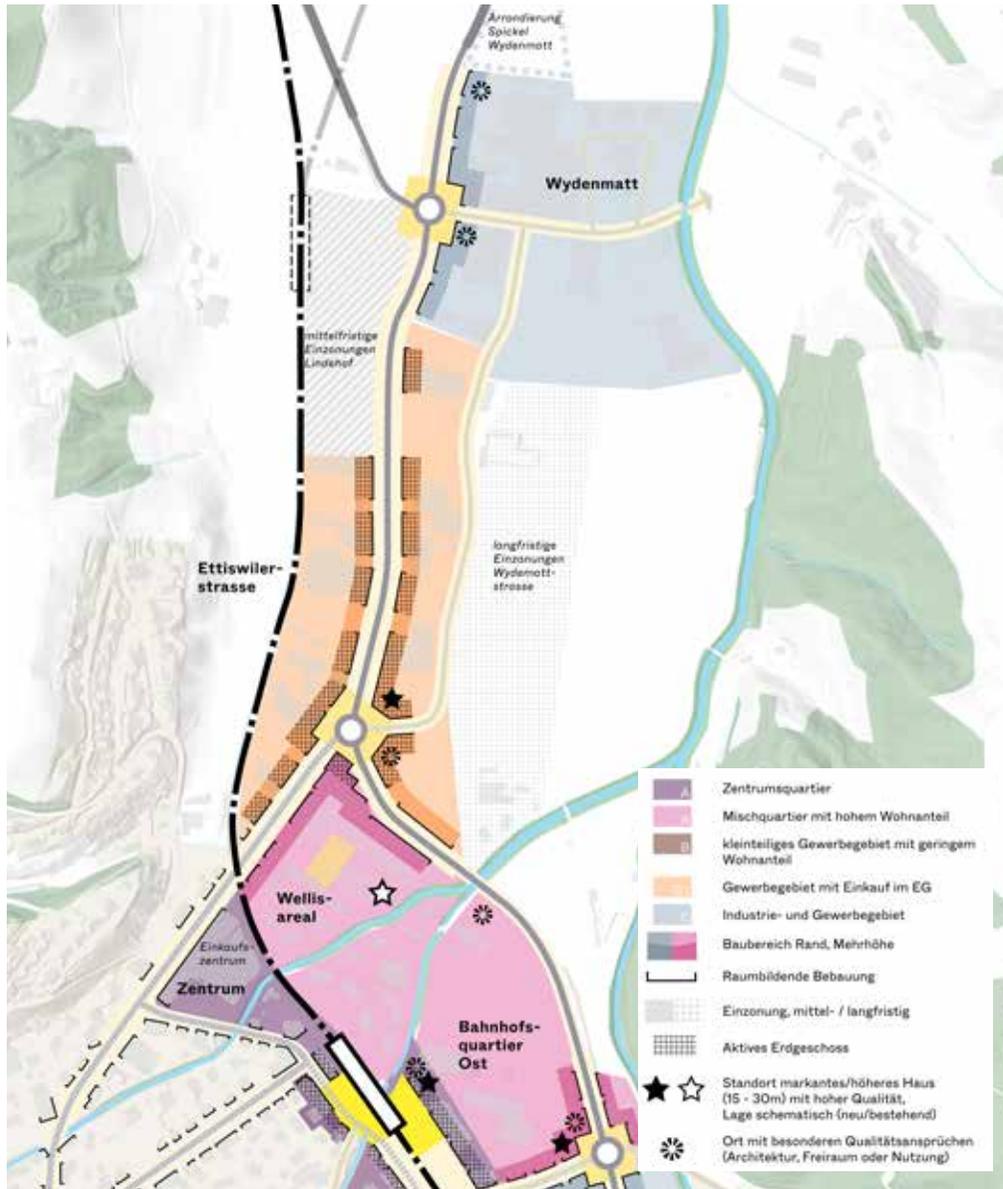
B-Standort, Menznauerstrasse:

- Lokal gut verknüpfte Standorte, aber etwas abseits der Hauptverkehrsträger (z.B. mittlere ÖV-Erschliessungsqualität); leichtes «Abseits» als Standortvorteil: günstige Flächen, Unternehmen brauchen weniger Platz als in den C-Standorte
- Oft ältere Industriequartiere, häufig auch mit Traditionsfirmen; Branchen: Handwerkbetriebe, KMU, Kreativwirtschaft; Wohnnutzung in Zusammenhang mit Gewerbe (z.B. KMU-Box).

C-Standort, Wydenmatt, Rossgassmoos:

- Standorte am Rand der Stadt mit guter MIV-Erreichbarkeit
- Eher niedrige Arbeitsplatzdichte, Wertschöpfung weniger hoch als A-Standort, grosser Platzbedarf, Verkehrserzeugung; Branchen: Logistik- und Industrieunternehmen
- C1 Standort für Einkaufsnutzungen für schwere Güter

Thema Städtebau und Nutzungen: ESP-Willisau Nord



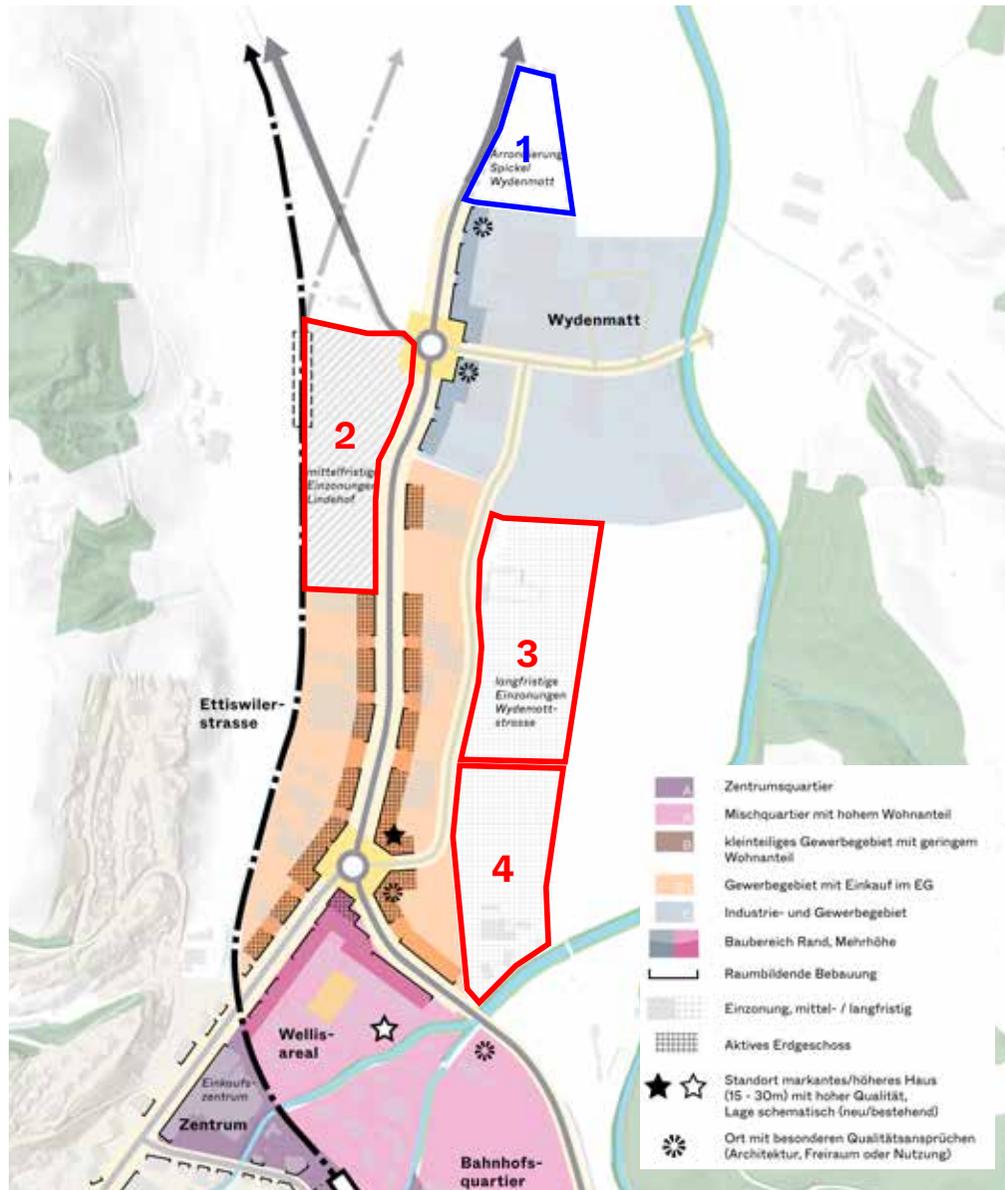
Themenplan Siedlung (Plan: Atelier Corso)

Nutzungsverteilung

- Wellisareal / Bahnhofsquartier-Ost: Mischquartier mit hohem Wohnanteil, aktive EG am Bahnhof, hohe Dichte (4– 10 VG)
- Ettiswilerstrasse: Gewerbequartier mit Einkauf / Gastro / Freizeit im EG; mittlere bis hohe Dichte (3 – 5 VG)
- Wydenmatt: Gewerbequartier, mittlere Dichte (2 – 4 VG)

Ortsbauliche Qualitäten

- Adresse und Mehrhöhe am Strassenraum, Gebäudehöhe nach hinten abnehmend, begrünte Dachflächen mit PV-Anlagen
- Gestaltung Zwischenräume (Sicht auf Landschaft, Begrünung), Beschränkung Fassadenlänge Ettiswilerstrasse (< 50m)
- Orte mit besonderen Qualitätsansprüchen, z.B. Ortseingang Nord, Markantes Haus am Kreisel Grundmatt



Themenplan Siedlung (Plan: Atelier Corso)

Legitimierung Ein-/Auszonungen

- **1** Einzonung Lindenhof: mittelfristige Einzonung aufgrund best. Erschliessung, günstige Geometrie, Lage innerhalb Siedlungskörper (zwischen Bahn und Strasse), Potenzial Bahnhofstestelle Wydenmatt
- **2** Arrondierung Wydenmatt: Verlängerung und Ausdehnung Siedlungskörper an Randlage, erschwerte ÖV-Erschliessung, schwieriger Parzellenzuschnitt
- **3** Langfristige Einzonung Wydenmattstrasse: bei Bauzonenknappheit AIII, bestehende Erschliessung, gleichzeitig attraktive Landschaft; Bedingung: keine zusätzliche Verkaufsnutzungen!
- **4** Langfristige Teilumzonung übriges Gebiet: in AIII, hohe Erschliessungsgüte für alle Mobilitätsformen, zentrumsnah

Zahlen

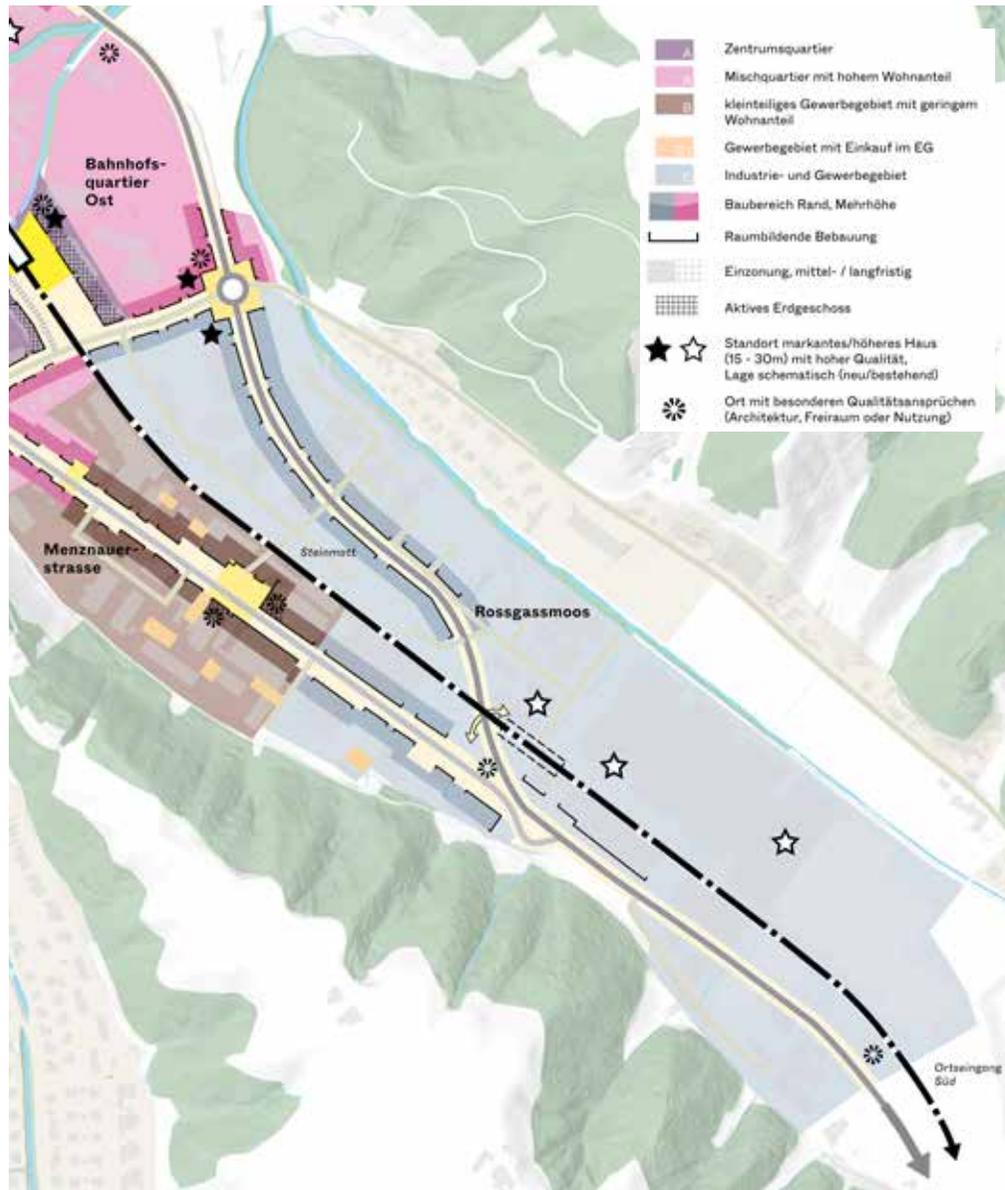
kurz- bis mittelfristige Umzonung

-14'670m² kurzfristige Auszonung bzw. Landabtausch Wydenmatt (2)
 28'970m² mittelfristige Einzonung Lindehof (1)
= 14'300m²

langfristige Reserven

34'360m² langfristige Einzonung Wydenmattstrasse (3)
 13'760m² langfristige Einzonung Bauernhof Grundmatt (4)
= 48'120m²

Thema Städtebau und Nutzungen: ESP-Willisau Süd



Themenplan Siedlung (Plan: Atelier Corso)

Nutzungsverteilung

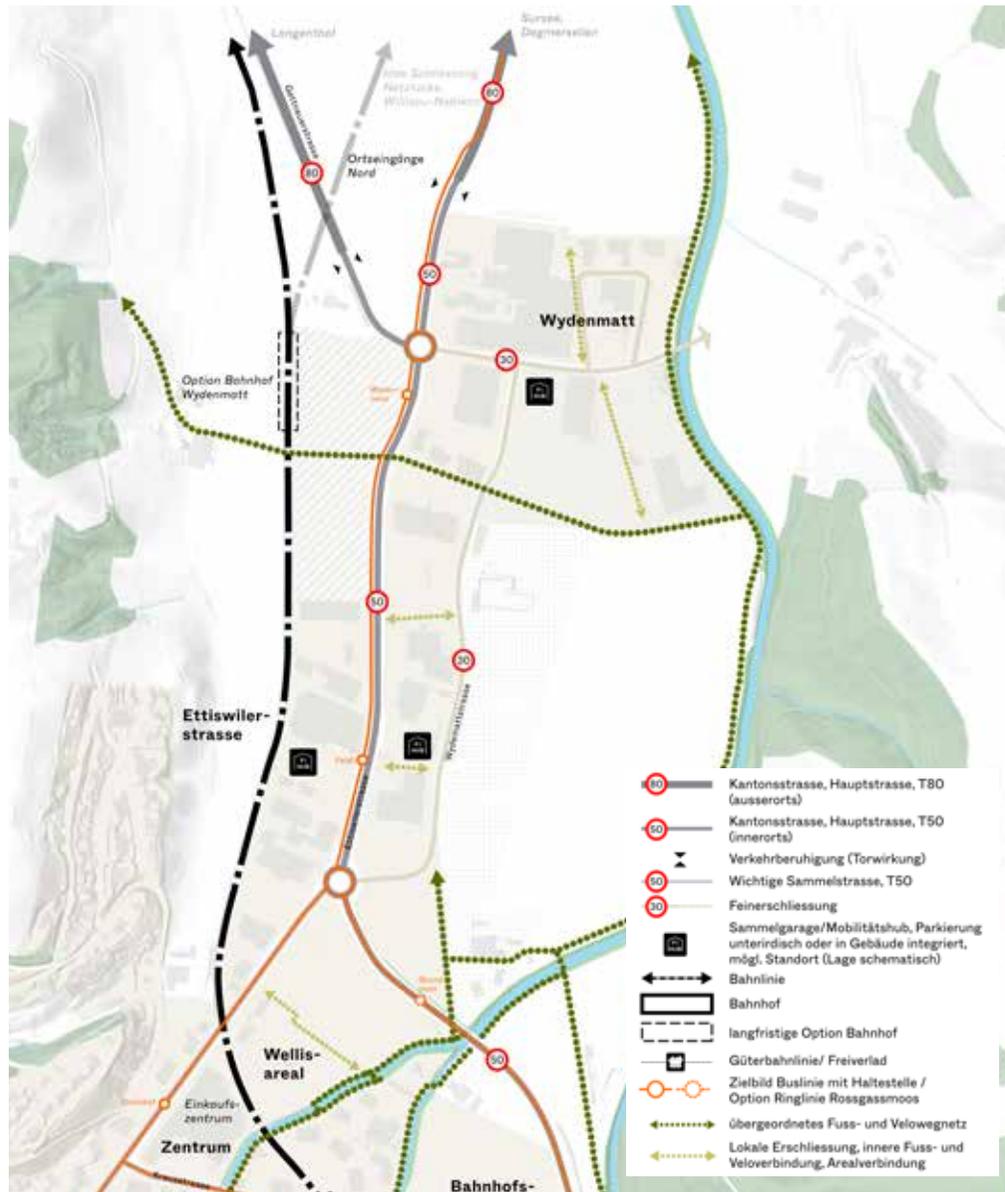
- Rossgassmoos / Umfahrungsstrasse / Menznauerstrasse Süd: Industrie- und Gewerbequartier, repräsentative EG an der Strasse (Empfang, Showroom, Betriebsverkauf, Foyer), grosse Bauvolumen möglich, moderate Dichte (2 – 4 VG)
- Menznauerstrasse-Nord: Gewerbequartier, repräsentative EG an der Strasse, kleinteilige Bebauung, untergeordnet auch Wohnen möglich

Ortsbauliche Qualitäten

- Hochwertige Entwicklung Gebiet Steinmatt
- Erhalt kleinteilige Struktur Menznauerstrasse-Nord
- Bauliche Akzentuierung Kreisel Ostergau (hohes Haus), Orte mit hohen Qualitätsansprüchen: Ortseingang Süd, Kreisel Ostergau, Areal Möbelfabrik / Hug, Auftakt Diwisa

6.2 Themenbereich Verkehr





Themenplan Verkehr (Plan: Atelier Corso)

Motorisierter Individualverkehr

- Ettiswilerstrasse: Hauptstrasse T50 mit Busspur, langfristig Ergänzung Fussverkehrsquerungen und Führung Veloverkehr.
- Pfortnerung / Verkehrsberuhigung an den nördlichen Ortseingängen.
- Inneres Quartierstrassennetz T30 (Mischverkehr), Bahnhofsplätze als Begegnungszonen T20.
- Sammelgaragen für Einkaufsnutzungen im Gebiet Grundmatt / Ettiswilerstrasse, 2 «Hubs» (Bahnhof und Wydenmatt) mit Mobilitäts- und Umsteigeangeboten (Mikromobilität, Sharing, ÖV, Ladestation).

Öffentlicher Verkehr

- Busspur stadteinwärts ab Ortseingang bis Kreisel Grundmatt.
- Zusätzliche Bushaltestelle Grundmatt, Bushaltestelle Wydenmatt (i.Z.m. Einzonung Lindenhof) als langfristige Option.

Fuss- und Veloverkehr

- Durchgehendes, übergeordnetes Fuss- und Veloverkehrsnetz entlang Bachläufe mit Vernetzung zum Bahnhof, Wohngebieten und zu den Arbeitsplatzgebieten.



Themenplan Verkehr (Plan: Atelier Corso)

Motorisierter Individualverkehr

- Umfahrungsstrasse: verkehrsorientiert mit Innerortscharakter, T50; evt. parallele Erschliessungsstrasse für Anrainerparzellen.
- Pfortnerung / Verkehrsberuhigung am südlichen Ortseingang.
- Menznauerstrasse-Nord: Umgestaltung, sichere Veloführung, Abschnittsbildung mit Kleinplätzen, visuelle Gliederung der gerade Strassenführung.
- Sammelgarage im Bereich Möbelfabrik, «Hub» im Scharnier DIWISA / Brack mit Mobilitäts- und Umsteigeangeboten (Mikromobilität, Sharing, ÖV, Ladestation).

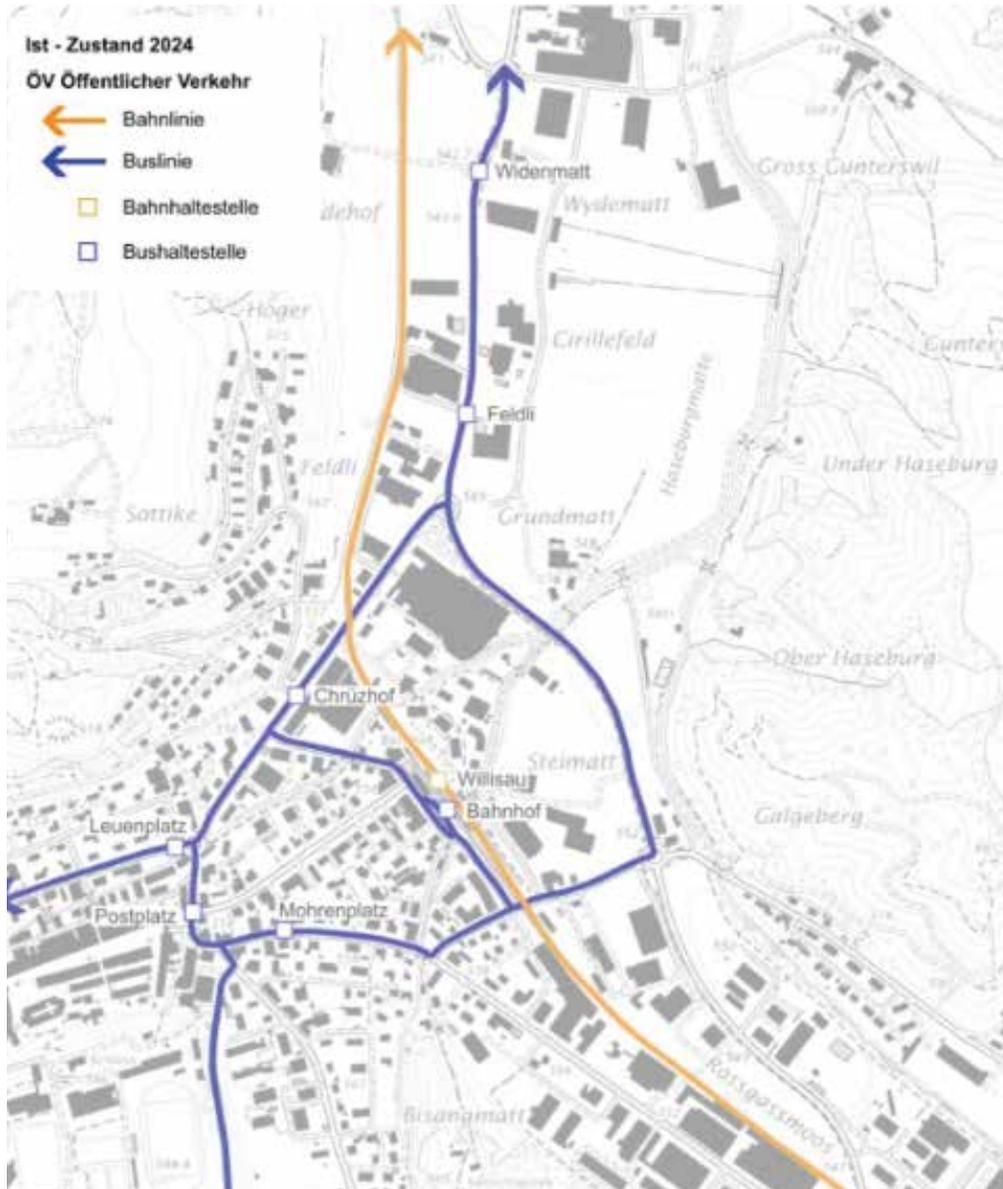
Öffentlicher Verkehr

- Neue Buslinie Rossgassmoos – Menznauerstrasse (mit Wendeschleife Competec oder in Ringlinie geführt).
- Bahnhaltestelle Rossgassmoos als langfristige Option, Verbesserung Bahnquerung für Fussverkehr.

Fuss- und Veloverkehr

- Querverbindung über Bahngleise zwischen Menznauerstrasse und Seewag.

Thema Verkehr: Vertiefungen ÖV-System



ÖV Ist-Zustand (Plan: AKP)

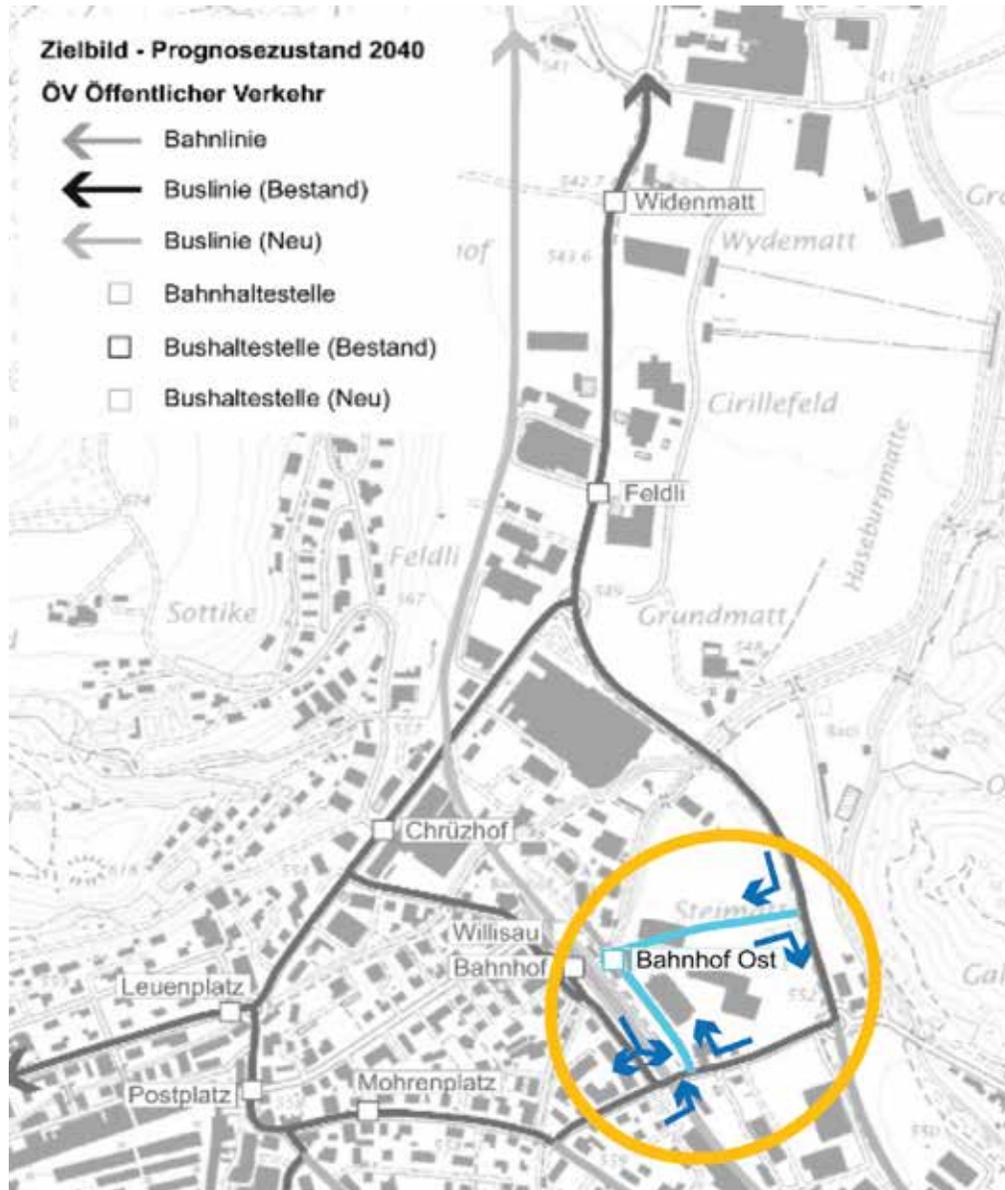
ÖV Ist-Zustand 2024

- Bahnhof Willisau wird vom Nahverkehr (4-5 Kurse in HVZ) bedient und verbindet Willisau mit Langenthal (Norden) sowie Luzern (Süden)
- Busverkehr verbindet den Bahnhof Willisau mit Sursee, Dagmersellen und Hergiswil b. Willisau (max. 6-8 Kurspaare in HVZ)
- Busverkehr aus/nach Richtung Sursee und Dagmersellen muss Gleise queren = Verlustzeiten am Bahnübergang
- Keine ÖV-Abdeckung in den Gebieten Rossgassmoos, Menznauerstrasse und Menzbergstrasse
- Haltekanten am Bahnhof Willisau sind noch nicht BehiG-Konform. Künftig deutlich erhöhter Platzbedarf.



Bushaltekanten am Bahnhof Willisau noch nicht BehiG-konform (Bild: Atelier Corso)

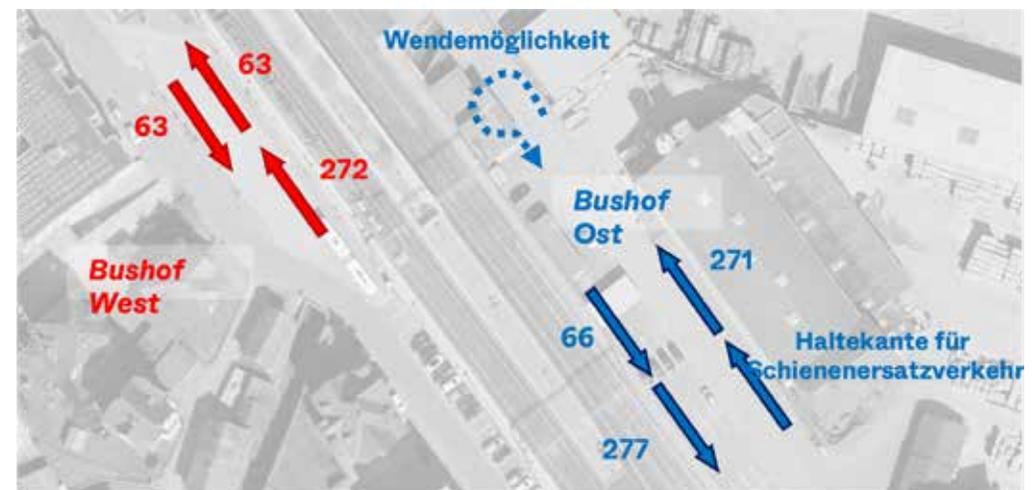
Thema Verkehr: Vertiefungen ÖV-System



Zielbild 2040 - Bahnhof Ost (Plan: AKP)

ÖV Zielbild 2040 – Bushof Ost

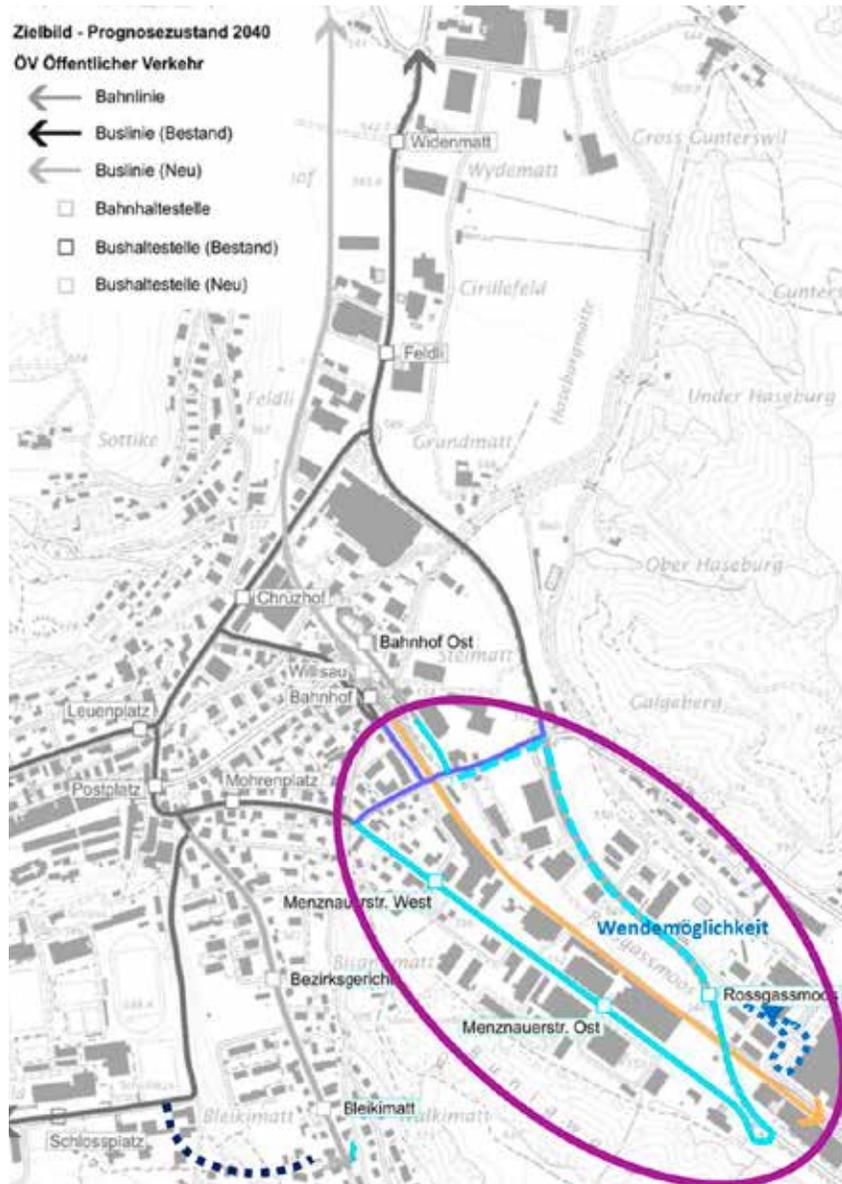
- Mittels Bushof Ost können der Bahnübergang Ettiswilerstrasse sowie der Abschnitt Bruggmatt - Grundmatt umgangen werden
- Erschliessung: Anbindung via Umfahrungsstrasse (Rechts-Rechts-Regime) und Ostergauerstrasse (Vollanschluss)
- Busbetrieb: 3 reguläre Halteketten im Bereich Steinmatt N; 1 Zusatzhalteketten für Schienenersatzverkehr; Wendemöglichkeit vorhanden; Verkürzung Fahrtzeiten möglich
- Mögliche Nutzung durch Buslinien:
 - Linie 66 (Sursee-Willisau-Express) via Zufahrt Umfahrungsstr. und Ausfahrt Ostergauerstr.
 - Linie 271 (Dagmersellen-Willisau) via Zufahrt Ostergauerstr. und Ausfahrt Umfahrungsstr.



Mögliche Anordnung der Bushaltekanten am Bushof Ost (Schema: AKP)

Thema Verkehr

Vertiefungen ÖV-System



ÖV-Zielbild Erschliessung Rossgassmoos/Menznauerstrasse (Plan: AKP)

ÖV – Zielbild: Erschliessung Rossgassmoos + Menznauerstrasse

- Verlängerung Buslinien bis Rossgassmoos um bestehendes ÖV-Angebot zu erweitern
- Erschliessung: Verlängerung Buslinien ab Kreisel Ostergau (Rossgassmoos) und Knoten Vorstadt (Menznauerstr.)
- Busbetrieb: Denkbar sind eine bis drei neue Haltestellen; zusätzliche Strecke 1'500 m; zusätzlicher Zeitbedarf: ca. 5 min bis Rossgassmoos als Endhaltestelle mit Buswendeschleife oder Busbucht und Rückfahrt via Umfahrungstrasse zu Bushof
- Linie 66 (Sursee-Willisau-Express) via Bushof Ost – Menznauerstr. – Rossgassmoos – (Menznauertrasse) – Bushof Ost

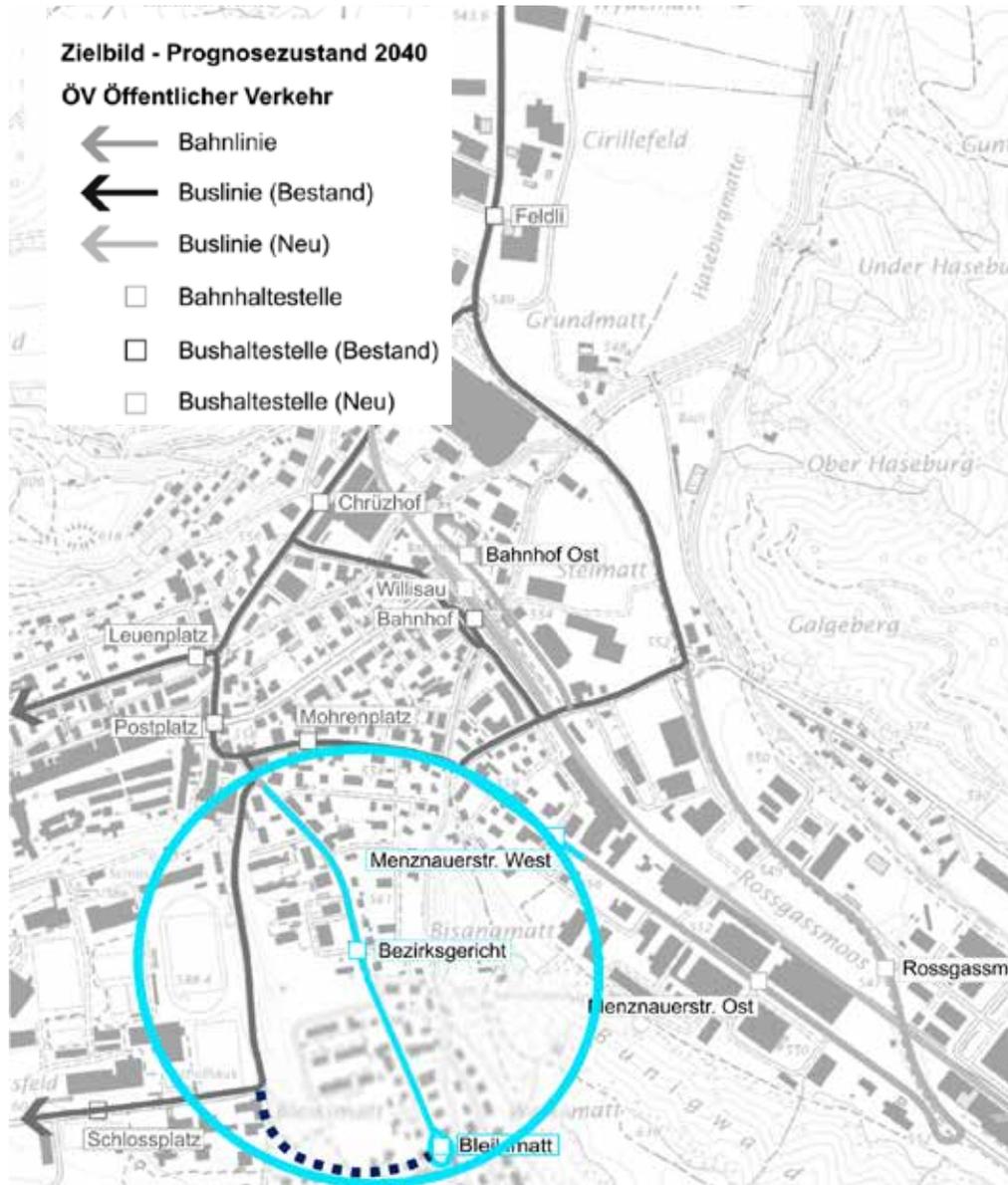


Knoten Rossgassmoos (Bild: Google Maps)



Strassenraum Menznauerstrasse (Bild: Google Maps)

Thema Verkehr: Vertiefungen ÖV-System



Zielbild 2040 - Menzbergstrasse (Plan: Atelier Corso)

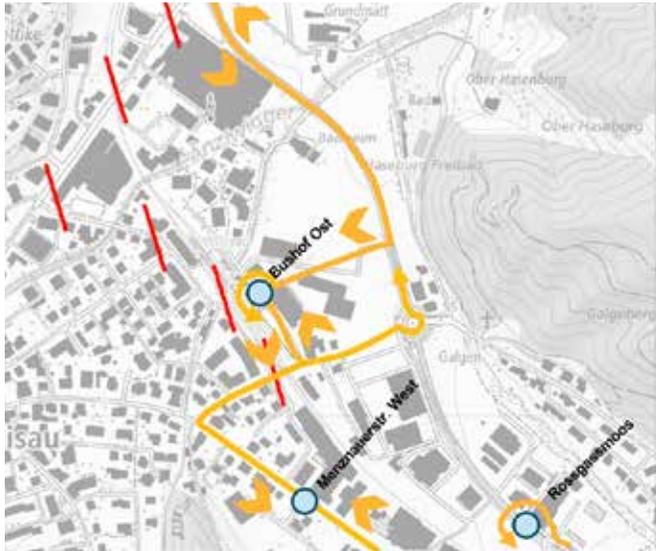
ÖV Zielbild 2040 – Menzbergstrasse

- Verlängerung Buslinien bis Menzbergstrasse mit anschliessender Wendemöglichkeit im Gebiet Bleikimatt
- Erschliessung: Anbindung an bestehende Buslinien ab Knoten Mohrenplatz/Postplatz(langfristig Verbindung Schlossfeldstr. – Menznauerstr. möglich)
- Busbetrieb: Denkbar sind 1 bis 2 neue Haltestellen (Fahrbahnhaltestelle + Wendepplatz); zusätzliche Strecke retour: 1'200 m; zusätzlicher Zeitbedarf: ca. 3 min
- Mögliche Nutzung durch Buslinien:
- Linie 272 (Hergiswil-Willisau) via Schlossplatz – Menzbergstr. – Bahnhof (Fahrtrichtung Willisau) und Bahnhof – Postplatz – Menzbergstr. – Schlossplatz (Fahrtrichtung Hergiswil).



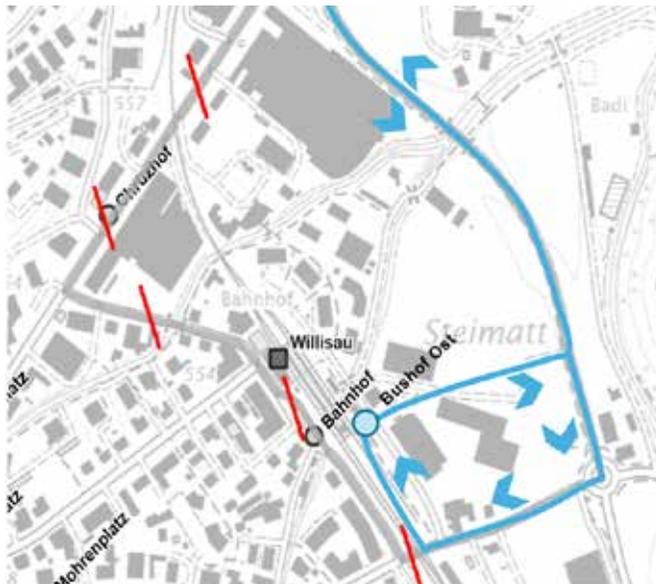
Menzbergstrasse (Bild: Google Maps)

Thema Verkehr: Vertiefungen ÖV-System



Buslinie 66 (Plan: AKP)

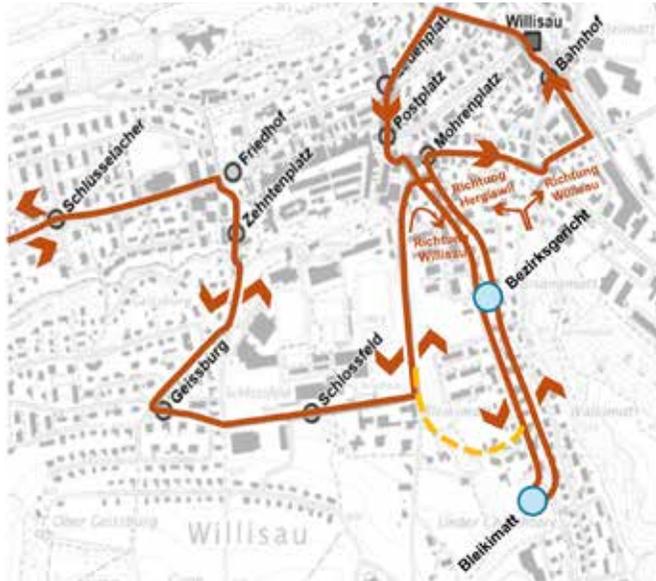
Buslinie	Buslinie 66 Sursee - Willisau-Express
Bustyp	Standardbus
Takt HVZ	60min
Wendezeiten	6min (Willisau) 0min (Sursee)
Linienführung	<i>Alt:</i> Grundmatt - K40 - Bahnhof - Kr. Ostergau - Kr. Grundmatt <i>Neu:</i> Grundmatt - Bushof Ost - (Menznauerstr. - Rossgassmoos) - Kr. Ostergau - Kr. Grundmatt
zusätzlicher Zeitbedarf	Verlängerung bis Rossgassmoos: 2 min / bis Menznauerstr.: 5 min
Kommentar	Verbesserung ÖV – Angebot Willisau Süd



Buslinie 271 (Plan: AKP)

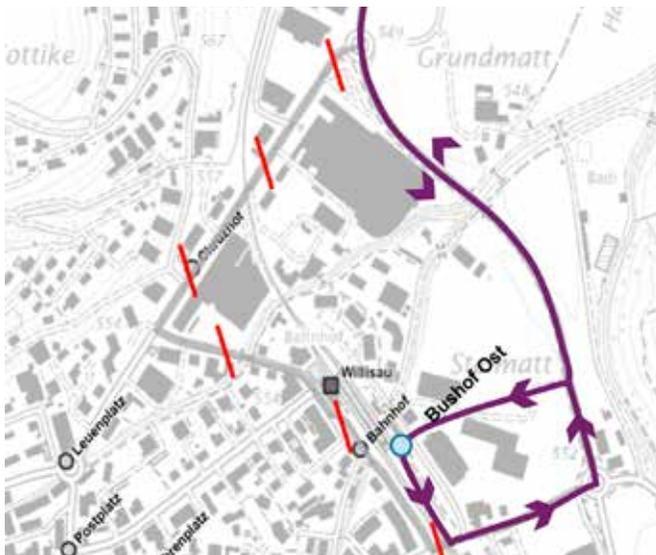
Buslinie	Buslinie 271* Dagmersellen - Willisau
Bustyp	Gelenkbus
Takt HVZ	30min
Wendezeiten	4min (Willisau) 2min (Dagmersellen)
Linienführung	<i>Alt:</i> Grundmatt – Postplatz – Bahnhof – Grundmatt <i>Neu:</i> Grundmatt – Bushof Ost – Kr. Ostergau – Grundmatt
zusätzlicher Zeitbedarf	Geringerer Zeitbedarf
Kommentar	Gemäss Rückmeldung VVL kann auf Führung durch das Dorf/ Zentrum verzichtet werden. Allfällige Zeitersparnisse durch Bahnhof Ost werden jedoch in Ettiswil benötigt, weshalb voraussichtlich keine Linienanpassung in Willisau möglich ist

Thema Verkehr: Vertiefungen ÖV-System



Buslinie 272 (Plan: AKP)

Buslinie	Buslinie 272 Hergiswil - Willisau
Bustyp	Standardbus
Takt HVZ	60min
Wendezeiten	10min (Willisau) / 7min (Hergiswil)
Linienführung	<i>Alt:</i> Schlossfeld – Bahnhof – Postplatz – Schlossfeld <i>Neu:</i> Schlossfeld – Menzbergstr. – Bahnhof – Postplatz – Menzbergstr. – Schlossfeld
zusätzlicher Zeitbedarf	Bei Verlängerung bis Walkimatt: ca. 3 min pro Fahrtrichtung
Kommentar	Mittels geringfügig früherer Abfahrt ab Hergiswil kann trotz knapper Umsteigezeiten auf die Bahn (Ri. Luzern: 8 min; Ri. Langenthal: 5 min) die Buslinie bis Walkimatt / Menzbergstr. verlängert werden. Langfristig direkte Verbindung Schlossfeld – Bleikimatt möglich



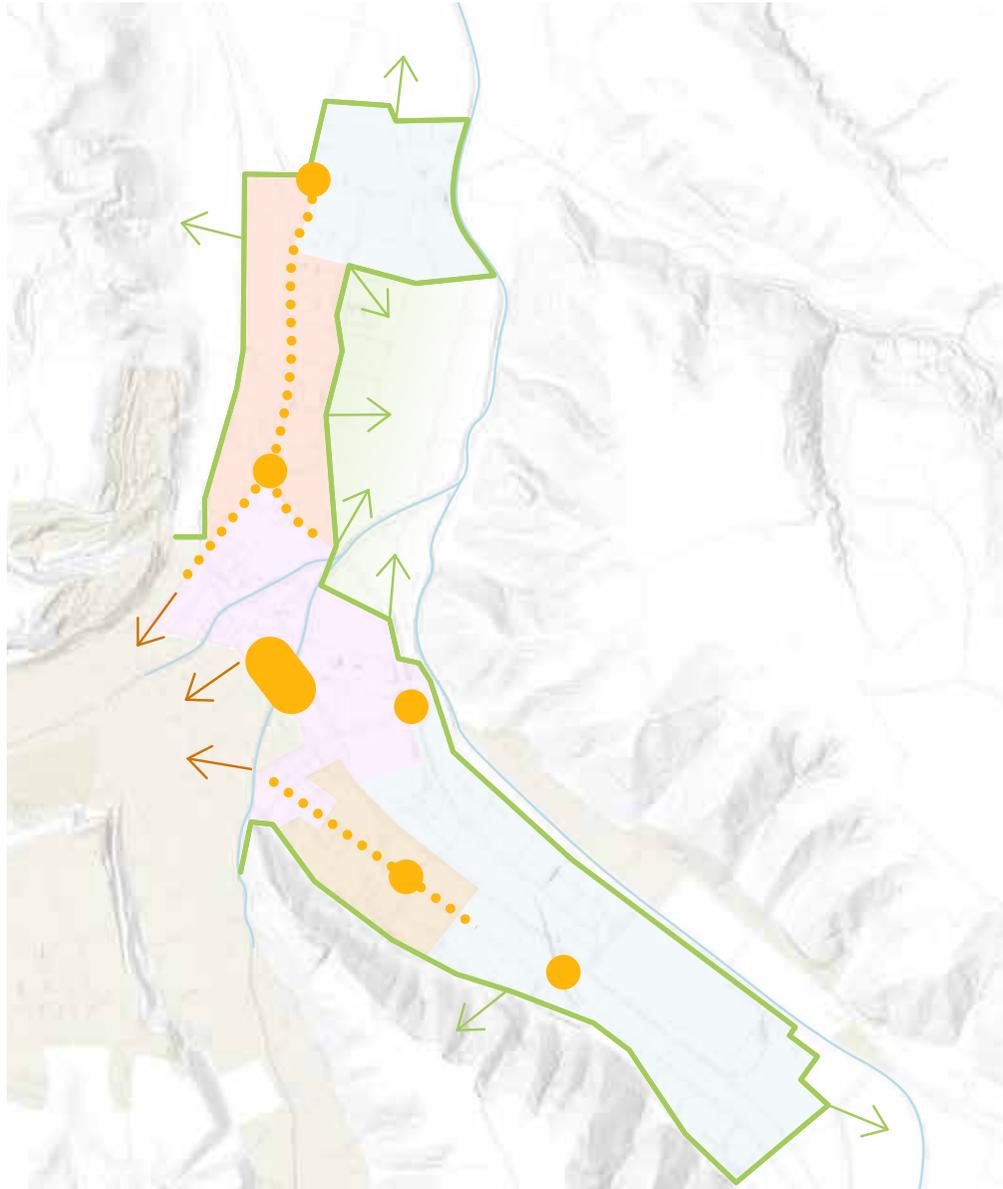
Buslinie 277 (Plan: AKP)

Buslinie	Buslinie 277 Dagmersellen - Willisau-Express
Bustyp	Standardbus
Takt HVZ	60min
Wendezeiten	1 min (Willisau) / 6 min (Nebikon) / 1 min (Dagmersellen)
Linienführung	<i>Alt:</i> Grundmatt – Kr. Ostergau – Bahnhof – Grundmatt <i>Neu:</i> Grundmatt – Bushof Ost. – Kr. Ostergau – Grundmatt
zusätzlicher Zeitbedarf	Kein zusätzlicher Zeitbedarf
Kommentar	Durch Bahnhof Ost kann Pünktlichkeit erhöht werden, sodass die kurzen Wendezeiten ausreichen



6.3 Themenbereich Landschaft, Freiraum und Vernetzung

Thema Freiraum und Ökologie



Themenplan Freiraum und Ökologie (Plan: Bryum)

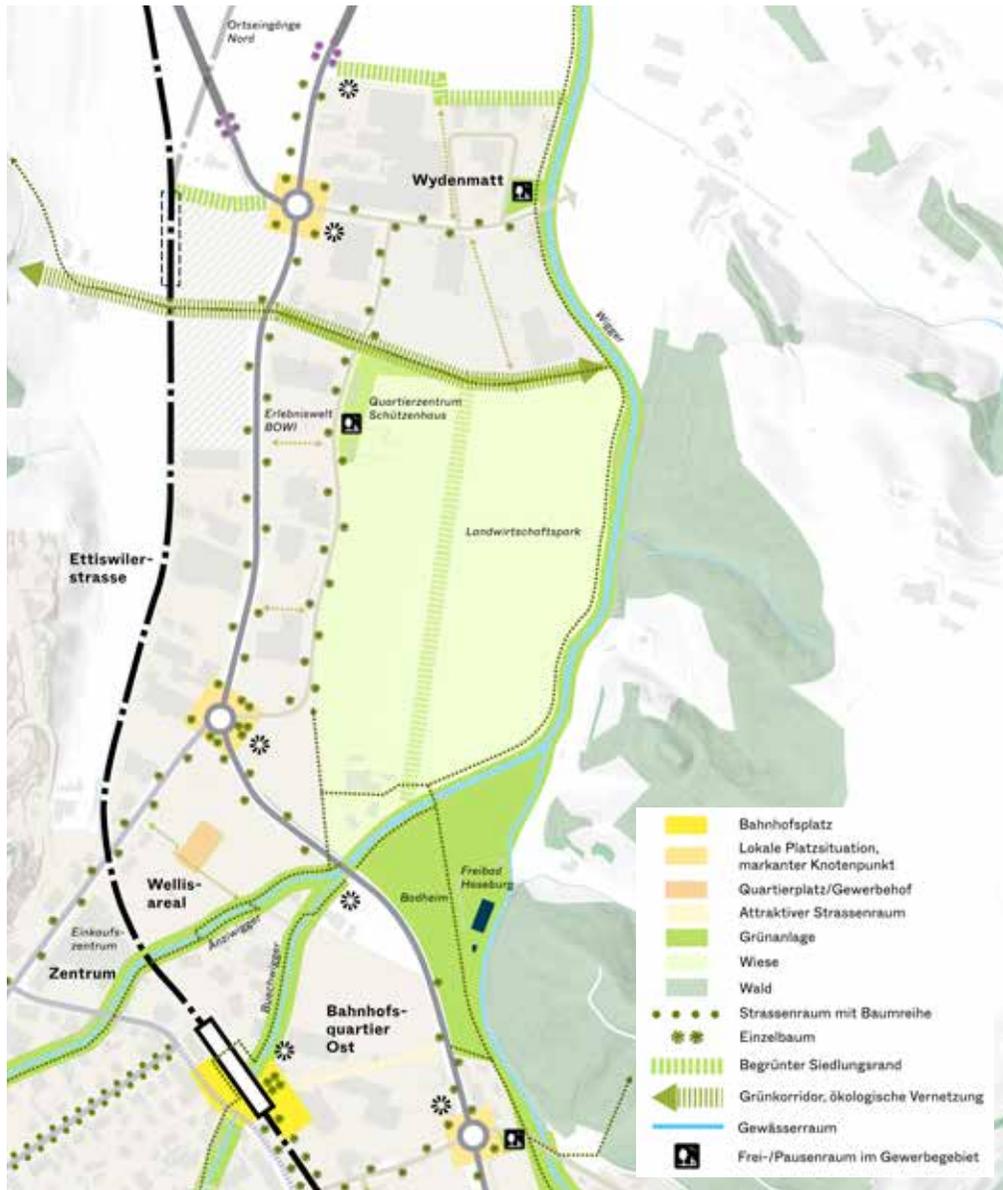
Grundsätze

- Gewerbegebiet in klare Siedlungsränder fassen. Verträglicher und verbindlicher Übergang zum Landschaftsraum
- Landschaftsraum, Siedlungsränder und Gewässerräume erschliessen. (Begleitende Fuss- und Velowege)
- Strassenräume aufwerten Aufenthaltsqualität kreieren. Einsatz von Vegetation, Bepflanzung durch EG-Nutzung
- Verkehrsknoten zu Freiraumtrittsteinen ausbilden

Anhand der Gewerbetypologien können unterschiedliche ökologische Massnahmen getroffen werden:

- Umgang mit Dachflächen
- Versiegelungsgrad
- Vernetzungs- und Begrünungspflicht
- Lichtverschmutzung

Thema Landschaft und Freiraum: ESP-Willisau Nord



Themenplan Landschaft und Freiraum (Plan: Atelier Corso)

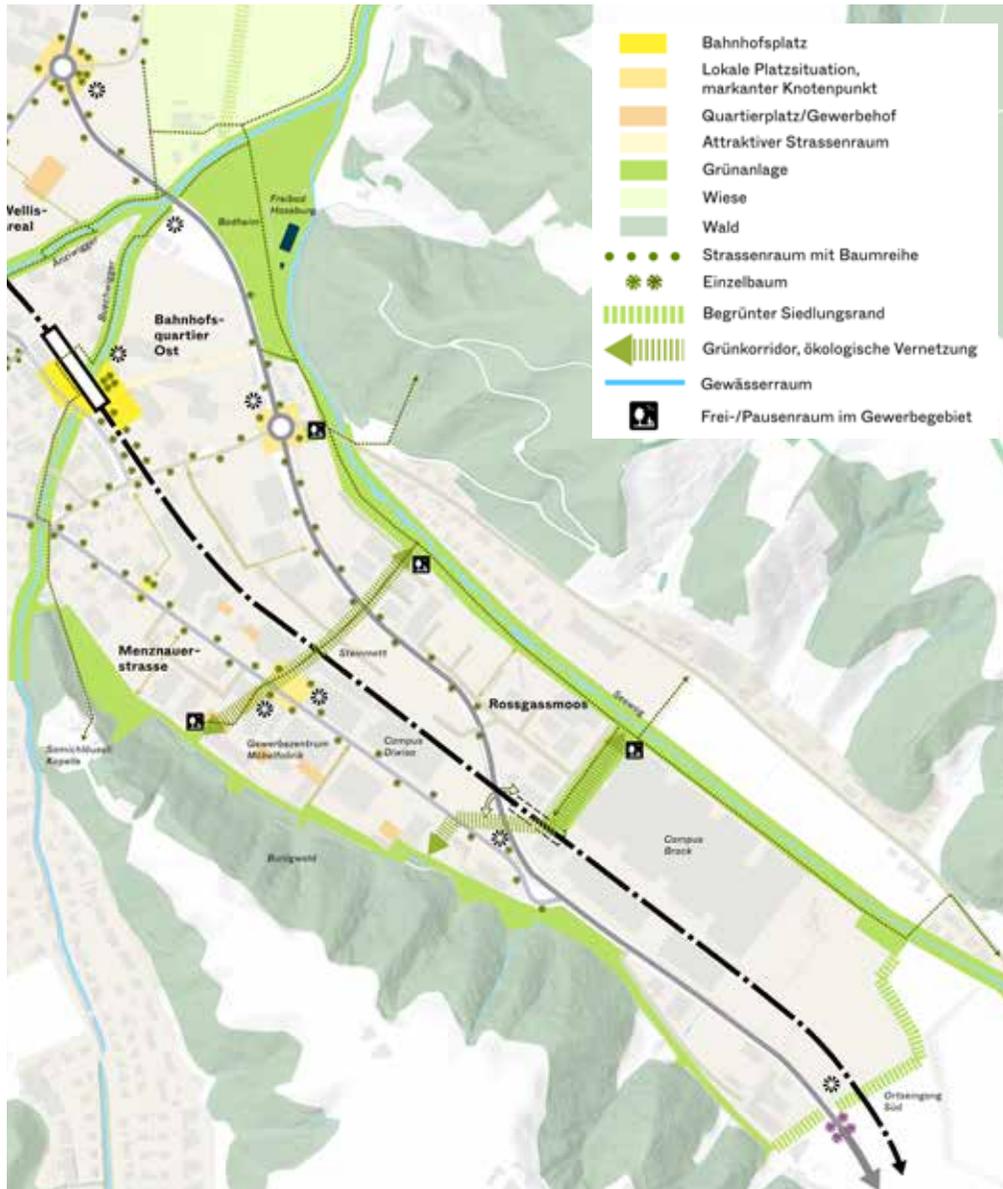
Freiräume im Gewerbegebiet

- Zwei Platzsituation an den Knoten Wydenmatt und Grundmatt: Qualitätsvolle Gestaltung und Bepflanzung, aktive Vorzonen
- Zwei Nächsterholungs-/Pausenräume im Gewerbegebiet: Wydenmatt an der Wigger (lage schematisch) und Umnutzung Schützenhaus zu Quartiertreffpunkt (langfristig in Abhängigkeit zu Einzonung)
- Zwei vollwertige Bahnhofplätze Ost und West; Bahnhofplatz Ost mit hohem Grünflächen- und tiefem Versiegelungsanteil und Baumdach

Naherholung und Freizeit

- Landwirtschaftspark mit Rundweg, Siedlungsrand begleitet durch Vegetation.
- Grünraum Hasenburg/Badheim mit neuem Anschluss ans Bahnhofsquartier
- Gute Anbindung an Wohnquartiere, Bahnhof, Zentrum

Thema Landschaft und Freiraum: ESP-Willisau Süd



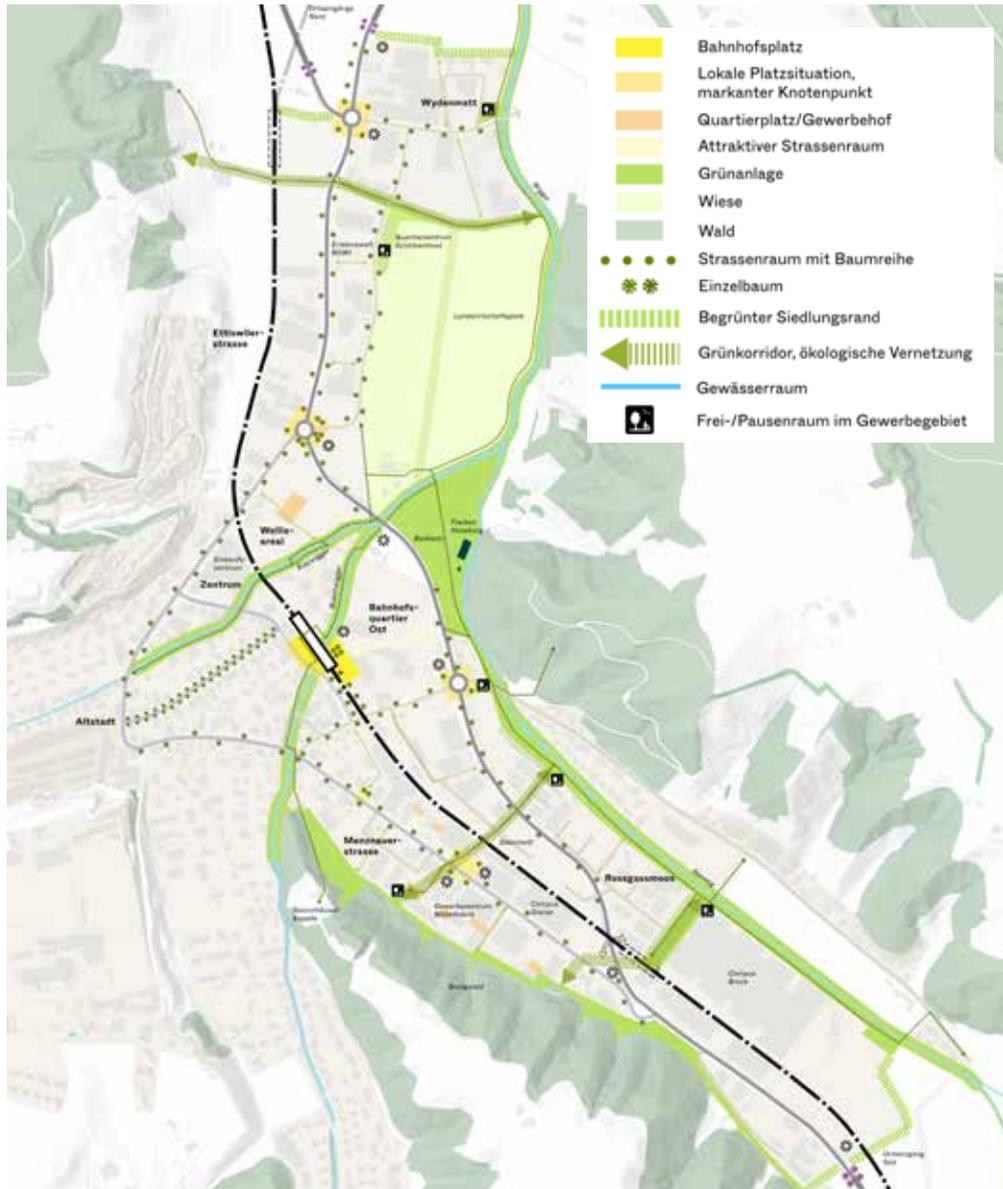
Themenplan Landschaft und Freiraum (Plan: Atelier Corso)

Freiräume im Gewerbegebiet

- Drei Platzsituation am Knoten Ostergau, Areal Möbelfabrik/Bahnübergang und Scharnier Umfahrungs-/Menznauerstrasse mit strassenübergreifender Bepflanzung und Gestaltung
- Zwei Nächsterholungs-/Pausenräume an der Seewag und dem Bunigwald (bspw. Grillstelle). Lage an den Vernetzungspunkten.
- Ökologische und nachhaltige Auflagen für grossflächige Überbauungen (Regenwassermanagement, Dachflächen, ...)



Bespiel Biodiversität und Retention Industrie (Robert Wild AG, Muri)



Themenplan Landschaft und Freiraum (Plan: Atelier Corso)

Siedlungsränder

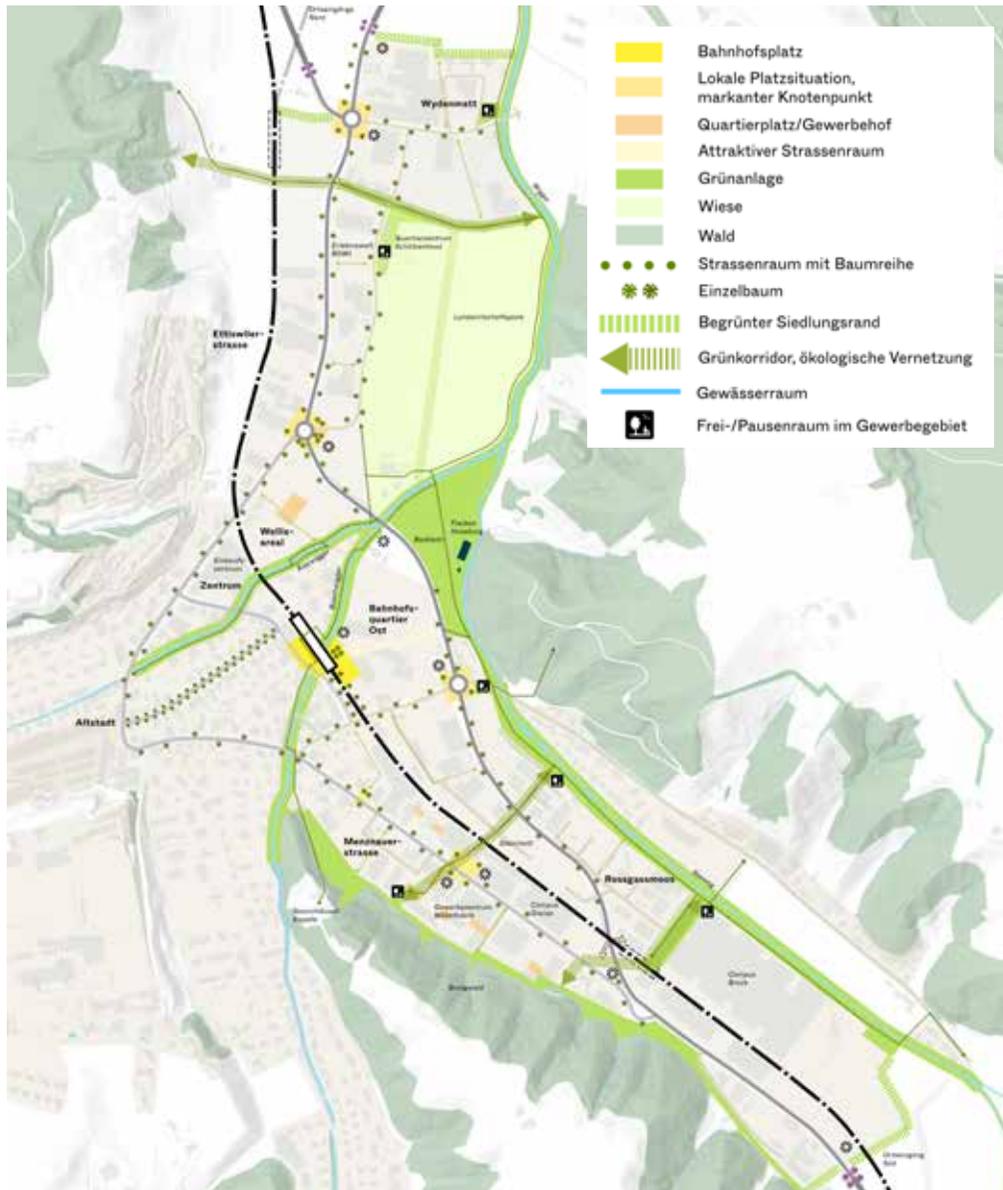
Das Gewerbegebiet wird in klare Siedlungsränder mit prägnanten Siedlungseingängen gefasst. Mittels natürlicher Grenzen oder der Erstellung von Vegetationsstrukturen wird ein verträglicher und verbindlicher Übergang zum Landschaftsraum geschaffen. Der Siedlungsrand und von da aus der Landschaftsraum wird erschlossen. Die Wege entlang des Siedlungsrandes dienen als alternative Fuss- und Veloverbindungen. Bei Neubauten wird der Ausblicke aus dem Siedlungsinneren in die Landschaft berücksichtigt.

- Siedlungsränder als überlagernde Zone mit artenreichen Sträuchern oder Baumpflanzungen begleitet
- Situative Herangehensweise ob Vegetation auf der privaten Bauparzelle oder auf dem Landwirtschaftsland liegt. Bei Neueinzonungen und Ersatzneubauten auf Privatparzelle!
- An Ortseingängen den Landschaftsraum als Identität in Vordergrund stellen (Fließendes Grün der Hügellandschaft, Höfe)
- Grossformate können mit einem Baumfilter kaschiert werden (bspw. Gestaltungsplan Competec)



- Bei Neu- oder Ersatzbauten gestaffelte Bebauung mit horizontalen und vertikalen Versätzen (auch bei industriellen Bauten möglich)

Thema Landschaft und Freiraum: Vernetzung



Themenplan Landschaft und Freiraum (Plan: Atelier Corso)

Gewässerräume

- Die Gewässer sind nach Möglichkeit mit einem natürlichen Ufer und entsprechender Ufervegetation auszustatten.
- Im Wohngebiet sind die Gewässer punktuell zugänglich zu machen

Fuss- und Velowege

- Gewässerräume durch Fuss- und Velowege begleitet (Freizeitrouten)
- Veloverkehr ESP Willisau Nord:
 - Parallelverbindung für Veloverkehr auf Wydenmattstrasse (Mischverkehr) vom Hub bis zum Bahnhof
 - neuer Short-Cut (Schliessung Netzlücke) im Bereich Bauernhof Grundmatt
- Untergeordnete lokale Erschliessungswege bei grossen Arealen, die für Allgemeinheit begehbar sind

ökologische Vernetzung durchs überbaute Gebiet

- Drei Ost-West-Vernetzungen durchs überbaute Gebiet entlang von Wegverbindungen über die Bahngleise.
- Ökologische Flächen der anstössigen Grundstückseigentümer (bspw. Retention) sind entlang der Vernetzungsachsen anzuordnen
- Zäune und Mauern sind zu vermeiden
- Auf Beleuchtung ist zu verzichten



7 Umsetzung

Handlungsbedarf

Rolle und Umsetzung des Richtnutzungskonzept

Richtnutzungskonzept als «Leitbild» für die nächsten 30 Jahre:

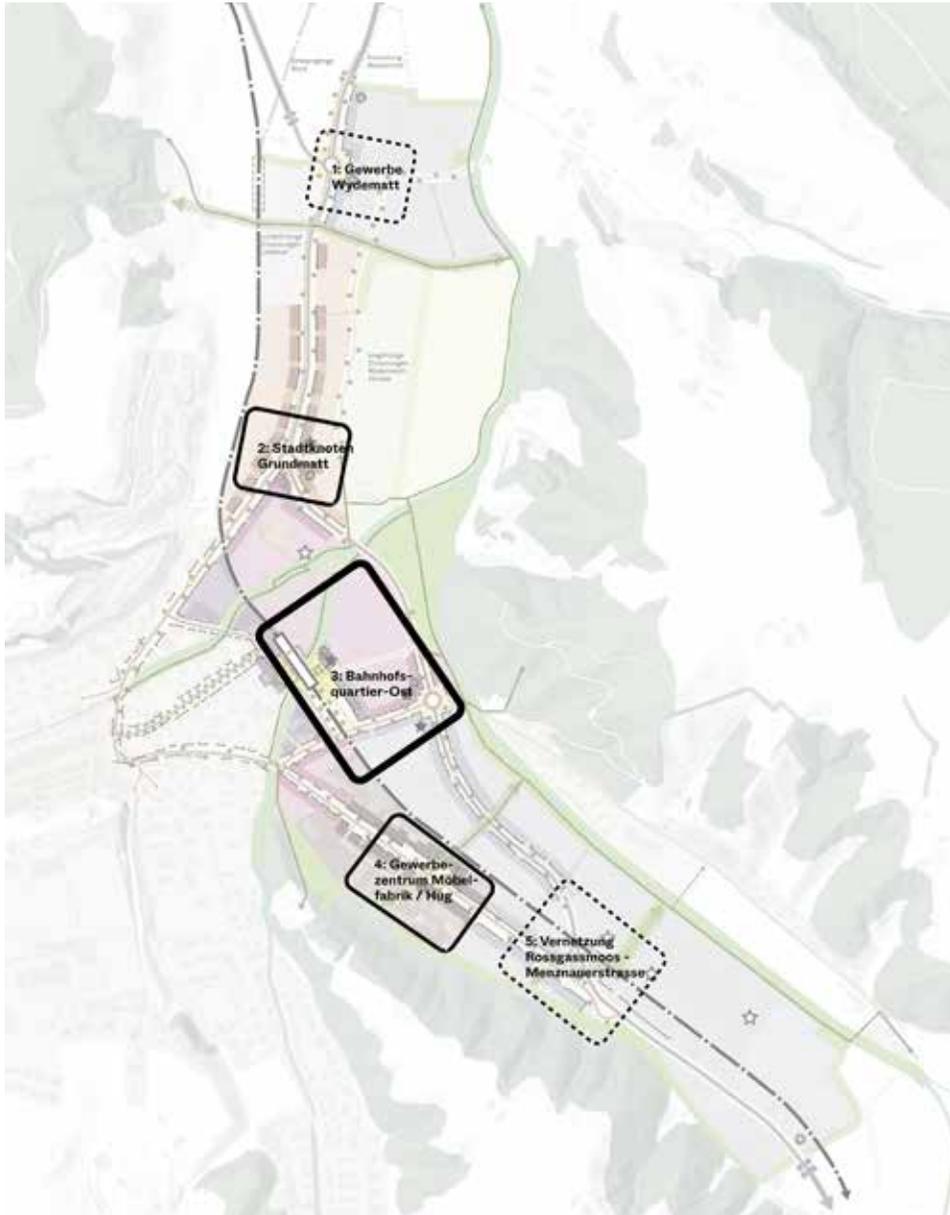
- Festlegung von wichtigen Grundsätzen (z.B. Adressierung und Mehrhöhe entlang Hauptstrassen, Nutzungsgliederung ABC-Standorte usw.) mit Interpretationsspielraum für die einzelnen Entwicklungen
- Legende und abstrakte Plandarstellung ermöglichen eine einfache Einbettung in den Raumplanungsinstrumenten (z.B. Richtplan, Zonenplan)

Festlegung Fokusräume:

- Strategisch wichtige Orte mit unterschiedlichen, wichtigen Massnahmen (z.B. Verkehr), Notwendigkeit einer integralen, parzellenübergreifenden Planung; Standorte eignen sich für Synergie-Effekte zwischen Stakeholdern
- Schlüssellage im Verkehrsnetz
- Hohes Entwicklungs- und Erneuerungspotenzial
- Exponierte Lage mit hohen Qualitätsanforderungen

5 Fokusräume mit unterschiedlicher Priorität:

- 1: Wydenmatt (niedrige Priorität)
- 2: Grundmatt (mittlere Priorität)
- 3: Bahnhofsquartier-Ost (hohe Priorität)
- Gewerbezentrum Möbelfabrik / Hug (mittlere Priorität)
- Vernetzung Rossgassmoos / Menznauerstrasse (niedrige Priorität)



Fokusräume



Hohes Potenzial im Bestand (Bild: Atelier Corso)

Steckbrief/Analyse

Lage und Bedeutung

verkehrsstrategisch bedeutende Lage am Ortseingang und an der Gabelung Gettnauer/Ettiswilerstrasse

Gebietsgrösse

ca. 30'000m²

Bestehende Nutzungen

diverse autoorientierte Verkaufsnutzungen (Jumbo, Lidl, Denner), Gewerbe (Argolite) und Logistik (Post)

Bausubstanz

stark unternutzte Parzellen und zu meist nur eingeschossige Zweckbauten ohne besondere Qualität. Argolite (insbesondere Neubau) als Positivbeispiel und wichtigen Fixpunkt im Gebiet Wydenmatt

Freiraum und Bepflanzung

ohne Aufenthaltsqualität, viel asphaltierte Parkierungsflächen an der Ettiswilerstrasse, fehlende Bepflanzung



Luftbild (Bild: Swisstopo)

Fokusraum Wydenmatt: Anforderungen an den Raum

Städtebau/Nutzung

- gewerbe-/produktionsnahe Publikumsnutzung (bspw. B2B-Handel wie Baumarkt oder Ausstellungsflächen Produktionsbetriebe) an der Strasse
- Ermöglichung/Förderung von Synergienutzungen im Bereich Anlieferung, Verpflegung (Mensa), Aufenthalt, Gemeinschafts- und Sitzungsräume, Energieversorgung sowie Lieferketten

Freiraum und Bepflanzung

- Begrünung oder Verlagerung der Parkierungsanlagen an der Ettiswilerstrasse und Ersatz durch begrünte Vorzone oder Bebbauung
- Schaffung begrünte Platzsituation am Kreisel

Verkehr

- Busspur und Dosierung von Norden
- Hub/Parkhaus zur Parkierung von Beschäftigten werktags, Sharing-Angeboten ins Zentrum/Bahnhof (bspw. Next Bike) und Umsteigemöglichkeit Bus. Am Wochenende Parkierung für Einkauf (Ersatz verschiedene offene Parkierungsanlagen) oder BOWI Freizeitpark.

Handlungsempfehlung (Handlungsbedarf: niedrige Priorität)

- Arrondierung Bauzonen für die Gestaltung des Ortseingangs (**hohe Priorität**)
- Umgestaltung Strassenraum und Kreisel mit Kt.
- Vertiefung Hub: Chancen, Anforderungen, genauer Standort
- Grundeigentümergegespräche: Monitoring Entwicklungsabsichten, Evaluierung Chancen Synergienutzungen (bspw. Gewerbepark)
- Potenzialstudie Gebietsentwicklung

Fokusräume



Kreisel Grundmatt (Bild: Atelier Corso)

Steckbrief/Analyse

Lage und Bedeutung

strategisch wichtige Scharnierfunktion zwischen Geschäftsmeile Ettiswilerstrasse, Umfahrungsstrasse, Wellisareal und Ortskern.

Gebietsgrösse

ca. 25'000m²

Bestehende Nutzungen

Wellisareal (im Bau), unbebaute Bauzonen mit Planungsabsichten, Landi, Musik Hug und Aldi

Bausubstanz/Städtebau

stark unternutzte Parzellen mit ein- und zweigeschossigen Bauten, qualitätsarme Bebauung ohne Strassenbezug. Städtebaulicher Auftakt/Akzent fehlt

Freiraum und Bepflanzung

wenig Aufenthaltsqualität, Strassenbezug und Vorzonen fehlen, grosse oberirdische Parkieranlagen, einzelne Bäume vorhanden.



Luftbild (Bild: Swisstopo)

Fokusraum Grundmatt: Anforderungen an den Raum

Städtebau / Nutzung

- Städtebauliche Akzentuierung als Auftakt und Übergang ins Zentrum. Zentrumscharakter mit Aufenthaltsqualität beginnt am Kreisel
- Hohe Dichte mit überlagernden Nutzungen (Publikumsnutzungen täglicher Bedarf im Erdgeschoss an der Strasse, Büro/Dienstleistung in den Obergeschossen), Aufstockungen im Bestand zu prüfen
- Akzent (markanter Bau/höheres Haus) in der Ausfahrtsachse Ettiswilerstrasse (Landi)
- Ausbildung und bauliche Fassung von Vorzonen/Kleinplätzen durch entsprechende Gebäudegeometrie

Freiraum und Bepflanzung

- Zusammenhängende Platzgestaltung über den Kreisel hinweg (Materialisierung, Belag, Ausstattung)
- Nutzungen in die Vorzonen (Aussenverkauf, Sitzplätze)

Verkehr

- Schlüsselstelle im Verkehrsnetz, differenzierte Ausgestaltung der Ettiswilerstrasse Richtung Zentrum (mit Aufenthaltsqualität) und Umfahrungsstrasse (verkehrsorientiert).
- Sicherstellung Verkehrsfluss K11
- Verlagerung flächige oberirdische Parkierung in parzellenübergreifende Sammelanlage (Parkhaus/Tiefgarage), Kurzzeitparkierung weg von der Strasse verlagern und in die Gebäudezwischenräume integrieren
- Bessere Feinvernetzung mit Bahnhof/Zentrum, zusätzliche Bushaltestelle Grundmatt zur Erschliessung Einkaufsnutzungen täglicher Bedarf

Vernetzung

- Gute Querungsmöglichkeiten am Knoten
- Short Cut Bauernhof Grundmatt/Wydenmattstrasse
- Durchblicke in die äussere Landschaft baulich inszenieren.

Handlungsempfehlung (Handlungsbedarf: mittlere Priorität)

- Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept Ettiswilerstrasse
- Grundeigentümergegespräche für gemeinsame Sammelgarage (bei Coop oder bei Neubau am Kreisel Grundmatt)
- mögl. Gestaltungsplanpflicht auf Parzellen am Kreisel

Fokusräume



unüberbaute Bauzone an der Umfahrungsstrasse
(Bild: Atelier Corso)

Steckbrief/Analyse

Lage und Bedeutung

hervorragend erschlossenes Quartier am Bahnhof Willisau mit attraktiver Nähe zu Naherholungs- und Freizeitangeboten. Hohes Potential für Mobilitätsoptimierungen.

Gebietsgrösse

41'000m²

Bestehende Nutzungen

flächenintensive und arbeitsplatzarme Nutzungen im Baugewerbe. Kein Wohnanteil.

Bausubstanz

ältere Zweckbauten ohne Qualität.

Freiraum und Bepflanzung

Aussenraum durch Baumaterial und Infrastruktur belegt. Ohne Freiraum- oder Aufenthaltsqualität. Bahnhofseitig werden die Restflächen zur Parkierung (P+R) genutzt.



Luftbild (Bild: Swisstopo)

Fokusraum Bahnhofsviertel-Ost: Anforderungen an den Raum

Städtebau/Nutzung

- Starke Transformation zu dichtem Mischgebiet
- Wohnanteil (Empfehlung ca. 40%)
- Erste Bautiefe mit Zentrumsfunktionen und Verkaufsflächen im EG
- Möglicher städtebaulicher Akzent am Bahnhof (höheres Haus 15-30m)
- Städtebaulicher Übergang ins Gewerbegebiet (Nutzungskonflikte entschärfen)

Freiraum und Bepflanzung

- Vollwertiger und attraktiv gestalteter Bahnhofplatz Ost
- Platzsituation mit aktiven Erdgeschossen im Bereich Buechwigger/Personenunterführung
- Aufwertung Strassenraum Ostergauerstrasse mit beidseitigen Gehbereichen und Bepflanzung

Verkehr

- Neuer Busbahnhof Ost zu präzisieren (Linie 66, 277, 271)
- mögl. Busführung über Schlaufe geführt
- Verkehrsberuhigte Bahnhofplätze (Begegnungszonen zu prüfen)
- Hub/Parkhaus zur Parkierung mit Sharing-Angeboten (bspw. Next Bike). P+R-Standort zu prüfen.

Vernetzung

- Aufwertung und Aktivierung Buechwigger im Bereich Bahnhofplatz
- Fuss- und Veloverbindungen Bahnhofsviertel mit Freibad/Wigger und ESP-A Gebiet

Handlungsempfehlung (Handlungsbedarf: hohe Priorität)

- Machbarkeits-/Vertiefungsstudie Busbahnhof/Busführung
- Grundeigentümergegespräche
- Testplanung Bahnhofsviertel Ost
- Anpassung BZR (Umzonung in WA + Gestaltungsplanpflicht)

Fokusräume



Steckbrief/Analyse

Lage und Bedeutung

strategische Lage an der historischen Einfallssache Menznauerstrasse und am Bahnübergang, historische Bausubstanz mit identitätsstiftenden Unternehmen

Gebietsgrösse

ca. 25'000m²

Bestehende Nutzungen

Hug Ringli-Laden, Möbelfabrik Willisau (nicht in Betrieb), KMU's, diverse Produktions- und Lagerhallen

Bausubstanz

erhaltenswerte Scheddhalle (erhaltenswertes Kulturdenkmal), Produktions- und Lagerhallen in marodem Zustand und geringer Dichte

Freiraum und Bepflanzung

hoher Anteil an versiegelten Flächen, fehlende Durchlässigkeit aufgrund Zäunung, grüner Privatgarten mit Bäumen neben Möbelfabrik



Hoher Erneuerungsbedarf auf der Südseite
(Bild: Atelier Corso)



Luftbild (Bild: Swisstopo)

Fokusraum Möbelfabrik / Hug: Anforderungen an den Raum

Städtebau / Nutzung

- Beibehalt kleinteilige Struktur und rückwertige Hofsituationen
- Erhalt, Umnutzung und Aktivierung Möbelfabrik (bspw. Zwischennutzungen, Kleingewerbe, Manufakturen, Forschung, Co-Working, kulturelle Nutzungen, Sport)
- Verdichtung auf Südseite mit Transformation Produktions- und Lagerhallen
- Stapelung Gewerbe (bspw. KMU's Handwerkerbetriebe)
- Erhalt Nutzung Bäckerei HUG (Showroom, Verkaufsladen)
- leichter Wohnanteil zu prüfen
- Aufstockungen zu prüfen (bspw. Hug)

Freiraum und Bepflanzung

- Quartierplatz mit Bezug zu Nutzung Möbelfabrik (evtl. strassenübergreifend), Bepflanzung (auch mobile Tröge möglich)
- Strassenraumgestaltung (Belagswechsel, Bepflanzung)
- Weiterentwicklung rückwertige Gewerbehöfe (Umschlag, Rangierfläche, Aufenthalt)
- Nächsterholungs-/Pausenraum (Grillstelle) am Waldrand

Verkehr

- Verkehrsberuhigung mit gestalterischen Massnahmen (bspw. Fahrbahnverengung, Belagswechsel, Mittelstreifen, Bepflanzung, Anhebung Strassenniveau)
- Bushaltestelle Möbelfabrik (bzw. Buslinie) zu prüfen
- (Senkrecht-)Parkierung aus dem Strassenraum in Sammelgarage verlagern

Vernetzung

- Vernetzung Ost- und Westseite der Bahnlinie
- Ökologische Vernetzung der Talflanken
- Durchlässigkeit Südseite (Anschluss an den Waldrand Bunigwald)

Handlungsempfehlung (Handlungsbedarf: mittlere Priorität)

- Umgestaltung Strassenraum (BGK Menznauerstrasse)
- Grundeigentümergegespräche (Absichten und Chancen einer Gesamtentwicklung)
- Prüfung Pioniernutzungen Möbelfabrik (Zwischennutzungen)
- ggf. Anpassung BZR und qualitätssicherndes Varianzverfahren

Fokusräume



Herausforderung Topographie-
sprung (Bild: Atelier Corso)



Luftbild (Bild: Swisstopo)

Steckbrief/Analyse

Lage und Bedeutung

heute unbedeutend und verkehrorientiert, strategisch interessante Lage mit Vernetzungspotential zwischen Grossfirmen Competec (Brack) und DIWISA, jedoch hohe infrastrukturebedingte Trennwirkung

Gebietsgrösse

ca. 15'000m²

Bestehende Nutzungen

produzierendes Gewerbe und Industrie, Restaurant Asia Wok

Bausubstanz

industriell geprägte Bauten, Siloturm Landi als markanter und identitätsstiftender Bau

Freiraum und Vernetzung

Showroom DIWISA mit Obstbäumen, grosse Restflächen aufgrund Strassenführung und Topografiesprung, fehlende Vernetzung Rossgassmoos/Menznauerstrasse

Fokusraum Vernetzung Rossgassmoos - Menznauerstrasse: Anforderungen an den Raum

Städtebau / Nutzung

- Auftakt Menznauerstrasse als Ort mit Qualität (freiräumlich/architektonisch)
- öffentliche/halböffentliche (Synergie-)Nutzungen im Scharnier (Showroom, Showbrennerei, Mensa usw.)
- Campus DIWISA und Competec (Brack)

Freiraum und Bepflanzung

- Standorte Bushaltestelle als kleine Platzsituation mit Bepflanzung
- Aufwertung Knoten Menznauerstrasse durch Bepflanzung

Verkehr

- Hub/Parkhaus zur Parkierung von Arbeitnehmern werktags, Sharing-Angeboten ins Zentrum/Bahnhof (bspw. Next Bike) und Umsteigemöglichkeit Bus. Autoparkierung nach Möglichkeit direkt ab Unterführung Umfahrungsstrasse erschlossen (topografisch begünstigt und Entlastung Knoten Rossgassmoos)
- langfristig zu prüfen: zusätzlicher Bahnhof Rossgassmoos
- Bushaltestelle am Knoten Rossgassmoos und Menznauerstrasse, Buchten oder evtl. Fahrbahnhaltestelle in Richtung Süden. Alternativ Haltestelle mit Buswendemöglichkeit im Gebiet zusammen mit Platzgestaltung

Vernetzung

- Fuss- und Veloverbindung Rossgassmoos/Menznauerstrasse (bspw. Überführung)
- ökologische Vernetzung Seewag/Bunigwald (bspw. vernetzte Campuslandschaften Competec (Brack)/DIWISA)

Handlungsempfehlung (Handlungsbedarf: niedrige Priorität)

- Machbarkeitsstudie FVV-Verbindung Rossgassmoos/Menznauerstrasse und Hub/Parking
- Grundeigentümergegespräche Ausbauabsichten DIWISA/Brack, Evaluierung Chancen Synergien
- Potenzialstudie Gebietsentwicklung
- ggf. Machbarkeitsstudie Bahnhof Haltestelle Rossgassmoos