Gesamtkonzept nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Willisau

Management Summary

Das vorliegende Management Summary bezieht sich auf folgende Berichtsentwürfe:

- Entwicklung Richtnutzungskonzept ESP Willisau, Schlussbericht zum Workshopverfahren von georegio ag, April 2025 (Unterlage 1)
- Gesamtkonzept nachhaltige Siedlung- und Verkehrsentwicklung ESP Willisau, Präsentationsbericht von Atelier Corso GmbH, Bryum GmbH und AKP Verkehrsingenieur AG, April 2025 (Unterlage 2)

Im Schlussbericht zum Workshopverfahren (Unterlage 1) werden die Projektentwicklung und der Prozess zur Erarbeitung des Gesamtkonzepts mit dem Schlussprodukt «Richtnutzungskonzept» dokumentiert. Der Bericht dient dem Verfahrensnachweis. Er enthält zudem Überlegungen zur Verbindlichkeit des Richtnutzungskonzepts. Der Präsentationsbericht zum Gesamtkonzept (Unterlage 2) hingegen umfasst die wesentlichen inhaltlichen Ergebnisse, von den Grundlagen und der Analyse, über die Leitidee und das Zukunftsbild, bis hin zum Richtnutzungskonzept.

Das Management Summary gibt einen Überblick über die wichtigsten Aussagen der beiden Berichtsentwürfe. Es soll helfen, die Ergebnisse und das Schlussprodukt (das Richtnutzungskonzept) einzuordnen. Zur detaillierten Auseinandersetzung mit der Thematik dienen die beiden Berichtsentwürfe.

1. Ausgangslage und Zielsetzung

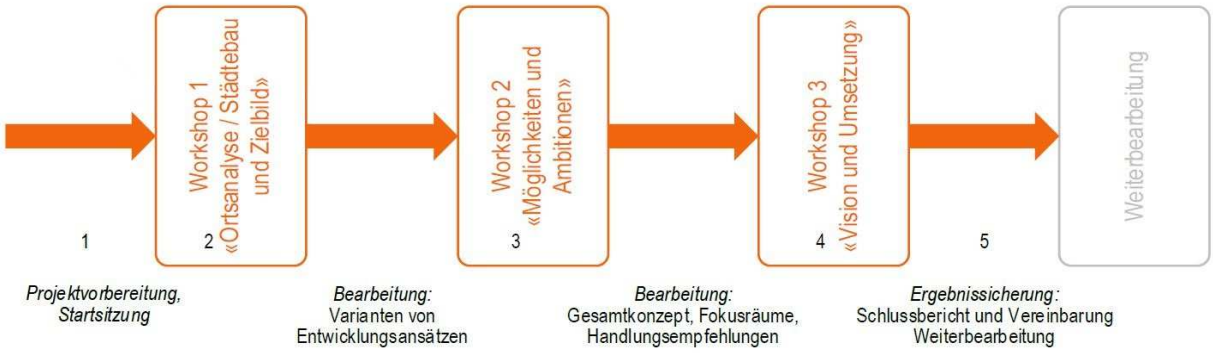
Der Kanton Luzern bezeichnet in seinem kantonalen Richtplan sogenannte kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP). Dabei handelt es sich um grossflächige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten, die für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons und seiner Regionen von besonderer Bedeutung sind. Ein ESP liegt auf dem Gemeindegebiet der Stadt Willisau. Der ESP Willisau deckt einen grossen Teil des Arbeitsplatzgebiets der Stadt Willisau ab und hat eine hohe strategische Bedeutung für die ganze Region.

Die Standortgemeinde Stadt Willisau, die REGION LUZERN WEST, der Kanton Luzern und die Wirtschaftsförderung Luzern gehen die gemeinsame Aufgabe an, die Entwicklung des ESP Willisau voranzubringen, sodass eine sinnvolle bauliche und wirtschaftliche Entwicklung stattfinden kann. Ziel einer ersten Phase war es, ein Gesamtkonzept für eine nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zu erarbeiten, das als langfristige Vision und als strategische Grundlage für künftige Planungen und die Weiterentwicklung des ESP Willisau dient.

2. Vorgehen

Zur Erarbeitung des Gesamtkonzepts für eine nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Ein interdisziplinäres Bearbeitungsteam erarbeitete die Inhalte. Diese wurden in drei Workshops mit einem breit abgestützten Begleitgremium besprochen, kommentiert und konkretisiert (siehe Unterlage 1 für die Zusammensetzung des Bearbeitungsteams und des Begleitgremiums). Zwischen den gemeinsamen Workshops entwickelte das Bearbeitungsteam das Konzept weiter und berücksichtigte dabei die Inputs und Empfehlungen des Begleitgremiums. Ziel war es, sich stufenweise einer Vision – in der Form eines Richtnutzungskonzepts – für die weitere Entwicklung des ESP Willisau anzunähern.

Die folgende Abbildung zeigt das Vorgehen im Überblick.



3. Zentrale Ergebnisse des Workshopverfahrens

Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden Stärken/Besonderheiten und Schwächen des ESP Willisau diskutiert. Es wurden folgende **Stärken/Besonderheiten** identifiziert:

- Die Stadt Willisau ist stark durch den ESP und das Gewerbe geprägt (Lage an den Ortseingängen, grosse Ausdehnung, identitätsstiftende und geschichtsträchtige Unternehmen)
- Wenig Nutzungskonflikte aufgrund starker Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung
- Regionale Grundversorgung mit vielen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Detailhandel) sowie Fachmärkte im ESP-Gebiet
- Mehrheitlich geprägt durch lokale/regionale Gewerbetreibende, nur einzelne national bekannte Grossunternehmungen
- Sehr heterogen in der Branchenverteilung und in den Ansprüchen
- Bezüge zur äusseren Landschaft: eine Vielzahl der Parzellen grenzt an einen landschaftsgeprägten Raum (Aussicht, Arbeitsqualität)
- Hoher Anteil an lokalem Pendlerverkehr (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen in Willisau)

Den Stärken/Besonderheiten stehen folgende **Schwächen** gegenüber:

- Wenig Synergien werden genutzt (Branchencluster, gemeinsame Infrastrukturen)
- Im Vergleich mit anderen kantonalen ESP verkehrlich eher untererschlossen (Autobahn, ÖV-Verbindung zu Zentren)
- Verkehrsproblematik (Rückstaus Bahnübergänge, Ettiswilerstrasse)
- Geringe bauliche Dichte in der bestehenden Bebauung
- Zentrumsbildende Orte und Frei- und Grünräume innerhalb der Bebauung fehlen
- Ineffizientes Flächenmanagement (unternutzte Flächen, grosse Lager- und Parkierungsflächen)

Ausgehend von den identifizierten Stärken/Besonderheiten und Schwächen hat das Bearbeitungsteam unter Einbezug des Begleitgremiums eine Leitidee entwickelt, die die langfristigen Ziele und die Frage «wo wollen wir hin?» grob illustriert. Die zentralen Elemente der **Leitidee** sind:

- Branchencluster auf Basis des Bestandes und der Erschliessungsqualität definieren
- Nutzungssynergien unter bestehenden und neuen Firmen anstreben
- Strassen als Adresse: Achse Ettiswiler-, Umfahrungs- und Menznauerstrasse als Sequenz von attraktiven Abschnitten und Kreuzungsplätzen gestalten
- Feinmaschige Vernetzung, auch mit der Altstadt/dem Bahnhofsquartier, weiterentwickeln
- Verkehr als Chance: Interaktion mit Nutzungen (z.B. Ettiswilerstrasse), Sichtlage und gute Erreichbarkeit nutzen

- Attraktive Rahmenbedingungen zur schrittweisen Entlastung bzw. optimaleren Ausnutzung des bestehenden Strassennetzes sicherstellen (z.B. Optimierung ÖV, Vermeidung von unnötigen Fahrten zugunsten des wirtschaftlich notwendigen Verkehrs, attraktive Strassenräume für Fuss-/Veloverkehr)
- Identitätsstiftende Naturelemente im Siedlungsgebiet, insbesondere der «Dreizack» der Bachläufe, erlebbar machen
- Vernetzung mit umliegender Landschaft/Siedlung: Querverbindungen schaffen, begrünter Siedlungsrand (attraktive Silhouette)

Das Schlussprodukt des Workshopverfahrens ist das **Richtnutzungskonzept**, das räumliche, wirtschaftliche, verkehrliche und ökologische Anforderungen integriert (siehe Unterlage 2 ab S. 45). Es besteht aus den Themenplänen (1) Siedlung, (2) Verkehr und (3) Landschaft, Freiraum und Vernetzung, und unterscheidet fünf Teilgebiete mit jeweils unterschiedlichen Zukunftsvorstellungen:

- Wydenmatt: Industrie- und Gewerbegebiet am nördlichen Ortseingang; mittlere Bebauungsdichte; Standort für Industrie, Logistik und intensives Gewerbe (Bau, Produktion, Verarbeitung) sowie Handwerkerbetriebe; Ort mit besonderen Qualitätsanforderungen am Ortseingang Nord; Arrondierung von Bauzonen zur Gestaltung des Ortseingangs; Aktivierung des Strassenraums durch raumbildende Bebauung mit repräsentativer Fassade (z.B. Ausstellungsflächen, Empfang, Mensa); langfristige Option neue Bahnhaltestelle Wydenmatt als Mobilitäts-Drehscheibe für ÖV und Fuss-/Veloverkehr
- Ettiswilerstrasse: Gewerbegebiet («Geschäftsmeile») mit mittlerer bis hoher Bebauungsdichte; Adressbildung und Mehrhöhe am Strassenraum; Gebäudehöhe nach hinten abnehmend; Standort für Einkauf (Fachmärkte), Gastronomie und Freizeit; Kreisel Grundmatt mit strategisch wichtiger Scharnierfunktion zwischen Geschäftsmeile Ettiswilerstrasse, Umfahrungsstrasse, Wellisareal und Ortskern; städtebauliche Akzentuierung am Kreisel Grundmatt als Auftakt und Übergang ins Zentrum
- Bahnhofsquartier Ost: Repräsentatives Mischgebiet mit hoher Bebauungsdichte und hohem Wohnanteil als Scharnier zwischen Altstadt/Zentrumsquartier und ESP; Standort für Hauptsitze, Front- und Backoffices, Hotels oder Bildung; neuer Bahnhofplatz Ost mit hochwertiger Gestaltung; Busbahnhof auf der Ostseite für störungsfreieren Betrieb; Busschlaufe durch Bahnhofquartier Ost
- Rossgassmoos: Industrie- und Gewerbegebiet an strategisch interessanter Lage und mit Vernetzungspotential zwischen Grossfirmen Competec (Brack) und DIWISA; moderate Bebauungsdichte; grosse Bauvolumen möglich; Weiterentwicklung Competec (Brack) und DIWISA als Campus-Quartiere; mittelfristig Anbindung an das Busnetz; langfristige Option neue Bahnhaltestelle Rossgassmoos als Mobilitäts-Drehscheibe für ÖV und Fuss-/Veloverkehr
- Menznauerstrasse: Kleinteiliges Gewerbegebiet mit geringem Wohnanteil; Erhalt der kleinteiligen Struktur und der rückwärtigen Hofsituationen; Standort für Handwerkbetriebe, KMU und Kreativwirtschaft; Ausbau und Aufwertung der Verbindung Steinmatt (Menznauerstrasse/Rossgassmoos); Platzbildung im Bereich Möbelfabrik/Hug

Für fünf besonders relevante Teilräume, sogenannte **Fokusräume**, wurden gezielte Entwicklungsschritte definiert (siehe Unterlage 2 ab S. 70). Die Räume haben eine Schlüssellage im Verkehrsnetz, ein hohes Entwicklungs- und Erneuerungspotenzial und befinden sich an exponierten Lagen mit hohen Qualitätsanforderungen. Es handelt sich um folgende Teilräume:

- Wydenmatt
- Grundmatt
- Bahnhofsquartier-Ost
- Gewerbezentrum Möbelfabrik/Hug
- Vernetzung Rossgassmoos/Menznauerstrasse

Für die Entwicklung dieser Fokusräume ist eine integrale, parzellenübergreifende Planung nötig. Die Stadt Willisau sieht sich in der Leadfunktion, diese fünf Fokusräume gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und den ansässigen Unternehmen anzugehen.

4. Einordnung und Verbindlichkeit des Richtnutzungskonzepts

Das Richtnutzungskonzept entspricht der langfristigen Vision zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des ESP Willisau. Es dient als Grundlage für nachfolgende Planungsschritte und soll helfen, sowohl für bestehende Gewerbetreibende und Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als auch im Hinblick auf Neuansiedlungen gute Bedingungen zu schaffen und Synergien zu nutzen.

Das Richtnutzungskonzept ist strategischer Natur. Es ist nicht direkt grundeigentümerverbindlich. Es enthält keine verbindlichen Massnahmen. Die Stossrichtungen des Richtnutzungskonzepts sollen aber in die Ortsplanung und bei Arealentwicklungen der Stadt Willisau einfliessen. Situativ kann die Stadt Willisau mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (auf freiwilliger Ebene) Planungsvereinbarungen abschliessen, um die Umsetzung von strategisch bedeutenden Massnahmen zu sichern.