



Stadt Willisau  
Zehntenplatz 1  
6130 Willisau  
041 972 63 63 / stadtkanzlei@willisau.ch



## Siedlungsleitbild

Stand: 24. September 2015

Ergänzung Ortsteil Gettnau: 24. November 2022

#### Lesehilfe:

Strategische Festlegungen sind im Text grau hinterlegt.

Baubegriffe: Mit der Einführung der IVHB werden einige bisher gültige Baubegriffe in Zukunft obsolet. Im Sinne einer einheitlichen Begriffsverwendung werden hier auch für zukünftige Entwicklungen die aktuell gültigen Baubegriffe verwendet.

#### Abkürzungen:

AZ: Ausnützungsziffer gem. § 8, PBV 2001

BZR: Bau- und Zonenreglement

EFH: Einfamilienhaus

ESP: Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten gem. kantonalem Richtplan

FFF: Fruchtfolgeflächen

GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes

ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

LUBAT: Luzerner Bauzonen-Analysetool

LUSTAT: Statistik Kanton Luzern

MFH: Mehrfamilienhaus

MIV: Motorisierter Individualverkehr

OPR: Ortsplanungsrevision

ÖV: Öffentlicher Verkehr

PBG: Planungs- und Baugesetz

PBV: Planungs- und Bauverordnung

REFH: Reihen-Einfamilienhaus

REP: Regionaler Entwicklungsplan Willisau - Wiggertal

RET: Regionaler Entwicklungsträger (Region Luzern West)

RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes

RP: Richtplan

SLB: Siedlungsleitbild

ÜG: übriges Gebiet, wird neu als Reservezone bezeichnet

ÜZ: Überbauungsziffer gem. § 12, PBV 2014

WAS: Wohnzone Adlermatte / Schützenrain

W1, W2, W3: Ein-, zwei-, und dreigeschossige Wohnzonen

#### Impressum

Kontakt:

Stadt Willisau:

Zehntenplatz 1:

6130 Willisau:

041 972 63 63:

stadtkanzlei@willisau.ch

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG

Baselstrasse 21

6003 Luzern

info@bdplan.ch

Stand:

Willisau

Gettnau

Letzte Änderung:

24.09.2015

24.11.2022

Auflage zur Mitwirkung:

1.10.2015 - 30.11.2015

Februar 2023

Verabschiedung durch Stadtrat:

Projekt: 91409 / Datei: Willisau\_Siedlungsleitbild\_150924.indd

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Ziele und Zweck	4
1.3 Organisation und Vorgehen	5
2. Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
2.1 Grundlagen	6
2.2 Rahmenbedingungen	6
3. Position der Gemeinde	8
4. Demographische Entwicklung und Wirtschaft	10
4.1 Bevölkerungsentwicklung	10
4.2 Wirtschaftliche Entwicklung	11
4.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt	12
5. Räumliche Entwicklung	14
5.1 Bisherige Entwicklung	14
5.2 Bauzonenreserven	18
5.3 Mobilität und Verkehr	19
5.4 Landschaft	21
5.5 Siedlungsqualität	22
5.6 Räumliche Entwicklungsstrategie	24
5.7 Massnahmen Ortsplanungsrevision	27
6. Zusammenfassung	28

## Ergänzung Siedlungsleitbild: Ortsteil Gettnau

1. Einleitung	29
2. Demographische Entwicklung und Wirtschaft	29
3. Räumliche Entwicklung	29

## Beilagen

Bericht zur Quartieranalyse

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Übergeordnete Planung

Das übergeordnete Planungsrecht hat in jüngster Vergangenheit bedeutende Änderungen erfahren. 2014 sind auf kantonaler Ebene das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und auf Bundesebene das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Aktuell wird der kantonale Richtplan an diese Gesetzesänderungen angepasst. In der Folge sind die Gemeinden aufgefordert, ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht anzupassen.

Für die strategische Siedlungsplanung heisst dies, dass die räumliche Entwicklung zukünftig noch stärker auf die Innenentwicklung auszurichten ist und Siedlungserweiterungen in die Fläche zurückhaltend vorzunehmen sind. Mit der Einführung der schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) sind zudem bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) notwendig. Dabei werden z.B. die bisher gebräuchliche Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst.

Der kantonale Richtplan 2009 verlangt in der Koordinationsaufgabe S1-3 von den Gemeinden die Erarbeitung von Siedlungsleitbildern *«als Grundlage und Voraussetzung für die bedarfsgerechte, etappierte Erweiterung der Bauzonen»*. Die Anforderungen an ein Siedlungsleitbild sind in der kantonalen Arbeitshilfe vom Juli 2011 definiert.

### Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte im Zuge der Gemeindefusion (Ortsplanungsrevision 2006+) und wurde am 16.12.2008 vom Regierungsrat genehmigt. Seither wurden drei kleine Anpassungen am Zonenplan vorgenommen, wobei die Siedlungsfläche nur bei der Wydenmühle geringfügig erweitert wurde. Das BZR erfuhr zwei Änderungen: eine lokal begrenzte Erhöhung der Ausnützungsziffer im Grund sowie die Aufhebung der Nutzungsziffer in der Sonderbauzone Bahnhof.

### Kommunale Siedlungsstrategie

Die Stadt hat bereits im Bericht zur Ortsplanungsrevision 2006+ ein Entwicklungskonzept mit Siedlungsleitsätzen und einer groben Einteilung der zukünftigen Entwicklungsräume erstellt. Dieses Konzept bleibt weiterhin gültig. Mit dem vorliegenden Leitbild soll nun die Siedlungsstrategie auf die aktuellen Entwicklungen und Herausforderungen abgestimmt und weiter konkretisiert werden.

## 1.2 Ziele und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt verschiedene Ziele und Zwecke:

### 1. Erarbeitung/Präzisierung der langfristigen Strategie zur räumlichen Entwicklung

Die Stadt definiert ihre zukünftige Siedlungsentwicklung nach kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsschritten. Der Planungshorizont umfasst dabei rund 15 Jahre.



## 2. Mitwirkung: Einbezug der Bevölkerung

Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Sie kann dadurch zur übergeordneten Siedlungsstrategie Stellung nehmen, bevor diese später in der Nutzungsplanung konkretisiert wird.

## 3. Koordination der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung innerhalb der Stadt kann frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.

## 4. Instrument zur Kommunikation und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potentiellen Investoren. Dem Stadtrat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

## 5. Grundlage für die Nutzungsplanung der Stadt

Die Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild werden anschliessend in der Nutzungsplanung schrittweise umgesetzt.

## 1.3 Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde im ersten Halbjahr 2015 in einer eigens einberufenen Ortsplanungskommission erarbeitet. Diese setzt sich wie folgt zusammen: Hodel Wendelin (Stadtammann/Vorsitz), Bieri Erna (Stadtpräsidentin), Achermann Thomas, Portmann Sascha, Scherrer Meinrad, Wermelinger Martin (Leiter Bauamt), Kneubühler Peter (Stadtschreiber/Protokoll), Derungs Reto (Ortsplaner).

Arbeitsschritte Siedlungsleitbild	Termine
Erarbeitung der Grundlagen	ab Nov.2014
Startsitzung Ortsplanungskommission	16. Dez.2014
Analyse der bisherigen Entwicklung, Quartieranalyse	Frühjahr 2015
Grundeigentümergegespräche: Mit den Eigentümern von grösseren, unbebauten Grundstücken in der Bauzone oder im «übrigen Gebiet» wurden die Entwicklungsabsichten und das zukünftige Entwicklungspotenzial abgeklärt. Ebenso wurden die Gesuchsteller von Ein- oder Umzonungen zum Gespräch eingeladen.	
Erarbeitung von Zielen, Strategien und Massnahmen	Frühling 2015
Entwurf Siedlungsleitbild	Juni 2015
Präsentation, Öffentliche Mitwirkung, Vernehmlassung bei kant. Dienststellen	ab Aug. 2015
Überarbeitung Siedlungsleitbild	anschliessend
Beschluss Siedlungsleitbild durch Stadtrat, Veröffentlichung	2015

Parallel dazu wurde die Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Angriff genommen. Sie soll bis Ende 2016 abgeschlossen sein. Die Meilensteine sind wie folgt vorgesehen:

Arbeitsschritte Ortsplanungsrevision	Termine
Kantonale Vorprüfung	Herbst 2015
Anpassung und Bereinigung	Winter 15/16
Öffentliche Auflage	Frühling 2016
Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	Mai od. Okt. 2016
Genehmigung durch Regierungsrat	2016

## 2. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Von besonderer Relevanz sind dabei:

Bundesgesetze:	(1) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG), Stand 1.5.2014 (2) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV), Stand 1.7.2011
Kant. Gesetze:	(3) Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG), Stand 1.1.2014 (4) Revidierte Planungs- und Bauverordnung (PBV), Stand 1.1.2014
Kant. Planung:	(5) Kantonaler Richtplan 2009, sowie Revisionsentwurf 2014/15 (6) Neue Strategie bzgl. Fruchtfolgefleichen ab 2012 (vgl. Arbeitshilfen) (7) Aufgaben- und Finanzplan (AFP), Strassenbauprogramm
Kant. Arbeitshilfen:	(8) Div. Arbeitshilfen unter <a href="http://www.rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp">www.rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp</a> Regionalplanung: (9) Regionaler Entwicklungsplan Willisau - Wiggertal, 2007 (10) Mobilitätsstrategie Region Luzern West, 2013
Inventare:	(11) Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), 2000 (12) Inventare Natur und Landschaft, Bauinventar (BILU)
Planungen Stadt:	(13) Ortsplanungsrevision 2006+, Bericht zur Genehmigung, 2008 (14) Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan, 2008 (15) Entwicklung Bahnhofstrasse, laufend

### 2.2 Rahmenbedingungen

Aus den Grundlagen sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen speziell zu erwähnen:

Übergeordnete Entwicklungsziele:	Grundlage	Umsetzung
Zukünftig wird eine vermehrte Siedlungsentwicklung nach Innen angestrebt. Die Möglichkeiten für Neueinzonungen werden eingeschränkt.	(1), (3), (5), (6)	SLB/OPR
Fruchtfolgefleichen sind langfristig zu erhalten.	(1), (4)	SLB/OPR
Willisau gilt als Regionalzentrum gem. Richtplan. Regionalzentren bilden <i>«das wirtschaftliche Rückgrat des Kantons im übergeordneten Standortwettbewerb und wirken als multifunktionale Versorgungszentren mit weitreichender Ausstrahlung»</i> (R1-2). Auch der REP fordert eine weitere Stärkung der Stadt als Zentrum (E5).	(5), (9)	SLB/OPR
Der Richtplanentwurf 2015 ordnet die Stadt der Gemeindekategorie <i>«Z4, Zentrum in der Landschaft»</i> zu und attestiert ihr ein max. jährliches Einwohnerwachstum zwischen 0.75 und 1.0 %. Für diese Kategorie sieht er folgende Handlungsschwerpunkte vor: - ländliche Zentrumsfunktionen stärken - urbane Qualitäten in Zentrumslagen schaffen - Gebiete mit hoher Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen entwickeln - kant. Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen	(5)	SLB/OPR
Willisau gilt als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen gem. Richtplan (S6-1). Die Ansiedlung grösserer Unternehmen und verkehrintensiver Einrichtungen ist regional zu koordinieren. Dabei sind ESP prioritär zu behandeln. Erweiterungen der Arbeitszone sind in der Wydematt vorzusehen (REP).	(5), (9)	SLB/OPR RET

Der Verkehrsfluss wird verbessert. Der Kanton realisiert bis 2018 den Ausbau des Kreisels Grundmatt und der Bus-Wendeschleufe Chäppelmatt.	(7), (10)	Kanton
Die ÖV-Anbindung an die grossen Zentren wird weiter verbessert. Planung und Realisierung einer Wiggertalbahn sind voranzutreiben.	(10), (5)	RET

Entwicklungseinschränkungen:	Grundlage	Umsetzung
Willisau ist als schützenswertes Ortsbild im ISOS verzeichnet. Im Zentrum stehen v.a. die Altstadt, aber auch die direkte Umgebung, Teile der Vorstadt und Bahnhofstrasse.	(11)	OPR, Proj.
Das Gebiet zwischen der nördlichen Siedlungsgrenze in der Wydematt und Burgrain ist im Richtplan als Siedlungstrennraum ausgeschieden.	(5)	SLB/OPR
Der REP legt harte Siedlungsgrenzen fest. Diese begrenzen die Siedlungsausdehnung insb. im Süden (Rossgass), Norden (Wydematt) und im Gebiet Hoger, Gütsch (vgl. Abb. 1).	(9)	SLB/OPR
Der für die Wiggertalbahn erforderliche Korridor ist freizuhalten.	(5), (9)	OPR
Einzonungen auf Fruchtfolgefächern müssen kompensiert werden.	(4), (8)	OPR
Innerhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum gemäss Vorgaben Art. 41 GSchV durchgehend auszuscheiden und von Bauten freizuhalten.	(2)	OPR

Neue Instrumente und Anforderungen an die Planung:	Grundlage	Umsetzung
RPG: Der mit einer Einzonung erzielte Mehrwert wird zukünftig mit einem Satz von mindestens 20 Prozent abgeschöpft.	(1)	Verkauf/ Bebauung
PBG: Die Baubegriffe und Messweisen werden der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Überbauungsziffer (ÜZ) löst die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer (AZ) ab, die Gesamthöhe die Geschossigkeit. Die Stadt muss diese Definitionen innerhalb der Übergangsfrist von 10 Jahren in ihr BZR übernehmen. Die Dichtebestimmungen in den Bauzonen sind entsprechend anzupassen.	(3), (4)	OPR
RPG + PBG: Die Gemeinden müssen aktiv Massnahmen ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren. Sie können zukünftig vertragliche Fristen für die Überbauung eines eingezonten Grundstücks setzen und bei Nichteinhaltung ein Kaufrecht ausüben.	(1), (3), (5)	SLB/OPR
PBG: Landumlegungen werden zukünftig vereinfacht.	(3), (5)	OPR

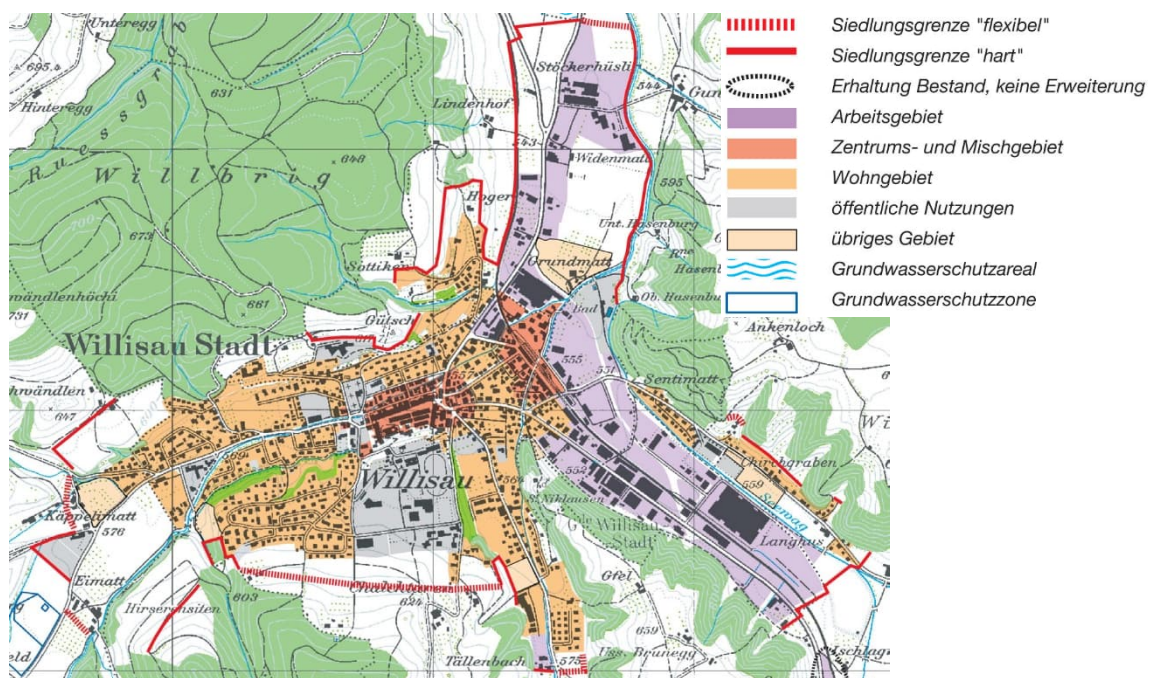


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal von 2007.

## 3. Position der Gemeinde

Wichtige Grundsätze der zukünftigen Entwicklung hat die Stadt bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2006+ definiert. Diese sind weiterhin gültig und nachfolgend in kursiver Schrift aufgeführt.

### Regionale Bedeutung

Ausgangslage: Willisau ist das regionale Zentrum nicht nur des Hinterlandes, sondern der ganzen Region Luzern West. Die Stadt nimmt viele zentralörtliche Aufgaben mit regionaler und kantonaler Ausstrahlung wahr. Sie verfügt über hervorragende Qualitäten als Wohngemeinde, Wirtschaftsstandort, Bildungs- und Veranstaltungsort, regionales Versorgungszentrum oder als Ausgangspunkt für Freizeit und Tourismus.

Leitsätze: Willisau baut seine Stellung als regionales Zentrum weiter aus.

### Wohnen

Ausgangslage: Die Stadt ist als Wohnort attraktiv und beliebt. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnungen. Die mit der letzten Ortsplanungsrevision neu geschaffenen (und verfügbaren) Bauzonen im EFH-Segment sind heute praktisch vollständig bebaut. Gleichzeitig wurde auch der MFH-Bestand in Zentrumsnähe ausgebaut. Insgesamt verfügt die Stadt heute über einen breitgefächerten und ausgewogenen Wohnungsmix.

Leitsätze:

- Willisau soll eine junge, familienfreundliche Gemeinde bleiben.
- Es sollen verschiedene Wohnbedürfnisse abgedeckt werden. Neben Eigentumsformen werden auch Mietobjekte in angemessener Zahl gefördert.
- Besonders für Ersthaushalte und junge Familien wird ein attraktives Wohnangebot im mittleren Preissegment bevorzugt.
- Der Bestand an altersgerechten Wohnungen und Wohnumgebungen wird bedarfsgerecht erweitert.
- Die Stadt erhält ihre Attraktivität als Wohnort und optimiert sie nach Möglichkeit. Sie nimmt mit den Instrumenten der Nutzungsplanung aktiven Einfluss auf die Angebotsentwicklung, so dass langfristig ein gesundes und verträgliches Bevölkerungswachstum resultiert.

### Arbeiten

Ausgangslage: Die Stadt verfügt über einen breiten Branchenmix mit einem guten Arbeitsplatzangebot. Die grösseren Industrie- und Gewerbebetriebe konzentrieren sich auf die zwei Arbeitsgebiete Rossgass und Wydematt. Beide Gebiete erlebten in den letzten Jahren eine stetige Entwicklung. Während die Arbeitszonen südlich der Enziwigger klassisches Gewerbegebiet blieben, ergab sich an der Ettiswilerstrasse eine Konzentration hin zu Fachmärkten. Der kantonale Richtplan und der REP sehen zukünftig insbesondere die Wydematt als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen vor. Von grosser Bedeutung für die Stadt ist ein aktives Gewerbe im Zentrum und insbesondere in der Altstadt. Dieses braucht gute Rahmenbedingungen und hohe Kundenfrequenzen, um lang-fristig bestehen zu können.

Leitsätze:

- Die wirtschaftlichen und kulturellen Funktionsfähigkeiten des Zentrums sollen erhalten und gestärkt werden.
- Eine verstärkte Entwicklung von „ruhigen“ Arbeitsplätzen im Zentrumsgebiet bietet sich aufgrund der Bahnhofsnähe an.
- Arbeitsplatzmöglichkeiten sollen entlang der Umfahrungsstrasse geschaffen werden.
- Ansässige Betriebe können sich an ihrem Standort oder zumindest innerhalb der Gemeinde weiterentwickeln und finden dabei gute Rahmenbedingungen vor.



- Leitsätze:
- Die Ansiedlung neuer Betriebe erfolgt im Rahmen der ESP-Planung. Dabei liegt der Fokus auf Betrieben, welche ein gutes Verhältnis von Wertschöpfung zu Landbedarf ausweisen und moderates Verkehrsaufkommen erzeugen. Das Angebot an Arbeitsplätzen wird weiter ausgebaut.

### Öffentliche Nutzungen

Ausgangslage: Eine hohe Präsenz von öffentlichen Institutionen und Nutzungen ist ein typisches Merkmal von Zentrumsgemeinden. Willisau ist diesbezüglich gut aufgestellt und hat sowohl im Bildungswesen wie auch in der Kultur kantonale Ausstrahlung.

- Leitsätze:
- Flächen für öffentliche Nutzungen wie Schulen, Betagten- und Pflegebetreuung sind auch für eine längerfristige Bevölkerungsentwicklung sicher zu stellen.
  - Die Festhalle soll auch weiterhin eine feste Grösse im Willisauer Kulturleben sein.

### Verkehr

Ausgangslage: Willisau ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die ÖV-Verbindungen nach Luzern und Sursee konnten in den letzten Jahren weiter verbessert werden und erfolgen heute direkt und schnell. Die Autobahnanschlüsse von Sursee und Dagmersellen liegen lediglich 13 resp. 12 km entfernt. Dank der Umfahrungsstrasse ist das Zentrum von Willisau vom Durchgangsverkehr entlastet. Allerdings ist die Belastung auf der Ettiswilerstrasse zur Spitzzeit heute kritisch. Mit dem Ausbau des Kreisels Grundmatt ist eine zeitnahe Lösung in Sicht. Allerdings werden sich die Kapazitäten dadurch nicht beliebig erhöhen, weshalb bei der Entwicklung des ESP auf eine moderate Verkehrserzeugung zu achten ist.

- Leitsätze:
- Der öffentliche Verkehr soll weiter gefördert werden. Im Vordergrund steht eine gute Anbindung an den Zugverkehr Richtung Sursee, Zofingen und Luzern
  - Die Altstadt, einzelne Quartiere und die Bushalte sind durch Fusswege zu vernetzen.
  - Die Entwicklung des ESP wird so geplant, dass die Verkehrserzeugung in einem verträglichen Mass liegt und vom übergeordneten Verkehrsnetz langfristig aufgenommen werden kann.
  - Die Wohngebiete sollen möglichst vor Immissionen durch Bahn- und Strassenverkehr freigehalten werden.
  - Die Lücken im kantonalen Radwegnetz werden geschlossen.

### Siedlungsentwicklung

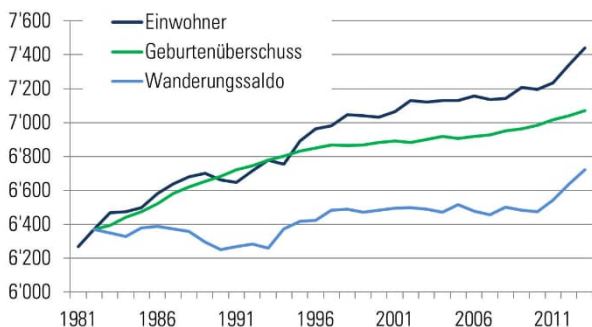
Ausgangslage: Mit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung (2006+) wurde die Bauzone in den Gebieten Hoger, Ober Geissburg und Schwizermatt erweitert. Ansonsten erfolgte die Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen im Talboden. Damit ist die Siedlung insgesamt kompakt und überschaubar geblieben. Gleichzeitig konnte die Altstadt nach Fertigstellung der Umfahrung mit den Gassen- und Platzsanierungen aufgewertet werden.

- Leitsätze:
- Die künftige Siedlungsentwicklung soll vorwiegend bestehende Siedlungslücken füllen. Dabei ist eine qualitative Entwicklung anzustreben.
  - Konzentrierte Anordnung von Sport + Freizeit, öffentlichen Zonen, Wohnen, Arbeiten
  - Räumliche Trennung der Wohnzonen und Arbeitszonen
  - Zur Sicherung einer hohen Wohnqualität werden grössere Areale nur im Rahmen von Gesamtkonzepten überbaut.
  - Das historisch gewachsene Ortsbild der Altstadt und der direkten Umgebung wird in seiner Qualität erhalten.
  - Attraktivierung des Bahnhofgebietes
  - Landschaftlich wertvolle Räume und Strukturen werden langfristig erhalten.

# 4. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

## 4.1 Bevölkerungsentwicklung

Über die letzten drei Jahrzehnte lag das durchschnittliche, jährliche Wachstum bei gut 0.5%. Seit 1983 ist die Bevölkerung damit um rund 17% oder 1'080 Einwohner angewachsen. Dieses Wachstum ist v.a. auf einen konstanten Geburtenüberschuss zurückzuführen. Daneben sind zwei Sprünge in der Zuwanderung zu verzeichnen, wobei der jüngste Schub mit jährlich 1% auf die letzte Ortsplanungsrevision folgte.



Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung 1981 bis 2013 (Quelle: LUSTAT)

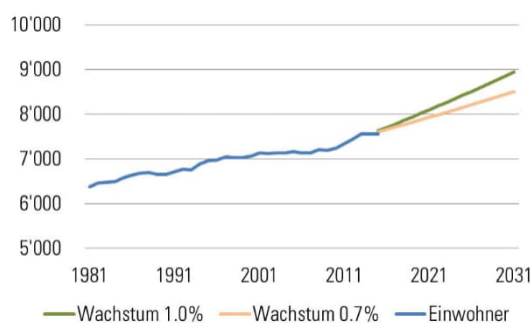
Jahr	Einwohner Anz.	Prozentuale Zunahme über 5 J.	jährlich
1983	6'473		
1988	6'701	3.52%	0.70%
1993	6'753	0.78%	0.16%
1998	7'040	4.25%	0.85%
2003	7'131	1.29%	0.26%
2008	7'206	1.05%	0.21%
2013	7'554	4.83%	0.97%

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in Zahlen (LUSTAT)

Im Jahr 2013 wohnten 1'344 Personen, bzw. 17.5% der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone.

### Entwicklungsszenarien

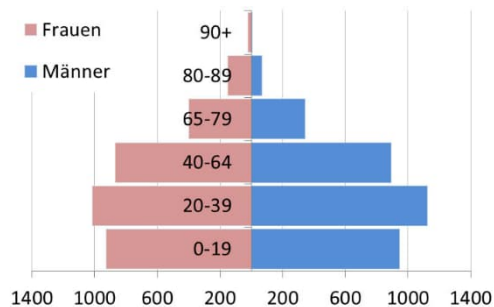
In der letzten Ortsplanungsrevision wurde ein Wachstumsziel von jährlich 0.7% definiert. Dieser Wert korrespondiert gut mit den Vorgaben des aktuellen Richtplanentwurfs, welcher für die Gemeindekategorie Z4 Werte von 0.75 bis 1.0 % vorsieht. Aufgrund der aktuellen Entwicklung und der Bedeutung, welche den regionalen Zentren (vermehrt) zukommt, scheint ein Wachstum innerhalb dieser Spanne für die nächsten 15 Jahre realistisch. Die Einwohnerzahl läge demnach im Jahr 2030 bei 8'450 bis 8'850 Einwohnern.



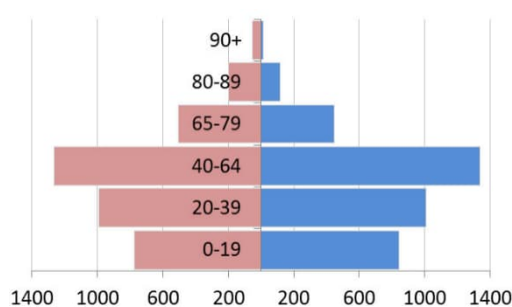
Grafik 2: Einwohnerwachstum - Szenarien (Quelle LUSTAT)

### Altersklassen

Die Verteilung nach Altersklassen zeigt über die letzten 20 Jahre eine deutliche Verschiebung in der Bevölkerungspyramide, wie sie schweizweit passiert. Prägnant sind v.a. die Zunahmen der Personen im mittleren Alter und die Rückgänge bei den Jungen (0- bis 19-Jährige). Die Verteilung entspricht ziemlich dem CH-Mittelwert, wobei Willisau bei den Jungen leicht besser dasteht (+1.1%). Die Zunahme der höheren Altersklassen erfordert zukünftig eine vermehrte Ausrichtung der Planung und Angebotsgestaltung auf deren spezifischen Bedürfnisse.



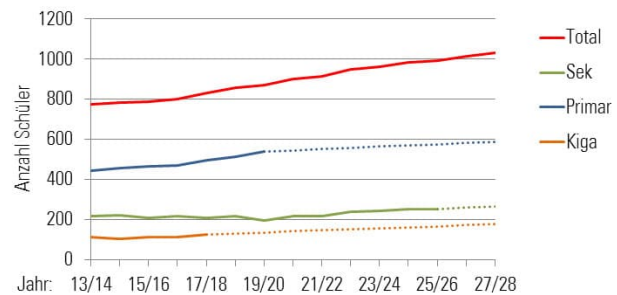
Grafik 3: Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen 1993



Grafik 4: Bevölkerungsverteilung 2013 (Quellen: LUSTAT)

## Schülerzahlen

Die Studie von Basler & Hofmann zur Schulraumentwicklung (2014) zeigt bis 2028 einen kontinuierlichen Anstieg der Schülerzahlen auf. Der dadurch erforderliche Raumbedarf kann sowohl auf der Primar-, wie auch auf der Sekundarstufe im Bestand gedeckt werden. Ausbaubedarf besteht auf der Kindergartenstufe. Mit Einführung des zweijährigen Kindergartens erhöht sich die Anzahl Klassen. Im Zentrum besteht Bedarf für 9 Klassen.



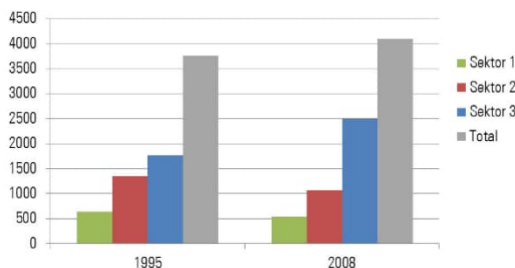
Grafik 5: Prognose Schülerzahlen (Basler & Hofmann AG, 2014)

## Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Die kantonale Siedlungsstrategie sieht vor, das Wachstum zukünftig vermehrt in die Hauptentwicklungssachsen und Zentren zu lenken. Dabei stehen auch Regionalzentren wie Willisau im Fokus. Die Umsetzung dürfte tendenziell eine Erhöhung der langjährigen Wachstumsraten mit sich bringen. Die Stadt korrigiert daher ihr bisheriges Wachstumsziel von jährlich 0.7% leicht nach oben und rechnet über die nächsten 15 Jahre mit einem durchschnittlichen Wachstum von 0.8 - 1.0%. Damit wird die Bevölkerung bis 2030 auf rund 8'600 - 8'900 Einwohner anwachsen.

## 4.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die letzte Erhebung der Arbeitsplätze stammt aus dem Jahr 2012 und weist für Willisau 4'881 Arbeitsplätze an 720 Arbeitsstätten aus, was 3'461 Vollzeitäquivalenten entspricht. Ältere Datenreihen sind nicht mehr direkt mit den neusten Erhebungen vergleichbar. Sie zeigen aber, dass die Anzahl an Arbeitsplätzen insgesamt zugenommen hat (vgl. Grafik 6). Der Zuwachs erfolgte vollumfänglich im dritten Sektor, während die ersten beiden Sektoren rückläufig waren.



Grafik 6: Beschäftigte nach Sektoren, in % (LUSTAT)

Sektor	1	2	3	Total:
Arbeitsstätten:	188	105	427	720
Vollzeitäquivalente:	305	1'101	2'055	3'461
Beschäftigte, Personen:	499	1'264	3'118	4'881
Beschäftigte, %:	10	26	64	100
- Vergleich Kanton, %:	6	24	70	100

Tab. 2: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Sektoren 2012 (LUSTAT)

Die Verteilung der Beschäftigtenzahlen nach Sektoren liegt in etwa im kantonalen Schnitt. Dasselbe gilt auch für die Arbeitsplatzdichte, welche ziemlich genau dem kant. Mittel von 0.46 Vollzeitäquivalenten pro Einwohner entspricht.

Insgesamt konnte sich der Wirtschaftsstandort in den letzten Jahren positiv entwickeln. Dies zeigt auch der Umstand, dass verschiedene Betriebe in jüngster Zeit bauliche Erweiterungen tätigten.

## Zukünftige Entwicklung

Der kantonale Richtplan und der REP weisen Willisau als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen aus. Für die Region heisst dies, dass Neuansiedlungen auf den Standort Willisau zu konzentrieren sind. Bei wirtschaftlich günstiger Entwicklung ist daher ein Nachfrageanstieg in den Arbeitszonen zu erwarten. Dort stehen heute noch ausreichend Arbeitszonenreserven in unterschiedlichen Lagenklassen zur Verfügung. Diese könnten aber bereits mittelfristig knapp werden. Für zukünftige Erweiterungen

der Arbeitszone sieht der REP das Gebiet Wydematt vor. Der Standort ist strategisch gut gelegen und verkehrstechnisch gut erschlossen.

Mit dem zu erwartenden Nachfrageanstieg wird die Siedlungslenkung in der Arbeitszone zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Betriebe sollen sich an den für sie geeigneten Standorten entwickeln können. Dies erfordert eine noch stärkere Differenzierung der Arbeitszonen nach Nutzungsart, womit insbesondere die Verhinderung von Nutzungskonflikten, eine massvolle Verkehrserzeugung und der Schutz vor Immissionen angestrebt wird. Neuan siedlungen werden über den regionalen Entwicklungsträger (Region Luzern West) koordiniert.

### Angestrebte Entwicklung bis 2030

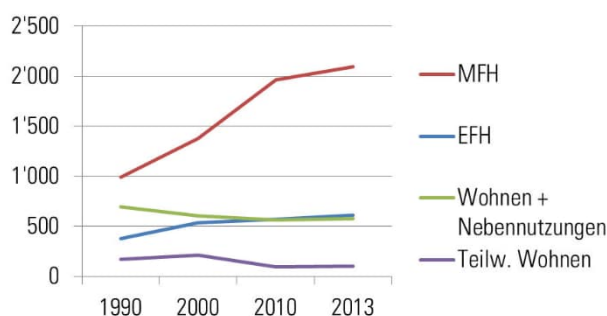
Der Wirtschaftsstandort Willisau wird weiter ausgebaut und gestärkt. Aus kommunaler Sicht stehen eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung des Stadtzentrums sowie gute Rahmenbedingungen für das weitere Wachstum der ortsansässigen Unternehmen im Vordergrund. Der regionale Fokus liegt auf dem Ausbau des Entwicklungsschwerpunktes. Die ESP-Planung wird auf Stufe RET vorangetrieben, um gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von neuen, wertschöpfungsintensiven Betrieben zu ermöglichen.

Die räumliche Entwicklung in den Arbeitszonen zielt darauf ab, den Betrieben gute Rahmenbedingungen zu bieten und gleichzeitig Nutzungskonflikten, Verkehrsproblemen und Immissionen vorzubeugen.

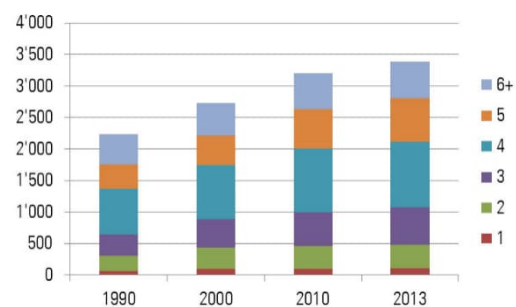
## 4.3 Wohnungsbau und Immobilienmarkt

### Entwicklung seit 1990

Gemäss Statistik hat der Wohnungsbestand seit 1990 um 1'150 Wohnungen oder 51% zugenommen. Besonders ausgeprägt war die Bautätigkeit dabei Mitte der 1990er-Jahre. Danach flachte sie ab und erreicht nun seit 2010 wieder ein vergleichbares Niveau. Wie Grafik 7 zeigt, hat sich in dieser Zeit das Verhältnis MFH:EFH stark zugunsten der MFH verschoben. So wurden zwar in der letzten Ortsplanungsrevision v.a. EFH-Zonen eingezont, welche auf eine sehr grosse Nachfrage stiessen. Im gleichen Zeitraum wurde aber auch der MFH-Bestand deutlich ausgebaut. In diesem Segment bestand offensichtlich Nachholbedarf. Die Statistik widerspiegelt damit die allgemein wahrnehmbare Entwicklungstendenz «von der dörflichen Kleinstadt hin zum Regionalzentrum mit urbanen Qualitäten». In dieses Bild passt auch die Entwicklung des Wohnungsbestands nach Zimmerzahlen (Grafik 8), wo der Zubau v.a. im Bereich von 3 bis 5 Zimmern erfolgte.



Grafik 7: Anzahl Wohnungen nach Kategorie (Quelle: LUSTAT)



Grafik 8: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (LUSTAT)

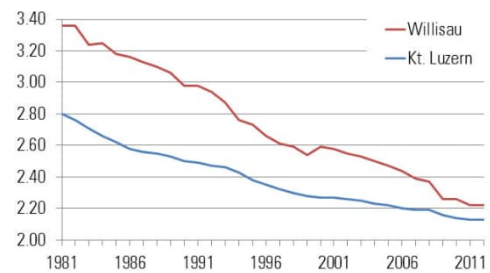
Jahr	Wohnungen Total	Zunahme		pro Jahr		Ø-Belegung Personen/Wha.
		Anz.	%	Anz.	%	
1990	2'241					2.97
2000	2'727	486	21.69%	49	2.17%	2.59
2010	3'198	471	17.27%	47	1.73%	2.26
2013	3'392	194	6.07%	65	2.02%	2.22

Tab. 3: Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 1990 und 2013 (Quelle: LUSTAT)

In derselben Zeit nahm die durchschnittliche Personenbelegung pro Wohnung ständig ab. Der Wert verringerte sich seit 1990 von 3.0 auf heute 2.23 Personen/Wohnung und liegt damit noch leicht über dem kantonalen Durchschnitt von 2.13.

Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahrzehnten noch fortsetzen wird, wobei die Kurve aber zunehmend abflacht.

Der Leerwohnungsbestand lag 2014 bei 0.24%.



Grafik 9: Wohnungsbelegung [Pers./Whg.] (LUSTAT)

## Angebot und Nachfrage

Die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt kann sowohl von Seiten der Nutzer wie auch der Investoren zurzeit als gut bezeichnet werden. Dies gilt für die meisten Angebotskategorien. Der vorhandene Mix wird generell als gut und ausgewogen beurteilt. Eine grobe Analyse des Bestandes nach Angebotskategorien liefert die folgende Verteilung:

Kategorie:	Unterkategorie:	Flächenanteil [%]	Kat.	Einwohner [%]	Kat.
Zentrumswohnen	Zentrum	13%		14%	
	Altstadt	5%	18%	9%	23%
MFH-Wohnen	normal	26%		33%	
	grosszügig	7%	33%	5%	38%
EFH-Wohnen	dicht/REFH	11%		10%	
	locker, "Altbestand"	30%		24%	
	locker, neu	9%	49%	5%	39%
Total:		100%	100%	100%	100%

Tab. 4: Analyse nach Immobilien-Kategorien

Der hohe Anteil im EFH-Segment rührt u.a. daher, dass heute verschiedene W3-Zonen mit EFH oder REFH bebaut sind. Gerade diese Flächen dürften längerfristig eine Umwandlung zu MFH-Quartieren erfahren. Die Raumplanungsstrategie von Bund und Kanton, der Rückgang geeigneter Flächen sowie steigende Bodenpreise sorgen dafür, dass sich der Angebotsausbau künftig noch stärker auf MFH-Wohnungen konzentrieren wird. Unter diesen Rahmenbedingungen sind Siedlungserweiterungen für EFH-Bebauungen nur noch bedingt möglich. Ein bedeutender Ausbau ist jedenfalls ausgeschlossen. Man geht heute aber davon aus, dass der Generationenwechsel in den Quartieren laufend für ein gewisses Angebot sorgen dürfte.

Interessante Perspektiven bieten sich in der Kategorie «Zentrumswohnen». Mit der Achse Altstadt - Bahnhof verfügt die Stadt über ein grösseres Gebiet mit hervorragenden Zentrumsqualitäten. Auf dieser Achse oder daran angrenzend liegen verschiedene Flächen mit gutem Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial, auf denen ein vielfältiges Angebot an Wohn- und Zentrumsnutzungen möglich ist. Einen wichtigen Schritt hat die Stadt mit der Zentrumsplanung Bahnhofstrasse bereits eingeleitet.

Die Schwerpunkte der zukünftigen Angebotsentwicklung liegen auf einem breiten und attraktiven Angebot für Familien, sowie einer vermehrten Ausrichtung auf die Bedürfnisse der älter werdenden Gesellschaft.

### Angebotsentwicklung

Die Stadt strebt eine ausgewogene Entwicklung an, welche heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Aus heutiger Sicht dürfte insbesondere die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen deutlich ansteigen, während die Nachfrage nach Familienwohnungen in allen Angebotskategorien hoch bleibt. Aufgrund der raumplanerischen Rahmenbedingungen muss sich der Ausbau v.a. auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren, wobei hier ein vielfältiges Angebot anzustreben ist. Im EFH-Segment liegt der Fokus auf einer massvollen Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Quartiere, wobei deren typische Qualitäten zu erhalten sind.

## 5. Räumliche Entwicklung

### 5.1 Bisherige Entwicklung

#### Historische Entwicklung

Bis Ende des 19. Jh. konzentrierte sich die Siedlung auf die Altstadt und die unmittelbare Umgebung. Nach der Eröffnung der Bahnlinie erfolgte in den Anfängen des 20. Jh. die bauliche Entwicklung im Gebiet Bahnhofstrasse und Vorstadt. Bis in die 1960er-Jahre dehnte sich die Siedlung anschliessend entlang der Strassenzüge weiter im Talboden aus. Die Bebauung der Hanglagen erfolgte, abgesehen von einzelnen Ausnahmen, ab den 1970er-Jahren. Die Einteilung und Ausdehnung der Bauzonen entspricht heute noch in weiten Zügen den ersten Zonenplänen von 1981 und 1982. Die Zonen wurden damals grosszügig ausgeschieden, so dass seither nur kleine Erweiterungen erforderlich waren. Dabei wurden auch die Zonenvorschriften verschiedentlich angepasst.

#### Verteilung der Bauzonen

Die räumliche Verteilung der Bauzonen folgt einem logischen Schema. Wohn- und Arbeitszonen sind räumlich klar getrennt. Die Arbeitszonen sind entlang der Umfahrungsstrasse K11, strategisch gut angeordnet. Die zentralen Stadtgebiete liegen in sog. Kernzonen (Städtchenzone, Umgebungszone, Sonderbauzone Bahnhof) mit erhöhten Gestaltungsanforderungen. Die Wohnzonen in der Talebene liegen zu einem grossen Teil in der dreigeschossigen Wohnzone, welche für MFH-Quartiere bestimmt ist. Die Hanglagen sind der zweigeschossigen- und an speziellen Lagen der eingeschossigen Wohnzone zugeordnet.

**Wohnzonen W1:** Die eingeschossige Wohnzone W1 wurde an landschaftlich sensiblen Lagen ausgeschieden, wo eine zurückhaltende, kleinvolumige Bebauung erwünscht ist, die sich der Landschaft unterordnet. Dies ist z.B. an der Terrassenkante der Halde sowie beim Haldenweg der Fall.

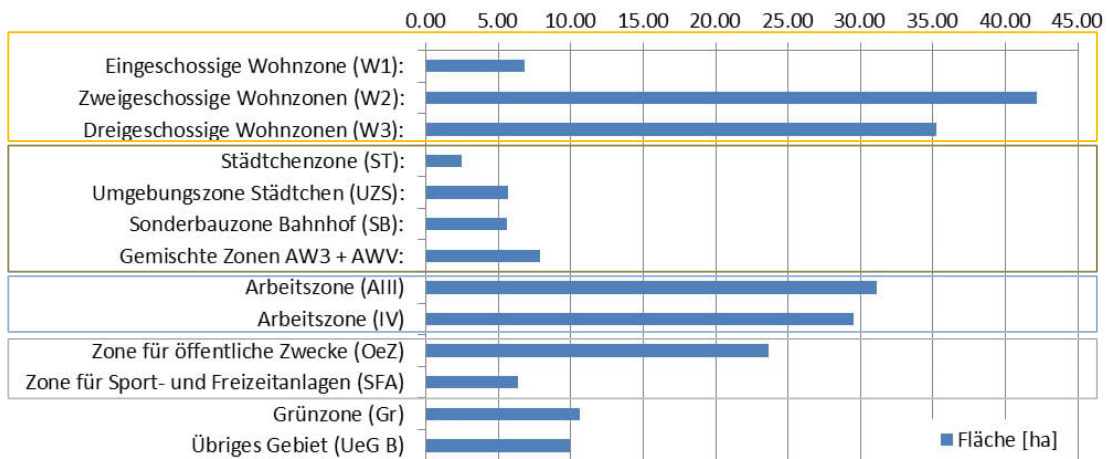
**Wohnzonen W2:** Die zweigeschossige Wohnzone ist mit rund 42 ha die flächenmässig grösste Bauzone. Sie umfasst die typischen EFH-Quartiere. Es wird zwischen einer dichteren Zone W2A und einer weniger dichten Zone W2B unterschieden, wobei erstere die Tal- und unteren Hanglagen abdeckt. Die Grundidee dahinter ist eine mit der Höhenlage abnehmende Bebauungsdichte. Die W2B wurde insbesondere an landschaftlich sensiblen Hanglagen ausgeschieden (Hoger, Geissburghalde, Gulpstrasse). Der Unterschied in den Zonenbestimmungen ist gering und beschränkt sich praktisch auf die Ausnutzungsziffer (0.35 bzw. 0.30). Vor Ort ist der Unterschied meist nicht wahrnehmbar.

Grössere W2-Flächen in der Ebene finden sich entlang der Menzbergstrasse, am westlichen Siedlungsrand sowie als quartierspezifische Wohnzone WAS am Schützenrain. Von untergeordneter Bedeutung ist die W2C für verdichtete Bauweise, welche nur in der Stärnematt und der Walkimatt mit kleinen Flächen in Erscheinung tritt. Ein Grossteil der W2-Zonen sind heute eher locker bebaut. Gerade bei freistehenden EFH wurde die erlaubte Ausnutzung oft nicht voll beansprucht. Dies hat sich jedoch in den letzten 20 Jahren geändert. An einigen Lagen in der Ebene wurden auch dichtere Überbauungen mit Doppel- oder Reihen-EFH realisiert, bei denen Einwohnerdichten von 80 Einwohnern/ha erreicht werden, was im Vergleich zum Durchschnitt von 45 Einw./ha in der W2A ein hoher Wert ist.

**Wohnzonen W3:** Die moderne Raumplanung verlangt an zentrumsnahen Lagen hohe Dichten - sowohl baulich als auch bezüglich Einwohnern oder Arbeitsplätzen. Dieser Forderung wurde mit einer grosszügigen Ausscheidung von dreigeschossigen Wohnzonen in der Talebene bereits mit dem ersten Zonenplan entsprochen. Viele bestehende Bauten entsprachen aber bereits damals nicht den Zielvorstellungen der W3-Zone. So haben etliche Gebiete bis heute ihren EFH-Charakter behalten und sind tendenziell unternutzt. Auf der anderen Seite überragen die grossen MFH beim Schlüsselacher und in der Höchhusmatt die Höhenbeschränkung gemäss BZR. Vier- oder höhergeschossige Wohnzonen wurden jedoch nie ausgeschieden.

- Die dreigeschossige Wohnzone umfasst eine Fläche von insgesamt 35 ha, wobei die W3A mit 87% Flächenanteil klar dominiert. Mit einer AZ von 0.55 wurde die Nutzungsziffer im BZR rel. tief angesetzt. Für dichtere Bebauungen wurde eine W3 «mit verdichteter Bauweise» (W3B) geschaffen, welche eine AZ von 0.65 bzw. 0.85 aufweist. Sie umfasst bloss eine Fläche von 3.5 ha im Gebiet Müllgrund.
- Zentrumszonen:** Der historische Ortskern ist mit der Städtchenzone (ST) und Umgebungszone Städtchen (UZS) abgedeckt. Ziel ist die Erhaltung und Attraktivierung der Altstadt sowie eine geordnete Entwicklung des umgebenden Zentrumsgebietes. Die detaillierten Bauvorschriften sind im Bebauungsplan Ortskern geregelt. Bauvorhaben werden durch eine spezielle Baukommission Ortskern geprüft.
- Als Pendant dazu ist die Sonderbauzone Bahnhof (SB) zu nennen. Sie verfügt ebenfalls über historische Bausubstanz, welche im ISOS als erhaltenswert eingestuft ist (Erhaltungsziel «A»). Insgesamt ist sie aber eher als Entwicklungsgebiet zur Schaffung eines modernen Zentrums zu sehen. Über Zentrumscharakter verfügt auch das dazwischen liegende Gebiet entlang der Bahnhofstrasse, welches heute in der Wohnzone W3 und in der gemischten Zone AW3 liegt. Für Zentrumsentwicklungen ist die heutige Zoneneinteilung aber kaum zweckmässig. Das Entwicklungskonzept Bahnhofstrasse schlägt darum eine Ausweitung der Sonderbauzone Bahnhof vor.
- Gemischte Zonen:** Innerhalb der Siedlung beschränkt sich diese Zone auf die Vorstadt und Chronematt sowie den Standort der Migros. Daneben gehört die unbebaute Fläche im Gebiet Badheim/Steimatt ebenfalls dazu.
- Arbeitszone III:** Diese Zone umfasst das ganze Gewerbegebiet Wydematt sowie die eher zentrumsnahen Gewerbeflächen in Bahnhofsnähe (mit Ausnahme der Wellis, welche in der AIV liegt). Sie ist für ruhiges Gewerbe vorgesehen.
- Arbeitszone IV:** Dies ist die eigentliche Industrie und Gewerbezone, welche auch für Betriebe mit erhöhten Emissionen (Lärm, Staub, etc.) geeignet ist. Sie deckt das gesamte Arbeitsgebiet Rossgassmoos ab. Verkehrsmässig ist sie gut erschlossen und von der Lage her in ausreichender Distanz zu den Wohnzonen. Heute beherbergt sie viele Betriebe, welche bzgl. Emissionen nicht auf diese Zone angewiesen wären und ebenso der AIII angehören könnten.
- Einkauf/  
Fachmärkte:** In der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung (2008) wurden überlagerte Zonen ausgeschieden, in denen Einkaufszentren und Fachmarktzentren zulässig sind. Per Definition umfassen erstere «Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs» sowie Verkaufsflächen > 1'000 m<sup>2</sup>, zweitere «Waren für den mittel- bis langfristigen Bedarf» sowie Verkaufsflächen > 2'000 m<sup>2</sup>. Insbesondere die Fachmarktzone wurde sehr grosszügig in der Wydematt und im Rossgassmoos ausgeschieden. Von Bedeutung ist sie heute hauptsächlich entlang der Ettiswilerstrasse, wo sich ein eigentlicher Fachmärkte-Cluster gebildet hat.
- Öffentliche Zonen:** Sie umfassen insbesondere die bestehenden Schul- und Sportanlagen, aber auch die Kirchenareale, Altersheime, Festhalle, Werkhof und weitere Flächen mit öffentlichem Charakter.
- Grünzonen:** Die Grünzonen überziehen die Terrassenhänge innerhalb der Siedlung und halten damit ein bedeutendes Landschaftselement von Bebauung frei, so dass die typische Topographie sichtbar bleibt. Daneben füllen sie häufig den Raum zwischen Wald und Bauzone. Zudem sichern sie den Gewässerraum entlang der Seewag.
- Übriges Gebiet:** In früheren Ortsplanungsrevisionen wurden Flächen, welche sich langfristig für die Siedlungsentwicklung eignen, dem übrigen Gebiet (ÜG) zugeschlagen. Diese Flächen bilden auch heute noch die Vorranggebiete für Siedlungserweiterungen.

Die flächenmässige Verteilung der Bauzonen präsentiert sich wie folgt:



Grafik 10: Flächenmässige Verteilung der Bauzonen in ha (Quelle: LUBAT)

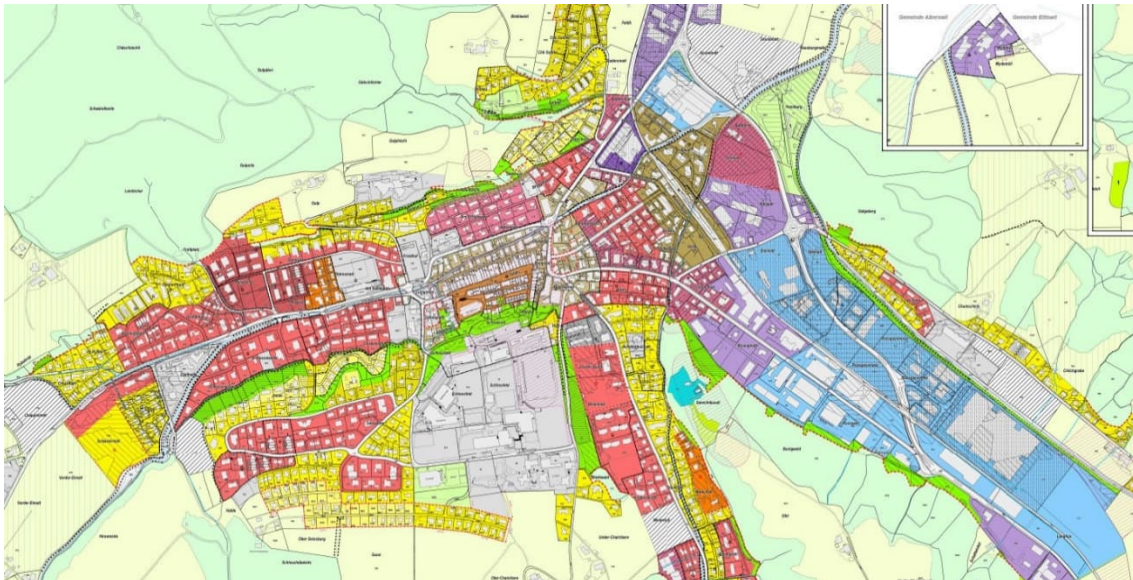


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Zonenplan

## Einwohnerdichte

Gemäss Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) lag der durchschnittliche Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner Ende 2014 bei 152 m<sup>2</sup> und damit unterhalb der im revidierten Richtplan definierten Obergrenze. Für die einzelnen Bauzonen weist das LUBAT die folgenden Dichtewerte in Einwohnern pro Hektare [E/ha] aus:

	AZ	E/ha		AZ	E/ha
Eingeschossige Wohnzone (W1)	0.25	35	Dreigeschossige Wohnzone A (W3A)	0.55	75
Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)	0.35	45	Dreigeschossige Wohnzone B Teil A (W3B)	0.65	79
Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)	0.30	33	Städtchenzone (ST)		143
Zweigeschossige Wohnzone C (W2C)	0.45	70	Umgebungszone Städtchen (UZS)		77
Wohnzone Adlermatte/Schützenrain (WAS)	0.35	28	Dreigeschossige Arbeits- u. Wohnzone (AW3)	0.65	40

Die Zusammenstellung zeigt für die Wohnzonen mässige Dichten. Erwartungsgemäss liegt der Wert in der Altstadt bedeutend höher. Langfristig sind Werte anzustreben, welche dem lagespezifischen Entwicklungsziel entsprechen. D.h. in Zentrumsnähe ist die Dichte tendenziell zu erhöhen, während sie an Hanglagen eher konstant bleibt.



## Bauliche Dichte

In den Wohnzonen stehen bauliche Dichte und Einwohnerdichte normalerweise in einem direkten Verhältnis zueinander. Die Festlegung der maximalen Dichte richtet sich insbesondere nach wohnhygienischen Massstäben, nach dem städtebaulich und landschaftlich verträglichen Mass sowie nach dem zulässigen Verkehrsaufkommen. Gute Voraussetzungen bestehen diesbezüglich in den Zentrumslagen. In einigen zentrumsnahen Quartieren ist die Dichte heute aber eher bescheiden. Dazu gehören z.B. die Quartiere Schützenrain, Bleiki und Schallerhusmatt. Eine Erhöhung wäre ohne negative Auswirkungen auf die Wohn- und Siedlungsqualität möglich. Wo dies zutrifft, werden die Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung geschaffen.

Demgegenüber reagieren die EFH-Quartiere am Hang sensibel auf Verdichtung oder würden ihre typischen Qualitäten sogar verlieren.

In den Arbeitszonen ist die bauliche Dichte heute teilweise gering. Dies ist in der Arbeitszone IV unproblematisch, wenn es sich um Betriebe mit ausgewiesenem Bedarf an offenen Lager- und Umschlagsflächen handelt (z.B. Baugewerbe). Ansonsten verlangen die übergeordneten Raumplanungsziele auch in den Arbeitszonen nach einer effizienten Bodennutzung. Diese Forderung wird mit eingeschossigen Bauten und grossen Oberflächenparkplätzen nicht erfüllt. Daher sind insbesondere in der Arbeitszone III zukünftig dichtere Nutzungen anzustreben.

### Zukünftige Dichte

- Die bauliche Dichte ist im Zentrum am höchsten und nimmt gegen den Siedlungsrand tendenziell ab.
- Zentrumsnahe Bauzonen sollen eine hohe Nutzungsdichte aufweisen. Dies gilt für alle Typen von Wohn- und Arbeitszonen.
- Neuere, zentrumsnahe Überbauungen sollen in ihrer Gestaltung und Dichte Bezug zum Zentrum nehmen.
- Überbauungen in der Ebene sind in zeitgemässer Dichte auszuführen.
- An den Hanglagen werden die Qualitäten der EFH-Quartiere erhalten. Die Bebauungsstruktur ist eher locker und gut durchgrünt.
- Zukünftig wird auch in den Arbeitszonen und speziell in der AIII eine verbesserte Ausnutzung angestrebt.
- Für ausgewählte Zonen wird im BZR neu eine Mindestausnutzung festgelegt.

### Verteilung der Bauzonen

Die heutige Nutzungsverteilung hat sich bewährt und wird grundsätzlich beibehalten. Anpassungen sind stellenweise aber trotzdem nötig und sollen sich an folgende Grundsätze halten:

- Gebiete mit Zentrumscharakter werden einer Zentrumszone ohne Nutzungsziffer zugewiesen. In diesen Zonen macht das BZR klare Vorgaben bzgl. Qualität und Planungsverfahren. Im Fokus steht v.a. das Gebiet zwischen Bahnhof und Altstadt.
- Zentrumsnahe Wohngebiete in der Ebene gehören einer höhergeschossigen Wohnzone (heute W3) an und werden langfristig mit MFH in zeitgemässer Dichte bebaut. Beim Nachweis einer guten baulichen Eingliederung und Siedlungsqualität sollen an geeigneten Lagen auch höhergeschossige Bauten möglich sein.
- Quartiere am Hang gehören einer Bauzone mit landschaftsverträglichen Bau- und Nutzungsmassen an. Dies ist i.d.R. eine zweigeschossige Wohnzone.
- Arbeitszonen in Zentrumsnähe sind für ruhiges Gewerbe vorzusehen und liegen in der entsprechenden Bauzone (AIII).
- Die Zoneneinteilung erfolgt mit Blick auf die langfristigen Entwicklungsziele.

## 5.2 Bauzonenreserven

### Bauzonenreserven gemäss LUBAT

Grundlage für die Beurteilung der Kapazitäten in den Bauzonen bilden die Erhebungen der kant. Dienststelle rawi im Bauzonen-Analysetool LUBAT. Daraus wird das Entwicklungspotenzial der Innenentwicklung abgeleitet, welches sich aus Ausdünnung<sup>1</sup> und Nachverdichtung zusammensetzt. Aus diesen Werten ergibt sich eine Differenz von 257 Einwohnern, welche als theoretisches Innenverdichtungspotenzial in die Berechnung einfliesst. Dieses wird zum Fassungsvermögen der bisher unverbauten Bauzonen von 558 Einwohnern addiert. Dies ergibt eine theoretische Kapazitätsreserve von 815 Einwohnern innerhalb der bestehenden Bauzonen. Die Zahlen sind in der untenstehenden Tab. 5 zusammengefasst.

	Kennzahlen Zone				Innenentwicklung: Einwohnerpot.			Bauzonenreserven		Kapazität
	Fläche	AZ	E./Whg.	E./ha	Ausdünnung	Verdichtung	Diff.	Fläche	E.	Total
W1:	6.82	0.25	2.94	35	-17	10	-8	0.00	0	-8
W2A:	31.47	0.35	2.63	45	-64	144	80	2.78	151	231
W2B:	5.97	0.30	2.54	33	-3	25	22	0.00	0	22
W2C:	1.81	0.45	3.10	70	-7	17	11	0.43	38	48
WAS:	2.93	0.35	2.82	28	-6	24	18	0.10	5	23
W3A:	30.90	0.55	2.27	75	-155	285	130	2.19	207	337
W3BA:	2.89	0.65	2.30	79	-16	31	15	0.08	8	23
W3BB:	0.43	0.40	2.00	5	0	4	4	0.00	0	4
W3BC:	0.22	0.85	0.00	0	0	10	10	0.00	0	10
ST:	2.51	1.00	1.99	143	-27	28	1	0.00	0	1
UZS:	5.64	0.65	2.10	77	-32	50	18	0.00	0	18
AW3:	6.83	0.65	2.10	40	-9	66	57	1.92	149	206
AWV:	1.07	1.00	1.71	66	-5	14	9	0.00	0	9
Übrige:					-109		-109			-109
<b>Total:</b>					<b>-451</b>	<b>707</b>	<b>257</b>	<b>7.51</b>	<b>558</b>	<b>815</b>

Tab. 5: Bauzonenreserven LUBAT Abkürzungen: AZ = Aushützungsziffer, E. = Einwohner, Whg. = Wohnung, Diff. = Differenz

Die Berechnung bildet das theoretische Potenzial im IST-Zustand ab. Das Nachverdichtungspotenzial in der Altstadt und in den gemischten Zonen scheint heute kaum realistisch, weshalb die entsprechenden Werte (92 Einwohner) in Abzug zu bringen sind, womit die Kapazität auf 723 Einwohner sinkt.

### Kapazitätsreserven in den bestehenden Bauzonen

Im IST-Zustand besteht in den Bauzonen heute noch Kapazität für rund 720 Einwohner, d.h. für einen Bevölkerungsanstieg auf knapp 8'300 Einwohner. Verglichen mit dem Wachstumsziel von 8'600-8'900 Einwohnern bis 2030 ergibt sich damit ein Bedarf von zusätzlichem Wohnraum für rund 300 - 600 Einwohner, welcher mittel- bis langfristig mittels Einzonungen zu decken sein wird.

1 Abnahme der Personenbelegung pro Wohnung

## 5.3 Mobilität und Verkehr

### Ausgangslage

#### Projekte:

**Ettiswilerstrasse:** Der Grundmattkreisel wird ausgebaut und erhält einen Bypass in Richtung Bahnübergang. Damit wird das Rückstauproblem gelöst und die Kapazität zur Spitzenstunde deutlich verbessert. Gleichzeitig wird die Erschliessungsstrasse der nördlichen Arbeitszone an den Kreisel angeschlossen. Der Anschluss wird über das heutige ÜG Grundmatt verlaufen.

**Menzbergstrasse:** Der Abzweiger beim Mohren soll umgestaltet werden, um die Verkehrsbeziehung zwischen Vorstadt, Menzberg- und Chalchtarenstrasse zu verbessern.

#### Kapazitätsreserven:

**Hauptstrassen:** Heute ist der Verkehrsfluss zur Spitzenstunde auf der Ettiswilerstrasse kritisch. Mit dem Kreiselprojekt wird dieses Problem kurzfristig gelöst. Damit werden die Kapazitäten aber nicht beliebig erhöht. Die Verkehrsbelastung auf dem Hauptstrassennetz wird weiterhin zunehmen. Zur Vermeidung von erneuten Engpässen gewinnen deshalb Massnahmen zur Mobilitätslenkung an Bedeutung. Damit wird u.a. die Verkehrserzeugung aus dem Siedlungsgebiet beschränkt, was insbesondere bei Neueinzonungen gut umsetzbar ist. Entsprechende Massnahmen sind beim Ausbau des ESP, d.h. der Arbeitszone Wydematt zu ergreifen. Zu prüfen sind sie aber auch generell bei grösseren Bauvorhaben oder der weiteren Entwicklung im Zentrum.

**Quartierstrassen:** Die Quartierstrassen verfügen über ausreichend Kapazitätsreserven, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, welcher sich aus der Innenentwicklung in den kommenden 20 Jahren ergeben könnte. Eine Ausnahme bildet der Schützenrain. Für seine zukünftige Weiterentwicklung ist ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept über das ganze Quartier erforderlich.

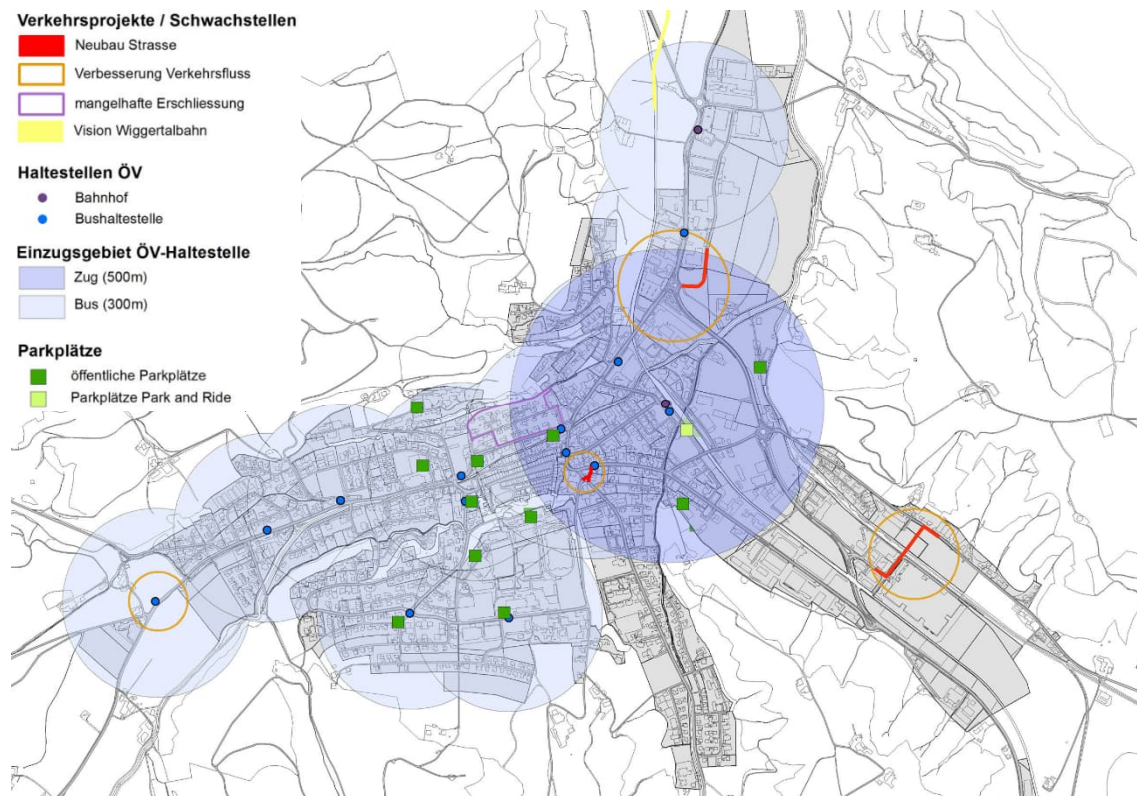


Abb. 3: Übersicht über die ÖV-Erschliessung, aktuelle Verkehrs-Schwachstellen, sowie Projekte zu deren Behebung

### Verkehrsrichtplan:

Die strategische Planungsgrundlage bildet der Verkehrsrichtplan von 2008. Die darin aufgelisteten Ziele und Massnahmen haben nach wie vor Gültigkeit und werden schrittweise umgesetzt. Die im vorliegenden Siedlungsleitbild aufgezeigte Entwicklung ist auf diesen Richtplan abgestimmt. In Ergänzung dazu sind zukünftig weitere Massnahmen zu treffen.

### Strategie und Massnahmen

Mobilitätsmix:	Die Stadt verfügt über ein breites und attraktives Mobilitätsangebot. Alle wichtigen Zielorte sind mit unterschiedlichen Mobilitätsformen direkt und schnell erreichbar. Die Umsteigebeziehungen zwischen den Mobilitätsmitteln werden optimiert (Park+Ride, etc.). Der ÖV gewinnt weiter an Attraktivität, wobei direkte und schnelle Verbindungen sowie optimale Umsteigebedingungen im Vordergrund stehen. Die Fuss- und Radwegnetze werden weiter ausgebaut und attraktiv gestaltet. Insbesondere im Zentrum werden flächeneffiziente Mobilitätsformen speziell gefördert.
Verkehrserzeugung:	Bei Neueinzonungen und grösseren Bauvorhaben wird das Verkehrsaufkommen auf ein verträgliches Mass beschränkt. Entsprechende Vorgaben sind in das BZR aufzunehmen.
Mobilitätskonzepte:	Bei grösseren Bauvorhaben ist ein Mobilitätskonzept auszuarbeiten, welches Massnahmen für eine effiziente Mobilität aufzeigt.
ÖV-Netz:	Die ÖV-Erschliessung wird den wachsenden Bedürfnissen angepasst. Mittelfristig ist eine Bushaltestelle beim Kreisel Ostergau vorzusehen. Längerfristig sind zusätzliche Linienführungen und Haltestellen zu prüfen, um die Abdeckung zu optimieren.
Fussgänger:	Das Stadtzentrum ist aus allen Quartieren über direkte, sichere und attraktiv gestaltete Fusswege erreichbar. Im Zentrum sind durchgehend hindernisfreie Wege anzustreben.
Einzonung:	Der Anschluss der gewerblichen Erschliessungsstrasse an den Grundmattkreisel soll über Bauzone verlaufen. Im Rahmen des Projekts wird die Arbeitszone in diesem Bereich angemessen erweitert (Einzonung ÜG).



Abb. 4: Blick auf den Bahnhof

## 5.4 Landschaft

### Ausgangslage

Die Stadt ist in eine reizvolle Hügellandschaft eingebettet, welche sich im Norden gegen das Wauwilermoos öffnet. Die traditionelle Kulturlandschaft wird von der landwirtschaftlichen Tätigkeit geprägt und von den Erholungssuchenden geschätzt. Sie ist ein wichtiger Standortfaktor hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität und prägt das Bild der Stadt massgeblich. Mit der fortschreitenden Siedlungsentwicklung ist auf landschaftliche Qualitäten und Eigenheiten besondere Rücksicht zu nehmen.

- Topographie:** Die ursprüngliche Topographie ist heute auch innerhalb der Siedlung noch gut wahrnehmbar. Die Hügelkuppen und auch die Terrassenhänge wurden vor Verbauung freigehalten und sind fast überall noch gut sichtbar. An diesem Grundsatz ist festzuhalten.
- Gewässer:** In vielen alten Städten wurde traditionell bis direkt an die Gewässer gebaut. Dies war auch in Willisau der Fall. Die Gewässer haben in der Siedlung generell wenig Raum, sind aber weitgehend hochwassersicher, was dem Entlastungskanal unter der Umfahrungsstrasse sowie diversen Sanierungs- und Renaturierungsprojekten zu verdanken ist. Auch ausserhalb der Siedlung haben die Gewässer tendenziell wenig Raum. Im Gegensatz zur Siedlung sind Gewässeraufweitungen hier aber noch denkbar. Dies kann sowohl für die Natur wie auch für die Erholungsnutzung ein Gewinn sein.
- Siedlungsrand:** Natürliche Siedlungsränder finden sich heute eher an wenigen Orten, d.h. meist dort wo die Siedlung an ein Gewässer oder den Wald grenzt. In den Wohnzonen bildet i.d.R. die W2 den Siedlungsabschluss, was in vielen Fällen einen harmonischen Übergang ergibt. Nachholbedarf besteht v.a. bei den Arbeitszonen im Norden und im Osten.
- Siedlungsökologie:** Mit der raumplanerischen Forderung nach Verdichtung wird die Erhaltung und Förderung von Grünflächen und Naturobjekten in der Siedlung zunehmend wichtiger. Denn wo die Siedlung dicht ist, wächst das Bedürfnis nach attraktiven Freiräumen und Grünflächen in kurzer Geh-Distanz. Die heutigen Flächen und Strukturen sind daher langfristig zu sichern und an geeigneten Stellen zu ergänzen.

### Strategie und Massnahmen

- Siedlungsgrenze:** An den heutigen Siedlungsgrenzen wird festgehalten. Als Richtlinie gelten die Siedlungsgrenzen des REP. Die Hügelzüge, Terrassenhänge, sowie sonstige wertvolle Landschaftselemente werden von Bebauung freigehalten.
- Siedlungsrand:** Die Siedlungsränder werden so gestaltet, dass sich harmonische Übergänge in die Landschaft ergeben. Ebenso werden die Ortseingänge attraktiv gestaltet.
- Gewässer:** Die Gewässer erhalten genügend Raum, sind möglichst naturnah gestaltet und für die Bevölkerung erlebbar. Im dicht bebauten Raum sind sie Bestandteil der Siedlung und werden optimal in diese integriert, so dass sie ansprechend zur Geltung kommen. Ausserhalb davon sind sie naturnah gestaltet und werden von Auenvegetation gesäumt.
- Siedlungsökologie:** Der Siedlungsraum ist mit vielfältigen und attraktiven, öffentlich zugänglichen Grünflächen und -strukturen durchsetzt. Diese sind möglichst gut miteinander vernetzt.



Abb. 5: Links im Bild die obere Siedlungsgrenze im Gebiet Hoger, rechts die Arbeitszone Wydematt im Talboden

## 5.5 Siedlungsqualität

### Zentrumsräume

Die Stadt als Ganzes erfüllt eine Funktion als regionales Zentrum. Innerhalb der Stadt konzentriert sich die Zentrumsfunktion zum Teil auf klar abgrenzbare Räume wie z.B. die Altstadt, den Bahnhof oder die Schul- und Sportanlagen Schlossfeld. Ihrer Bedeutung entsprechend verdienen diese Orte eine besondere Beachtung in der städtebaulichen Entwicklung. Diesbezüglich wurde in der Vergangenheit bereits vieles gemacht, neue Projekte sind in Arbeit.

- Altstadt:** Mit der Realisierung der Umfahrung wurden die Voraussetzungen für die Aufwertung des Freiraums in der Altstadt geschaffen. Die Umsetzung erfolgte im Anschluss daran mit den Gassensanierungen und der neuen Platzgestaltung. Zusammen mit der Verkehrsberuhigung hat die Altstadt dadurch deutlich an Qualität gewonnen.
- Bahnhof:** Die Stadt hat 2011 ein Pilotprojekt Ortskernentwicklung durchgeführt, welches u.a. das Entwicklungspotenzial am Bahnhof und entlang der Bahnhofstrasse auslotete. Dabei wurden verschiedene Ideen wie der Bau eines Hochhauses am Bahnhof vorgeschlagen. Gleichzeitig wurde in der Sonderbauzone Bahnhof die Ausnützungsziffer gestrichen, um das Entwicklungspotenzial bereits kurzfristig nutzen zu können. Die aktuelle bauliche Entwicklung geht in die skizzierte Richtung, wobei mit dem Neubau beim Bahnhof und der Überbauung Gerbi ein neuer städtebaulicher Massstab Einzug hielt.
- Bahnhofstrasse:** Städtebauliches Potenzial sieht die Stadt auch an der Bahnhofstrasse, als Verbindung zwischen den beiden Zentren. Sie hat dafür das Projekt «Zentrumsentwicklung Bahnhofstrasse» lanciert. Um das ermittelte Potenzial zukünftig nutzen zu können, ist die heutige Zonenzuteilung ungeeignet. Sie soll auf Basis des Konzeptes angepasst werden.
- Neue Ausstrahlungspunkte?** Vorstellbar ist, dass sich in der Stadt zukünftig noch weitere Orte mit Zentrumsausstrahlung bilden. Mit Blick auf die ESP-Entwicklung wäre dies z.B. für die Arbeitszonen wünschenswert. Dies könnte ein Dienstleistungszentrum mit hoher Nutzungsdichte, ansprechender Architektur und Freiraumgestaltung, sowie guter ÖV-Erschliessung sein.

### Strategie und Massnahmen

- Zentrum:** Das Stadtzentrum soll insgesamt als attraktives und lebendiges Zentrum funktionieren. Dabei spielen die Altstadt als historisches und das Bahnhofsgebiet als modernes Zentrum gleichermaßen wichtige Rollen. Diese beiden Zentren sollen nicht gegeneinander ausgespielt, sondern über die Bahnhofstrasse geschickt miteinander verbunden werden, so dass das Zentrum grossräumiger wahrgenommen wird.
- In den Zentrumszonen werden die Wohn- und Aufenthaltsqualität weiter verbessert und die Ausstattung mit Geschäften und halböffentlichen Nutzungen gefördert. Die Zentrumszone soll für Geschäfte und Gewerbe möglichst attraktiv sein.
- Bauten und Umbauten im Zentrum müssen erhöhten gestalterischen Ansprüchen genügen. Die Freiräume sollen durchgehend attraktiv, gut durchgrünt und über direkte und hindernisfreie Fussgängerverbindungen vernetzt sein.
- Altstadt:** In der Altstadt wird das heutige Ortsbild langfristig erhalten.
- Bahnhof:** Am Bahnhof entsteht eine moderne Zentrumszone, welche dem Gebiet ein neues Gesicht verleiht. Die Bebauung wird dichter, die Gebäude höher. Erhaltenswerte Altbauten und Strukturen sollen dabei nicht verdrängt, sondern geschickt integriert werden. Besonderes Augenmerk gilt einer qualitätsvollen und attraktiven Aussen- und Freiraumgestaltung.

## Siedlungsqualität generell

### Strategie und Massnahmen

- Siedlungsqualität:** Bei Neu- und Umbauten wird Wert auf eine qualitätsvolle Architektur und eine gute Integration ins Ortsbild und die Landschaft gelegt. Dies gilt speziell für landschaftlich und ortsbaulich sensible Lagen.
- Baukommission:** Zur Beurteilung von Bauvorhaben in den Zentrumszonen (Altstadt, Bahnhof, Bahnhofstrasse) wird die Baukommission Ortskern beigezogen.
- Qualifizierte Verfahren:** Die Planung und Umsetzung von Projekten, welche erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und den Aussenraum in den Zentrumszonen haben, erfolgt in der Regel über qualifizierte Verfahren wie Studienaufträge oder Wettbewerbe.
- Einzonungen:** Als Grundlage für Einzonungen wird ein qualitätsvolles Bebauungskonzept verlangt. Dieses ist über die Gesamtfläche zu erstellen, auch wenn die Einzonung etappiert erfolgt. Auf neu einzonzten Flächen gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Bei Kleinflächen kann davon abgesehen werden.
- Bebauungskonzept:** Bebauungskonzepte erbringen alle erforderlichen Nachweise, welche für eine Einzonung notwendig sind. Dazu gehören u.a. dem Zonenzweck entsprechende Nutzung, effiziente Flächennutzung, Erschliessung, hohe Qualität in Architektur und Umgebungsgestaltung, Integration ins Ortsbild und die Landschaft, Lärmschutz.
- Umgebungsplan:** Bei Neubauten oder baulichen Erneuerungen im Zentrum oder an ortsbaulich sensibler Lage ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser weist eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung nach, welche Bezug zum öffentlichen Raum nimmt. Die Stadt erstellt klare Vorgaben für die Freiraumgestaltung im Zentrum.
- Siedlungsökologie:** Gestaltungs- und Umgebungspläne müssen eine gute Siedlungsdurchgrünung mit einem hohen Anteil einheimischer Pflanzen ausweisen.



Abb. 8: Bahnhofstrasse von oben

## 5.6 Räumliche Entwicklungsstrategie

Die räumliche Entwicklungsstrategie basiert auf den Grundlagen und Festlegungen in den vorangehenden Kapiteln sowie auf der Quartieranalyse in Beilage 1. Eine einfache planerische Darstellung zeigen die Pläne auf den nachfolgenden Seiten 25 und 26.

### Strategie und Massnahmen

Priorität	Die Bebauung der bestehenden Bauzonenreserven sowie die Projekte zur Innenentwicklung geniessen erste Priorität. Einzonungen sind von zweiter Priorität und werden auf die Innenentwicklung abgestimmt.
Innenentwicklung:	
Etapppierung:	Die Siedlungserweiterung mittels Einzonungen erfolgt bedarfsgerecht, in dosierten Etappen. Diese werden auf die Entwicklungsziele der Stadt abgestimmt. Ziel ist es, das Angebot schrittweise zu erhöhen, um langfristig das angestrebte Wachstum einzuhalten. Dies gilt sowohl für Wohn- wie für Arbeitszonen.
Bedarf Wohnen:	Der Bedarf ergibt sich in erster Linie aus dem Bevölkerungswachstum. Zusätzlichen Einfluss hat das angestrebte Immobilienangebot. Als Folge der Innenentwicklung wird sich der Ausbau des Wohnungsbestandes zukünftig auf den MFH-Bereich konzentrieren, womit sich der Angebotsmix stark auf diese Seite verschiebt. Einen gewissen Angebotsausgleich möchte die Stadt mittelfristig mit einer moderaten Siedlungserweiterung im Gebiet Oberschlossfeld schaffen.
Bedarf Arbeiten:	Die ESP-Planung wird durch den regionalen Entwicklungsträger Region Luzern West koordiniert. Der Bedarf ergibt sich aus dieser Planung.

### Erläuterung zu den Plänen:

#### Entwicklungsstrategie, Abb. 9, S. 25

Die Entwicklungsstrategie wird quartierweise festgelegt und mit folgenden Kategorien gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach Innen» (2013) umschrieben:

Bewahren:	Erhalt der Ursprungsnutzung ohne quantitative Entwicklung.
Erneuern:	Weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung; geringe bis moderate quantitative Entwicklung.
Weiterentwickeln:	Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung.
Umstrukturieren:	Teilersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen (z.B. Umwandlung EFH- zu MFH-Quartier); quantitative Entwicklung hoch, projektabhängig.
Neuorientieren:	Weitgehender Ersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsmischung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen (z.B. Wohnnutzungen an Gewerbestandort); allenfalls Erhalt einzelner besonderer Nutzungen; i.d.R. grosse quantitative Entwicklung.
Neuentwickeln:	Erstellung von Neubauten auf bisher ungenutzten Bauzonenreserven.
Einzonung:	Siedlungserweiterung mittels Einzonung.

#### Strategieplan zukünftige Nutzungsverteilung, Abb. 10, S. 26

Der Plan zeigt, wie sich die Nutzungsverteilung langfristig präsentieren könnte.



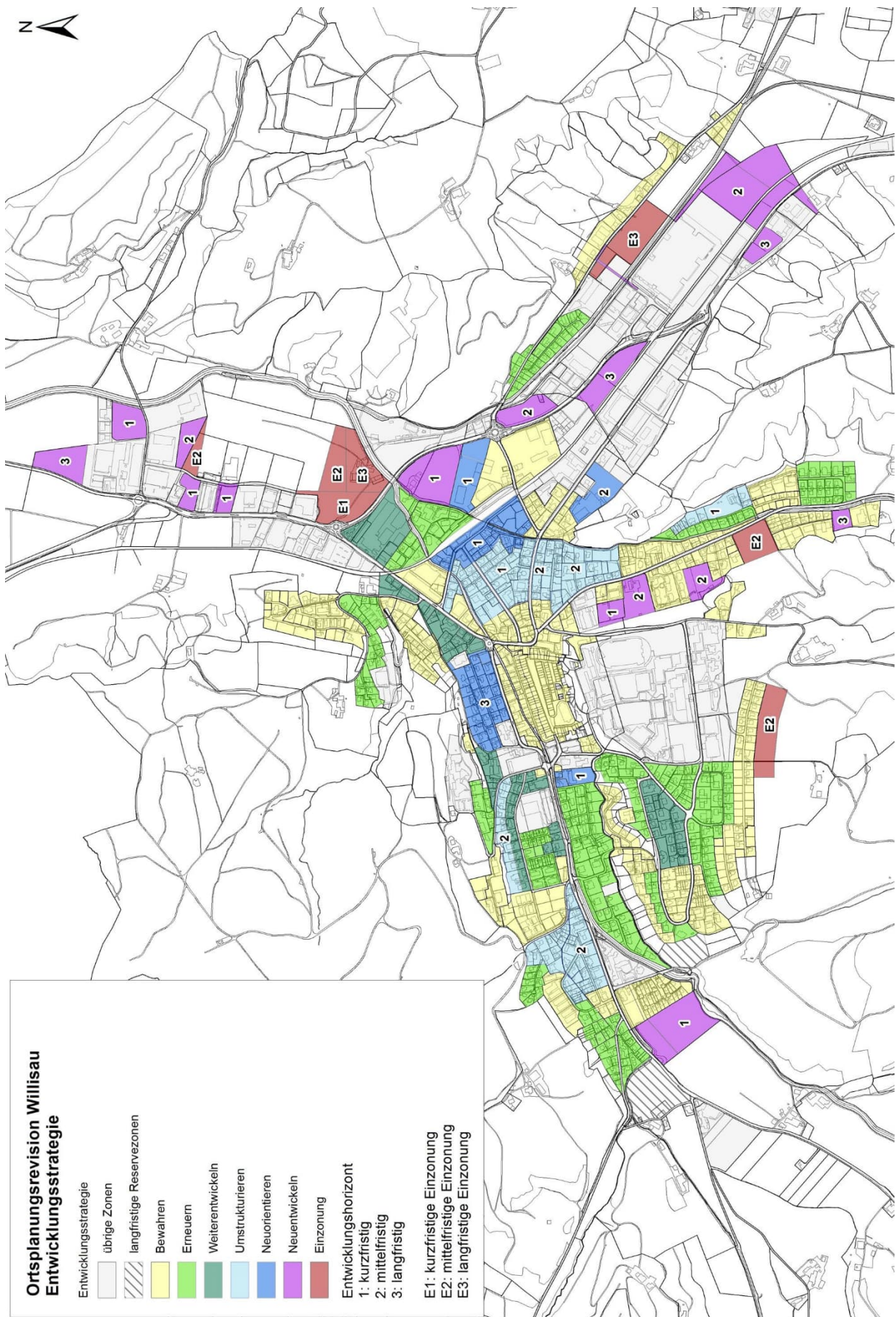


Abb. 9: Entwicklungsstrategie

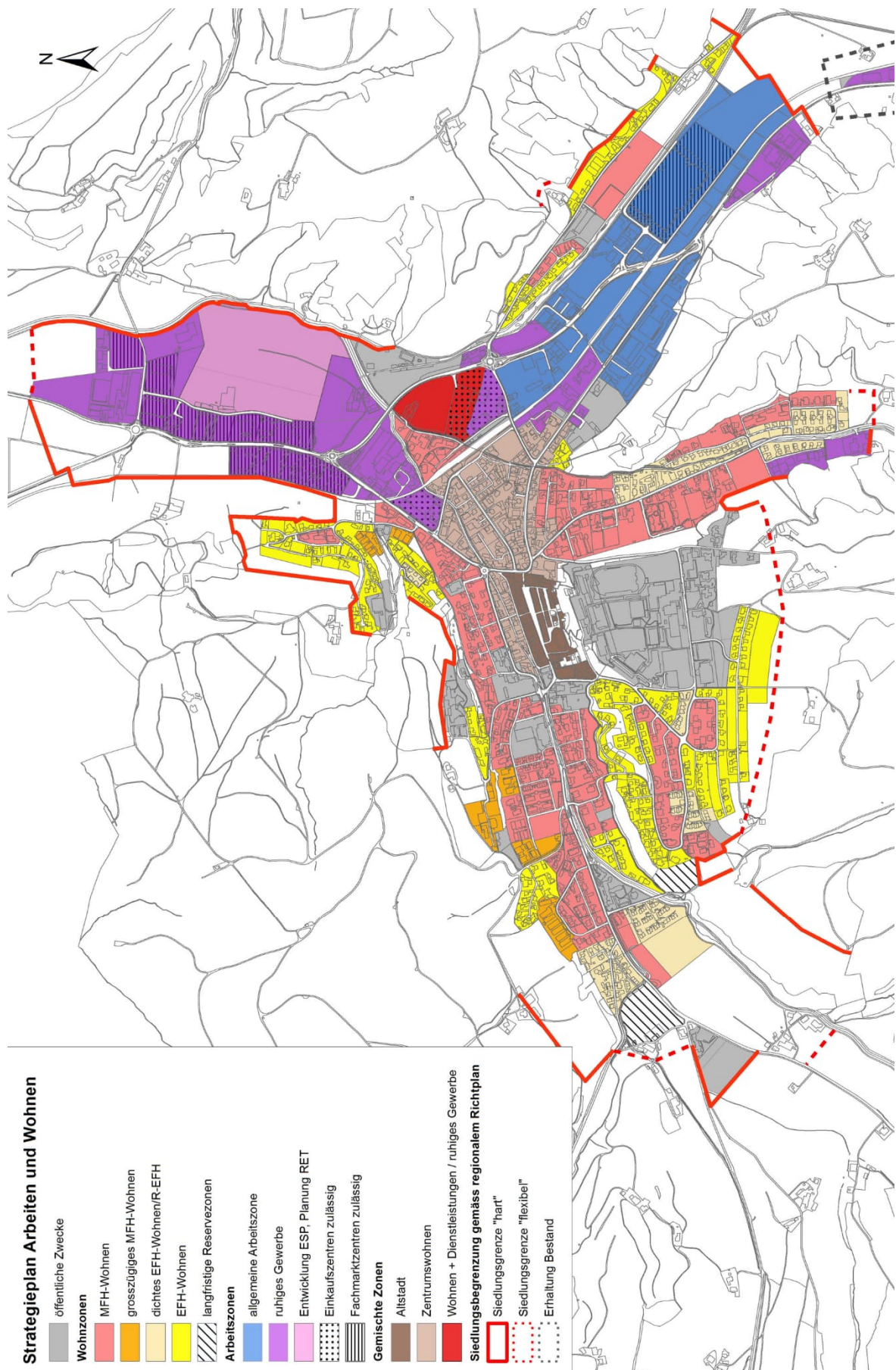


Abb. 10: Strategieplan zukünftige Nutzungsverteilung

## 5.7 Massnahmen Ortsplanungsrevision

Im Anschluss an die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wird die Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen. Dabei werden BZR und Zonenplan an die aktuellsten, übergeordneten Gesetze und Vorgaben angepasst. Aufbauend auf dem Siedlungsleitbild sind u.a. folgende Massnahmen vorgesehen:

- Umsetzung IVHB: Die Einführung der neuen Baubegriffe nach IVHB hat direkte Auswirkungen auf die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten aller Grundstücke und Gebäude. Die Festlegung der zukünftigen Nutzungs- und Höhenwerte wird auf Basis der in Abb. 9 dargestellten Entwicklungsstrategie vorgenommen. Wo die heutige Körnung und Dichte erhalten werden soll, werden diese Werte restriktiv und damit tief angesetzt. Dies betrifft insbesondere die Kategorien «Bewahren» und «Erneuern». Bei den übrigen Kategorien soll, in aufsteigender Reihenfolge, ein angemessener Entwicklungsspielraum gewährt werden.
- Anpassung Zonen: Mit der Umsetzung der IVHB müssen sowohl die Bezeichnungen wie auch die Bestimmungen der Bauzonen im BZR angepasst werden. Dies erfordert auch Anpassungen und Verschiebungen der Bauzonen im Zonenplan.
- Zonenvorschriften: - In der gemischten Zone (heute AW3) wird der minimale Gewerbeanteil auf 10% reduziert.  
- In der Arbeitszone III werden Vorgaben für eine verbesserte Flächeneffizienz (z.B. Mindestausnutzung, Parkplatzanteil unterirdisch) eingeführt.
- Einzonungen: - Beim Kreisel Grundmatt wird eine erste Etappe des ÜG in die Arbeitszone eingezont.
- Umzonungen: - Das Gebiet Bahnhofstrasse-Vorstadt wird in eine Zentrumszone ohne ÜZ umgezont. Dasselbe ist für die Kreuzstrasse, sowie Teilflächen am Viehmarkt und beim Kindergarten Pfarreiheim vorgesehen.  
- Zweigeschossige Wohnzonen, welche über ausgewiesenes Entwicklungspotenzial verfügen, werden nach Möglichkeit aufgezont. D.h. die ÜZ wird angemessen hoch angesetzt, um der Lage gerechte Nutzungsdichten zu ermöglichen. Dies betrifft zentrumsnahe Wohnzonen wie die Schallerhusmatte oder geeignete Hangfusslagen in den Gebieten Walkimatt, Sonnrüti, Gärtnerei Friedhof. Am Schützenrain werden die Voraussetzungen für eine mittel- bis langfristige Weiterentwicklung/Verdichtung geschaffen.  
- Zentrumsnahe Arbeitszonen, welche ruhiges Gewerbe aufweisen, werden der Arbeitszone III zugewiesen (Wellis, Parz. 88 Steimatt).  
- Der Standort Feuerwehr in der Bisangmatt kommt in die Zone für öffentliche Zwecke.  
- Aufhebung der Möglichkeit zum Bau von Fachmarktzentren im Gebiet Rossgassmoos
- Gestaltungspläne: Bestehende Gestaltungspläne, welche keine unverzichtbare Regelung der Bauordnung darstellen und deren Bebauung abgeschlossen ist, sind möglichst aufzuheben. Danach gelten die Bestimmungen des BZR. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, im Rahmen der baulichen Erneuerung ein höheres Nutzungspotenzial auszuschöpfen.

## 6. Zusammenfassung

Das Siedlungsleitbild dient als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Entwicklungen in den nächsten 15 Jahren, d.h. über einen Planungszeitraum bis ca. 2030. Dabei werden Aussagen zu den Themen Siedlungsentwicklung und -Qualität, Wohnen, Gewerbe, Landschaft und Verkehr gemacht. Zugleich bildet es die Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung, mit welcher die Stadt das aktuelle, übergeordnete Planungsrecht umsetzen wird. Dabei steht insbesondere die Umsetzung der schweizweit harmonisierten Baubegriffe (IVHB) im Vordergrund, welche bedeutende Anpassungen an den baurechtlichen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement notwendig macht. So werden z.B. die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe ersetzt.

Aufgrund der im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsstrategie, welche das Wachstum vermehrt in die Hauptentwicklungsachsen und Zentren lenken will, korrigiert die Stadt ihr bisheriges Wachstumsziel leicht nach oben und rechnet über die nächsten 15 Jahre mit einem jährlichen Wachstum von 0.8 - 1.0%. Damit wird die Bevölkerung bis 2030 auf rund 8'600 - 8'900 Einwohner anwachsen. Der erforderliche Wohnungsbedarf soll in erster Linie im Bestand, d.h. in den bestehenden Bauzonen gedeckt werden. Darüber hinaus besteht mittel- bis langfristig zusätzlicher Bedarf für rund 300 - 600 Einwohner, welcher mittels Einzonungen zu decken sein wird. Die dafür vorgesehenen Flächen liegen im «Übrigen Gebiet» und sind damit schon seit längerem als Reservezonen vorgesehen. Über die Nutzungsplanung soll auch zukünftig ein ausgewogenes und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Aus heutiger Sicht dürfte insbesondere die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen deutlich ansteigen, während die Nachfrage nach Familienwohnungen weiter hoch bleibt. Aufgrund der raumplanerischen Rahmenbedingungen muss sich der Ausbau v.a. auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren, wobei hier ein vielfältiges Angebot anzustreben ist. Im EFH-Segment liegt der Fokus auf einer massvollen Weiterentwicklung und Ergänzung der bestehenden Quartiere, wobei deren typische Qualitäten zu erhalten sind.

Aufgrund der Zentrumsfunktion dürfte auch der Arbeitsstandort profitieren. Aus kommunaler Sicht steht dabei die Entwicklung der ortsansässigen Unternehmen im Vordergrund. Grössere Ansiedlungen sind mittel- bis langfristig im Rahmen der ESP-Planung im Gebiet Wydematt möglich. Planung und Koordination erfolgen über den regionalen Entwicklungsträger Region Luzern West.

Die jüngsten Revisionen des Planungsrechtes auf den Ebenen Bund und Kanton verlangen von den Gemeinden eine klare Konzentration der Siedlungsentwicklung nach Innen. Mit den aktuell laufenden Projekten ist die Stadt Willisau diesbezüglich gut auf Kurs. Daneben will sie im Rahmen der Nutzungsplanung die Voraussetzungen schaffen, dass sich noch weitere Quartiere baulich weiterentwickeln können. Ziel ist es, das lagespezifische Potenzial einzelner Quartiere noch gezielter und besser zu nutzen und dabei qualitätsvolle Bebauungen und Freiräume zu schaffen. Die strategischen Grundlagen dazu liefert das vorliegende Siedlungsleitbild.

Teilrevision Ortsplanungsrevision Willisau: Fusion mit Gettnau

## Ergänzung Siedlungsleitbild: Ortsteil Gettnau

# 1. Einleitung

Das Siedlungsleitbild Willisau wurde 2015 vom Stadtrat verabschiedet. Die strategischen Aussagen sind nach wie vor gültig. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision zur Fusion mit Gettnau wird das bestehende Siedlungsleitbild mit den nachfolgenden Kapiteln ergänzt. Sie enthalten strategische Aussagen zur Entwicklung des Ortsteils Gettnau.

Die Leitsätze aus dem Hauptteil des Siedlungsleitbildes gelten sinngemäss auch für den Ortsteil Gettnau. Für wichtige Themen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2022 zusätzlich spezifische Aussagen und Strategien für den Ortsteil Gettnau formuliert, welche nachfolgend erläutert sind.

# 2. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

## Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2020 waren in Gettnau 1'158 Einwohner registriert. Das Bevölkerungswachstum der letzten 15 Jahre lag bei 20%. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von gut 1.2% und liegt deutlich über demjenigen des Ortsteils Willisau, welcher in derselben Zeit ein jährliches Wachstum von 0.65% verzeichnete.

Für den Ortsteil Gettnau wird für die nächsten 15 Jahre das Wachstumsziel gem. Siedlungsleitbild Willisau von 0.8 – 1.0 % definiert. Dies entspricht einer Bevölkerungszunahme im Ortsteil von rund 150 bis 180 Einwohnern. Längerfristig wird das Wachstum tendenziell reduziert.

## Wirtschaftliche Entwicklung:

Östlich des Dorfes Gettnau liegen die beiden Arbeitszonen Hofmatt und Ziegelei/Ausserstalden, welche sich über die Gemeindegrenze nach Alberswil erstrecken. Im Dorf Gettnau haben die Mischzonen am westlichen Siedlungsrand einen hohen Gewerbeanteil und bisher v.a. gewerblichen Charakter.

Die Arbeitszonen Gettnau dienen in erster Linie der Weiterentwicklung des ansässigen Gewerbes sowie neuen Betrieben aus der näheren Umgebung. Gewerbliche Neuansiedlungen von regionaler und kantonaler Ausstrahlung konzentrieren sich auf die ESP-Arbeitszonen Wydematt bis Rossgass im Ortsteil Willisau.

# 3. Räumliche Entwicklung

## Mobilität und Verkehr

Das Dorf Gettnau liegt an der Kantonsstrasse K18 zwischen Zell und Ettiswil. Ab dem Kreisel Stalden zweigt die K11a nach Willisau ab. Die Verkehrsbelastung im Dorf ist hoch (DTV 2021 = 9'978). Dies gilt speziell zu den Spitzenstunden, wobei auch Rückstau beim Abzweiger Schötzerstrasse auftritt. Die Quartiere sind teilweise als T30-Zonen signalisiert.

Der Bahnhof liegt zentral im Dorf und entspricht der ÖV Angebotsstufe 2 («gutes Angebot») mit Halbstundentakt zu den Hauptreisezeiten morgens und abends.

Der Verkehr im Dorf soll verträglich gestaltet und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gestärkt werden. Entlang der Kantonsstrasse wird eine siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung angestrebt. Auf der Schötzerstrasse wird der Verkehr beruhigt. Die Massnahmen sollen auch dazu beitragen, den Verkehrsfluss beim Abzweiger Schötzerstrasse sicherzustellen.

Die Netzqualität für den Fuss- und Veloverkehr wird verbessert und möglichst attraktiv gestaltet, um dessen Anteil im Gesamtverkehr, speziell im Nahverkehr deutlich zu erhöhen. In den Quartieren sollen möglichst durchgängige, parallel zur Kantonsstrasse verlaufende Fuss- und Radverbindungen entstehen. Die Anbindungen an den Bahnhof werden optimiert.

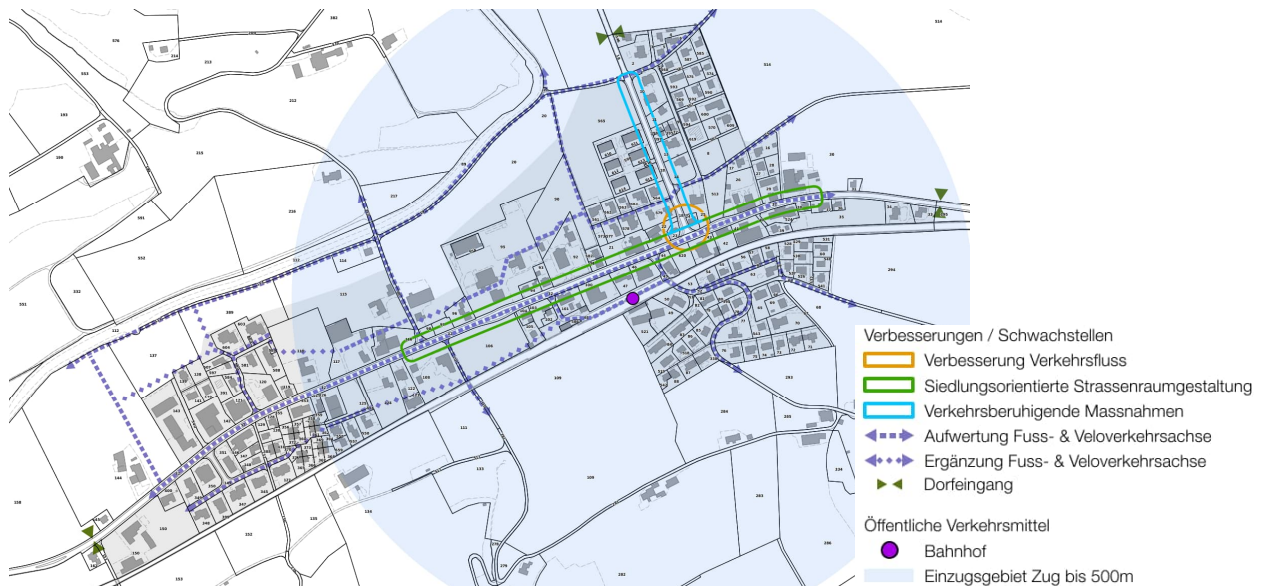


Abb. 11: Übersicht über die Erschliessung, Schwachstellen und Abschnitte mit Massnahmen

## Landschaft

Teilweise lockere Bebauung, Siedlungslücken sowie Landwirtschaftsbetriebe im Siedlungsraum ergeben den immer noch äusserst ländlichen Charakter. Dieser wird sich mit der laufenden Entwicklung jedoch hin zu einer kompakteren Siedlung mit modernerem Aussehen wandeln. Die umgebende Landschaft ist von einer intensiven Landwirtschaft geprägt.

Die landschaftlichen Vorzüge des Ortes sowie ein starker Landschaftsbezug aus der Siedlung heraus sind langfristig zu erhalten. Die Siedlung soll gut durchgrünt und mit der umgebenden Landschaft vernetzt sein. Die wertvollen Landschaftselemente sind in ihrer Qualität zu erhalten und zu fördern. Dazu zählen u.a. der Gewässerraum der Luthern sowie Gehölzgruppen, Hecken und Obsthaie.

## Siedlungsentwicklung

Die historischen Karten aus dem 19. Jh. zeigen das Dorf als zwei Kleinsiedlungen bei Oberdorf/Gufenstatt im Westen und Unterdorf/Ziegelhaus im Osten. In der ersten Hälfte 20. Jh. hat sich die Siedlung entlang der Kantonsstrasse entwickelt und die noch heute bestehende West-Ost Ausdehnung erreicht. Aufgrund dieser Entwicklung als «Strassendorf» entstand nie ein eigentliches Dorfzentrum. Im Zonenplan wurde der ganze Abschnitt zwischen den alten Kleinsiedlungen als Dorfzone festgelegt. Ab den 1970er-Jahren begann sich die Siedlung an einzelnen Orten von der Strasse weg zu entwickeln und es entstanden die heutigen Wohnquartiere.

Der Ursprung der Arbeitszonen im Osten liegt in der Jahrhundertwende bzw. Ende des 19. Jh. mit dem Bau der Ziegelei. In der Hofmatt begann die Siedlungsentwicklung ab Mitte der 1970er Jahre und erlebte einen Schub in den letzten 20 Jahren.

Das Dorf Gettnau wächst von innen nach aussen. Erste Priorität hat die Innenentwicklung, wobei v.a. das Potenzial im Zentrum und in Bahnhofsnähe optimal in Wert zu setzen ist, um das Zentrum zu stärken und mittelfristig einen Kerncharakter zu entfalten. Im Fokus steht das Gebiet zwischen Kapelle/Ziegelhaus und Schulhaus.

Die Wohnzonen behalten ihre quartierspezifischen Qualitäten. An den gut erschlossenen, zentralen Lagen ist eine zeitgemässe Dichte mit MFH-Bauten anzustreben.

Siedlungserweiterungen sind eher langfristig vorzusehen. Priorität haben Flächen, welche zur Stärkung des Dorfkerns beitragen und das Siedlungsgebiet arrondieren. Bei den Arbeitszonen soll bei nachgewiesenem Bedarf mittel- bis langfristig eine Entwicklung in Richtung Westen ermöglicht werden.

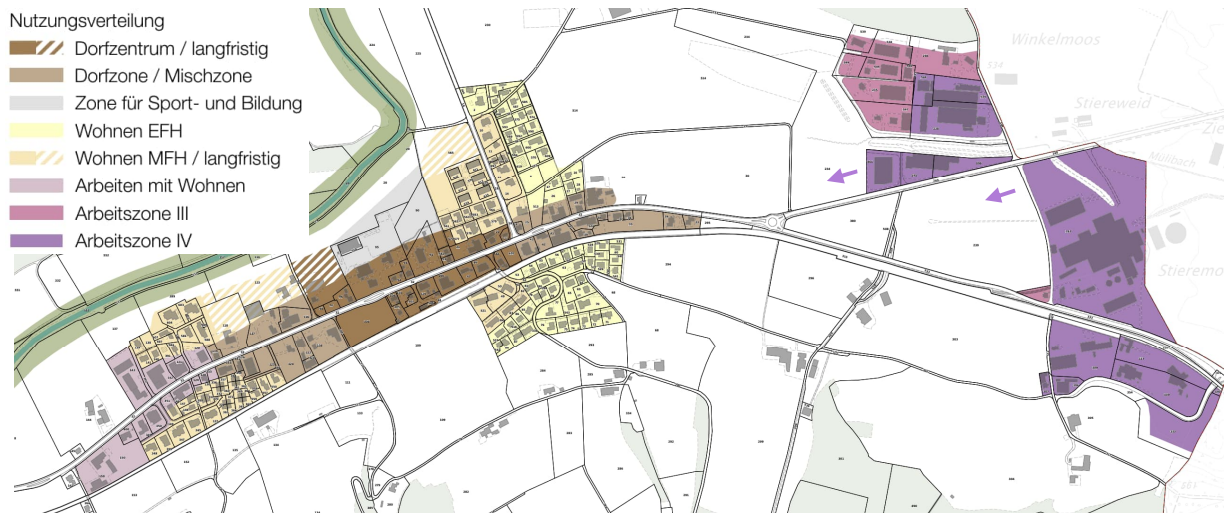


Abb. 12: Strategieplan Siedlungsentwicklung

### Bauzonenreserven und Innenentwicklungspotenzia

Die Wohnzonen sind mit Ausnahme von wenigen Parzellen praktisch vollständig bebaut. In den Mischzonen befinden sich im Uerdorf, am östlichen Siedlungsrand noch unbebaute Flächen.

In den Arbeitszonen sind nur noch bei der Ziegelei unbebaute Bauzonenreserven vorhanden und dienen ihr als Landreserve für die zukünftige Entwicklung.

Potenzial für die Innenentwicklung und die bauliche Verdichtung ist speziell in der Dorfzone und stellenweise auch in den Mischzonen oder locker bebauten Wohnzonen vorhanden.

An den gut erschlossenen, zentralen Lagen wird das Potenzial zur Innenentwicklung genutzt und mittelfristig realisiert. Dabei soll speziell das Dorfkern gestärkt werden. Zur Stärkung des Dorfkerns soll auf der Siedlungslücke zwischen Schulhaus und Bahnlinie (bisheriges ÜG) mittelfristig eine auf den Ort angepasste Zentrumsbebauung realisiert werden.

### Siedlungsqualität

Gettnau hat bisher kein eigentliches Dorfkern. Die Gebäude mit Dorfkerncharakter reihen sich zwischen Kapelle/Ziegelhus im Osten und Schulhaus im Westen entlang der Kantonsstrasse auf. Die noch vorhandenen Altbauten widerspiegeln den ländlichen Dorfcharakter und sind als Identitätsstifter wertvoll. Die Strasse und der Verkehr prägen das Dorf stark.

Gettnau erhält mittelfristig ein Dorfkern, welches baulich und funktional als solches erkennbar ist und optimal an die Quartiere und den Bahnhof angebunden ist. Die Aufenthalts- und Freiraumqualität entlang der Kantonsstrasse und speziell im Dorfkern wird verbessert und die Trennwirkung der Kantonsstrasse deutlich reduziert. Der öffentliche Raum und die Quartiere sind gut durchgrünt.

Die Wohnzonen behalten ihre quartierspezifischen Qualitäten und verfügen über eine hohe Freiraumqualität.

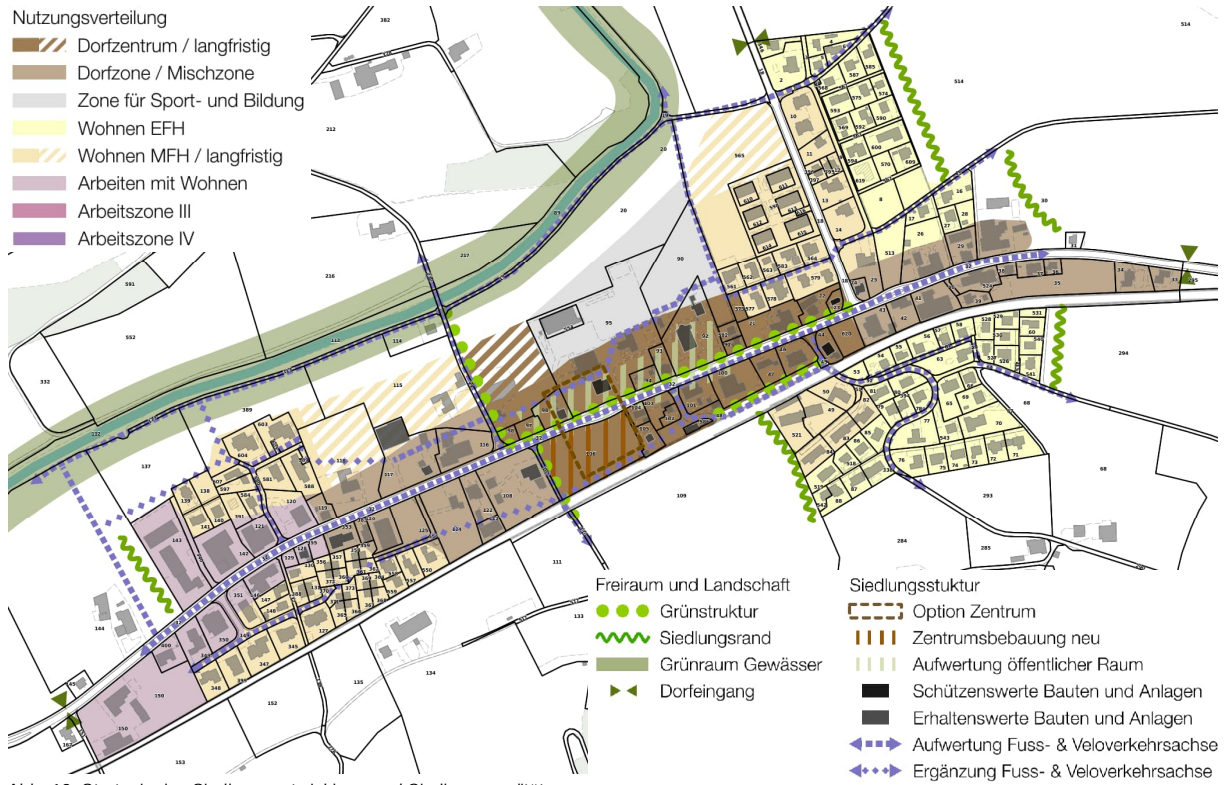


Abb. 13: Strategieplan Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität



Abb. 14: Illustration zur angestrebten Dorfkernentwicklung und Aufwertung des öffentlichen Strassenraums