

## BLICKPUNKT

## Hinterland

**ETTISWIL** Jungbürgerinnen und -bürger begrüsst

Die Gemeinde lud die jungen Erwachsenen zur Feier ihrer Volljährigkeit zu einem Nachtessen ein und übergab ihnen ein Erinnerungsgeschenk.  
**SEITE 10**

**ZELL** Die Jubiläums-GV abgehalten

Der Frauenturnverein Zell lud die Mitglieder zur 60. Generalversammlung ein. Esther Bühler darf sich neu Ehrenmitglied nennen.  
**SEITE 10**



Die Korporation Stadt Willisau will auf der letzten, grossen eingezonten Landreserve Willisaus das Quartier «Schwyzermatt 2» realisieren. Im Hintergrund rechts: die Überbauung Schwyzermatt 1. Foto Ramon Juchli

## Eine 84-Millionen-Überbauung in Planung

**WILLISAU** Angrenzend an die Schwyzermatt soll Grosses entstehen: 67 Einfamilienhäuser und vier Mehrfamilienhäuser. Die verantwortliche Korporation Stadt Willisau rechnet mit Investitionskosten von 84 Millionen Franken.

von Ramon Juchli

Am Wochenende präsentierte die Korporation Stadt Willisau im Bürgersaal das grösste Projekt ihrer langjährigen Geschichte: Schwyzermatt 2. Angrenzend an die ebenfalls von der Korporation erstellte Schwyzermatt 1 soll auf einer Fläche von rund zwei Hektaren das neue Quartier entstehen. Wie die in den Neunzigerjahren realisierte Überbauung soll auch dieses Projekt «Siedlungscharakter» haben, sagt Ludwig Peyer, Präsident der Korporation Stadt Willisau. Konkret sollen auch hier ein Begegnungsplatz sowie eine Tiefgarage

entstehen. Verstärkt wird bei diesem neuen Vorhaben auf Verdichtung gesetzt. Zudem besteht durch die unmittelbar angrenzende Bushaltestelle Käpelmatt Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Die Überbauung ist auf der letzten, grossen eingezonten Landreserve Willisaus geplant. Diese Fläche will effizient genutzt werden: Im vorderen Teil des Neubaugebiets, entlang der Hergiswilerstrasse, sollen vier Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlich grossen Mietwohnungen entstehen. Je zwei Bauten wären vier respektive fünf Geschosse hoch. Im hinteren Teil von Schwyzermatt 2 sind Einfamilienhäuser geplant, nach heutigem Stand der Vorabklärungen deren 67. «Wir stellen eine grosse Nachfrage nach Einfamilienhäusern fest», sagt Ludwig Peyer. «Schon heute gibt es viele Interessierte.»

### Zwei Siegerideen vereint

Die Korporation Stadt Willisau rechnet für ihr bislang grösstes Bauvorhaben mit einer Investitionssumme von rund

84 Millionen Franken. Wie sie in einer Medienmitteilung schreibt, lege sie Wert auf ein «durchdachtes und ausgeglichenes Projekt». Aus diesem Grund habe eine Fachjury einen Wettbewerb durchgeführt und die eingereichten Entwürfe verschiedener Architekturbüros geprüft. Letztlich hat das Gremium um Jury-Präsident Hans Cometti (Luzern) zwei Eingaben als gemeinsame Sieger ausgezeichnet. Das nun vorliegende Konzept kombiniert die Entwürfe «Jim Knopf» der «kuzarchitekten» AG (Sursee) sowie «Millefleurs» der «hummburkart architekten» GmbH (Luzern). «Jim Knopf» umfasst die Einfamilien- und «Millefleurs» die Mehrfamilienhäuser. In die Planung involviert sind überdies Landschaftsarchitekten. Diese sollen laut Korporation für «eine stimmige Kombination von Grünflächen und Verbindungssträngen» sorgen.

### Korporation behält das Bauland

Die Eigenheime basieren auf Baurecht. Will heissen: Die Korporation Stadt Willisau bleibt im Besitz der Parzelle

und gibt sie für einen langfristigen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten bis maximal 99 Jahren an die Käufer ab, welche Eigentümer der Gebäude werden. Jedoch «besteht in der Regel beidseitiges Interesse, den Baurechtsvertrag nach Ablauf der Frist weiterlaufen zu lassen», sagt Ludwig Peyer. Denn das Arrangement sichert die Korporation finanziell ab, während die Hauskäufer als Privatpersonen in Besitz von attraktivem Wohnraum bleiben. Nötigenfalls wäre die Korporation zwar verpflichtet, das Gebäude zum dann aktuellen Verkehrswert zurückzukaufen. Dieser Fall trete aber nur äusserst selten ein.

Da sie das Bauland nicht kaufen müssen, fallen für die zukünftigen Hausbesitzer die Investitionskosten tiefer aus. Zudem Sorge auch die «gute Ausnutzung» der Baufläche, so Peyer, für bezahlbare Eigenheime. «Damit sollen die Einfamilienhäuser gerade auch für junge Familien finanzierbar werden.» Aufgrund der stetig steigenden Grundstückspreise und den in der Regel fehlenden Eigenmitteln würden Famili-

en aus Willisau wegziehen. «Wir wollen diese Familien hier behalten.» Auch in der angrenzenden Schwyzermatt 1 hat die Korporation die Form des Baurechts umgesetzt. Wie andere Korporationen und Gemeinden habe man damit «viele positive Erfahrungen» gemacht, hält Peyer fest.

### Zahl der Einheiten noch nicht fix

Die Ausstellung vom Wochenende im Willisauer Rathaus stiess auf grosses Interesse. Das präsentierte Projekt befindet sich in einer frühen Planungsphase. Insbesondere die Zahl der entstehenden Einheiten für Eigentum im Baurecht ist noch nicht in Stein gemeisselt und könne sich verändern, hält die Korporation fest. Die involvierten Architekturbüros beginnen nun mit der Feinarbeit. Stand heute sollen die Baumaschinen 2025 auffahren. Der Bezug werde in mindestens zwei Etappen erfolgen. Welche Objekte als erste gebaut werden, ist noch nicht klar. Die ersten Bewohner der Schwyzermatt 2 sollen 2026 einziehen.

## «Das Quartier stärkt den gesellschaftlichen Mix»

**NACHGEFRAGT** Im Gespräch mit dem WB sagt Ludwig Peyer, Präsident der Korporation Stadt Willisau, warum die Schwyzermatt 2 insbesondere für junge Familien eine Chance sei.

**Das Quartier entsteht auf der letzten, grossen eingezonten Landreserve Willisaus. Macht es Sinn, diese bereits jetzt zu verbauen, wo doch weitere Bauprojekte in Willisau im Gang sind?**

Ludwig Peyer: Eine solch grosse Parzelle, auf welcher in ländlicher Umgebung Einfamilienhäuser in dieser Zahl gebaut werden können, zudem mit Bushaltestelle «vor der Haustüre» – das ist in Willisau einzigartig. Die auswärtigen Mitglieder der Wettbewerbsjury sprachen gar von einer «wahren Perle». Die

vielen Interessierten zeigen: Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, dieses Projekt in Angriff zu nehmen.

**Warum ist dieses Grossprojekt das Richtige für das Bauland in der Schwyzermatte?**

Für uns war immer klar, dass auf einem solchen Areal eine qualitätsvolle Siedlung mit Charakter entstehen muss – so wie sie die Korporation in den Neunzigerjahren in der bestehenden Schwyzermatt umgesetzt hat. Die Ausstellung vom Wochenende besuchten rund 200 Interessierte. Das bestätigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

**Sind die heute 67 geplanten Einfamilienhäuser mit dem angesagten Gebot des «verdichteten Bauens» vereinbar?**

Das Projekt mit den Reiheneinfamilienhäusern und den Mehrfamilien-



Ludwig Peyer, Präsident der Korporation Stadt Willisau: «Das Projekt wird den Ansprüchen nach haushälterischem Umgang mit unserem Boden gerecht.» Foto Norbert Bossart

häusern wird den gesetzlichen und gesellschaftlichen Ansprüchen nach haushälterischem Umgang mit unserem Boden gerecht. Gleichzeitig garantiert die Überbauung die Privatsphäre der einzelnen Hauseigentümer.

**Auch für die Korporation der Stadt Willisau ist es ein besonderes Projekt. 84 Millionen Franken kostet es. Gut investiertes Geld?**

Dieses Geld ist langfristig sehr gut investiert. Mit der Abgabe im Baurecht kommt die Korporation ihrem Auftrag nach, das Korporationsgut nachhaltig und langfristig zu verwalten. Und wir können so vielen jungen Familien den Traum vom Eigenheim ermöglichen. Nichtsdestotrotz haben wir Respekt vor der Dimension unseres Vorhabens.

**Sie schreiben auf Ihrer Website, die Schwyzermatt 2 stehe für**

**«modernes Leben in ländlicher Umgebung». Wie sieht dieses Leben genau aus?**

Wir stellen immer wieder fest, dass gerade junge Paare mit gutem Bildungsstand und Doppelerwerb gerne in Willisau wohnen würden, obwohl sie vielfach auswärts arbeiten. Daher ist es wichtig, bezahlbares Wohneigentum zu ermöglichen. Die ländliche Umgebung ist auch in dieser Generation gefragt.

**Inwiefern wird dieses Projekt die Stadt Willisau aufwerten?**

Auf der Schwyzermatt 2 entsteht ein attraktives Quartier, welches auf ganz Willisau ausstrahlen wird. Damit wollen wir mittelständische Familien in hier behalten, die sich oft auch in der Gemeinde engagieren. So stärkt das Projekt den guten gesellschaftlichen Mix, welcher Willisau als attraktiven Wohnort auszeichnet. Ramon Juchli