Visualisierung Stand Wettbewerb

Neubau Wohnüberbauung Menzbergstrasse, Willisau

GRÜNSPECHT

Vorprojekt, März 2026

JÄGER CHARPIÉ
ARCHITEKTEN ETH SIA

ARCHITEKTUR AG
dipl. Architekten ETH SIA

Architektur

Jäger Charpié Architekten
Hirschengraben 52
6003 Luzern

Tel. +41 41 212 12 07
info@jaeger-charpie.ch

Baumanagement & Verkauf

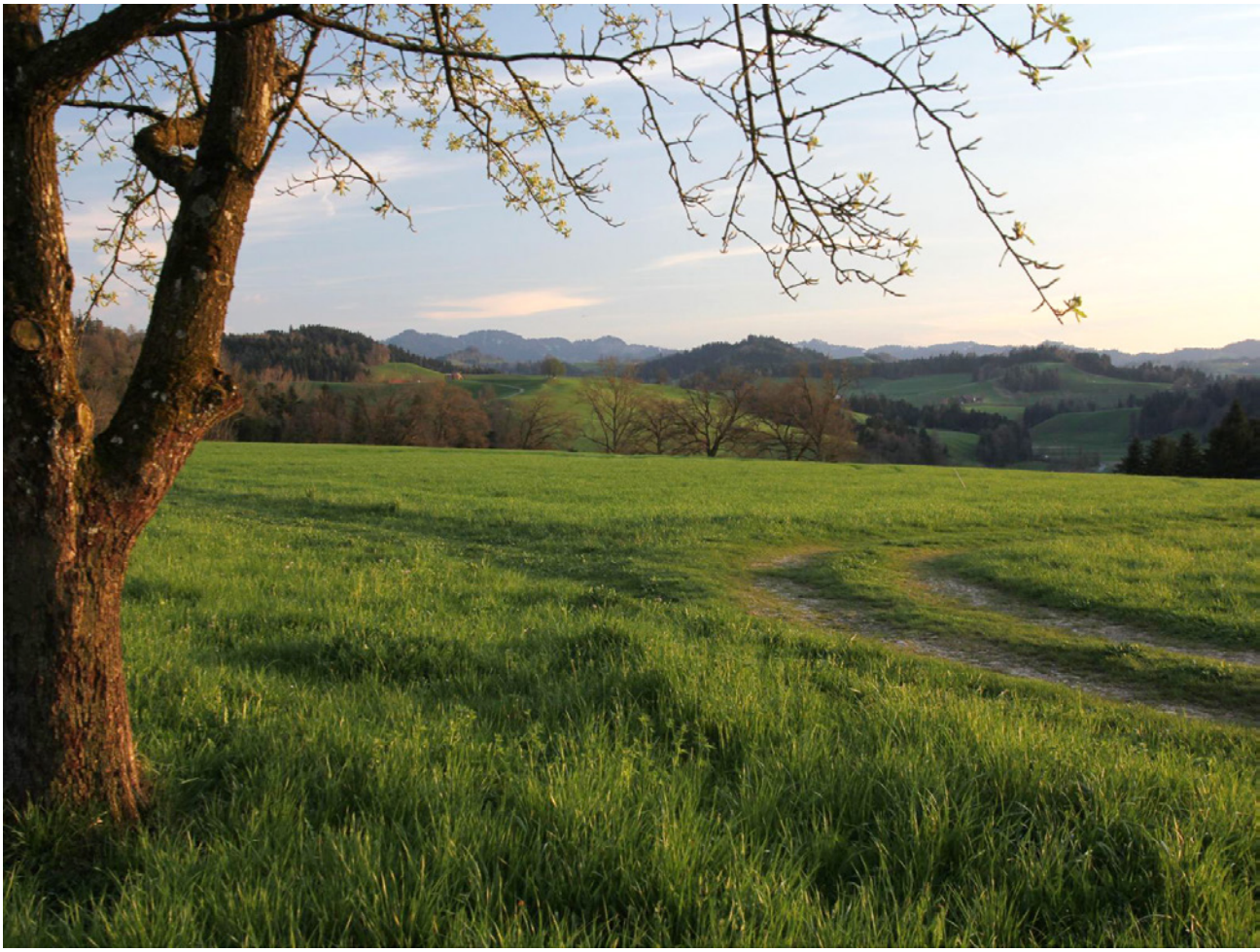
PP ARCHITEKTUR AG
Herbert Bieri
Hauptstrasse 141
6182 Escholzmatt

Tel. +41 41 429 00 10
Mob. +41 79 439 92 84
h.bieri@pp-architektur.ch

Bauherrschaft

Bosco GmbH
Charles & Lisbeth Bossert
Menzbergstrasse 5
6130 Willisau

Mob. +41 79 643 88 92
lisbeth.bossert@bluewin.ch



Dein Zuhause:
Nur Schritte vom Städtchen Willisau – Zentral gelegen, attraktiv wohnen

In Gehdistanz zum Städtchen Willisau entstehen 19 hochwertige Eigentumswohnungen in einem Ensemble aus zwei Gebäuden. Die Bauvolumen mit den kleinen Vor- & Rücksprüngen schaffen bekannte Proportionen und bilden dadurch allseitig „Gesichter" aus. Gleichzeitig entstehen abwechslungsreiche Aussenräume, die elegant zwischen öffentlichen und privaten Bereichen vermitteln.

moderne Architektur

Die beiden Gebäude reagieren präzise auf ihre Umgebung, schaffen gezielte Durchblicke und klar gefasste Aussenräume. So fügen sie sich selbstverständlich in die kleinteilige historische Struktur der Willisauer Vorstadt ein. Die Holzfassaden knüpfen an die traditionelle Bauweise entlang der Menzbergstrasse an. Die zweifarbige vertikale Deckleistenschalung, grosszügige Fensterflächen und das markante Vordach verleihen den Bauten einen modernen Ausdruck, der zugleich mit der Umgebung im Einklang steht.

attraktive Wohnungen

Alle Wohnungen profitieren von einer Ausrichtung in mindestens drei Himmelsrichtungen mit vielfältigen Ausblicken. Die Wohnungen sind dadurch grosszügig und lichtdurchflutet. Das Wohnraumerlebnis wird durch den geschützten, dennoch offenen Balkon erweitert.
Die teilauskragenden Balkone ermöglichen eine optimale Ausrichtung und Besonnung. Gleichzeitig berücksichtigen sie durch den Einzug auch die Privatsphäre in hohem Maße.

klare Adressierung

Die Eingänge beider Häuser liegen einander gegenüber und sind über einen halböffentlichen Vorgarten erschlossen – ideal für kurze Begegnungen und ein lebendiges Miteinander in der Nachbarschaft.
Veloabstellplätze sind ebenerdig nahe den Hauseingängen oder im Haus Bleiki vorhanden.
Das Auto kann in der gemeinsamen Tiefgarage abgestellt werden. Von dort gelangen Bewohner über das hausinterne Treppenhaus mit Lift zu ihren Wohnungen.
Der Gemeinschaftsraum, welcher an den Vorgarten angrenzt, kann für private Feste oder Nachbarschaftstreffen genutzt werden.
Ein schöner Garten mit Freizeit- & Spielbereich für jung und alt rundet das Angebot ab und schafft einen Ort, an dem sich Generationen begegnen.

Willisau

Willisau

Willisau liegt am Fuss der Napflandschaft und ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Region.
Hier finden sich ein vielfältiges Bildungsangebot, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung, was die Lebensqualität erhöht. Der historische Stadtkern lädt mit vielen Geschäften zum Bummeln und Shoppen ein, sodass man sowohl kulturelle als auch wirtschaftliche Vorteile der Stadt genießt. Kurz gesagt: Willisau verbindet Bildung, Freizeit, Einkaufsmöglichkeiten und eine attraktive Altstadt zu einer lebendigen regionalen Mitte.

Freizeit, Sport & Erholung

Eine grosse Vielfalt an Aktivitäten ist in unmittelbarer Nähe vorzufinden. Das Freizeitzentrum Schlossfeld bietet für alle RacketsportlerInnen von Tennis über Badminton und Squash ein umfassende Angebot.
Ein Hallenbad, Aussenportplätze, Minigolf, Freibad und vieles mehr ist alles in Gehdistanz zu erreichen.
Auch das vielfältige Vereinswesen von Willisau hat für alle was zu bieten.

Unzählige Velo-, Bike-, & Wanderwege sind in der Region für alle OutdoorsportlerInnen in der schönen grünen Hügellandschaft mit Wälder und Bächen eingebettet.
Das Napfgebiet, die UNESCO Biosphäre Entlebuch und der Sempachersee sind einige davon.

Für alle WintersportlerInnen ist das Skigebiet Sörenberg in 45 Minuten erreichbar.

Bildung & Kultur

Das Schulangebot von Willisau deckt alle Stufen der Volksschule ab. Zudem gibt es eine Kantonsschule von Luzern, eine kantonale Heilpädagogische Schule und ein Berufsbildungszentrum von Wirtschaft, Informatik und Technik.

Kulturell ist Willisau sicher durch das Jazzfestival bekannt aber auch sonst hat Willisau mit Theater, Konzert, Vorträgen und Bräuchen einiges zu bieten.

Lage & Anbindung

Willisau ist gut an das öffentliche und private Verkehrsnetz angeschlossen aber dank der Umfahrungsstrasse ist das Zentrum trodem vom Durchgangsverkehr entlastet.
Von Willisau aus erreicht man Sursee, Wolhusen und Dagmersellen in fünfzehn Minuten mit dem Auto.
Luzern und Olten sind eine halbe Stunde mit dem Auto entfernt und Zürich und Bern erreicht man in rund einer Autostunde.

Aber auch mit dem ÖV reist man schnell von A nach B. Mit der S-Bahn ist man in zehn Minuten in Wolhusen oder fünfundreissig Minuten in Luzern.
Sursee erreicht man in dreissig Minuten mit dem Bus.

9
8
1
7
6
5
3
4
2
13
12
15
14
20
17
19
18
16
21

Umgebung

Wohnüberbauung Grünspecht

ÖV

1	Bahnhof	ca. 550m
2	Bushaltestelle Mohrenplatz	ca. 150m

Einkaufen |Post | Bank

3	Altstadt Willisau	ca. 200m
4	Raiffeisenbank	ca. 150m
5	Luzerner Kantonalbank	ca. 250m
6	Valiant Bank	ca. 350m
7	Post	ca. 550m
8	Migros	ca. 550m
9	ALDI	ca. 850m
10	Landi	ca. 950m
11	Coop	ca. 1000m

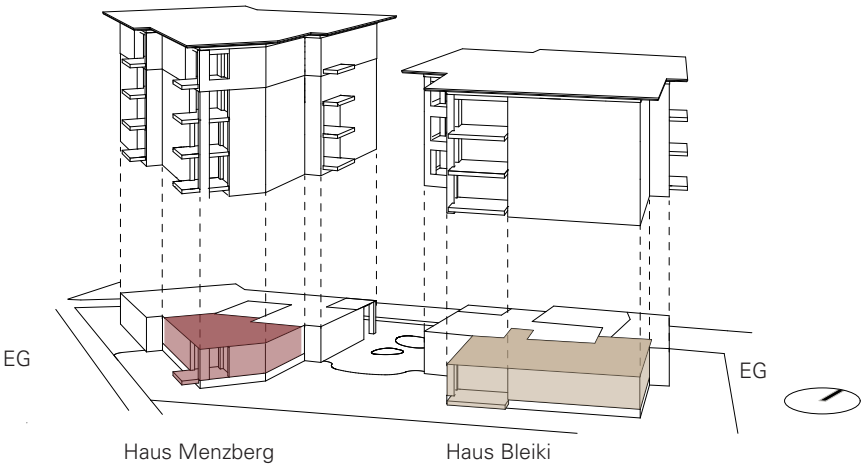
Bildung

12	Kindergarten Gartenstrasse	ca. 200m
13	Kindergarten Im Grund	ca. 650m
14	Primarschule Schloss	ca. 450m
15	Heilpädagogische Schule	ca. 500m
16	Primar- & Sekundarschule Schlossfeld	ca. 550m
17	Berufsbildungszentrum	ca. 750m
18	Kantonsschule	ca. 750m

Freizeit

19	Hallenbad	ca. 600m
20	Fussball	ca. 300m
21	Tennis, Badminton, Squash, Minigolf	ca. 850m
22	Freibad	ca. 1000m

Distanzen		
Sursee	15min	25min
Luzern	30min	40min
Zürich	60min	100min
Bern	70min	80min



Haus Menzberg

3.5 Zi Whg. Nr. 1.0.1 (4):	
Wohnfläche	93m2
Balkon	14.4m2
Garten	ca. 74m2

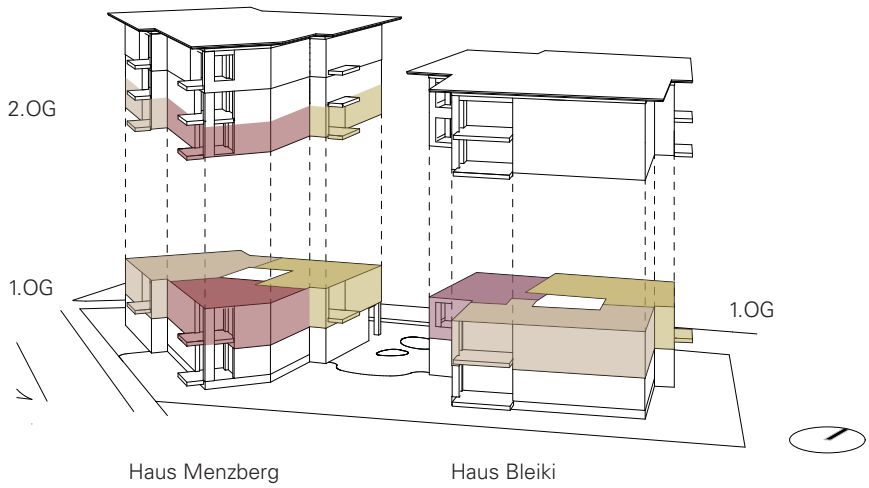
Haus Bleiki

1 5

N

4.5 Zi Whg. Nr. 2.0.1 (17):

Wohnfläche	119m2
Balkon	15.5m2
Garten	ca. 128m2



Haus Menzberg

3.5 Zi Whg. Nr. 1.1.1 (6):

Wohnfläche	94m2
Balkon	14.2m2

Wohnung auch im 2. OG Nr. 1.2.1 (9)

4.5 Zi Whg. Nr. 1.1.2 (7):

Wohnfläche	115m2
Balkon	14.0m2

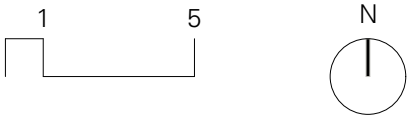
Wohnung auch im 2. OG Nr. 1.2.2 (10)

3.5 Zi Whg. Nr. 1.1.3 (5):

Wohnfläche	91m2
Balkon	13.0m2

Wohnung auch im 2. OG Nr. 1.2.3 (8)

Haus Bleiki



<u>4.5 Zi Whg. Nr. 2.1.1 (18):</u>

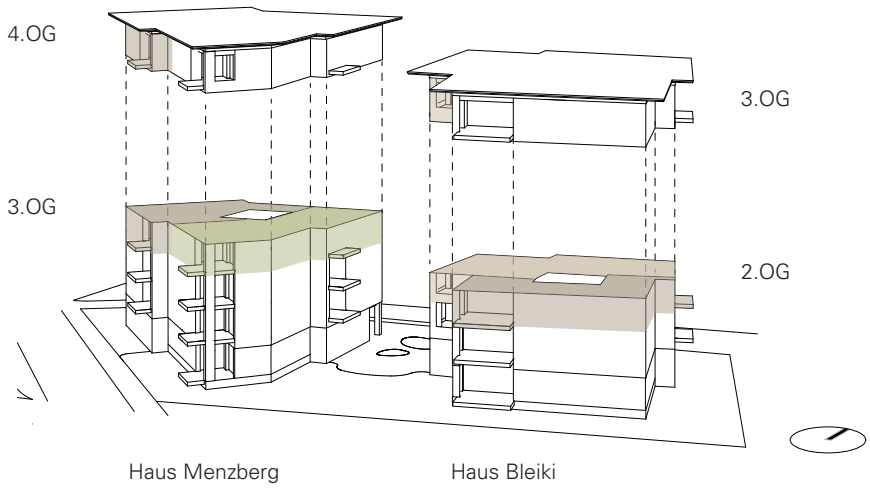
Wohnfläche	115m2
Balkon	15.5m2

<u>2.5 Zi Whg. Nr. 2.1.2 (19):</u>

Wohnfläche	66m2
Balkon	14.0m2

<u>3.5 Zi Whg. Nr. 2.1.3 (20):</u>

Wohnfläche	93m2
Balkon	13.5m2



Haus Menzberg

5.5 Zi Whg. Nr. 1.3.1 (11):

Wohnfläche	156m2,
Balkon gross	19.6m2,
Balkon klein	5.2m2

Wohnung auch im 4. OG Nr. 1.4.1 (13)

4.5 Zi Whg. Nr. 1.3.2 (12):

Wohnfläche	142m2,
Balkon	18.2m2

Wohnung auch im 4. OG Nr. 1.4.2 (14)

Haus Bleiki

1 5

N

4.5 Zi Whg. Nr. 2.2.1 (21):

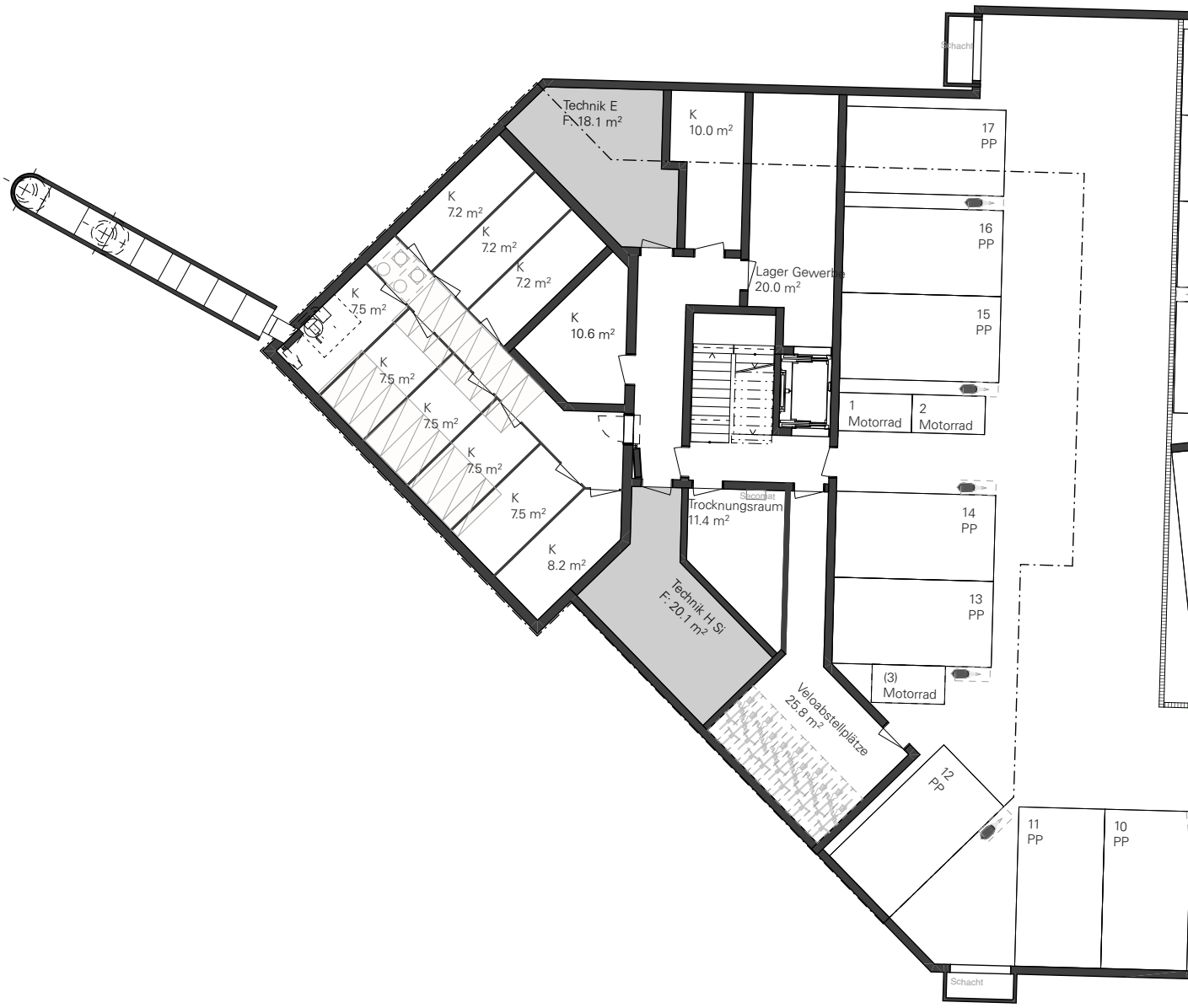
Wohnfläche	134m2
Balkon gross	20.0m2
Balkon klein	5.0m2

Wohnung auch im 3.OG Nr. 2.3.1 (23)

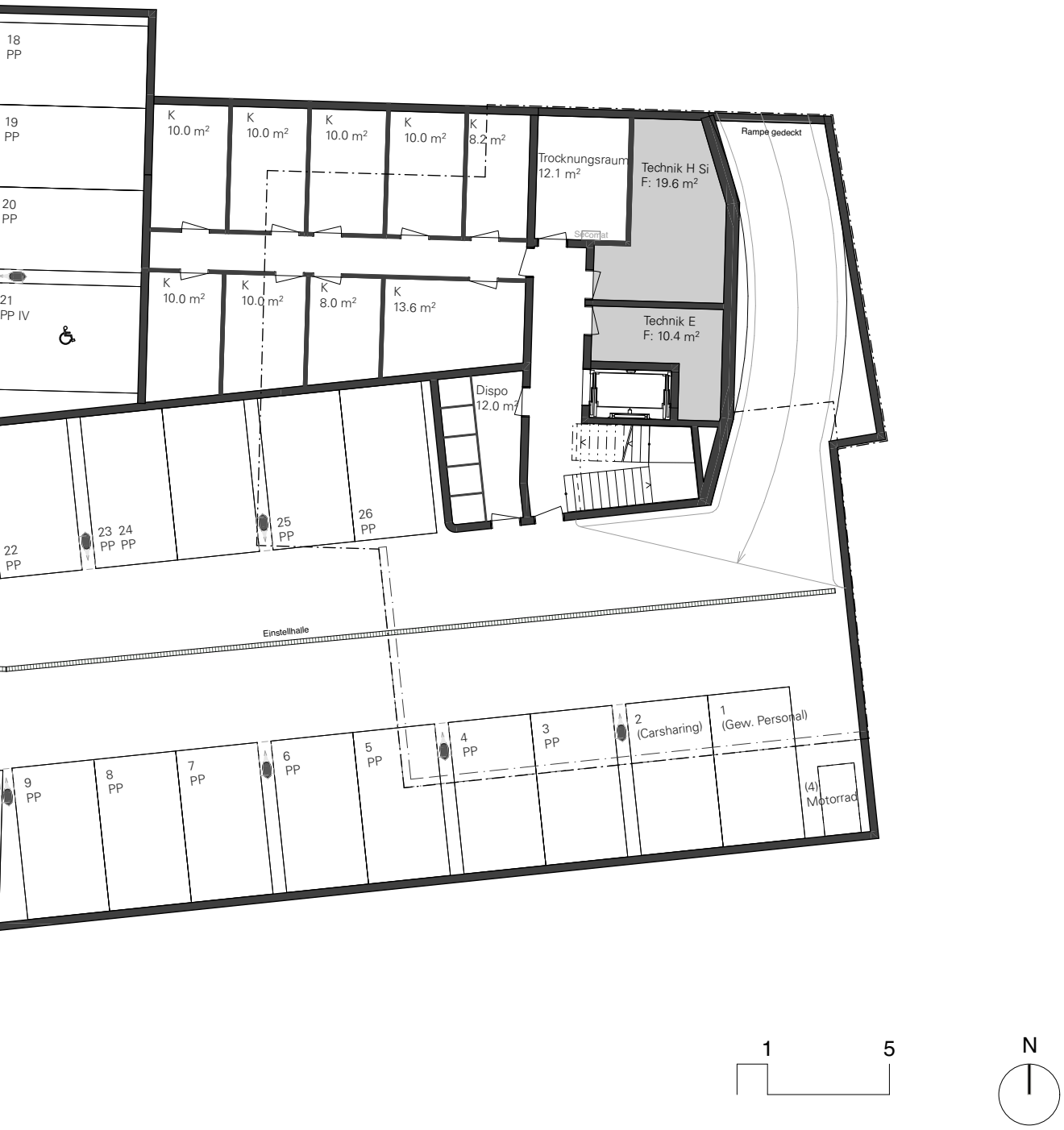
4.5 Zi Whg. Nr. 2.2.2 (22):

Wohnfläche	140m2
Balkon	19.2m2

Wohnung auch im 3.OG Nr. 2.3.2 (24)



EINSTELLHALLE | KELLER


18
PP
19
PP
20
PP
21
PP IV
K
10.0 m²
K
10.0 m²
K
10.0 m²
K
10.0 m²
K
8.2 m²
Trocknungsraum
12.1 m²
Technik H Si
F: 19.6 m²
Rampe gedeckt
Sicomat
K
10.0 m²
K
10.0 m²
K
8.0 m²
K
13.6 m²
Technik E
F: 10.4 m²
Dispo
12.0 m²
22
PP
23 24
PP PP
25
PP
26
PP
Einstellhalle
9
PP
8
PP
7
PP
6
PP
5
PP
4
PP
3
PP
2
(Carsharing)
1
(Gew. Personal)
(4)
Motorrad

1 5

N

Kurzbaubeschrieb

Ökologie
Hochwärmegedämmte Aussenhülle und Fenster
Heizung und Warmwassererzeugung mit Grundwasserwärmepumpe

Tragkonstruktion Hybrid Bauweise
Untergeschoss - Dachgeschoss: Massivbau in Beton und Backstein,
Wohnungstrennwände in Beton oder 2-Schalenmauerwerk

Gebäudehülle
Untergeschoss – Beton
Fassaden Erdgeschoss - Dachgeschoss Holzsystembau-Elemente mit hinterlüfteter Fassadenverkleidung in Holz

Bedachung
Flachdach mit extensiver Begrünung

Fenster
Holzmetallfenster mit dreifacher Wärmeschutz-Isolierverglasung

Sonnenschutz
Verbund - Rafflamellenstoren im Elektroantrieb

Elektroanlagen
Beleuchtungskörper in Keller, Nebenraum Treppenhaus, Nasszelle, Küche und Balkon; je drei Steckdosen in Eltern-, Wohn-/Esszimmer Küche; je zwei in Kinderzimmer, Nasszelle, je eine bei Balkon, Keller und Garage; kombinierte Gegensprech-, Sonnerie- und Türöffnungsanlage für jede Wohneinheit; Telefonanschlussdose im Wohnzimmer

Heizungsanlage
Bodenheizung in allen Räumen, Einzelraumregulierung Wohnzimmer und allen Schlafräumen
Heizung und Warmwassererzeugung mit Grundwasserwärmepumpe. Zentrale Energiemessung für Warm- und Kaltwasser und Heizung; Photovoltaikanlage

Sanitäranlagen
Sanitär-Apparate in Sanitär- Keramik, Farbe weiss; wassersparende Armaturen und Geräte;

Waschen in der Wohnung
Waschmaschine und Wäschetrockner als Wäscheturm

Bad (Einrichtung gem. Projektplan)
Badewanne mit Bademischer und/oder Duschnische mit Rinne, Duschmischer, Drahtseifenhalter Duschgleitstange mit Brausenschlauch und Handbrause, Badetuchstange, Waschtisch mit Waschtischmischer, Handtuchhalter, Spiegelschrank, Wandklosett, Papierhalter

WC
Waschtisch mit Waschtischmischer, Handtuchhalter Spiegelschrank, Wandklosett, Papierhalter

Kücheneinrichtung
Fronten mit Kunstharz-Oberflächen; Arbeitsplatte Granit; Rückwandverkleidung aus Glas; Spültrog Chromstahl mit Spültischmischer; Glaskeramikkochfeld mit Abzug; Backofen und Steamer hochliegend; Einbau-Kühlschrank, Geschirrspüler, wassersparend; Kehrichtauszug

Schreinerarbeiten
Wandschränke in Spannplatten mit Kunstharz belegt; Zargentüren, Türblätter mit Kunstharz belegt

Bodenbeläge
Wohnen, Essen, Korridore: Riemenparkett Eiche
Nasszellen, Küche: Feinsteinzeugplatten
Zimmer: Riemenparkett Eiche

Wand- und Deckenbeläge
Wände in Wohnen/Essen/Küche, Zimmer, Gang: Abrieb, 0.5 mm, gestrichen. Nasszellen: Keramische Platten,

Decken Erdgeschoss – Dachgeschoss: Weissputz
Akustik -Decken Teilbereich im Wohnbereich

Keller und Tiefgarage
mit Lüftungsanlage ausgestattet

Garage
Garagentor mit elektrischem Torantrieb und Fernbedienung

Individuelle Ausbauwünsche berücksichtigen wir gerne!

Escholzmatt, 13.01.2026
Dies ist ein unverbindlicher Auszug aus dem detaillierten Baubeschrieb vom 20.10.2025.
Die Visualisierungen sind unverbindliche Bilderdarstellungen, die von der definitiven Ausführung abweichen können. Sämtliche Flächenmasse sind Zirka-Masse. Wohnflächen umfassen die Gesamtfläche innenkannte Aussenmauer, inkl. Innenwände. Änderungen und Preisanpassungen aufgrund des Baubewilligungsverfahrens und weiterer Erkenntnisse aus dem Planungsverfahren bleiben vorbehalten.

Preisübersicht

Wohn- und Geschäftsliegenschaft	Etage	Zimmer	STWE-Nr.	Wohnfläche m^2	Wert in CHF
MENZBERGSTRASSE					
EG					
Ladenlokal	Erdgeschoss		1	131	790’000.00
Büro EG	Erdgeschoss		2	12	57’000.00
Gemeinschaftsraum	Erdgeschoss		3	23	
3 1/2-Zi-Wohnung EG	Erdgeschoss	3 1/2	4	93	690'000.00
1.OG					
3 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	1. Obergeschoss	3 1/2	5	91	Reserviert
3 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	1. Obergeschoss	3 1/2	6	94	760’000.00
4 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	1. Obergeschoss	4 1/2	7	115	920’000.00
2.OG					
3 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	2. Obergeschoss	3 1/2	8	91	Reserviert
3 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	2. Obergeschoss	3 1/2	9	93	805’000.00
4 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	2. Obergeschoss	4 1/2	10	115	960’000.00
3.OG					
5 1/2-Zi-Wohnung 3.OG	3. Obergeschoss	5 1/2	11	156	1’290’000.00
4 1/2-Zi-Wohnung 3.OG	3. Obergeschoss	4 1/2	12	142	1’190’000.00
4. OG					
5 1/2-Zi-Wohnung 4.OG	4. Obergeschoss	5 1/2	13	156	Reserviert
4 1/2-Zi-Wohnung 4.OG	4. Obergeschoss	4 1/2	14	142	Reserviert
BLEIKI					
EG					
Büro EG	Erdgeschoss		15	18	65’000.00
Büro EG	Erdgeschoss		16	18	65’000.00
4 1/2-Zi-Wohnung EG	Erdgeschoss	4 1/2	17	119	990’000.00
1.OG					
4 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	1. Obergeschoss	4 1/2	18	115	Reserviert
2 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	1. Obergeschoss	2 1/2	19	66	590’000.00
3 1/2-Zi-Wohnung 1.OG	1. Obergeschoss	3 1/2	20	93	760’000.00
2.OG					
4 1/2-Zi-Wohnung 2.OG	2. Obergeschoss	4 1/2	21	134	Reserviert
4 1/2-Zi-Wohnung 2.OG	2. Obergeschoss	4 1/2	22	140	1’130’000.00
3.OG					
4 1/2-Zi-Wohnung 3.OG	3. Obergeschoss	4 1/2	23	134	Reserviert
4 1/2-Zi-Wohnung 3.OG	3. Obergeschoss	4 1/2	24	140	1’230’000.00
Auto-Einstellhalle 26 P.					
Preis pro Platz					42’000.00

Visualisierung Menzbergstrasse

Nur Schritte vom Städtchen Willisau
Zentral gelegen, attraktiv wohnen