

PROJEKT: Sicherung und Umnutzung Stewo-Areal, Wolhusen-Markt
Phasen 1-2
Phase: 1-2
Dauer: 1. Januar bis 30. April 2025
Stand: 26.03.2025
Projekträger: Gemeinde Werthenstein



Management Summary – Worum geht es?

Die STEWO, Stewo International AG, wird in Werthenstein, Ortsteil Wolhusen-Markt, die Produktion per Ende März 2025 stilllegen. Die Alleineigentümerin der Liegenschaft GB-Nr. 2 Werthenstein, Stewo International AG, beabsichtigt die Liegenschaft mit den diversen Gebäudeteilen zu verkaufen. Die Gemeinden Werthenstein als Standortgemeinde, und Wolhusen wurden im Sommer 2024 über dieses Vorhaben u.a. von Jan Schneider, Verwaltungsratspräsident Stewo International AG, informiert.



IST-Situation – Wie war der Stand vor der Projektumsetzung?

Das Areal der Stewo International AG befindet sich im Zonenplan der Gemeinde Werthenstein in der Arbeitszone 1. 1 Die Arbeitszonen dienen in erster Linie der gewerblichen und industriellen Nutzung. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Mitten durch das Areal läuft ein unterirdischer Industriekanal, der nach wie vor für die Stromproduktion der Firma Geistlich Pharma AG, Wolhusen genutzt wird.

Das Areal mit 18'533 m² ist an dieser Lage als wichtiges Entwicklungsgebiet für die Gemeinden Werthenstein und Wolhusen zu werten.

Projektidee – Was soll verbessert werden?

Die Gemeinden Werthenstein und Wolhusen wollen erreichen, dass das heutige Stewo-Areal einer künftigen Nutzung zugeführt werden soll, wovon die Bevölkerung, das Gewerbe sowie die Industrie beider Gemeinden, und die Gemeinden selber profitieren können.

Projektziele – Welche konkreten Ziele verfolgt das Projekt?

Aufgrund der Lage sind sowohl öffentliche Nutzungen, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnungen bzw. ein Mix derer denkbar, vorausgesetzt von notwendigen Anpassungen bei der Ortsplanung (Zonenplan und Baureglement). Wichtig für beide Gemeinden ist, dass sie sich aktiv eingeben und mitsteuern können. Dazu holten sich die Gemeinden fachliche Unterstützung bei der LUKB, der Region Luzern west und der Wirtschaftsförderung Luzern.

PROJEKT: Sicherung und Umnutzung Stewo-Areal, Wolhusen-Markt
Phasen 1-2
Phase: 1-2
Dauer: 1. Januar bis 30. April 2025
Stand: 26.03.2025
Projektträger: Gemeinde Werthenstein

In Zusammenarbeit mit diesen Fachleuten wurde folgendes Vorgehen gewählt:

Phase 1: Vorgehensstrategie Stewo-Areal

- Besprechung mit Stewo, Gemeindevertreter Werthenstein und Wolhusen
- Vorbereitung Workshop
- Durchführung Workshop (ca. 4 h) vom 9. Januar 2025 mit dem Ziel u.a.
 - -die Grundsätze bzgl. Nutzungsmöglichkeiten und
 - -bedürfnisse zu klären
 - -die mögliche Dichte und das gewünschte Nutzungsmass zu klären
 - -die Ansprüche an Ökologie, Soziales und Wirtschaftlichkeit zu klären
 - -die Erarbeitung eines Konsenses betreffend nächsten Schritte
 - -die offenen Fragen aus dem Workshop und weitere, vertiefte Abklärungen sind zugeordnet
- Zusammenfassung Ergebnisse Workshop

Phase 2: Inhalt wurde nach Phase 1 definiert;

- Objektanalyse (Grundstück, Gebäude, Lage, rechtliche Randbedingungen)
- Erarbeitung unterschiedlicher Nutzungs- und Strategievarianten inkl. grober Prüfung der Wirtschaftlichkeit
- Marktanalyse (Mietwerte, Verkaufswerte)
- Grobe Wertermittlungen der möglichen Szenarien
- Workshop ca. 0.5 Tag
 - -Präsentation und Besprechung der Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Analyse
 - -Priorisierung Vorgehensvarianten unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten
 - -Diskussion und Definition der Rahmenbedingungen für die Verhandlung mit Stewo International AG
- Zusammenfassung Workshop (Beschlüsse und Grundlagen für Verhandlung)

Projektstand – Was wurde erreicht?

In der Phase 1 wurden die Gespräche mit der Eigentümerschaft Stewo International AG geführt, und der Workshop vom 9. Januar betreffend Nutzungsmöglichkeiten, Dichte, Ansprüche an Ökologie und Soziales, Wirtschaftlichkeit usw. durchgeführt.

In der Phase 2 Wurden viele rechtliche Fragen geklärt, unterschiedliche Strategien und Varianten besprochen, bauliche Vorabklärungen betreffend Geologie, Altlasten usw., abgeklärt, sowie Marktanalysen und Wertermittlungen gemacht. Aus diesen Abklärungen entstanden Erkenntnisse und Empfehlungen, die an einem weiteren halbtägigen Workshop am 25. März 2025 priorisiert wurden.

Aus all diesen Erkenntnissen wird nun ein Angebot erarbeitet.

Die Gemeinden sind sich einig, dass es kein monetäres Angebot sein wird, sondern ein Angebot für Dienstleistungen und Unterstützung, das einem künftigen Investor unterbreitet werden kann.

Die Gemeinden sehen sich als Standortpartner möglicher Investoren.

Ausblick – Wie geht es weiter?

Am 2. April 2025 wird das Angebot der Eigentümerin Stewo International AG eröffnet.