



Thorenbergstrasse 44 · 6014 Littau
Telefon 041 250 63 30
Telefax 041 250 63 80
Natel 079 441 29 00
info@kpx.ch
www.kpx.ch

Objekt:	Mehrfamilienhaus, Zehntenplatz 3
PLZ / Ort	6130 Willisau
Kanton	Luzern
Massnahme	Begutachtung Innere und Fassade
Bauherr	Peter Stiftung, Rütsh 6, 6130 Willisau
Kantonale Denkmalpfleger	Isabel Meili-Rigert
Architekt	ME Architektur & Design GmbH Sibille Weber Grindel 1 6017 Ruswil
Bericht	Antonio Pungitore

Datum ...14.07.2026

Unterschrift...

Einleitung

Die Firma Knöchel + Pungitore hat den Auftrag die Fassade und Innere Stuckdecken zu Gutachten.

Für die geschätzte Aufgaben Danke wir die Bauherrschaft bestens.

Zehntenplatz 3, 6130 Willisau

Gebäudetyp:

Historisches Wohnhaus, vermutlich Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen.

Baujahr:

1870.

Baustil:

Klassizistisch-biedermeierlich geprägt.

Denkmalstatus:

Als schützenswert eingestuft. Das Gebäude gehört zum Bauinventar oder Denkmalumfeld. Massnahmen an schützenswerten Gebäuden müssen im Baubewilligungsverfahren von der kantonalen Denkmalpflege beurteilt werden.

Ortsbild:

Das Haus steht beim Eingang zur Altstadt, nahe beim Obertor und gegenüber der Heilig-Blut-Kapelle. Es hat eine wichtige Wirkung für das Ortsbild.

Zustand:

Die Liegenschaft ist in einem baulich schlechten Zustand. Eine Nutzung war im Januar 2026 nicht mehr möglich.

Besitzgeschichte:

Die Stadt Willisau besass das Gebäude als strategische Reserve. Ziel war eine mögliche Arrondierung des Areals Zehntenplatz zusammen mit der katholischen Kirchgemeinde. Da die Kirchgemeinde keine absehbaren Entwicklungspläne hatte, entschied die Stadt den Verkauf.

Verkauf:

Die Stadt schrieb das Areal öffentlich aus. Es gingen mehrere Bewerbungen ein. Der Stadtrat entschied, die Liegenschaft an die neu gegründete Peter Stiftung Willisau zu übertragen.

Neue Eigentümerin:

Peter Stiftung Willisau. Die Stiftung wurde 2025 gegründet. 2026 kaufte sie das Haus Zehntenplatz 3

Geplante Arbeiten:

Sanierung und Umbau des Gebäudes. Die Weiterentwicklung soll zusammen mit der Baukommission Ortskern und der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

Historische Bauteile laut Fotos:

Fassade mit klassizistischer Gliederung

Sockel und Eingangstreppe

Fensterläden

Treppenhaus mit Holzhandlauf

Innenräume mit Stuckdecken

Innenräume mit Wandtäfer

Parkettböden

Kachelofen

Dachraum und historische Dachkonstruktion sichtbar



Nordseiten

Die Fassadengliederung umfasst Kunststeingurte, Gesimse, Ecklisenen und profilierte Fensterrahmen. Lokal sind Risse, Abwitterungen, Ablösungen und ältere Reparaturstellen erkennbar. Im Sockelbereich treten besonders starke Überarbeitungen und materialfremde Ergänzungen auf.



Westseite

Die Westseite ist teilweise mit stark abgewetterten Holzschindeln verkleidet. Historische Bildquellen deuten darauf hin, dass die Westfassade ursprünglich verputzte Oberflächen und hölzerne Ecklisenen aufwies. Erst der kontrollierte Rückbau der Schindelverkleidung kann verlässliche Aussagen zum darunterliegenden Bestand, zu früheren Fassungen und zum Erhaltungszustand ermöglichen.



Nordost seiten

Die Ostfassade entspricht in ihrer Gestaltung weitgehend der Nordfassade. Sie weist Kunststeingurte und Gesimse, Ecklisenen sowie unterschiedliche Putzstrukturen oberhalb und unterhalb der horizontalen Gliederung auf. Der harte Kratzputz mit Glimmerzuschlag und die strukturierte Oberfläche oberhalb der Gurte sind prägende Bestandteile dieser Bauphase.



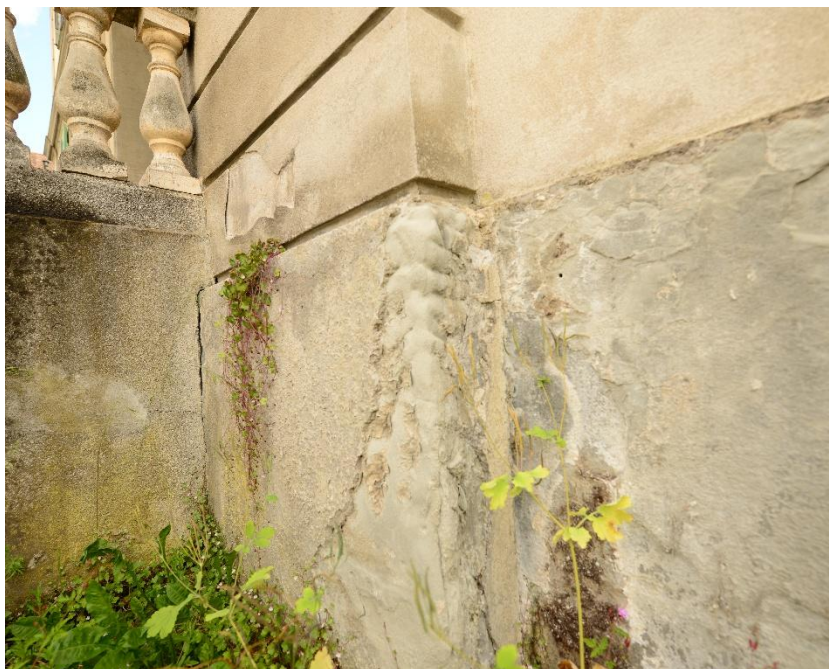
Verputzte Südseite mit
Wormserputz und möglichen
älterem Kalkgrundputz.



Südfassade
Holz Anbau mit Holzisenen



Sockelbereich
Sandstein Sockel teilweise
mit Zementputz überdeckt



Nordseiten

Ersichtlich Sandsteinsockel
mit Putz Abplatzungen
und Sandstein Schäden



Kratzputz

Der Kratzputz an Fassadenflächen und Lisenen ist grundsätzlich noch ablesbar. Seine Oberfläche ist jedoch lokal verschmutzt, abgewettert oder durch spätere Beschichtungen verändert. Vor einer flächigen Sanierung sind Haftung, Salzbelastung, Wasseraufnahme und Bindemittelzusammensetzung zu untersuchen.



Südseiten

Kalkputz

Diese Kalkputz hat einen
Beziehung mit Westfassade
Putzresten hinten der Holz-
schindeln.

Es kann nach der Demontage
von Holzschindel einige
Frage zu beantworten

Innenräume. Bestand und Befund Eingangsbereich im Erdgeschoss



Im Eingangsbereich befindet sich eine Stuckdecke mit rechteckigem Deckenspiegel und mehrfach profilierten Stuckstäben. Die Gestaltung ist handwerklich qualitativ und dürfte zur historischen Ausbauphase des Gebäudes gehören.

Die Deckenflächen zeigen mehrere Risse, lokale Abplatzungen und schadhafte Beschichtungen. Zahlreiche übereinanderliegende Farbschichten erschweren die Beurteilung des ursprünglichen Oberflächenaufbaus und verstärken teilweise die sichtbaren Ablösungen. Einzelne Risse verlaufen durch Fläche und Profilstäbe. Vor Eingriffen ist die Haftung der Putz- und Stuckschichten zu prüfen.



Stuckdecke mit Deckenspiegel im Eingangsbereich. Sichtbare Risse und Beschichtungsschäden.



Korridor im Erdgeschoss

Im Korridor sind ebenfalls profilierte Deckenfelder vorhanden. Die Beschichtungen lösen sich lokal vom Untergrund.



Zimmer

Wasserschaden bei Kamin



An den Wandflächen wurde eine moderne Überglättung aufgebracht. Diese weist Ablösungen und mangelnde Haftung auf. Der darunterliegende historische Putz ist punktuell sichtbar und sollte bei weiteren Sondagen genauer erfasst werden.

Gesamtbeurteilung

Das Gebäude besitzt einen bedeutenden Bestand an historischen Fassaden- und Innenoberflächen. Die Nord- und Ostfassade zeigen eine gestalterisch geschlossene Überarbeitung, vermutlich aus der Zeit um 1922. Die Süd- und Westseite dokumentieren ältere beziehungsweise abweichende Bauphasen mit Wormserputz, Kalkgrundputz und Holzschildverkleidungen.

Die Fassaden weisen unterschiedliche Putzsysteme mit stark abweichenden Festigkeiten auf. Historische Kalkputze stehen neben hydraulisch und zementhaltig gebundenen Hartputzen sowie jüngeren Reparaturmörteln. Diese Materialunterschiede führen lokal zu Spannungen, Rissen, Ablösungen und einem ungünstigen Feuchteverhalten.

Im Innern sind mehrere qualitätvolle Deckenspiegel und Stuckprofile erhalten. Die Hauptschäden bestehen aus Rissen, Beschichtungsablösungen, lokalen Putzverlusten und Feuchteschäden. Mehrlagige, teilweise moderne Beschichtungen überdecken den historischen Bestand und erschweren die Beurteilung.

Die vorhandenen historischen Oberflächen sind grundsätzlich erhaltenswert. Ein substanzschonendes Vorgehen mit vorgängigen Sondagen, materialgerechten Reparaturen und klar definierten Musterflächen ist erforderlich.

Fassaden

- Lose und hohlliegende Bereiche sichern, bevor weitere Arbeiten beginnen.
- Ungeeignete, sehr harte Reparaturmörtel nur dort entfernen, wo sie Schäden verursachen oder keine ausreichende Haftung mehr besitzen.
- Ergänzungsmörtel in Festigkeit, Körnung, Farbe und Oberflächenstruktur an den jeweiligen historischen Bestand anpassen.
- Kratzputz, Wormserputz, glatte Rahmungen und strukturiertem Rauputze getrennt bestimmen.
- Kunststeingurte, Gesimse und Lisenen materialgerecht reinigen, sichern und ergänzen.
- Beschichtungssystem erst nach Materialanalyse bestimmen. Möglichst diffusionsoffene, mineralische Systeme verwenden.
- Sockelanschlüsse, Entwässerung und Spritzwasserschutz konstruktiv verbessern.

Variante 1:

Erhalt der bestehenden Putzsituationen

Die unterschiedlichen historischen Putzsituationen an den Fassaden bleiben erhalten. Schadhafte, lose und nicht mehr tragfähige Bereiche werden entfernt und mit einem passenden mineralischen Putz ergänzt. Risse und Hohlstellen werden fachgerecht saniert. Struktur, Körnung und Farbgebung richten sich nach dem jeweiligen Bestand. Die verschiedenen Oberflächen bleiben ablesbar.

Variante 2:

Vereinheitlichung der Fassadenflächen

Der bestehende Putz wird auf eine tragfähige Grundlage reduziert. Nicht geeignete, lose oder stark abweichende Schichten werden entfernt. Anschliessend erhalten die Fassaden einen neuen, zusammenhängenden mineralischen Deckputz. Struktur, Körnung und Farbgebung werden aufeinander abgestimmt. Dadurch entsteht ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild.

Kurzfassung

Das Mehrfamilienhaus am Zehntenplatz 3 weist wertvolle historische Fassadenputze, Fassadengliederungen und Stuckdecken auf. Die verschiedenen Bauphasen sind weiterhin gut ablesbar. An den Fassaden bestehen Risse, Abwitterungen, Ablösungen und materialfremde Reparaturen. Im Innern zeigen sich Risse, abplatzende Beschichtungen, moderne Überglättungen und lokale Feuchteschäden.

Die Sanierung soll den vorhandenen Bestand möglichst weitgehend erhalten. Ergänzungen müssen auf den jeweiligen historischen Putz- und Stuckbestand abgestimmt werden. Die Arbeiten sind eng mit der kantonalen Denkmalpflege zu koordinieren.
