

Gemeinde Hochdorf

# Bebauungsplan «Südiareal»

## Sonderbauvorschriften

Am 23. April 2026 vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

---

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

---

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am .....

---

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....

.....

*Kurt Zemp*

*Thomas Bühlmann*

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom ..... genehmigt.

# Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen .....	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Geltungsbereich .....	3
Art. 3	Verhältnis zur Grundordnung .....	3
Art. 4	Bestandteile .....	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	4
Art. 5	Baubereiche und zulässige Bauten .....	4
Art. 6	Bestehende Bauten und Anlagen.....	5
Art. 7	Zulässige Nutzung und Höhen, Terrain .....	5
Art. 8	Schwellenräume .....	6
Art. 9	Dachgestaltung .....	7
Art. 10	Materialisierung und Gestaltung der Bauten .....	7
3.	Freiraum .....	7
Art. 11	Umgebungsgestaltung Grundsätze und Bepflanzung.....	7
Art. 12	Schwammstadt und Retention .....	8
Art. 13	Umgebungsbereich «öffentlich» .....	8
Art. 14	Umgebungsbereich «Südiplatz» .....	9
Art. 15	Umgebungsbereich «Südiplatz» .....	9
Art. 16	Umgebungsbereich «Industriegasse».....	9
Art. 17	Umgebungsbereich «Parkallee» .....	10
Art. 18	Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach».....	10
Art. 19	Umgebungsbereich «Privater Aussenraum» .....	10
4.	Erschliessung und Parkierung .....	10
Art. 20	Erschliessung Allgemein .....	10
Art. 21	Mobilitätskonzept.....	11
Art. 22	Öffentlicher Verkehr .....	11
Art. 23	Fuss- und Veloverkehr .....	11
Art. 24	Motorisierter Individualverkehr .....	12
Art. 25	Entsorgung.....	13
5.	Umwelt und Energie .....	13
Art. 26	Lärmschutz .....	13
Art. 27	Energie .....	13
Art. 28	Beleuchtung und Reklamen.....	13
Art. 29	Baustellenlogistik und Aushubbegleitung.....	13
6.	Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen .....	14
Art. 30	Qualitätssicherung .....	14
Art. 31	Etapplierung.....	14
Art. 32	Ausnahmen .....	14
Art. 33	Dienstbarkeiten.....	14
Art. 34	Inkraftsetzung .....	14

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (Ausgabe vom 1. Januar 2025) erlässt die Gemeinde Hochdorf den Bebauungsplan Südiareal mit den folgenden Vorschriften:

# 1. Einleitende Bestimmungen

---

Art. 1

Zweck

<sup>1</sup> Der «Bebauungsplan Südiareal» sichert die Umsetzung des Masterplans Südi vom April 2025.

<sup>2</sup> Der «Bebauungsplan Südiareal»

- sichert eine hohe ortsbauliche Qualität in Bezug auf Architektur, Städtebau Umgebungsgestaltung und Erschliessung,
- berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse und das baukulturelle Erbe,
- schafft die Rahmenbedingungen für attraktive Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die angedachten Zwischennutzungen,
- sichert vielfältige Frei- und Aussenräume für die ganze Gemeinde Hochdorf,
- fördert die soziale Durchmischung und gewährleistet die Zugänglichkeit des Areal,
- gliedert und gestaltet zwischen den einzelnen Bauten hochwertige Frei- und Aussenräume für die gemeinschaftliche Nutzung,
- schafft zeitgemässe, ökologische Strukturen,
- fördert klimaadaptives Bauen durch Beschattung und Entsiegelung,
- sichert das Vegetationskonzept und den Umgang mit dem Element Wasser gemäss Masterplan,
- regelt die Erschliessung, Durchwegung und Parkierung der autoarmen Siedlung inkl. ÖV-Erschliessung (Bushub),
- und sichert eine effiziente, nachhaltige Nutzung der Energie.

---

Art. 2

Geltungsbereich

<sup>1</sup> Die Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des «Perimeters Bebauungsplan». Planelemente ausserhalb des Bebauungsplan-Perimeters haben orientierenden Charakter.

---

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung

<sup>1</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften davon nicht abweichen, gelten die Bestimmungen des aktuell geltenden Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Hochdorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

---

Art. 4

Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Südiareal sind:

- Situationsplan 1:1'000 vom 23. April 2026
- Sonderbauvorschriften vom 23. April 2026

<sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans Südiareal sind:

- Planungs- und Begleitbericht nach Art. 47 RPV vom 6. Januar 2026
- Die Kapitel 2, 3 und 4 des Masterplans Südi vom April 2025

- Richtprojekt Freiraum vom 21. Januar 2026 inkl. Nachweise
- Mobilitätskonzept inkl. Verkehrsgutachten vom 6. Januar 2026
- Steckbriefe Baubereiche vom 18. März 2026
- Technische Schnitte mit Höhenkoten vom 14. April 2026
- Umweltnotiz vom 23. April 2026

<sup>3</sup> Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Erschliessungsrichtplan vom 16. Juni 2025

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

---

Art. 5

Baubereiche und  
zulässige Bauten

<sup>1</sup> Oberirdische Gebäude dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche gemäss Situationsplan 1:1'000 realisiert werden.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Klein- und Anbauten gemäss § 112a PBG und technisch notwendige Anlagen (z.B. Trafostationen) zulässig. Diese haben sich gut in die Umgebung zu integrieren und sind hochwertig zu gestalten. Sie sind durch den Fachbeirat Bau zu beurteilen.

<sup>3</sup> In den Baubereichen BN1a, BN1b und BN3 ist ab dem 1. Obergeschoss ein Rückversatz des Gebäudes umzusetzen. Die Ausführungen im Dokument «Steckbriefe Baubereiche» sind dabei wegleitend.

<sup>4</sup> Im Baubereich G50 ist bei Umbauten mit Eingriffen in die schützenswerte Bausubstanz und Erweiterungen ein qualitätssicherndes Verfahren unter Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege durchzuführen. Gestützt auf ein solches Verfahren kann die Gemeinde Abweichungen vom Baubereich und der anrechenbaren Gebäudefläche zulassen.

<sup>5</sup> Im Baubereich Sockel ist ein Sockelgeschoss zulässig welches die drei Baubereiche BN1a, BN1b und BN3 ortsbaulich verbindet. Für die Dachfläche gelten die Vorschriften des Freiraums. Die Durchwegung zwischen den Baubereichen BN1b und BN3 ist in hoher Qualität zu gewährleisten.

<sup>6</sup> Balkone, Loggien und dergleichen sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren kann die Gemeinde Ausnahmen zulassen, wenn dadurch eine gestalterisch bessere Lösung möglich ist. Vordächer auf Höhe Erdgeschoss und Dachvorsprünge dürfen über den Baubereich hinausragen.

<sup>7</sup> Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gemäss § 125 PBG sowie Einstellhallen gemäss § 13a PBV sind, mit Ausnahme von technisch notwendigen Anlagen (Werkleitungen, Retention, usw.) ausserhalb der Baubereiche nur im «Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» und im Erschliessungsbereich zulässig. Nötige bauliche Massnahmen zur Erstellung der Bauten dürfen im Rahmen der Erstellung über den Baubereich um das technisch notwendige Mass

abweichen. Unterirdische Verbindungsbauten, Durchfahrten usw. sind zwischen den Baubereichen zulässig. Sie sind so anzulegen, dass die weiteren Bebauungsplanvorschriften eingehalten werden können.

<sup>8</sup> Beim Baubereich Passerelle BZ1 zwischen den Baubereichen G33 und G40 ist zwischen dem massgebenden Terrain und dem «3. Geschoss» der Raum komplett durchgängig zu halten (Lichte Höhe von mind. 10m»). Tragende Stützen, Fluchttreppen, Aufzüge und dergleichen sind zulässig.

<sup>9</sup> Im Baubereich Passerelle BZ2 sind bei Erhalt die unteren drei Geschosse auf die Tragkonstruktion zurückzubauen. Bei einem Neubau ist zwischen dem massgebenden Terrain und dem «4. Geschoss» der Raum komplett durchgängig zu halten (Lichte Höhe von mind. 12 m auf der Ebene Industriegasse, 9 m auf der Ebene Siedereistrasse»). Tragende Stützen, Fluchttreppen, Aufzüge und dergleichen sind zulässig.

---

Art. 6  
Bestehende Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen innerhalb der im Situationsplan mit «Erhalt Bestand» gekennzeichneten Baubereiche sind zu erhalten. Massnahmen zur Instandhaltung, Sanierung sowie zur energetischen Verbesserung der Bausubstanz sind zulässig. Bauliche Massnahmen im Rahmen der Umnutzung / Zwischennutzung sind zulässig. Aufstockungen oder Anbauten sind im Umfang der Baubereiche zulässig.

<sup>2</sup> Abbruch und Neubau sind im Umfang des Baubereichs zulässig, wenn die Statik des Bestands die maximal mögliche Aufstockung gemäss Baubereich nicht zulässt oder der Erhalt des Bestands nachweislich wirtschaftlich unverhältnismässig ist.

<sup>3</sup> Gestalterische Eingriffe oder Veränderungen sowie Abbruch sind durch den Fachbeirat Bau zu beurteilen.

---

Art. 7  
Zulässige Nutzung und Höhen, Terrain

<sup>1</sup> Das zulässige Bauvolumen wird durch die anrechenbaren Gebäudeflächen und die zulässigen Höhenkoten (höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.) definiert.

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.*	Anrechenbare Gebäudefläche Total maximal (aGbF)	Zulässige Nutzungen
BN1a	496.50	815 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, Grossverteiler, Parkhaus
BN1b	504.50	540 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, Grossverteiler, Parkhaus
BN2	508.00	350 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe
BN3	506.50	645 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, Parkhaus
BN4	526.50	870 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, Parkhaus
BN5	506.50	645 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, Parkhaus
BN6	494.00	1'580 m <sup>2</sup>	Wohnen (max. drei Einzelbauten)
BN10	493.50	470 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, Parkhaus
BN SBB	506.00	570 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe

G21	508.00	665 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe
G30	510.50	1'430 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, kulturelle Nutzungen, Sport- und Freizeitnutzungen, Parkhaus
G33	506.50	1'555 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, kulturelle Nutzungen, Sport- und Freizeitnutzungen
G40	538.00	900 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe
G50	501.00	1'370 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe, kulturelle Nutzungen, Sport- und Freizeitnutzungen, Parkhaus
BZ1	495.00	585 m <sup>2</sup>	Passerelle, Wohnen, Gewerbe, Sport- und Freizeitnutzungen
BZ2	510.50	505 m <sup>2</sup>	Wohnen, Gewerbe
Sockel-geschoss	479.50	Gemäss Baubereich	Gewerbe, Parkhaus

\* Nutzungen über der Gesamthöhe von 30 m richten sich nach den Vorgaben des Brandschutzes.

<sup>2</sup> Öffentliche Nutzungen sind in allen Baubereichen zulässig.

<sup>3</sup> Publikumsorientierte Nutzungen sind in den im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Bereichen im Erdgeschoss zwingend.

<sup>4</sup> Die publikumsorientierten Nutzungen sind so auszugestalten, dass eine aktive Erdgeschossnutzung mit Bezug zum öffentlichen Raum gewährleistet ist.

<sup>5</sup> Die EG Koten und die Terraingestaltung der Baubereiche haben sich an den Höhenkoten des öffentlichen Freiraums unter Berücksichtigung der städtebaulichen Prinzipien zu orientieren.

---

Art. 8  
Schwellenräume

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Schwellenräume dienen der Bildung von räumlichen Übergängen zwischen Innen- und Aussenraum des 1. Obergeschosses und des Erdgeschosses und dienen als Orte der Interaktion. Die Schwellenräume sind dem Umgebungsbereich «öffentlich» untergeordnet und dienen in erster Linie dem öffentlichen Interesse. Für Wohnnutzungen können die Schwellenräume auch für die Aussenräume von ebenerdigen Wohnnutzungen verwendet werden.

<sup>2</sup> Es ist eine plastische Fassadengestaltung zu realisieren, welche sich an den Bestandesbauten mit ihren Laderampen und ausladenden Vordächern sowie grossen Öffnungen für Tore zu orientieren hat. Elemente, die ausschliesslich der Abgrenzung dienen – wie Zäune, Hecken oder Sichtschutzwände – sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Die Gestaltung der Schwellenräume berücksichtigt die Topografie des Südiareals und ermöglicht eine Aneignung durch unterschiedliche Nutzungen.

<sup>4</sup> Bodengebundene Pflanzflächen oder Rankhilfen sind vorzusehen, um den Bezug zur umgebenden Landschaft zu stärken und eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

---

Art. 9  
Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachflächen übernehmen stadtklimatische und ökologische Ausgleichsfunktionen. Sie dienen der Biodiversitätsförderung, der Retention, der energetischen Nutzung und als Aufenthaltsflächen.

<sup>2</sup> Bei Neubauten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 5° Neigung) zulässig. Sie sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht auszugestalten und ökologisch wertvoll mit standorttypischen Arten zu begrünen. Anlagen zur Energiegewinnung entbinden nicht von dieser Pflicht. Unter Anlagen zur Energiegewinnung und partiell bei Aufenthaltsflächen kann die Gemeinde Ausnahmen von der Begrünung zulassen. Die Gemeinde kann bei Erneuerung und Umbauten bestehender Flachdächer Ausnahmen gewähren, wenn die Begrünung zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit führt.

<sup>3</sup> Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig und dürfen über die Höhenkoten gemäss Art. 7 hinausragen. Sie haben sich auf die Dachmaterialisierung und -farbe abzustimmen und sind bezüglich Anordnung harmonisch in die Dachlandschaft zu integrieren.

---

Art. 10  
Materialisierung und  
Gestaltung der Bauten

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine hochwertige Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltung und Materialisierung gemäss den Steckbriefen Baubereiche ist wegleitend.

<sup>2</sup> Es sind Oberflächen- und Baumaterialien zu verwenden, die sich in den Sommermonaten nicht übermässig erhitzen und wenig Wärme abstrahlen.

<sup>3</sup> Anlagen zur Energiegewinnung an der Fassade sind zulässig und sind in die Gestaltung der Fassade zu integrieren.

### 3. Freiraum

---

Art. 11  
Umgebungsgestaltung  
Grundsätze und  
Bepflanzung

<sup>1</sup> Für die Umgebungsgestaltung sind die Prinzipien und Grundsätze des Masterplans Südi vom April 2025 und das Richtprojekt Freiraum vom 21. Januar 2026 wegleitend.

<sup>2</sup> Die Aussen- und Umgebungsräume sind hochwertig zu gestalten und überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Arten grosszügig zu bepflanzen. Dazu ist das Vegetationskonzept gemäss Masterplan Südi wegleitend. Die Ausgestaltung (Nutzungsangebote, Ausstattung, Materialisierung) richtet sich nach dem Richtprojekt Freiraum und dem Freiraumkonzept. Bestehende Bestände von Neophyten sind fachgerecht zu entfernen.

<sup>3</sup> Die Spiel- und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG sind vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu erstellen. Der Spiel- und Freizeitflächennachweis des Richtprojekts Freiraum ist dabei wegleitend.

<sup>4</sup> In unterbauten Bereichen ist eine durchwurzelbare und wasserspeichernde Boden- und Substratüberdeckung von mindestens 80 cm zu realisieren. Bei gross-kronigen Bäumen ist eine durchwurzelbare und wasserspeichernde Boden- und Substratüberdeckung von mindestens 150 cm zu realisieren. Dies kann in Ausnahmefällen auch mithilfe lokaler Aufschüttungen erfolgen, wobei der Wurzelraum mindestens 6 m<sup>3</sup> betragen muss.

<sup>5</sup> Mit jeder Bauetappe ist die jeweilige Umgebungsgestaltung zu erstellen. Zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.

<sup>6</sup> Für die Umgebungsplanung sind qualifizierte Landschaftsarchitekturbüros beizuziehen.

---

Art. 12  
Schwammstadt und  
Retention

<sup>1</sup> Das Element Wasser ist als sichtbares Element in der Umgebung zu integrieren. Die Retention hat sich am Schwammstadtkonzept und damit am natürlichen Wasserkreislauf zu orientieren. Insbesondere sind:

- Der Abfluss in die Kanalisation zu minimieren und das Trennsystem umzusetzen,
- Das Regenwasser vor Ort zu sammeln und versickern zu lassen,
- Versiegelte Böden auf das notwendige Minimum zu beschränken und wenn möglich über die Schulter zu entwässern. Sie sind in der Regel für die Durchwegung und die spezifische Ausgestaltung der Aussenräume zulässig.,
- Bestandesflächen zu entsiegeln.

<sup>2</sup> Wo das anfallende Regenwasser nicht vor Ort verwendet oder versickert werden kann, sind Rückhaltmassnahmen zu treffen. Die oberirdischen Rückhaltmassnahmen sind mit natürlichen Materialien als Teil der Aussenraumgestaltung zu realisieren.

<sup>3</sup> Die im Situationsplan dargestellten Retentionsweiher und Wasserkaskaden dienen der Retention und sind in ihrer Lage schematisch. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Dimensionierung) ist im jeweiligen Baugesuch nachzuweisen.

---

Art. 13  
Umgebungsbereich  
«öffentlich»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «öffentlich» dient als öffentlich zugängliche Aussenfläche und ist bis auf die im Situationsplan dargestellten «Zufahrt und Erschliessung MIV» und «Erschliessungsachsen Anlieferung/Ver- und Entsorgung/Rettung» aufzufrei. Innerhalb des Bereichs sind private Aussenflächen nicht zulässig.

<sup>2</sup> Der Umgebungsbereich «öffentlich» stellt die Übergänge zu den unterschiedlichen überlagerten Umgebungsbereichen und zu den Schwellenräumen sicher und ist entsprechend auf die umliegenden Nutzungen abzustimmen.

<sup>3</sup> Für den Umgebungsbereich «öffentlich» ist mit dem Baugesuch (ausgenommen Zwischennutzungen) für die jeweilige Etappe ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept über den dazugehörigen Freiraum zu erstellen.

---

Art. 14  
Umgebungsbereich  
«Südiplatz»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Südiplatz» ist als Ankunftsort und belebter öffentlicher Platz zu gestalten und ist dem Umgebungsbereich «öffentlich» überlagert.

<sup>2</sup> Der Umgebungsbereich «Südiplatz» dient als wichtiger Verbindungsort zwischen Bahnhof, Zentrum von Hochdorf durch die Personenunterführung-Süd und dem gesamten Südiareal.

<sup>3</sup> Aufenthaltsbereiche und Sitzelemente laden zum Verweilen ein und sind mit Bäumen oder anderen Beschattungselementen zu beschatten.

<sup>4</sup> Die Gestaltung fördert eine Belebung des Platzes und ist auf die angrenzenden Nutzungen abgestimmt. Aussenflächen für Gastronomie und Detailhandel sind zulässig. Der Umfang des Gebrauchs wird im Rahmen des Gestaltungs- und Nutzungskonzepts festgelegt.

<sup>5</sup> Die Terrassierung zwischen Siedereistrasse und Südiplatz ist attraktiv und begrünt auszugestalten.

---

Art. 15  
Umgebungsbereich  
«SüdiPark»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «SüdiPark» dient als öffentliche Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität und ist dem Umgebungsbereich «öffentlich» überlagert. Er dient als wichtiger sozialer Treffpunkt, für Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG und als grüne Lunge.

<sup>2</sup> Der Bereich ist grosszügig mit typischen Parkbäumen mit charakteristischer Wuchsform und Gehölzen zu bepflanzen und naturnah zu gestalten.

<sup>3</sup> Es ist ein Stadtpark mit Retentionsweiher und Erholungsflächen zu erstellen.

<sup>4</sup> Unterschiedliche Experimentierflächen sind zulässig. Diese ermöglicht das Ausprobieren von unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Events, Baumschule etc.).

---

Art. 16  
Umgebungsbereich  
«Industriegasse»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Industriegasse» wird als öffentliche Gasse mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet und ist dem Umgebungsbereich «öffentlich» überlagert. Der Umgebungsbereich «Industriegasse» dient als wichtiger sozialer Treffpunkt und als verbindendes Element.

<sup>2</sup> Eine grosszügige Bepflanzung mit Bäumen, Pioniergehölzen oder anderen Beschattungselementen und die offene Wasserrinne stellen eine attraktive Gestaltung sicher und wirken hitzemindernd.

<sup>3</sup> Für die Bepflanzung muss genügend Wurzelraum zur Verfügung stehen. In Bereichen, in denen das nicht möglich ist, sind alternative Grünformen (z.B. bodengebundene Fassadenbegrünung) vorzusehen.

<sup>4</sup> Aussenflächen für angrenzende Geschäfte, Gastronomie und Zwischennutzungen sowie die dazugehörige Möblierung sind zulässig. Diese sind in Abstimmung mit den Schwellenräumen sorgfältig zu gestalten.

---

**Art. 17**Umgebungsbereich  
«Parkallee»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Parkallee» wird als öffentliche urbane Allee mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet und ist dem Umgebungsbereich «öffentlich» überlagert. Der Umgebungsbereich «Parkallee» dient als wichtige und attraktive Verbindungsachse für den Fuss- und Veloverkehr.

<sup>2</sup> Der Bereich ist grosszügig mit zukunftsresilienten Strassenbäumen zu bepflanzen und mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

<sup>3</sup> Der Übergang vom Strassenraum zu den privaten Vorzonen ist vegetativ und naturnah zu realisieren.

---

**Art. 18**Umgebungsbereich  
«Brunnenmöslibach»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach» wird als halböffentlicher Grünraum naturnah ausgestaltet und ist dem Umgebungsbereich «öffentlich» überlagert. Der Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach» dient als vegetationsgeprägter Raum. Der Brunnenmöslibach ist soweit möglich freizulegen und naturnah zu gestalten. Die Zugänglichkeit zum Gewässer ist sicherzustellen. Dafür sind Sitzstufen und stellenweise Treppen – aus natürlichen Materialien und soweit diese bewilligungsfähig sind - zu erstellen. Diese sind nach Vorgaben des Gewässerschutzrechts zu gestalten und im Wasserbauprojekt zu prüfen. Es ist ein öffentlicher unbefestigter Trampelpfad zu realisieren.

---

**Art. 19**Umgebungsbereich  
«Privater Aussenraum»

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich «Privater Aussenraum» enthält die privaten und halbprivaten Aussenflächen für die angrenzenden Wohnungen. Er ist naturnah zu gestalten und dient auch der Retention und der Biodiversität. Versiegelte Böden sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Befestigte Flächen sind perforiert und wasserdurchlässig zu erstellen. Der Übergang zu den (halb-)öffentlichen Umgebungsbereichen ist vegetativ und naturnah zu realisieren. Die Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG für den Baubereich BN6 sind vollständig im Umgebungsbereich «privater Aussenraum» zu erstellen.

## 4. Erschliessung und Parkierung

---

**Art. 20**

Erschliessung Allgemein

<sup>1</sup> Der im Situationsplan dargestellte Erschliessungsbereich dient prioritär der Erschliessung für den öffentlichen Verkehr.

<sup>2</sup> Der Erschliessungsbereich ist als attraktiver stadt- und siedlungsorientierter Strassenraum auszugestalten, der auch für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv ist. Der Bereich ist mit zukunftsresilienten Strassenbäumen zu bepflanzen und mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

<sup>3</sup> Die im Situationsplan dargestellten Erschliessungsachsen dienen der arealinternen Anlieferung, Ver- und Entsorgung und Rettung (Blaulichtorganisationen).

<sup>4</sup> Die Befahrung der Industriegasse und des Südiplatzes ist nur für Anlieferung und Rettung gestattet. Die Befahrung der Industriegasse und des Südiplatzes ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

<sup>5</sup> Für Paketdienste und weitere Anlieferungen sind geeignete Umschlagzonen vorzusehen.

---

Art. 21  
Mobilitätskonzept

<sup>1</sup> Das Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten vom 6. Januar 2026 bilden die Grundlage und sind im Baubewilligungsverfahren weiter zu vertiefen.

<sup>2</sup> Das Mobilitätskonzept ist bei Baugesuchen mit Einfluss auf das Mobilitätsangebot zu aktualisieren, um die Gesamtsicht zu wahren. Es muss zwingend folgende Punkte enthalten:

- Ziel, Zweck, Zuständigkeit
- Zielbild auf Basis der Gesamtvision für die Mobilität der Südentwicklung
- Massnahmen zur Förderung des öV und des Fuss- und Veloverkehrs
- Passendes Angebot für den motorisierten Individualverkehr inkl. aktiver Steuerung und Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze
- Massnahmen zur Förderung von Elektrofahrzeugen (z.B. Leerrohre, E-Ladestationen)
- Massnahmen für Sharing-Angebote
- Nachweis Parkierung und Abstellplätze
- Berechnung Fahrtenaufkommen (MSP, ASP, DTV)
- Service-, Kommunikations- und Informationsmassnahmen, insb. wie Bewohnerschaft / Unternehmen / Investoren für nachhaltige Pendler- und Geschäftsmobilität sensibilisiert werden
- Nach einem Jahr Betrieb ist ein Monitoring/Controlling des Mobilitätskonzepts der Gemeinde einzureichen.

---

Art. 22  
Öffentlicher Verkehr

<sup>1</sup> In der im Situationsplan 1:1'000 dargestellten Mobilitätsfläche Bushof West ist ein attraktiver Bushof mit Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen wie Dächern und Bäumen zu realisieren.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan dargestellte Mobilitätsfläche sichern den Raum für die Realisierung von zusätzlichen Haltekanten für Busse. Solange keine Haltekanten realisiert werden, darf die Mobilitätsfläche auch für andere öffentliche Mobilitätsnutzungen oder als Freiraum- und Aufenthaltsbereich genutzt werden.

---

Art. 23  
Fuss- und Veloverkehr

<sup>1</sup> Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen und arealinternen Fuss- und Velowegverbindungen sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.

<sup>2</sup> Die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sind so auszuführen, dass der Anschluss an das übergeordnete Netz gesichert ist.

<sup>3</sup> Im Gebiet der Bezeichnung Velostation ist eine attraktive öffentliche Velostation zu realisieren. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach dem Mobilitätskonzept. Diese Veloabstellplätze dienen dem Mobilitätshub und Bahnhof und können nicht den Baubereichen angerechnet werden.

<sup>4</sup> Es ist ein ausreichendes Zweirad-Sharing Angebot vorzusehen, welches allen Baubereichen zur Verfügung steht. Mindestens ein Standort ist am Südiplatz zu realisieren.

<sup>5</sup> Die Anzahl Veloabstellplätze der Baubereiche richtet sich nach VSS-Norm 40 065 und dem ASTRA-Handbuch für Veloparkierung. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Es sind sowohl Kurzzeit- wie auch Langzeit-Veloabstellplätze (inkl. Dauerparkieren) zu realisieren.

<sup>6</sup> Es ist ein ausreichendes Angebot für Spezialvelos (z.B. Cargo-Bikes, Veloanhänger) zu erstellen.

<sup>7</sup> Bei den Langzeit-Veloabstellplätzen sind Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.

<sup>8</sup> Für das Abstellen von Kinderwagen und Spielgeräten sind Mobilitätsräume zu realisieren. Bei Neubauten sind diese vorzugsweise im Erdgeschoss in der Nähe des Hauseingangs und des Treppenhauses vorzusehen. Können diese Räume ausnahmsweise nicht im Erdgeschoss liegen, müssen sie stufenlos zugänglich sein.

---

Art. 24  
 Motorisierter  
 Individualverkehr

<sup>1</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die im Situationsplan 1:1'000 dargestellten Zufahrten.

<sup>2</sup> Die Parkplätze für Personenwagen und Motorräder befinden sich in den Einstellhallen und werden über die im Situationsplan 1: 1'000 dargestellten «Ein- und Ausfahrten Einstellhallen» und öffentlicher Ausgang Einstellhalle erschlossen.

<sup>3</sup> An dem im Situationsplan 1:1'000 gekennzeichneten Standort dürfen öffentliche Kurzzeitparkplätze erstellt werden.

<sup>4</sup> Öffentlich zugängliche Parkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.

<sup>5</sup> Es dürfen maximal 500 Parkplätze für den MIV erstellt werden. Der Bedarf pro Baubereich richtet sich nach dem Mobilitätskonzept. Der Nachweis der Parkplätze ist mit jeder Bauetappe zu aktualisieren und hat eine angemessene Verteilung der Parkplätze auf alle Baubereiche zu berücksichtigen. Die genaue Bemessung pro Baubereich erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

<sup>6</sup> Es ist ein ausreichendes Angebot an Abstellplätzen für Motorräder zu erstellen, mind. 10 % der Autoparkplätze (Normbedarf).

<sup>7</sup> Es ist ein ausreichendes E-Carsharing-Angebot vorzusehen, das allen Baubereichen zur Verfügung steht. Es ist ein Standort im Parkhaus Südiplatz zu realisieren.

---

Art. 25  
Entsorgung

<sup>1</sup> Die Entsorgung von Kehrriecht ist nach den Vorgaben der zuständigen Organisation zu erstellen. Deren Lage hat sich an den Erschliessungsachsen «Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Rettung» zu orientieren.

<sup>2</sup> In den im Situationsplan 1:1'000 gekennzeichneten Standorten sind Quartiersammelstellen für weitere Abfallarten zu erstellen.

## 5. Umwelt und Energie

---

Art. 26  
Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan richten sich nach den Bestimmungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Wo diese Bestimmungen nicht eingehalten werden können, sind mit dem Baugesuch entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.

---

Art. 27  
Energie

<sup>1</sup> Bei Neubauten ist mindestens Minergie P oder A (inkl. ECO), Zielwerte A oder B SIA-Klimapfad, SNBS Gold oder ein vergleichbarer Standard zum Zeitpunkt der Baueingabe einzuhalten.

<sup>2</sup> Bei umfassenden Sanierungen der Bestandesbauten ist grundsätzlich Minergie oder Minergie P, wenn möglich inkl. ECO, der Zielwerte B des SIA-Klimapfad, SNBS /Silber oder ein gleichwertiger oder höherwertiger Standard zum Zeitpunkt der Baueingabe einzuhalten. Bei Teilerneuerungen gelten für die betroffenen Bauteile die U-Werte des Gebäudeprogramms.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann in begründeten Fällen bei Bestandsbauten Ausnahmen zulassen.

<sup>4</sup> Wird ein Fernwärmenetz in der Gemeinde Hochdorf oder auf dem Areal realisiert, kann die Gemeinde ein Anschluss an dieses verlangen.

---

Art. 28  
Beleuchtung und  
Reklamen

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtung und Reklamenbeleuchtung sind mit warmweissem Licht (max. 3'000 Kelvin) zu erstellen und auf ein Minimum zu beschränken. Eine Nachtabsenkung oder -abschaltung ist zwingend. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten zu richten. Sie sind so zu platzieren, dass die Beleuchtung möglichst präzise und ohne unnötige Abstrahlung in die Umgebung erfolgt.

<sup>2</sup> Die Gestaltung von Reklamen und Beleuchtungsanlagen richtet sich nach einem Reklame- und Beleuchtungskonzept.

---

Art. 29  
Baustellenlogistik und  
Aushubbegleitung

Für die Planung und Koordination der Baustellenetappen auf dem Areal, sowie für Aushubarbeiten und die Entsorgung ist eine fachlich qualifizierte Baubegleitung beizuziehen. Die entsprechenden Unterlagen sind mit dem Baugesuch einzureichen.

## 6. Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

---

### Art. 30

#### Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Die Qualitätssicherung erfolgt gestützt auf den Masterplan Südi, das Richtprojekt Freiraum und die Steckbriefe Baubereiche.

<sup>2</sup> Die Gemeinde setzt zur Qualitätssicherung der Bauten, Anlagen und Umgebung den Fachbeirat Bau ein.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann auf den Beizug des Fachbeirats Bau verzichten, wenn es sich um untergeordnete Änderungen und Vorhaben mit unerheblichem Einfluss auf die Substanz, die Nutzung oder das Quartier- und Ortsbild handelt.

<sup>4</sup> Bei Hochhäusern und bei Neubauten ist ein Qualitätsverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 durchzuführen. Im Rahmen einer Konzeptvergabe kann die Gemeinde Abweichungen vorsehen.

<sup>5</sup> Für den Südiareal und den Südiplatz sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.

---

### Art. 31

#### Etappierung

<sup>1</sup> Die Überbauung soll in Etappen realisiert werden. Dazu dient die Etappierung gemäss Masterplan Südi als begleitend. Die Freiräume und Infrastrukturanlagen sind jeweils in Bezug zu den Bauetappen auszuführen.

---

### Art. 32

#### Ausnahmen

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann in begründeten Fällen und insbesondere für die Zwischennutzungen Ausnahmen von den vorliegenden Sonderbauvorschriften gestatten, wenn keine öffentlichen Interessen sowie keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden und die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

<sup>2</sup> Bei Ausnahmen, welche eine Umgestaltung der Aussenräume erfordert oder der Bestand gemäss Art. 6 SBV nicht gesichert werden, stützt die Gemeinde ihre Entscheidung auf eine Stellungnahme des Fachbeirats Bau.

<sup>3</sup> Bei Bestandesbauten sind geringfügige Abweichungen von den Baubereichen zulässig, soweit die Gebäudeaufnahme aufzeigt, dass die zugrunde gelegten AV-Daten nicht korrekt waren.

---

### Art. 33

#### Dienstbarkeiten

<sup>1</sup> Die zur Umsetzung des «Bebauungsplans Südiareal» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte, Näherbaurechte usw. sind mittels Vereinbarungen und Dienstbarkeiten vor der Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen oder grundbuchlich sicherzustellen.

---

### Art. 34

#### Inkraftsetzung

<sup>1</sup> Der vorliegende Bebauungsplan Südiareal tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.