

Mitwirkungsbericht

Umzonung + Bebauungsplan Südiareal



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Grundlagen	4
1.2 Gegenstand der Mitwirkung.....	4
1.3 Würdigung	5
1.4 Methodik und Auswertung	5
1.5 Hochhausumfrage und Zustimmungsmessung	6
2. Mitwirkungsbericht Umzonung und Bebauungsplan.....	7
2.1 Ergänzung Bau- und Zonenreglement	7
Art. 14 Grundmasse Bauzonen	7
Art.15a Zentrumszone 1 Südi (Siehe Tabelle Art. 14 BZR)	10
Art.15b Zentrumszone 2 Südi (Siehe Tabelle Art. 14 BZR)	16
Art. 36a Freiraumgestaltung Südiareal	22
Umzonung Änderungen BZR	25
2.2 Teiländerung Zonenplan	26
Karte	26
2.3 Bebauungsplan Südiareal Sonderbauvorschriften.....	35
Einleitende Bestimmungen.....	35
Art. 1 Zweck.....	35
Art. 2 Geltungsbereich.....	44
Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung	45
Art. 4 Bestandteile	47
Art. 5 Baubereiche und zulässige Bauten.....	49
Art. 6 Bestehende Bauten und Anlagen	55
Art. 7 Zulässige Nutzung und Höhen	62
Art. 8 Schwellenräume	66
Art. 9 Dachgestaltung.....	69
Art. 10 Materialisierung und Gestaltung der Bauten	72
Art. 11 Umgebungsgestaltung Grundsätze und Bepflanzung	73
Art. 12 Schwammstadt und Retention.....	76
Art. 13 Umgebungsbereich «öffentlich».....	78
Art. 14 Umgebungsbereich «Südiplatz»	79
Art. 15 Umgebungsbereich «SüdiPark»	80
Art. 16 Umgebungsbereich «Industriegasse»	81
Art. 17 Umgebungsbereich «Parkallee».....	83
Art. 18 Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach»	84
Art. 19 Umgebungsbereich «Privater Aussenraum»	86

Art. 20 Erschliessung Allgemein	87
Art. 21 Mobilitätskonzept	90
Art. 22 Öffentlicher Verkehr	102
Art. 23 Fuss- und Veloverkehr	106
Art. 24 Motorisierter Individualverkehr	109
Art. 25 Entsorgung.....	112
Art. 26 Lärmschutz	114
Art. 27 Energie	115
Art. 28 Beleuchtung und Reklamen	121
Art. 29 Baustellenlogistik und Aushubbegleitung	122
Art. 30 Qualitätssicherung	124
Art. 31 Etappierung	131
Art. 32 Ausnahmen	136
Art. 33 Dienstbarkeiten.....	137
Art. 34 Inkraftsetzung.....	138
2.4 Bebauungsplan Südiareal Situationsplan	141
3. Umfrage Hochhäuser, Auswertung	165
3.1 Beschreibung der Teilnehmenden.....	165
3.2 Frage zu der räumlichen Wirkung	166
3.3 Fragen zu Prinzipien	169
3.4 Fragen zur Gestaltung	174
4. Zustimmungsmessungen Umzonung und Bebauungsplan.....	180
4.1 Rechtlich verbindliche Planungsunterlagen	180
4.2 Orientierende und wegleitende Planungsunterlagen	181

Impressum

Autoren: Gemeinde Hochdorf, Entwicklung Südiareal, Team Teilprojekt Nutzungsplanung & Planteam S AG, Luzern

Genehmigung: Genehmigt und freigegeben durch den Gemeinderat am 23. April 2026

1. Einleitung

1.1 Grundlagen

Die öffentliche Mitwirkung zur Umzonung und Bebauungsplan Südiareal fand vom 17. September bis zum 31. Oktober 2025 statt. Während dieses Zeitraumes wurde der Bevölkerung sowie interessierten Kreisen und Parteien die Gelegenheit gegeben, sich zu den Planungsunterlagen zu äussern.

Ziel der Mitwirkung war es, Hinweise, Anregungen und Bedenken der Hofderer Bevölkerung frühzeitig zu erfassen, um diese in die weitere Planung einzubeziehen.

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die eingegangenen Rückmeldungen, fasst die wesentlichen Anliegen thematisch zusammen und zeigt auf, wie diese im weiteren Planungsprozess berücksichtigt wurden bzw. aus welchen Gründen eine Berücksichtigung nicht erfolgen konnte. Der Bericht dient der Transparenz des Verfahrens und der Nachvollziehbarkeit der planerischen Entscheidungen.

1.2 Gegenstand der Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung wurden verschiedene Planungsunterlagen zur Einsichtnahme und Rückmeldung bereitgestellt. Dabei wird zwischen rechtlich verbindlichen sowie wegleitenden und orientierenden Planungsunterlagen unterschieden.

Rechtlich verbindliche Planungsunterlagen

Umzonung

- Ergänzungen Bau- und Zonenreglement vom 16.06.2025
- Teiländerungen Zonenplan vom 16.06.2025

Bebauungsplan Südiareal

- Sonderbauvorschriften vom 26.06.2025
- Situationsplan vom 26.06.2025

Wegleitende und orientierende Planungsunterlagen

- Masterplan Südi vom April 2025
- Planungsbericht Umzonung und Bebauungsplan vom 10.09.2025
- Richtprojekt Freiraum vom 16.06.2025
- Steckbriefe Baubereiche vom 10.09.2025
- Technische Schnitte mit Höhenkoten vom 11.06.2025
- Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten vom 20.06.2025
- Umweltnotiz vom 26.06.2025
- Erschliessungsrichtplan vom 16.06.2025

Mitwirkungsverfahren

Erstmalig erfolgte die öffentliche Mitwirkung digital über das digitale [Mitwirkungsportal](#) der Gemeinde Hochdorf. Im Zeitraum vom 17. September bis zum 31. Oktober 2025 konnten dort die Rückmeldungen erfasst werden. Alternativ konnten die Rückmeldungen auch per Post eingereicht werden. Zudem wurden persönliche Sprechstunden mit Vertretungen der Planteam S AG und dem Team Südi angeboten, welche von 8 Personen und Parteien genutzt wurden.

Mitwirkung Entwicklung Südiareal



Umzonung und Bebauungsplan Südiareal

Herzlich willkommen auf dem neuen E-Mitwirkungsportal der Gemeinde Hochdorf.

Sie befinden sich im Mitwirkungsbereich **Umzonung und Bebauungsplan Südiareal**. Dies ist ein Teil der Mitwirkung, bestehend aus:

- Umzonung und Bebauungsplan Südiareal...



Umfrage Hochhäuser Südiareal

Herzlich willkommen auf dem neuen E-Mitwirkungsportal der Gemeinde Hochdorf.

Sie befinden sich im Mitwirkungsbereich **Umfrage zu den Hochhäusern im Südiareal**. Dies ist ein Teil der Mitwirkung, bestehend aus:

- Umfrage und Bebauungsplan Südiareal...



Abbildung: Ansicht Mitwirkungstool www.mitwirken-hochdorf.ch, September 2025

1.3 Würdigung

Die eingebrachten rund 400 Rückmeldungen und Fragen unterstreichen das grosse Engagement und Interesse der Hofdeder Bevölkerung an der Entwicklung des Südiareals. Wir danken allen Teilnehmenden, Parteien und

Interessengruppen herzlich für die aktive Mitwirkung und die intensive Auseinandersetzung mit der Vorlage. So entsteht eine gemeinsame Planung, von Hofdeder für Hofdeder.

- Rund die Hälfte der Rückmeldungen konnten ganz oder teilweise berücksichtigt werden.
- Rund ein Drittel der Rückmeldungen wurde zur Kenntnis genommen.
- Weniger als ein Fünftel der Rückmeldungen konnte nicht berücksichtigt werden.
- Einzelne Rückmeldungen lagen ausserhalb des Planungsverfahrens.

Der Mitwirkungsbericht wurde der Raumplanungskommission und der Begleitkommission Entwicklung Südiareal im Februar 2026 vorberaten und vom Gemeinderat am 23. April 2026 beschlossen.

1.4 Methodik und Auswertung

Umzonung und Bebauungsplan - Auswertung der Rückmeldungen

Alle eingegangenen Rückmeldungen zur Umzonung und dem Bebauungsplan wurden ausgewertet und thematisch zusammengefasst. Rückmeldungen von Privatpersonen wurden aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert wiedergegeben. Stellungnahmen von politischen Parteien, Verbänden oder Organisationen werden namentlich aufgeführt, da diese im Rahmen ihrer öffentlichen Funktion am Verfahren teilgenommen haben.

Wiederkehrende oder inhaltlich gleichlautende Anliegen werden in einer Zeile zusammengefasst dargestellt und gemeinsam beantwortet.

1.5 Hochhausumfrage und Zustimmungsmessung

Umfrage Hochhäuser Südiareal

Im Rahmen einer Umfrage zu den geplanten Hochhäusern konnte sich die Bevölkerung zur räumlichen Wirkung, Prinzipien und Gestaltung der Hochhäuser äussern. Ziel dieser Umfrage war es, die Rolle der Hochhäuser für das Südiareal, für Hochdorf und für die Region mit der Bevölkerung zu besprechen.

Die öffentliche Grundstimmung bezüglich der Wirkung des Areal und insbesondere der Hochhäuser soll als Inspiration für die Menschen dienen, die in der folgenden Projektphase an der Planung der Hochhäuser weiterarbeiten. Die Resultate dieser Umfrage dienen zudem als Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren der Hochhäuser. Sie sollen den künftigen Investoren und Planerinnen helfen, ein Gebäude passend für Hochdorf und die Region zu entwickeln. Im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens wird die genaue Gestaltung und Architektur das Hauptthema sein.

Zustimmungsmessung

Im Rahmen der E-Mitwirkung wurde zu den rechtlich verbindlichen Planungsunterlagen der Umzonung und dem Bebauungsplan eine Zustimmungsmessung durchgeführt.

Die Resultate der Zustimmungsmessung wurden von einem kleinen Teil der Teilnehmenden ausgefüllt. Die Ergebnisse sind daher nicht repräsentativ und erlauben keine Rückschlüsse auf eine Mehrheitsmeinung der Bevölkerung. Zur Schaffung von Transparenz wurden die Resultate dennoch dokumentiert und als punktuelles Stimmungsbild der antwortenden Personen verstanden. Sie dienen der ergänzenden Einordnung der Rückmeldungen, bilden jedoch keine eigenständige Entscheidungsgrundlage für die planerische Abwägung.

2. Mitwirkungsbericht Umzonung und Bebauungsplan

2.1 Ergänzung Bau- und Zonenreglement

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 14 Grundmasse Bauzonen			
156310	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Ergänzung von Art. 14 in der vorgeschlagenen Form ist zu hinterfragen. Sie öffnet den Weg für eine städtisch geprägte Überbauung, die weder ortsverträglich noch verkehrlich bewältigbar scheint.</p> <p>Begründung Die vorgesehene Ergänzung von Art. 14 stellt einen zentralen Hebel dar, um die baulichen Grundmasse im Südiareal erheblich zu erweitern. Damit wird regulatorisch die Grundlage geschaffen, eine städtisch geprägte Grossüberbauung zuzulassen.</p> <p>Kritische Punkte:</p> <p>Massstab und Charakter</p> <p>Durch die neuen Bestimmungen werden Höhen, Dichten und Ausnutzungsreserven nach oben verschoben. Dies steht im klaren Widerspruch zum bisher ländlich geprägten Charakter Hochdorfs. Anstatt die Massstäblichkeit am Ort auszurichten, wird der Weg für eine städtische Verdichtung geöffnet, die das Erscheinungsbild der Gemeinde nachhaltig verändert.</p> <p>Verkehrliche Überlastung</p>	<p>Beurteilung Die Ergänzung im BZR Art. 14 ist die Grundlage für die Umsetzung des Masterplans Südi. Aufbauend auf den Änderungen im BZR wird zudem ein Bebauungsplan erarbeitet. Die planungsrechtliche Umsetzung ist das Ergebnis eines mehrjährigen qualitativen und partizipativen Verfahrens. Nach der ersten öffentlichen Mitwirkung 2022 wurde eine Testplanung mit drei interdisziplinären Planungsteams durchgeführt. Die Testplanung wurde Ende 2023 abgeschlossen und bildete die Basis für die weitere Entwicklung des Areals. Das Planungsteam um Salewski Nater Kretz und Bryum hat dabei den überzeugendsten städtebaulichen Entwurf für das Südiareal entwickelt und wurde für die anstehende Synthesephase zur Überarbeitung des Entwurfs beauftragt. In einem nächsten Schritt wurden insbesondere die städtebauliche Grund-disposition geklärt, der Bestand auf Weiterverwendung geprüft, die ökonomischen Ziele definiert und verifiziert sowie das sozialräumliche Potenzial eruiert. Daran anschliessend wurde auf Basis des städtebaulichen Grundrasters, der freiräumlichen Figur und des Verkehrskonzepts der nun vorliegende Masterplan erarbeitet. Dieser Masterplan bildet die Grundlage für die anstehende Sondernutzungsplanung, die sowohl eine Umzonung als auch einen Bebauungsplan umfassen wird. Damit ist die angedachte Entwicklung städtebaulich und verkehrlich auf den Ort direkt am Bahnhof Hochdorf</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Die Anpassung von Art. 14 erfolgt, ohne dass die bestehende "Überlastung" der Hauptverkehrsachse realistisch berücksichtigt wird. Eine solche Grundlage verfestigt ein Bauvolumen, das verkehrlich nicht tragbar scheint.</p> <p>Instrumentalisierung statt Schutzfunktion</p> <p>Anstatt den Zweck des Bau- und Zonenreglements – die Sicherung einer ortsverträglichen Entwicklung – wahrzunehmen, wird Art. 14 hier instrumentalisiert, um ein einzelnes Grossprojekt planungsrechtlich abzusichern. Damit verliert das Reglement seine Schutzfunktion für die Gemeindeentwicklung.</p>	<p>abgestimmt. Der Gemeinderat hält sich bei der Entwicklung an die mit der Bevölkerung erarbeiteten Vision und die Resultate aus den sehr gut besuchten Mitwirkungen, welche das städtebauliche Konzept überaus deutlich befürwortet haben.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
161188	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung lit. g ist zu Streichen</p> <p>Begründung Diese "Kann-Bestimmung" betreffen Erhöhung Überbauungsziffer der ist äusserst vage. Es müsste definiert werden, wer das kann. Ist es der Gemeinderat oder das Volk. Eigentlich müsste es das Volk sein, dann ist die Bestimmung unnötig. Wenn es der Gemeinderat sein soll, sind wir gegen diese Kompetenzdelegation ohne konkrete Kriterien.</p>	<p>Beurteilung Solche Bestimmungen sind üblich und im BZR bereits heute in Anwendung (z.B. Art. 14 Fusszeile b). Bei der Entwicklung dieser Parzellen wird eine hohe Qualität sichergestellt. Diese hohe Qualität bzw. die Kriterien, um diese ÜZ in Anspruch nehmen zu können, werden im Konkurrenzverfahren definiert. Die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens ist verbindlich festgelegt (Art. 15b Ziff. 2 BZRneu). Im Nachgang werden die Qualitäten in einem Gestaltungsplan verbindlich festgehalten. Diese maximal zulässige ÜZ wurde gestützt auf den Bestand und die angedachte Dichte gemäss Masterplan festgelegt. Der Masterplan wird dabei insb. für die Qualitäten des Freiraums und des Städtebaus ein wichtiges raumplanerisches Instrument darstellen. Im Planungsbericht wird in Ziff. 5.2 Zentrumszone 2 Südi entsprechend darauf verwiesen, dass sich Gestaltungspläne an den Vorgaben des Masterplans orientieren.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			wird nicht berücksichtigt
162454	(1) Privatperson	Antrag / Bemerkung	Beurteilung
	(2)	(1)	Die Entwicklung im Südiareal soll eine qualitative Ortsentwicklung sicherstellen. Die mit der Bevölkerung erarbeitete Vision gibt dies entsprechend vor und der Masterplan definiert die Qualitätssicherung, welche nun im BZR umgesetzt wird.
162463	Gwärb/Privatperson	Zentrumszone 2 Südi: auf den Fachbeirat soll verzichtet werden	
		(2)	
		Kein Fachbeirat für Zentrumszone 2 Südi	
		Begründung	
		(1)	Für die Zentrumszone 2 Südi wurde bis anhin im Rahmen der Testplanung und im Masterplan erst die städtebauliche Dichte in der Testplanung und im Masterplan abgewogen. Eine weitere Vertiefung liegt noch nicht vor (z.B. keine Baufelder, kein detailliertes Nutzungskonzept, kein Freiraumkonzept, wie dies im Bebauungsplan der Fall ist). Eine geordnete Bebauung kann durch Gestaltungspläne sichergestellt werden. Teilgestaltungspläne sind zulässig, womit eine Unterteilung des Areal ermöglicht wird. Der Beizug des Fachbeirats und Konkurrenzverfahren ermöglichen es, eine hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität bei Neubauten und Entwicklungen im Bestand sicherzustellen. Die vergleichsweise hohe Dichte erfordert ein besonderes Mass an Qualität. Die Umzonung lässt für die Zukunft somit die nötige Offenheit und sichert gleichzeitig die Transformation von einer reinen Arbeitszone in eine gemischte Zone.
		Vereinfachung der Bauverfahren.	
		Die qualitative Ausarbeitung der Wohnprojekte liegt beim Projektarchitekten, dem Bauherrn und der Bauverwaltung.	
		Die Rahmenbedingungen sind aufgrund der Nutzungsordnung und allen begleitenden Dokumenten (BNO, Sonderbauvorschrift, Masterplan etc.) ausreichend detailliert.	
		(2)	
		Vereinfachung der Bauverfahren.	
		Die qualitative Ausarbeitung der Wohnprojekte liegt beim Projektarchitekten, dem Bauherrn und der Bauverwaltung.	
		Die Rahmenbedingungen sind aufgrund der Nutzungsordnung und allen begleitenden Dokumenten (BNO, Sonderbauvorschrift, Masterplan etc.) ausreichend detailliert	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art.15a Zentrumszone 1 Südi (Siehe Tabelle Art. 14 BZR)

162448	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Im BZR und Bebauungsplan müssen aus unserer Sicht klare und starre Vorgaben für eine „zwingende und ausnahmslose publikumsorientierte Erdgeschossnutzung“ analog Regelungen in der Stadt Luzern, Sursee und anderen Gemeinden gemacht werden. Diese Vorgabe ist auf die entsprechenden Linien rund um den Südiplatz und Industriegasse zu beschränken.</p> <p>Begründung Wir sind der Überzeugung, dass die reine Berücksichtigung der geplanten, konzeptionellen EG-Nutzung bei der Vergabe / Verkauf der Baufelder und/oder in den Steckbriefen nicht ausreicht (zur rechtlichen Verbindlichkeit der Steckbriefe siehe unten).</p>	<p>Beurteilung Für die Gebäude BN1, BN2, BN3 und G21 um den Südiplatz ist dies im Bebauungsplan vorgesehen (vgl. SBV Art. 7 Abs. 3). Publikumsorientierte Nutzungen sind in den im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Bereichen im Erdgeschoss zwingend und im Situationsplan verbindlich festgehalten.</p> <p>Es wurde bewusst nur um den Südiplatz eine Verpflichtung zu einer publikumsorientierten Nutzung im EG eingeführt, um in der nördlichen Gasse den Spielraum offenzulassen und auf die Nachfrage dynamisch reagieren zu können. In den Baufeldsteckbriefen sind Orte definiert, an welchen es wünschenswert ist, in Zukunft publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln, dies hängt jedoch auch mit der Entwicklung im Norden (Cherziareal) zusammen und der Entwicklungsrichtung Süd-Nord/West. Aufgrund der Bestandesgebäude kann man teils gewisse räumliche Ergänzungen (Nebennutzungen) nicht ideal umsetzen (nicht überall schwellenfrei). Es braucht eine Abwägung der einzelnen Standorte im weiteren Planungsprozess, auch bezogen auf die übergeordnete Gemeindeentwicklung (Siedlungsleitbild).</p> <p>Beim G40 (Hochhaus) wird gestützt auf die Erkenntnisse aus der Machbarkeit eine Ergänzung der EG-Pflicht in der Ecke am Südiplatz im Bebauungsplan integriert.</p> <p>Berücksichtigung</p>
--------	--	--	---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			wird teilweise berücksichtigt
163666	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Erhalt bestehende Bauten und Anlagen</p> <p>Begründung Die Mitte spricht sich dafür aus, dass die Identität sowohl "aussen" als auch "innen" erhalten bleiben soll. Somit ist die Formulierung so in Ordnung.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
160139	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt die in Art. 15a formulierten Ziele zur Schaffung eines autoarmen, urbanen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität. Wir beantragen, den Zweckartikel um den Aspekt der nachhaltigen und klimaangepassten Entwicklung zu ergänzen und den Erhalt bestehender Bauten klarer zu formulieren. Ergänzungsvorschlag: „...unter besonderer Beachtung einer klimaangepassten, ressourcenschonenden und sozial durchmischten Entwicklung.“ „Bestehende ortsbildprägende Bauten sind prioritär zu erhalten; ein Rückbau ist nur zulässig, wenn eine Weiternutzung aus zwingenden technischen Gründen nicht möglich ist.“</p> <p>Begründung Die GLP Hochdorf befürwortet die angestrebte Verdichtung. Damit sie nachhaltig umgesetzt werden kann, sollen</p>	<p>Beurteilung Abs. 4 regelt auf Ebene BZR den Erhalt stufengerecht, die Details werden im Bebauungsplan geregelt. Die Ergänzungsvorschläge zur klimaangepassten, ressourcenschonenden und sozial durchmischten Ausrichtung entsprechen dem Masterplan und werden in den Artikel 15a Abs. 1 BZR neu integriert.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Nachhaltigkeit und Bestandserhalt ausdrücklich als verbindliche Ziele im Reglement verankert werden.	
161189	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Abs. 2: Teilbebauungspläne sind nicht zulässig</p> <p>Begründung Ansonsten müsste jedes Mal eine Abstimmung stattfinden und die Bevölkerung hat keinen Überblick</p>	<p>Beurteilung Mit der Zonenplananpassung wird auch der Bebauungsplan für die Südi Zentrumszone 1 erarbeitet. Dabei handelt es sich nur um einen Bebauungsplan. Deshalb ist eine solche Festlegung nicht notwendig.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162136	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Das Datum des Masterplan ist zu aktualisieren</p> <p>Begründung Es gibt mindestens eine neuere Fsg vom 8.4.25, wobei nicht klar ist was geändert wurde.</p>	<p>Beurteilung wird angepasst.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162151	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Absatz 4: Absatz streichen oder die relevanten Bauten aufführen und dabei aufzeigen was erhalten werden soll.</p> <p>Begründung Es ist richtig aus dem Gedanken der Kreislaufwirtschaft sollen möglichst alle bestehenden Gebäude erhalten bleiben. Im Masterplan wird dies als Prinzip 1 aufgeführt obwohl in den Öffentlichkeitsanlässen dies nicht so gewünscht wurde. Die Planung richtete sich sehr stark an diesem Grundsatz aus, wodurch Chancen vertan wurden.</p>	<p>Beurteilung Durch die gezielte Weiterentwicklung der Bestandsbauten kann das industrielle Erbe der Gemeinde Hochdorf langfristig bewahrt und gestärkt werden. Dies trägt wesentlich zur Identitätsbildung und zur qualitativen Entwicklung des Areals bei. In den Mitwirkungen zur Testplanung und zum Masterplan wurde diese Haltung von der Bevölkerung bestätigt.</p> <p>Die Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude stellt ein zentrales Qualitätsmerkmal des Masterplans Südi und der damit verbundenen räumlichen Entwicklung dar. Der im BZR und Bebauungsplan vorgesehene Bestandserhalt mit dem Grundsatz des Erhalts und der Möglichkeit, bei Unverhältnismässigkeit einen Rückbau zu prüfen, bildet einen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> im Westen konnte der Bushub nicht optimal angeordnet werden. Die Wege zwischen Bushub SW zu NO sind lang <input type="checkbox"/> das BN4 würde sich, angrenzend an den Südiplatz als eine gute Wohnlage anbieten. Das PH könnte auch unter dem G30 und der Siedereistrasse angeordnet werden <input type="checkbox"/> eine gemeinsame Technikzentrale für eine effiziente Wärme- und Kältezentrale (evtl. auch Fernwärme für die Nachbarschaft), für eine Elektrozentrale (ZEV), für Regenwassernutzung, etc. fehlt und wird kaum in den Bestandesbauten untergebracht werden können. <p>möglicher Vorschlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> der Fussabdruck der oberirdischen Gebäude kann gemäss Bebauungsplan erhalten bleiben <input type="checkbox"/> Das Calomilgebäude soll als Artefakte erhalten bleiben <input type="checkbox"/> Das G21 kann als Büro- und Wohngebäude erhalten bleiben <input type="checkbox"/> Der Erhalt des BZ1 ist aus architektonischer Sicht nachvollziehbar. Der Nutzen des BZ1 ist jedoch unklar. Nur um eine Stahlbetonkonstruktion zu erhalten ist ein ungenügendes Argument. Das BZ1 muss sinnvoll an das G40 angeschlossen werden können, ansonsten ist es zurückzubauen. Bei Erhalt muss es umgebaut, beheizt und unterhalten werden. 	<p>sorgfältig erarbeiteten Mittelweg, der sowohl den Erhalt der baulichen Substanz als auch die notwendige Flexibilität für künftige Umnutzungen oder allfällige Ersatzbauten gewährleistet.</p> <p>Eine Konkretisierung des Artikels im BZR ist nicht stufengerecht. Der Bebauungsplan regelt den Bestandserhalt und lässt den nötigen Spielraum offen, um allfällige Neubauten im Umfang der Baufelder zu ermöglichen.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Das BZ2 kann evtl. erhalten bleiben - die Wirtschaftlichkeit <input type="checkbox"/> G30 und G33 sind in der heutigen Form wenig attraktiv und kaum erhaltenswert 	
162043	VAH /Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Ich finde den Art. 15a sehr gut, insbesondere die Beschreibung der Zentrumszone 1 Südi als autoarmes, belebtes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und einer vielfältigen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung des industriellen Erbes.</p> <p>Begründung Diese Ausrichtung unterstützt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Quartierentwicklung. Ein autoarmes Zentrum fördert die Aufenthaltsqualität und schafft mehr Raum für Fussgängerinnen, Velofahrende und Begegnungsorte. Gleichzeitig ermöglicht die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit ein lebendiges Quartier, das auch ausserhalb der Arbeitszeiten belebt bleibt. Die Berücksichtigung des industriellen Erbes trägt dazu bei, die Identität des Ortes zu bewahren und einen erkennbaren Bezug zur Geschichte des Areal herzustellen.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
162691 , 162044	(1) VAH /Grüne 6283 Baldegg (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1) Bestehende Bauten und Anlagen, die gemäss dem Masterplan Südi vom 25. Februar 2025 zur historischen Identität des Quartiers beitragen, sind zu erhalten. Sie dürfen unter</p>	<p>Beurteilung Die Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude stellt ein zentrales Qualitätsmerkmal des Masterplans Südi und der damit verbundenen räumlichen Entwicklung dar. Der im BZR und Bebauungsplan vorgesehene Bestandserhalt mit dem Grundsatz des Erhalts und der Möglichkeit, bei Unverhältnismässigkeit einen Rückbau zu prüfen, bildet einen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Wahrung ihres historischen Charakters erweitert oder umgenutzt werden.</p> <p>(2)</p> <p>4. Bestehende Bauten und Anlagen, die gemäss dem Masterplan Südi vom 25. Februar 2025 zur historischen Identität des Quartiers beitragen, sind zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung ihres historischen Charakters erweitert oder umgenutzt werden.</p> <p>Begründung</p> <p>(1)</p> <p>Die Formulierung „soweit möglich zu erhalten“ ist zu unverbindlich und lässt zu viel Interpretationsspielraum. Diese Bauten prägen die Identität und Geschichte des Südi-Areals wesentlich. Ihr Erhalt soll daher verpflichtend sein, um die städtebauliche und kulturelle Kontinuität sicherzustellen und das industrielle Erbe als Teil des Quartiercharakters zu bewahren.</p> <p>(2)</p> <p>Die Formulierung „soweit möglich zu erhalten“ ist zu unverbindlich und lässt zu viel Interpretationsspielraum. Diese Bauten prägen die Identität und Geschichte des Südi-Areals wesentlich. Ihr Erhalt soll daher verpflichtend sein, um die städtebauliche und kulturelle Kontinuität sicherzustellen und das industrielle Erbe als Teil des Quartiercharakters zu bewahren.</p>	<p>sorgfältig erarbeiteten Mittelweg, der sowohl den Erhalt der baulichen Substanz als auch die notwendige Flexibilität für künftige Umnutzungen oder allfällige Ersatzbauten gewährleistet. Auf einen verbindlicheren Wortlaut wird verzichtet, da im Rahmen der weiteren Entwicklung der nötige Spielraum eingeräumt werden soll.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162682	VAH /Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung 4.Bestehende Bauten und Anlagen, die gemäss dem Masterplan Südi vom 25. Februar 2025 zur historischen Identität des Quartiers beitragen, sind zu erhalten. Sie dürfen unter Wahrung ihres historischen Charakters erweitert oder umgenutzt werden</p> <p>Begründung Die bestehende Formulierung „soweit möglich zu erhalten“ ist zu vage und lässt zu viel Interpretationsspielraum. Die betreffenden Gebäude sind prägende Elemente der Identität und Geschichte des Südi-Areals. Ihr Erhalt sollte daher verbindlich festgelegt werden, um die städtebauliche und kulturelle Kontinuität zu wahren und das industrielle Erbe als wesentlichen Bestandteil des Quartiercharakters zu sichern.</p>	<p>Beurteilung Die Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude stellt ein zentrales Qualitätsmerkmal des Masterplans Südi und der damit verbundenen räumlichen Entwicklung dar. Der im BZR und Bebauungsplan vorgesehene Bestandserhalt mit dem Grundsatz des Erhalts und der Möglichkeit, bei Unverhältnismässigkeit einen Rückbau zu prüfen, bildet einen sorgfältig erarbeiteten Mittelweg, der sowohl den Erhalt der baulichen Substanz als auch die notwendige Flexibilität für künftige Umnutzungen oder allfällige Ersatzbauten gewährleistet. Auf einen verbindlicheren Wortlaut wird verzichtet, da im Rahmen der weiteren Entwicklung der nötige Spielraum eingeräumt werden soll.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162683	VAH /Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Die Gebäudehöhe ist dabei nicht von zentraler Bedeutung; im Vordergrund steht vielmehr der Erhalt der bestehenden Bausubstanz.</p> <p>Begründung Die Gebäudehöhe spielt eine untergeordnete Rolle, da der Fokus auf der Bewahrung der historischen und architektonischen Substanz liegt. Durch den Erhalt der bestehenden Bauten wird die städtebauliche Identität des Areals gewahrt und eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Ressourcen gefördert. Dies trägt nicht nur zum Schutz des kulturellen Erbes bei, sondern reduziert auch den ökologischen Fussabdruck im Vergleich zu einem vollständigen Neubau.</p>	<p>Beurteilung Die Abwägung des Bestandserhalts wird im weiteren Planungsprozess unter Berücksichtigung der verschiedenen Themen vorgenommen. Eine Gebäudehöhe muss im Rahmen der Umzonung und des Bebauungsplans gestützt auf die übergeordneten Vorgaben vorgenommen werden.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion

Art.15b Zentrumszone 2 Südi (Siehe Tabelle Art. 14 BZR)

161754 (1)	Privatpersonen	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>(1)Die Erschliessung der drei Grundstücke 940, 175 und 176 ist aufzuzeigen: entweder erfolgt sie vom Westen über das Grundstück BN10 oder vom Osten über Grundstück 176.Das Grundstück BN10 sollte Teil der Überbauung entlang der Sempachstrasse sein. Die Erschliessung westlich des Grundstückes BN10 ist als Hapterschliessung für die 4 Grundstücke an der Sempachstasse vorzusehen.</p> <p>Das Grundstück BN10 sollte planungsmässig so behandelt werden, dass es losgelöst vom Bebauungsplan Südi zusammen mit den Grundstücken 940, 175 und 176 überbaut werden kann.</p> <p>Auf Art. 15b Abs 3 ist zu verzichten.</p> <p>Auf den notwendigen Beizug eines Fachbeirates ist zu verzichten.</p> <p>(2)Parkierung Grundstücke Nr. 176/Nr. 175/Nr. 940</p> <p>Begründung</p> <p>(1)Die Erschliessung der 3 genannten Grundstücke direkt in die Kantonsstrasse dürfte keine taugliche Erschliessung darstellen. Da nördlich der 3 Grundstücke der Gewässerraum zu liegen kommt, muss die Erschliessung für die 3 Grundstücke zwingend über 176 oder das Südgrundstücke BN10 erfolgen. Auf den</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Es fand eine Besprechung mit den Grundeigentümern statt. Eine Erschliessung der genannten Parzellen via den Baubereich BN 10 ist möglich. Das wird im Bebauungsplan wie folgt konkretisiert: Der UG-Baubereich wird bis zur Parzellengrenze von Grst. 940 vergrössert, so dass eine gemeinsame Einstellhalle möglich wäre. Eine koordinierte Bebauung wird damit ermöglicht. Das BN10 kann losgelöst von anderen Baufeldern im Bebauungsplan bebaut werden. Die Erschliessung über Grst. 176 ist heute über eine private Dienstbarkeit sowie die bestehende Verkehrszone geregelt. Die Verkehrszone wird im Zonenplan belassen.</p> <p>Mit den Eigentümern werden weitere Gespräche geführt.</p> <p>Art. 15b Abs. 3 wird abgestimmt auf Art. 4 BZR als kann-Bestimmung formuliert. Auf die Qualitätssicherung und den Beizug des Fachbeirates soll gestützt auf die Empfehlung der Raumplanungs- und Begleitkommission vorliegend nicht verzichtet werden. Die Sempachstrasse hat als Eingangspforte ins Dorf eine wichtige räumliche Bedeutung und soll sorgfältig weiterentwickelt werden.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>wird teilweise berücksichtigt</p>
162553 (2)			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>genannten Grundstücken sind Einstellhallen vorzusehen, die von allen 4 Grundstücken benützt werden können.</p> <p>(2) Die bestehende Zufahrt (Bestehendes Fuss- und Fahrwegrecht) soll gewährleisten, dass bei zukünftigen Bauvorhaben auf den Grundstücken Nr. 176 / Nr. 175 / Nr. 940, eine Einfahrt zu einer zukünftigen Einstellhalle gewünscht ist. Eine Zufahrt könnte auch über BN10 möglich sein.</p>	
160358	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Wir beantragen eine GP-Pflicht für die Parzelle Nr. 177 (Südistrasse 1).</p> <p>Begründung Siehe Schreiben und Studie vom 10.10.2025</p>	<p>Beurteilung Für das Grst. 177 wird eine Umzonung in die Zentrumszone 2 Südi mit Gestaltungsplanpflicht vorgenommen. Vor der Aufstockung/Anbau ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen (mind. Fachbeirat), um die Qualität an dieser zentralen Stelle sicherzustellen und die Schnittstellen der EG-Nutzungen und Freiräume gemeinsam zu vertiefen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162447	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Es ist zu prüfen, ob die Pflicht zum Konkurrenzverfahren in «Zentrumszone 2 Südi» sinnvoll ist. Weiter sind wir der Meinung, dass die Gestaltungsplanpflicht auf die gesamte «Zentrumszone 2 Südi» unverhältnismässig ist. Dies gilt insbesondere für die Parzellen 175, 176 und 940.</p> <p>Begründung Eine Gestaltungsplanpflicht kann dazu führen, dass Neubauten über Generationen defacto verhindert werden. Wir bitten zu prüfen, ob die Gestaltungsplan und</p>	<p>Beurteilung Die Entwicklung im Südiareal soll eine qualitative Dorfentwicklung sicherstellen. Die mit der Bevölkerung erarbeitete Vision gibt dies entsprechend vor und der Masterplan definiert die Qualitätssicherung, welche nun im BZR umgesetzt wird.</p> <p>Für die Zentrumszone 2 Südi wurde bis anhin erst die städtebauliche Dichte in der Testplanung und im Masterplan abgewogen. Eine weitere Vertiefung liegt noch nicht vor (z.B. keine Baufelder, kein detailliertes Nutzungskonzept, kein Freiraumkonzept, wie dies im Bebauungsplan der Fall ist). Eine geordnete Bebauung kann durch Gestaltungspläne</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Konkurrenzverfahrens-Pflicht gelockert oder nur auf bestimmte Teile dieser Zone beschränkt werden kann.</p>	<p>sichergestellt werden. Teilgestaltungspläne sind zulässig, womit eine Unterteilung des Areals ermöglicht wird. Der Beizug des Fachbeirats und Konkurrenzverfahren ermöglichen es, eine hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität bei Neubauten und Entwicklungen im Bestand sicherzustellen. Die Umzonung lässt für die Zukunft somit die nötige Offenheit und sichert gleichzeitig die Transformation von einer reinen Arbeitszone in eine gemischte Zone. Die Raumplanungs- und Begleitkommission unterstützen diese Haltung.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
160142	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt die Zielsetzung eines autoarmen, vielfältigen Wohn- und Arbeitsquartiers. Wir beantragen, den Zweckartikel um eine Formulierung zur ressourcenschonenden und klimaangepassten Entwicklung zu ergänzen. Ergänzungsvorschlag: „Die Entwicklung erfolgt ressourcenschonend, klimaangepasst und sozial durchmischt gemäss den Zielen des Masterplans Südi.“</p> <p>Begründung Die Zentrumszone 2 Südi wird über einen langen Zeitraum entwickelt. Eine klare Verankerung von Nachhaltigkeit und Klimaorientierung im Reglement stellt sicher, dass die Entwicklung auch langfristig den Zielen des Masterplans folgt.</p>	<p>Beurteilung Wird umgesetzt. Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
184458	SP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Dieser Punkt ist wie eingeplant zu belassen (mit dem Fachbeirat).</p> <p>Begründung Das ist ein guter, moderater Weg, mit dem aber sichergestellt wird, dass auch in Zukunft, wenn es um die Bebauung der Südifelder geht, das Gesamtkonzept und die Grundphilosophie im Auge behalten und die nötigen Vorgaben gemacht werden kann.</p> <p>Der Fachbeirat ist und bleibt das nötige Gremium ist, welches in der Entwicklung (Bebauung) des Südiareals (Bebauungsplan) involviert werden muss. Es ist heute auch so, dass wenn ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan vorhanden ist, ein qualitatives Verfahren mit Involvierung des Fachbeirates umgesetzt werden muss. Das macht aus raumplanerischer Sicht total Sinn. Gerade aus Qualitätsgründen im Bau dürfen diese Verfahren nicht verschmälert werden!</p> <p>Eine Aussensicht von Fachpersonen (nicht aus Hochdorf stammende Architektenpersonen, Städteplanende, etc. macht für eine langfristige Planung und Entwicklung total Sinn.</p>	<p>Beurteilung Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen und entspricht dem aktuellen Planungsstand.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
161190	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Abs. 2: Bebauungsplan statt Gestaltungsplan, dafür über die gesamte Fläche</p> <p>Begründung Die Bevölkerung muss ein verbindliches Mitspracherecht haben, das wurde so versprochen. Ansonsten hätte gerade so gut ein Dritter das Land kaufen können. Dieser Antrag soll v.a.</p>	<p>Beurteilung Die Entwicklung im Südiareal soll eine qualitative Ortsentwicklung sicherstellen. Die mit der Bevölkerung erarbeitete Vision gibt dies entsprechend vor und der Masterplan definiert die Qualitätssicherung, welche nun im BZR umgesetzt wird.</p> <p>Für die Zentrumszone 2 Südi wurde bis anhin nur die städtebauliche Dichte in der Testplanung und im Masterplan</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>als Diskussionsanregung betreffend Verbindlichkeit der Mitwirkung durch die Bevölkerung empfunden werden</p>	<p>abgewogen. Eine weitere Vertiefung liegt noch nicht vor (z.B. keine Baufelder, kein detailliertes Nutzungskonzept, kein Freiraumkonzept, wie dies im Bebauungsplan der Fall ist). Eine geordnete Bebauung kann durch Gestaltungspläne sichergestellt werden. Teilgestaltungspläne sind zulässig, womit eine Unterteilung des Areals ermöglicht wird. Der Beizug des Fachbeirats und Konkurrenzverfahren ermöglichen es, eine hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität bei Neubauten und Entwicklungen im Bestand sicherzustellen. Die Umzonung lässt für die Zukunft somit die nötige Offenheit und sichert gleichzeitig die Transformation von einer reinen Arbeitszone in eine gemischte Zone. Auf die Einführung einer Bebauungsplanpflicht wird verzichtet.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
156311	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Art. 15b darf nicht in der vorgeschlagenen Form beschlossen werden. Eine zweite Entwicklungszone kann nur dann rechtlich verankert werden, wenn verbindliche Voraussetzungen (insbesondere zur verkehrlichen Erschliessung) definiert sind.</p> <p>Begründung Mit Art. 15b wird die Zentrumszone 2 Südi als zweite Entwicklungsstufe planungsrechtlich verankert – ohne zeitliche Festlegung. Dies scheint aus mehreren Gründen problematisch:</p> <p>Blankoscheck für die Zukunft Die Gemeinde sichert sich heute das Recht auf eine grossmassstäbliche Weiterentwicklung, ohne dass Zeitpunkt, Umfang und konkrete Rahmenbedingungen definiert sind.</p>	<p>Beurteilung Die Zentrumszone 2 Südi soll eine flexible Entwicklung ermöglichen und auch künftig Flächen für Arbeitsnutzungen bereitstellen (sofern die Nachfrage besteht). Das erstellte Verkehrsgutachten hat auch diese langfristige Entwicklung mitberücksichtigt und zeigt eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs auf. Mit der Gestaltungsplanpflicht müssen diese Themen (unter anderem auch Verkehr) bei den jeweiligen Projektphasen detaillierter aufgezeigt werden und die Umsetzbarkeit ist jeweils nachzuweisen. Nur dann wird der Gestaltungsplan auch genehmigt. Der Masterplan wird dabei als raumplanerische Grundlage beigezogen. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits heute eine Arbeitszone besteht, welche ordentlich überbaut werden könnte.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Damit werden Entscheidungen in die Zukunft verschoben, während die rechtliche Grundlage aber bereits geschaffen ist.</p> <p>Fehlende Verkehrssicherheit Gerade im Bereich Verkehr bedeutet eine offene Etappierung ein erhebliches Risiko: Die Ortsdurchfahrt ist bereits heute überlastet. Wird Art. 15b später aktiviert, entstehen zusätzliche Belastungen – möglicherweise zu einem Zeitpunkt, an dem noch immer keine Infrastrukturverbesserungen vorliegen.</p>	

162203	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Gestaltungsbeirat ist zu ersetzen mit Beirat Südi</p> <p>Begründung Neben den Fragen zur Gestaltung sollte der Beirat Südi auch technisch versiert sein</p>	<p>Beurteilung Für die Entwicklung des Südiareals soll ebenfalls der Fachbeirat Bau beigezogen werden. Das bereits bestehende Pflichtenheft wird dahingehend angepasst, dass der Fachbeirat und Fach-Ausschüsse für spezifische Arealentwicklungen wie die Südentwicklung eingesetzt werden können. Dabei werden zusätzlich themenspezifische Fachpersonen (z. B. aus den Bereichen Energie, Statik etc.) einbezogen. Damit wird eine ganzheitliche und qualitativ hochwertige Entwicklung sichergestellt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
--------	--------------	---	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 36a Freiraumgestaltung Südiareal			
161753	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Es ist bereits in diesem Stadium der Gewässerraum auszuscheiden. Die Grundstücke 940, 175 und 176 dürfen nicht tangiert werden.</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Der Gewässerraum kann erst mit einem konkreten Wasserbauprojekt festgelegt werden. Der Bebauungsplan regelt dazu einen notwendigen Freihalteraum von 11 Metern (Umgebungsbereich Brunnenmöslibach), damit der künftige Gewässerraum vollständig im Bebauungsplanperimeter</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die genannten Grundstücke weisen relativ kleine Flächen auf. Bei einer Verringerung der Fläche würde die Bebaubarkeit gefährdet.	umgesetzt werden kann und die erwähnten Nachbargrundstücke davon nicht tangiert werden. Dieser Umgebungsbereich Brunnenmöslibach wird im Bebauungsplan vermasst dargestellt. Die Breite von 11m ist mit der zuständigen Dienststelle des Kantons abgesprochen. Der Gewässerraum überlagert die Bauzone und bleibt als anrechenbare Grundstücksfläche für die Berechnung der Überbauungsziffer erhalten. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt
160845	Privatperson	Antrag / Bemerkung Ich habe keine Anträge. Begründung Das vorliegende Dokument entspricht meinen Vorstellungen.	Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen
160153	GLP Hochdorf 6280 Urswil	Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt den neuen Art. 36a vollumfänglich. Er setzt die Ziele des Masterplans – insbesondere die Sicherung und ökologische Aufwertung der Freiraumachsen und des Südparks – konsequent um. Begründung Der Artikel bildet eine solide Grundlage zur Sicherung hochwertiger Grün- und Freiräume. Er unterstützt die Umsetzung der Schwammstadtprinzipien, der ökologischen Vernetzung und der Klimaanpassung.	Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen
156313	Privatperson	Antrag / Bemerkung	Beurteilung Der Zonenplan sichert eine Freihaltefläche für die Umsetzung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Art. 36a ist in der vorgeschlagenen Form zu überarbeiten. Notwendig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> verbindliche Festlegungen zur Sicherung, Dimension und Finanzierung der Freiraumachsen, <input type="checkbox"/> eine rechtlich gesicherte Grünzonenausscheidung für den Südi-Park, <input type="checkbox"/> sowie ein klarer Bezug zur übergeordneten Verkehrs- und Erschliessungsstrategie, damit Freiraumqualität nicht isoliert, sondern im Gesamtzusammenhang gewährleistet wird. <p>Begründung</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Unverbindliche Vorgaben Die Formulierungen bleiben sehr allgemein. Es fehlen klare Vorgaben zu Dimension, Pflege, Finanzierung und langfristiger Sicherung der Freiräume. Ohne solche Festlegungen droht die Gefahr, dass die Freiraumqualität im Realisierungsprozess aus Spargründen oder Flächendruck stark abgeschwächt wird. <input type="checkbox"/> Unsicherheit beim Südi-Park Obwohl der Park planerisch erwähnt wird, erfolgt keine Ausscheidung als Grünzone. Damit besteht das Risiko, dass seine Realisierung aufgeschoben, verkleinert oder durch spätere Überbauungen gefährdet wird. <input type="checkbox"/> Ungleichgewicht der Prioritäten Die starke Betonung von Freiraumqualitäten kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass die wesentlichste Voraussetzung für Lebensqualität – die Lösung der 	<p>des Südi-Parks. Dadurch wird dieser Bereich auch langfristig vor einer Überbauung geschützt. Im Bebauungsplan wird stufengerecht der Südi-Park konkretisiert (Umsetzung, Qualität, Aufenthaltsqualität) und in den Gesamtkontext der Überbauung gestellt. Damit wird dort keine Bebauung ermöglicht. Der Antrag ist entsprechend bereits umgesetzt. Der Masterplan Südi (mit den Qualitäten zur Aussenraumgestaltung, Begründung, Durchwegung etc.) ist stufengerecht im Bebauungsplan (Situationsplan und SBV) verankert. In der Test- und Masterplanung wurden alle Disziplinen berücksichtigt und stufengerecht die Interessenabwägungen vorgenommen. Der Masterplan und der Bebauungsplan sichern nun die Wichtigkeit der Qualitäten der Freiräume und die vertragliche Abwicklung des Verkehrs. Ein Grossteil des Quartiers soll dabei vom MIV befreit bleiben und eine Bündelung der Parkplätze an den Quartierändern vorgenommen werden. Mit der reduzierten Anzahl Parkplätze wird der Vision Südiareal Rechnung getragen.</p> <p>Das Finanzierungskonzept mit der Beteiligung der Baufelder an den Infrastruktur- und Freiraumkosten wird stufengerecht im Rahmen der Machbarkeit/Vorprojekt Infrastruktur und Freiraum 2026/2027 erarbeitet.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Verkehrsproblematik – im Artikel keine Rolle spielt.
Dadurch entsteht der Eindruck, dass Freiräume als Ausgleich für ungelöste Verkehrsfragen eingesetzt werden.

162204	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Absatz 2: Die Korridore Gewässer sind im Zonenplan nicht korrekt und entsprechend den Bemerkungen im Zonenplan anzupassen.</p> <p>Begründung vgl. Notizen im Zonenplan</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für den Hinweis. Die Lage der Pfeile wurde im Zonenplan angepasst.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
--------	--------------	--	---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Umzonung Änderungen BZR

162453	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung bitte Gesamtbeurteilung im Anhang beachten</p> <p>Begründung bitte Gesamtbeurteilung im Anhang beachten</p>	<p>Beurteilung Die einzelnen Rückmeldungen werden pro Kapitel im Mitwirkungsbericht beantwortet.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
--------	--	---	--

2.2 Teiländerung Zonenplan

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Karte			
160162	(1) GLP Hochdorf 6280 Urswil	Antrag / Bemerkung (1)	Beurteilung Bei der Entwicklung dieser Parzellen wird die erwähnte Qualität verlangt. Diese Qualität wird mit der Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens und zur Erstellung eines Gestaltungsplans sichergestellt. Der Masterplan wird dabei insb. für die städtebauliche und freiräumliche Beurteilung ein wichtiges raumplanerisches Instrument darstellen. Im Planungsbericht wird in Ziff. 5.2 Zentrumszone 2 Südi entsprechend darauf verwiesen, dass sich Gestaltungspläne an den Vorgaben des Masterplans orientieren.
160165	(2) GLP Hochdorf 6280 Urswil	Die GLP Hochdorf unterstützt die neue Festlegung der Grundmasse für die Zentrumszonen 1 und 2 Südi grundsätzlich. Wir beantragen jedoch, dass die in Anmerkung g) ermöglichte Erhöhung der Überbauungsziffer auf 0.36 nur bewilligt werden darf, wenn das entsprechende Projekt nachweislich besondere Qualitätsanforderungen gemäss den Zielen des Masterplans Südi erfüllt. Die Erhöhung soll als Instrument für ökologische, energetische und soziale Mehrwerte verstanden werden, nicht als Standardmöglichkeit zur Verdichtung. (2) Die GLP Hochdorf unterstützt die vorgeschlagene Teiländerung des Zonenplans für das Südiareal. Die Umzonung in die neuen Zentrumszonen 1 und 2 Südi, die Integration der Freiraumachsen sowie die Sicherung des Südi-parks entsprechen den Zielen des Masterplans und einer nachhaltigen, verdichteten Siedlungsentwicklung. Wir beantragen jedoch, dass bei der Anwendung des Überbauungsbonus gemäss Parzellen Nr. 175, 176, 177 und 940 eine klare Verknüpfung mit den Qualitätszielen des Masterplans (ökologische, soziale und freiräumliche Qualität) sichergestellt wird	Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Begründung

(1)

Die Erhöhung der Überbauungsziffer führt zu einer deutlich höheren baulichen Dichte und damit zu einer Reduktion von Freiraum und Begrünung im Erdgeschoss.
Damit die Ziele des Masterplans – namentlich Klimaanpassung, Biodiversität und hohe Aufenthaltsqualität – gewahrt bleiben, soll eine solche Verdichtung nur bei nachweislich überdurchschnittlicher Projektqualität zugelassen werden.
So bleibt die Überbauungsziffer-Erhöhung ein Qualitätsbonus im Sinne einer nachhaltigen und wertorientierten Quartiersentwicklung.

(2)

Die vorgeschlagene Zonenstruktur stärkt die Bahnhofs- und Zentrumsentwicklung und ermöglicht ein autoarmes, durchmischtes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität.
Damit die ökologische und soziale Qualität trotz erhöhter baulicher Dichte gewahrt bleibt, sollen Verdichtungsboni nur bei nachweislich überdurchschnittlicher Projektqualität gewährt werden.
Die GLP Hochdorf begrüsst insbesondere die verbindliche Sicherung der Freiraumachsen und des Südparks als zentrale Elemente einer klimaangepassten Stadtentwicklung.

163633	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Einhaltung der natürlichen Fliessgefälle</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Die Überlagerung "Korridor Gewässer" wird im Zonenplan angepasst - diese ist im aktuellen Entwurf ungenau aufgeführt. Eine Gewässerfreilegung kommt erst ab der Höhe der Prz. 176 in Frage und nicht weiter östlich.</p> <p>Berücksichtigung</p>
--------	------------------------	--	---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Das Terrain erlaubt keinen natürlichen Fluss. (Höhenkurven) Das Wasser müsste gepumpt werden. Dies sollte untersagt werden.	wird berücksichtigt
163648	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Parzellierung der Einzelprojekte</p> <p>Begründung Damit rechtliche Abhängigkeiten geklärt werden können, sollten die Einheiten im Zonenplan parzelliert werden</p>	<p>Beurteilung Die künftige Parzellenstruktur ist heute noch nicht definiert bzw. unbekannt. Mit dem Art. 33 der SBV wird sichergestellt, dass die notwendigen Nutzungsrechte und Dienstbarkeiten jeweils sichergestellt sind. Diese Vereinbarungen und Dienstbarkeiten sind jeweils vor der Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen oder grundbuchlich sicherzustellen. Eine Festlegung der künftigen Parzellenstruktur ist deshalb heute nicht möglich. Die definitive Parzellierung erfolgt frühestens bei der Projektierung und wahrscheinlich erst beim Verkauf der einzelnen Baubereiche.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
176006	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Aufteilung der beiden Zonen</p> <p>Begründung Die Mitte Hochdorf stellt in Frage, ob die Aufteilung in die beiden Zonen sachlogisch ist. In der rotmarkierten Fläche soll ein belebtes Quartier unter Erhalt des Industriecharakters entwickelt werden. Dieses zentrale Anliegen teilt Die Mitte. Die nördliche Fläche ist aus unserer Sicht unter diesem Aspekt weniger wichtig.</p>	<p>Beurteilung Die Aufteilung der Zonen stützt sich auf die Entwicklungslogik des Masterplans. Räumlich gehören dabei die Flächen im östlichen Areal entlang der Siedereistrasse zusammen, auch wenn eine Entwicklung etappiert stattfindet. Die Rahmenbedingungen und Qualitäten sollen jetzt im Bebauungsplan gesichert werden.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
176007	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Konkreter Antrag: Nicht zuletzt deshalb ist aus unserer Sicht auch eine zusätzliche Erschliessung über das Bahngleis (vgl. Verkehrsbericht 2015), unter dem Bahngleis in die Prüfung miteinzubeziehen.</p> <p>Begründung Insbesondere ist im nördlichen Teil zu prüfen, ob das Parkhaus am richtigen Ort ist. Wir stellen den konkreten Antrag, dass in BN4 vorgesehene Parkhaus in BN5 und/oder Teile von G30 zu verschieben und somit das Parkhaus am Gleis zu realisieren. Die entsprechenden Gebäudegrössen (Baufelder) sind allenfalls so anzupassen, dass dies ohne teuren Autolift möglich ist (z.B. durch Anpassung Tiefe des Gebäudes BN5 Richtung Westen). Mindestens soll im Bebauungsplan die entsprechende Flexibilität vorgesehen werden. Hintergrund unserer Überlegungen: Einerseits soll das Wohngebäude BN5 nicht hinter das Parkhaus gestellt werden (Schattenwurf), andererseits eignet sich unseres Erachtens das Gebäude BN4 besser als Wohnraum statt als Parkhaus. Zudem scheint uns die Erschliessung noch zu wenig klar zu sein</p>	<p>Beurteilung Erschliessung über Bahngleis Im Rahmen der Zweckmässigkeitsbeurteilung Umfahrung Hochdorf des Kantons wurde die Variante einer Unterquerung der Kantonsstrasse ab Sagenbachstrasse zum Lavendelweg geprüft. Der Rückbau von Häusern wäre nötig, genau wie eine aussergewöhnlich lange Rampe wegen des ansteigenden Terrains. Das Kosten-Nutzenverhältnis ist nicht gegeben, weshalb diese Variante nicht weiterverfolgt wurde. Im Rahmen der Testplanung wurde die Variante einer Querung der Gleise im Norden für eine Busausfahrt überprüft. Die SBB lässt keine oberirdischen Gleisübergänge mit Schrankenanlagen mehr zu. Entsprechend müsste eine Unterführung gebaut werden. Auch hier wurde aufgrund der zu geringen ÖV-Dichte Richtung Norden die Variante nicht weiterverfolgt. Der Bebauungsplan schliesst im Grundsatz einen Anschluss an die Baldeggstrasse nicht aus und lässt damit den nötigen Spielraum für zukünftige Planungen offen.</p> <p>Standort Parkierung Nord Im Bebauungsplan wird die notwendige Flexibilität eingebaut. Zum einen wird eine Unterbauung der Siedereistrasse zugelassen, zudem der UG-Bereich zwischen BN4, BN5 und G30 erweitert und bei G30 die Option Parkhaus-Nutzung ergänzt. Im Rahmen der nachfolgenden Machbarkeit wird die Parkierungslösung überprüft.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
160846	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung kein fixer Antrag</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Für die Südi Zentrumszone 2 gibt es aktuell kein konkretes Richtprojekt, da es sich in erster Linie um eine Umzonung handelt. Die Gemeinde will sich im Rahmen der ESP-</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Es ist zu überlegen, Südi 2 als ES II zu definieren, da es sich in Zukunft wohl um eine reine Wohnzone handeln könnte.	Entwicklung offenhalten, dort je nach Bedarf auch Gewerbe oder Mischnutzungen anzusiedeln, weswegen die ES III zielführend ist und bewusst, wie auch im Bebauungsplanperimeter beibehalten wird. Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt
162545	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Es wird beantragt, die Grundstücke 176, 175 und 940 keiner Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen.</p> <p>Begründung --</p>	<p>Beurteilung Der Antrag wurde mit der Raumplanungskommission, der Begleitkommission und im Gemeinderat beraten und abgelehnt, da eine Aufzoning an diesem wichtigen Ort ein koordiniertes Vorgehen und eine Qualitätssicherung voraussetzt. Gestützt auf das anschliessende Gespräch mit den Eigentümern erfolgte die schriftliche Zustimmung zur Umzoning mit GP-Pflicht. Weitere Gespräche werden geführt.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162549	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Verkehrszone angrenzend Grundstücknummer 176 GB Hochdorf, gemäss aktuellem Nutzungsplan, soll nicht in Zentrumszone 1 Südi geändert werden.</p> <p>Begründung Diese Verkehrszone soll weiterhin als Erschliessungsstrasse für Grundstücknummer 176 und Nr. 1747 dienen. Eine entsprechende Dienstbarkeit Fahr- und Wegrecht ist im Grundbuch eingetragen</p>	<p>Beurteilung Dieser Erschliessungsast dient der Arealerschliessung in erster Linie als Ausfahrt für die Coop-Anlieferung in BN1a. Das vorhandene Fahrwegrecht behält seine Gültigkeit, solange keine abweichende Regelung zwischen den Grundeigentümern getroffen wird. Die Verkehrszone wird im Zonenplan gemäss Antrag als solche belassen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162552	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Wie schon erwähnt soll die Verkehrszone angrenzend Grundstücknummer 176 GB Hochdorf bestehen bleiben, auch aufgrund, dass durch die geplante Bachführung (geplant eingedolt in Strasse) auf einer Nutzungszone wie Zentrumszone 1 Südi ein Gewässerraum ausgeschieden werden würde. Dies soll verhindert werden.</p> <p>Begründung Kein zukünftiger Gewässerraum soll das Grundstücknummer 176 GB Hochdorf tangieren</p>	<p>Beurteilung Danke für die Rückmeldung. Dies wird so umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
161557	RPK Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung BZR-, Zonenplanentwurf</p> <p>Begründung Der vorliegende Entwurf der Planungsinstrumente wird, soweit dies mit den vorhandenen Informationen möglich ist, als zweckmässig und für Hochdorf passend beurteilt. Die Planungsentwürfe aus dem Masterplan werden entsprechend rechtlich gesichert.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
162205	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung der nördliche Gewässerkorridor ist zu streichen.</p> <p>Begründung Hier gibt es kein Gewässer und die Umlegung des Sagenbaches ist aufgrund der Höhenlage unwahrscheinlich. Zudem müsste der Anschluss weiter östlich erfolgen und der Gewässerraum wäre auszuscheiden.</p>	<p>Beurteilung Das ist richtig und wird konkretisiert. Eine Bachöffnung soll nach dem Südi-Weiher möglich sein (westlich des Südi-Weiher). Im nördlichen Bereich der Südi Zentrumszone 2 soll als Übergang zur Arbeitszone ein ökologisch hochwertig gestalteter Grünkorridor entstehen. Ob später dort eine Verlegung des nördlich fliessenden Sagenbachs erfolgt, ist heute offen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162206	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Freiraumachse ist bis zur PU Nord zu führen</p> <p>Begründung PU Nord ist ein wesentliches Element der Wegführung FG und RF</p>	<p>Beurteilung Danke für den Hinweis. Dies wird so umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162207	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Der Gewässerkorridor Brunnmöslibach ist zu weit nach Osten eingezeichnet. In der Zentrumszone 1 Südi sollte der Gewässerraum definiert sein.</p> <p>Begründung In diesem Bereich wird es kein Gewässer geben</p>	<p>Beurteilung Danke für den Hinweis. Dies wird so angepasst.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162208	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Der Brunnenmöslibach wird wahrscheinlich unter diesem Bereich zum Gewässerkorridor geführt. Der Pfeil ist anzupassen und evtl. auch die Strasse der Verkehrszone zuzuordnen.</p> <p>Begründung Zuführung Brunnenmöslibach muss irgendwo hier erfolgen</p>	<p>Beurteilung Danke für die Rückmeldung - dies wird so umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162433	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Neuer Gewässerraum</p> <p>Begründung neuer Gewässerraum aufgrund der Bachumlegung</p>	<p>Beurteilung Der Gewässerraum kann erst beim konkreten Bauprojekt planungsrechtlich umgesetzt werden. Da ein solches Projekt aktuell noch nicht vorliegt, wird ein überlagerter "Gewässer Korridor" festgelegt.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162066	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Es sei im Nutzungsplan entlang der Hauptstrasse eine beidseitige Baulinie im Abstand von 2m ab der Strassengrenze gemäss § 30 PBG Kt. Luzern zu errichten.</p> <p>Begründung Entlang der Hauptstrasse befinden sich, gemäss Verzeichnis der Kulturdenkmäler, einige erhaltenswerte Bauten. Die Bauten stehen direkt oder in minimalem Abstand an der Strassengrenze. Diese Bauten sollten, wenn möglich erhalten werden. Mit ihnen sollte auch die Proportion des Strassenraumes des historischen Kerns von Hochdorf erhalten bleiben. Das bedeutet, dass Neubauten analog zu den Kulturdenkmäler in ähnlichem Abstand zur Strassengrenze stehen sollten. Heute gilt der ordentliche Strassenabstand von 6m zur Kantonsstrasse (siehe Beilage), was für die zukünftige Entwicklung dramatisch wäre. Der Gemeinderat kann zwar mit Ausnahmen andere Abstände bewilligen. Ausnahmen sind aber, wie die Erfahrung zeigt, vor den Gerichten höchst unsicher.</p> <p>Die Atmosphäre des alten Kerns erinnert an das Wirtschaftswunder Hochdorf um 1900 und ist von grossem historischem Wert und steht im öffentlichem Interesse. Dies ist mit Hilfe von Baulinien zu schützen.</p>	<p>Beurteilung Die Festlegung einer Baulinie entlang der Kantonsstrasse liegt ausserhalb des Südiareals und ist damit nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. In Koordination mit der geplanten Arealplanung der Landi Oberseetal und der Bushof-Planung der Gemeinde kann diese Anfrage der zuständigen Dienststelle des Kantons eingereicht und bei Bedarf in einem anderen Planungsverfahren integriert werden.</p> <p>Berücksichtigung liegt ausserhalb Verfahren</p>
162068	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Der Art. 8 BZR ist wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Bei zweiseitig geneigten Dächern in der Kernzone bestimmt der Gemeinderat die zulässige talseitige Fassadenhöhe.</p>	<p>Beurteilung Die Rückmeldung bezieht sich auf Art. 8 BZR. Dieser ist nicht Gegenstand der laufenden Umzonung und Bebauungsplan Südiareal, weshalb dazu keine Stellung genommen werden kann. Die Beurteilung der Projekte in der Kernzone richtet sich nach Art. 4-6 BZR.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Begründung Die talseitige Fassade in der Kernzone hängt wesentlich von der Dachgestaltung des Projektes ab. Diese wiederum muss sich auf die unmittelbar örtlichen Gegebenheiten beziehen und ändert deshalb von Ort zu Ort. Zudem ist umstritten, wo in der Kernzone die talseitige Fassade zu lokalisieren ist. Da Bauten in der Kernzone sowieso mit dem Fachgremium besprochen resp. entwickelt werden müssen, sollte sich der Gemeinderat hier grosse Kompetenzen resp. Gestaltungsfreiheiten geben lassen.</p>	<p>Berücksichtigung liegt ausserhalb Verfahren</p>

2.3 Bebauungsplan Südiareal Sonderbauvorschriften

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Einleitende Bestimmungen			
163085 , 163086 , 163088	Privatpersonen	<p>Antrag / Bemerkung Es wird beantragt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Umzonung der Grundstücke Nrn. 194 und 1641 von der Arbeitszone A (ES IV) in die Zentrumszone 1 Südi (ES III), • die Ausdehnung des Bebauungsplans Südiareal auf Ihre Grundstücke, • eventualiter eine Teilbebauungsplanpflicht, • den Abschluss einer Planungsvereinbarung vor öffentlicher Auflage, • die Erweiterung des Masterplan- und Richtprojekt-Perimeters sowie • die Anpassung des Erschliessungsrichtplans. <p>Begründung Die Eigentümer deklarieren ihre Entwicklungsabsichten und Planungsideen.</p>	<p>Beurteilung Es erfolgte zu diesem Antrag eine Beratung in der Raumplanungs- und Begleitkommission und im Gemeinderat. Es wurden mit den Eigentümern persönliche Gespräche geführt und eine schriftliche Antwort verfasst. Der Umzonungsantrag wird grundsätzlich gutgeheissen, aber nicht mit der laufenden Umzonung und Bebauungsplan Südiareal behandelt. Das langfristige Entwicklungspotential der nördlich des Südiareals angrenzenden Flächen wird anerkannt. Gestützt auf das Nutzungs- und Entwicklungskonzept ESP Hochdorf-Römerswil ist eine Ortsteilerweiterung grundsätzlich von Interesse. Voraussetzung dafür ist ein geordneter, kooperativer und qualitätssichernder Planungsprozess. Die Umzonung der Flächen des KMU-Centers / Cherzi-Areals soll daher im Rahmen der nächsten, auf die Teilrevision Südiareal folgenden Ortsplanungsrevision ermöglicht werden. Vor einer allfälligen Umzonung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Es werden dazu weitere Gespräche mit den Eigentümern geführt.</p> <p>Berücksichtigung liegt ausserhalb Verfahren</p>
160610	Interessengemeinschaft Unser	<p>Antrag / Bemerkung Antrag auf ein unabhängiges Fachgremium für eine Zweitmeinung, zur Prüfung aller Unterlagen</p>	<p>Beurteilung Es wird auf die separate Antwort des Gemeinderats vom 04.12.2025 verwiesen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Hochdorf

Begründung

Fachgremium soll als eine grosse Unterstützung und Absicherung des Gesamtprojektes fungieren

Berücksichtigung

keine Massnahme nötig

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 1 Zweck

163612 FDP - Die Liberalen Hochdorf

Antrag / Bemerkung

1. Grundhaltung
2. Planungsqualität und Flexibilität
11. Schlussfolgerung

Begründung

1. Grundhaltung

Die FDP.Die Liberalen Hochdorf begrüsst die Entwicklung des Südiareals als grosse Chance für Hochdorf. Mit der Transformation des ehemaligen Industrieareals entsteht ein eigenständiges, gut angebundenes und vielfältiges Quartier, das Hochdorf zukunftsgerichtet weiterentwickelt. Das vorliegende Konzept zeigt hohe fachliche Qualität und ist ein Beispiel für zeitgemässe Siedlungsentwicklung nach innen. Entscheidend wird sein, dass die Umsetzung nicht durch übermässige Komplexität oder wirtschaftlich schwer tragbare Auflagen gebremst wird. Hochdorf braucht eine qualitativ starke, aber auch investorenfreundliche, etappierbare und finanziell realistische Entwicklung.

2. Planungsqualität und Flexibilität

Beurteilung

Besten Dank für die Rückmeldung.

Berücksichtigung

wird zur Kenntnis genommen

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Das Gesamtkonzept überzeugt: Die städtebauliche Struktur – als Resultat eines iterativen und professionellen Planungsprozesses – ist klar, identitätsstiftend und bildet eine Einheit aus Bauten und Freiräumen. Baufelder und Freiräume nehmen Bezug auf den Ort und dessen gewachsene Struktur, ermöglichen eine zeitgemässe Transformation des ehemaligen Industrieareals und verleihen dem Südiareal eine eigene Identität. Positiv hervorzuheben ist auch der Umgang mit dem Bestand. Der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Bauten tragen zur Authentizität und Wiedererkennbarkeit des Areals bei. Besonders wertvolle Gebäude – wie etwa das Calomil - Gebäude – sollten, wo technisch und wirtschaftlich vertretbar, in die Gesamtentwicklung integriert werden. Wichtig ist, dass die rechtlichen Instrumente (BZR, SBV, Bebauungsplan) genügend Spielraum lassen, um künftige Entwicklungen – etwa neue Energieformen, Mobilitätskonzepte oder Nutzungsmischungen – ohne aufwändige Planänderungen zu ermöglichen. Die FDP unterstützt den hohen Qualitätsanspruch, hält aber fest, dass zu starre Vorgaben Innovationskraft und Wirtschaftlichkeit gefährden können. Entscheidend ist ein Gleichgewicht zwischen planerischer Qualität und unternehmerischer Flexibilität. Für die Zentrumszonen 1 und 2 Südi ist eine langfristige Vollzugsflexibilität sicherzustellen, um den über viele Jahre laufenden Entwicklungsprozess nicht zu behindern. Der Beizug eines Fachbeirats für beide Zonen ist zu begrüßen, um die städtebauliche und architektonische Qualität über die gesamte Entwicklungsdauer zu sichern.</p> <p>11. Schlussfolgerung</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Die FDP.Die Liberalen Hochdorf unterstützt das Südiareal als qualitatives Wachstumsprojekt, das Hochdorf städtebaulich, ökologisch und wirtschaftlich stärkt. Voraussetzung für eine breite politische und gesellschaftliche Akzeptanz ist, dass die Planung wirtschaftlich realisierbar, die Verfahren effizient und die Energie - und Mobilitätsziele pragmatisch umsetzbar bleiben. Der Entwicklungsprozess wurde bislang strukturiert, interdisziplinär und mit hoher fachlicher Qualität geführt. Das Projekt befindet sich in einer planerisch richtigen Etappe: Der aktuelle Schritt betrifft die baurechtlichen Grundlagen – also die Umzonung, den Bebauungsplan und die Sonderbauvorschriften. In dieser Phase geht es nicht um architektonische Detailfragen, Investorenentscheide oder spätere Etappen, sondern um die Voraussetzung, dass sich das Areal überhaupt entwickeln kann. Eine sachgerechte Diskussion erfordert, dass diese Schritte voneinander unterschieden und in ihrer Reihenfolge respektiert werden. Das Südiareal bietet die Chance, Hochdorf in eine neue Phase zu führen – mit Augenmass, Verantwortung und dem Mut, gute Ideen umzusetzen.</p>	
160167	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt den in Art. 1 formulierten Zweck des Bebauungsplans vollumfänglich. Er setzt die zentralen Ziele des Masterplans Südi (Schwammstadtprinzip, Klimaadaptation, ökologische Freiraumgestaltung und nachhaltige Energieversorgung) konsequent um. Wir regen an, im Zweckartikel zusätzlich den Aspekt der sozialen Durchmischung und Zugänglichkeit zu erwähnen, um</p>	<p>Beurteilung Dies wird im Art. 1 SBV ergänzt: „..fördert die soziale Durchmischung und gewährleistet die Zugänglichkeit des Areals. ..“ Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>die ganzheitlichen Nachhaltigkeitsziele (ökologisch, ökonomisch und sozial) abzubilden.</p> <p>Begründung Der Bebauungsplan Südi soll ein lebendiges und durchmischtes Quartier schaffen, das sowohl ökologisch als auch sozial nachhaltig ist. Eine explizite Nennung der sozialen Aspekte stärkt den gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatz und entspricht den Leitgedanken des Masterplans Südi sowie den Zielen der Gemeinde Hochdorf im Bereich integrativer Quartiersentwicklung.</p>	
164033	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 1 – Transparenz, Rechtsklarheit & gleichwertige Mitwirkung Antrag Die Gemeinde soll eine gleichwertige analoge und digitale Mitwirkung sicherstellen und alle Einreichwege klar kommunizieren. Zudem sind die rechtlichen Grundlagen und Entscheidungsbefugnisse der Begleitkommission sowie die Verbindlichkeit des Masterplans Südi transparent offenzulegen</p> <p>Begründung Begründung: Ohne klare Zuständigkeiten, transparente Entscheidungsstrukturen und gleichberechtigte Beteiligungswege ist die demokratische Legitimation der Planung gefährdet. Nur eine offene, nachvollziehbare und rechtsstaatlich einwandfreie Prozessführung schafft Vertrauen in ein Projekt dieser Tragweite. Bis heute wurden in der Begleitkommission keine kritischen Themen diskutiert und Beschlüsse gefasst.</p>	<p>Beurteilung Die Mitwirkung wurde digital mit der E-Mitwirkungsplattform durchgeführt. Damit wurde eine effiziente Abwicklung für die Mitwirkenden wie auch für die Verwaltung gewährleistet. Gleichzeitig war es möglich, analoge Mitwirkungsbeiträge einzugeben und Sprechstunden wahrzunehmen. Diese Möglichkeiten wurden vereinzelt genutzt.</p> <p>Die Begleitkommission wurde vom Gemeinderat 2022 für den gesamten Entwicklungsprozess eingesetzt. Seither fanden jeweils stufengerecht im Sinne der politischen Beratung Sitzungen statt. Dabei wurden alle relevanten Themen – auch kritische – z.Hd. Gemeinderat beraten. Im Rahmen der laufenden Weiterentwicklung der Projektorganisation werden die Aufgaben der Begleitkommission im Projekthandbuch festgehalten.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
164034	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 2 – «Second Opinion» Beizug eines unabhängigen regionalen Fachgremiums. Antrag: Die Gemeinde Hochdorf soll für das Südi-Projekt ein unabhängiges Fachgremium einsetzen, das über ausgewiesene regionale Erfahrung in Planung, Vermarktung und Umsetzung verfügt. Damit wird sichergestellt, dass lokale Marktkenntnisse und Bedürfnisse der Bevölkerung direkt in die Entwicklung einfließen.</p> <p>Begründung Begründung: Die aktuelle Projektorganisation ist stark urban geprägt und berücksichtigt die wirtschaftlichen und sozialen Realitäten eines ländlichen Regionalzentrums zu wenig. Ein regional verankertes Fachgremium erhöht die Umsetzbarkeit, Akzeptanz und funktionale Qualität des Projekts – im Sinne einer Planung, die den örtlichen Gegebenheiten gerecht wird.</p>	<p>Beurteilung Es wird auf das Antwortschreiben des Gemeinderats vom 04.12.2025 verwiesen. Mit der Anpassung des Pflichtenhefts des Fachbeirats können zukünftig auch weitere Fachexperten spezifisch bezogen auf Areale oder auf Themen beigezogen werden.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
164036	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 5 – Zentrumsstrategie & Verhältnis Südi ↔ Dorfkern. Antrag: Die Gemeinde soll darlegen, auf welchen Grundlagen die Idee eines „zweiten Zentrums“ beruht und wie das Südi-Areal funktional und räumlich mit dem bestehenden Dorfkern verbunden wird. Vor einer Festsetzung als „neues Zentrum“ ist eine klare Gesamtstrategie zur Entwicklung beider Zentrumsbereiche zu erarbeiten.</p> <p>Begründung Begründung: Bisher fehlt jeder Nachweis, dass Hochdorf ein zweites Zentrum benötigt, und es besteht das Risiko einer Zentrumsverlagerung zulasten des bestehenden Ortskerns. Eine transparente Strategie ist erforderlich, damit das Südi-</p>	<p>Beurteilung Die Entwicklung des Südiareals bezieht sich auf die übergeordneten kommunalen, regionalen und kantonalen planerischen Grundlagen (vgl. Planungsbericht Ziff. 2) und insbesondere auf eine partizipativ mit der Bevölkerung erarbeitete Vision für das Areal. Im Planungsbericht wird der erwähnte Bezug zur übergeordneten Entwicklung dargelegt. Die zuständigen kantonalen und regionalen Stellen sind seit Beginn der Planung in den Prozess involviert und stellen die Abstimmung sicher. In den breiten öffentlichen Mitwirkungen und der breit aufgestellten Begleitkommission wurde die Ausrichtung des Südiareals nicht nur früh diskutiert und auf die gesamte räumliche Entwicklung von Hochdorf abgestimmt, sondern auch definiert, dass die Südi kein zweites Zentrum, sondern eine Erweiterung des heutigen Zentrums darstellt.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Areal den Dorfkern stärkt — und nicht konkurrenziert oder schwächt.</p>	<p>Zu erwähnen ist dabei das Nutzungs- und Entwicklungskonzept ESP Hochdorf (2024). Das Gebiet des Südiareals wird in diesem Konzept als Mischnutzung mit Wohnpotenzial definiert. Ziel ist eine Transformation von der reinen Arbeitsnutzung in ein dynamisches Mischgebiet mit Zentrumsfunktionen als Ortskernerweiterung von Hochdorf. Der revidierte kantonale Richtplan weist das Südiareal als Gebiet mit urbaner Mischnutzung aus. Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Hochdorf von 2015 wird demnächst revidiert.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
176162	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 6 – Wachstumsverträglichkeit & Infrastrukturkoordination Antrag: Die Gemeinde soll vor der weiteren Umsetzung des Südi-Areals eine Gesamtbetrachtung der Bevölkerungsentwicklung, Infrastrukturkapazitäten und weiteren Bauprojekte in Hochdorf vorlegen. Ohne diese koordinierte Wachstumsplanung sollen keine weiteren Etappen ausgelöst werden.</p> <p>Begründung Allein das Südi-1 Areal bringt 800–900 neue Einwohner — ein massiver Wachstumsschub, der Verkehr, Schulen und soziale Infrastruktur belasten kann. Nur eine abgestimmte Prognose stellt sicher, dass Hochdorf massvoll, bedarfsgerecht und finanziell tragfähig entwickelt wird</p>	<p>Beurteilung Die Gemeinde Hochdorf nimmt die erwähnten Planungsaufgaben jeweils stufengerecht wahr. Dabei bezieht sich das Wachstum auf den kantonalen Richtplan, den regionalen Entwicklungsplan und die ESP-Planung sowie auf das kommunale Siedlungsleitbild mit Zonenplankapazitäten. 2026 wird im Rahmen der Schulraumplanung das Wachstum der Bevölkerung gestützt auf die Prognosen der Bautätigkeiten und die Einwohnerentwicklung erhoben und notwendige Massnahmen abgeleitet. Die Erkenntnisse werden zudem in die weiteren Planungen der Gemeinde Hochdorf einfließen. Für das Südiareal wird die Infrastrukturplanung mit Bezug zur Gesamtgemeinde stufengerecht weiterentwickelt. Diese Planungen erfolgen koordiniert und gestützt auf die Mobilitätskonzepte der Gemeinde Hochdorf, der Region und des Kantons. Im Rahmen der anstehenden Revision des Siedlungsleitbildes von 2015 wird die Gesamtbetrachtung gestützt auf die Entwicklungen in ganz Hochdorf vorgenommen.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
176167	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 17 - Transparenz zu zukünftigen Eigentums- & Verantwortungsstrukturen im Südi-Areal, keine Eigenentwicklung der Projekte durch die Gemeinde Antrag: Die Gemeinde wird ersucht, frühzeitig offenzulegen, welche Grundstücke im Gemeindeeigentum verbleiben und welche an private oder genossenschaftliche Investoren übertragen werden sollen – inklusive Kriterien der Vergabe und künftiger Entscheidungs- und Finanzierungs Kompetenzen. Diese Informationen sind als Bestandteil des Bebauungsplans und der Zonenplanänderung zu veröffentlichen</p> <p>Begründung Da das gesamte Areal heute der Gemeinde gehört, führen Umzonung und Vergabe zu erheblichen Wert- und Einflussverschiebungen, die ohne Transparenz nicht demokratisch überprüfbar sind. Nur eine klare Offenlegung der Eigentums- und Rollenverteilung stellt sicher, dass öffentliche Interessen langfristig gewahrt bleiben und das Südi-Areal nicht primär privaten Renditeinteressen zufällt.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Beurteilung Das Thema liegt im Grundsatz ausserhalb des Umzonungs- und Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan lässt eine Baufeld-Unterteilung zu. Es wird keine verbindliche Entwicklungsstrategie im Bebauungsplan festgelegt. In den Sonderbauvorschriften wird konkretisiert, dass die Vergabeoptionen (Ziff. 5 Masterplan) nicht als wegleitend erklärt werden.</p> <p>Im Rahmen eines nun folgenden politischen Prozesses werden die Grundlagen zu den Themen Immobilienstrategie Südi, Trägerschaftsmodell und Vergabekonzept erarbeitet und zur politischen Diskussion vorbereitet werden. Damit wird das Ziel verfolgt, transparent und breit abgestützt die notwendigen Entscheidungen herbeizuführen.</p> <p>Der Masterplan enthält unter Ziff. 5.6 die vom Gemeinderat beschlossene Haltung zu den Vergabeoptionen und Entwicklungsstrategie der Baufelder. Anlässlich der Mitwirkungsveranstaltung im März 2025 zum Masterplan wurde die diversifizierte Entwicklungsstrategie gemäss Masterplan von 93% der 286 mitwirkenden Personen gutgeheissen.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
164263	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Planung nicht sinnvoll</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Die Rückmeldung enthält keinen konkreten Antrag.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die Planung für des Südi mag für ein Quatier in einer Großstadt sinnvoll sein, aber nicht für ein Dorf von 10000 Einwohner. Die Planung zerstört bestehende Strukturen. Die Auswirkungen auf den östlichen Teil des Dorfes sind beträchtlich und wurden nicht berücksichtigt. (Retail, Verkehr)	
161556	RPK Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Bebauungsplanentwurf</p> <p>Begründung</p> <p>Der vorliegende Entwurf der Planungsinstrumente wird, soweit dies mit den vorhandenen Informationen möglich ist, als zweckmässig und für Hochdorf passend beurteilt. Die Planungsentwürfe aus dem Masterplan werden entsprechend rechtlich gesichert.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>
162209	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Absatz 1: Der Masterplan Südiareal vom 25.2.25 und das Richtprojekt Freiraum 5.6.25 sind zu überarbeiten und die kritischen Punkte sind in der Begleitkommission und in öffentlichen Veranstaltungen zu diskutieren und es sind Beschlüsse zu fassen und festzuhalten</p> <p>Begründung</p> <p>Die Dokumente sind in der Gemeinde besser abzustützen</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Der Masterplan Südi wurde in der Begleitkommission und dem Gemeinderat beraten und verabschiedet. Anlässlich der öffentlichen Mitwirkung erfolgte eine öffentliche Diskussion der Resultate. Die Zustimmung zum Masterplan ist grossmehrheitlich, eine Abstützung in der Gemeinde ist erfolgt.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>keine Massnahme nötig</p>
162210	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Absatz 1: Das Schwammstadtprinzip wird im Masterplan nicht definiert</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Der Antrag wird umgesetzt, im Art. 1 Abs 2. wird der Begriff "Schwammstadtprinzip" entfernt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudien wird ab 2026 vertieft beurteilt, welche</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
<p>Begründung Im Masterplan ist das Schwammstadtprinzip nicht erwähnt. Die Ideen sind jedoch unter Pkt 4.2 Wassermanagement aufgeführt. Die Abbildung in diesem Kapitel enthält viele Punkte, welche im Bebauungsplan nicht oder in anderer Form umgesetzt wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> offener Graben mitten in der Industriegasse <input type="checkbox"/> Die Bachoffenlegung Nord gibt es nicht <input type="checkbox"/> Wasserspeicher in der Industriegasse und der Siedereistrasse <input type="checkbox"/> Umgang mit der Seewasserzisterne <input type="checkbox"/> zusätzliches Retentionsbecken Nord <input type="checkbox"/> Die Lage der Bewässerungsgräben sind im Bebauungsplan aufzuführen. Die Gräben gem. Masterplan sind kaum zu realisieren <input type="checkbox"/> ... 			<p>Ideen aus dem Masterplan in Sachen Schwammstadt umgesetzt werden. Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162304	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Absatz 1: Beim Grundstückserwerb stand die Entwicklung eines ÖV Hub im Vordergrund. Jetzt ist dies nur noch ein untergeordneter Punkt in der Erschliessung. Weiter hinten ist nur noch die nachhaltige Nutzung der Energie aufgeführt. Diese Punkte sind weit nach vorne zu schieben.</p> <p>Begründung Beim Grundstückserwerb stand die Entwicklung eines ÖV Hub im Vordergrund. Jetzt ist dies nur noch ein untergeordneter</p>	<p>Beurteilung Die Aufzählung entspricht nicht einer Wertung oder Priorisierung der Themen. In der Aufzählung wird der Begriff "Bushub" verwendet, da im Bebauungsplanperimeter ein Teil des gesamten Mobilitätshubs liegt, welcher nach wie vor eine sehr hohe Priorität genießt.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Punkt in der Erschliessung. Weiter hinten ist nur noch die nachhaltige Nutzung der Energie aufgeführt. Diese Punkte sind weit nach vorne zu schieben.	
162306	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs 1: Datum aktualisieren</p> <p>Begründung Mindestens zum Masterplan gibts verschiedene Versionen</p>	<p>Beurteilung Die Anpassung auf April 2025 wurde überall umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
Art. 2 Geltungsbereich			
160168	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung -</p> <p>Begründung -</p>	<p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
163756	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 15 — Zweckmässige und sichere Erschliessung im Südi-Areal sicherstellen Antrag: Die Verkehrserschliessung im Situationsplan ist so zu überarbeiten, dass Zufahrten für Anwohner, Gewerbe, Lieferdienste und Besucher dauerhaft funktionsfähig bleiben. Mindestbreiten und Nutzungen der Verkehrsachsen (inkl. Liefer- und Kurzzeitparkierung) sind verbindlich festzulegen und an die bestehende Strassenhierarchie anzupassen.</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der Masterplanung wurden Schleppkurven sowie Strassenquerschnitte ausgearbeitet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen und haben dessen Ausgestaltung wesentlich beeinflusst. Die Erschliessung, Anlieferung sowie Rettung sind für alle Baubereiche sichergestellt und im Bebauungsplan stufengerecht geregelt.</p> <p>Im Rahmen der Machbarkeitsstudien Infrastruktur und Freiraum werden die Details der Erschliessung phasengerecht erarbeitet.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Begründung: Die aktuell geplante, stark urbane Erschliessungslogik ist für ein ländliches Regionalzentrum wie Hochdorf nicht praktikabel und widerspricht den gesetzlichen Anforderungen an eine zweckmässige und sichere Erschliessung (RPG / PBG LU). Ohne klare Dimensionierung und Zufahrtsrechte drohen Verkehrsprobleme, Belastungen in Nachbarquartieren und funktionale Einschränkungen im neuen Quartier.	keine Massnahme nötig
161192	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Der Bebauungsplan ist für das gesamte Areal relevant</p> <p>Begründung Wir verweisen auf vorstehende Ausführungen zum Thema Bebauungsplanbereich vs. Gestaltungsplanbereich</p>	<p>Beurteilung Der Perimeter des Bebauungsplans Südiareal ist im Zonenplan gestützt auf die Entwicklungsstufen im Masterplan definiert. Eine Anpassung des Bebauungsplanperimeters ist nicht vorgesehen.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung			
160169	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung -</p> <p>Begründung -</p>	<p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
164257	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Hochdorf braucht nicht 2 Zentren</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Das Südiareal wird nicht im Sinne eines zweiten Zentrums, sondern als Erweiterung des bestehenden Ortskerns verstanden. Mit der Verbesserung der Anbindung an den östlichen Ortsteil (Personenunter- und überführungen) erfolgt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Hochdorf braucht nicht 2 Zentren, die Verbindungen zwischen dem bestehenden Zentrum und dem Südi Areal ist schwach. Der Detailhandeln an der Hauptstraße wird stark reduziert. Dies wird durch die Reduktion der PP entlang der Hauptstraße noch verstärkt. (Plattform über den Gleisen, Gisler Bellevueparking etc.) Lokale Anbieter werden verschwinden, wir werden vermehrt verklebte Schaufenster sehen.</p> <p>Die die vorgesehenen Flächen für Büro und Retail sind viel zu Gross, und führen zu hohen Leerständen. Die Nachfrage nach solchen Flächen ist seit Jahren in Hochdorf schwach. Auch gesamtschweizerisch stagniert die Nachfrage nach solchen Flächen und geht in ländlichen Gegenden zurück. Auch die Digitalisierung setzt dem Einzelhandel zu.</p> <p>Durch diese vorgesehene Umzonung fällt 60000 m2 Industriezone ersatzlos weg, wenn Hochdorf in diesem Maß wachsen soll, braucht es auch Bauland für Arbeitsplätze im Industriesektor ansonsten Hochdorf zum Schlafort wird. Der Pendlerverkehr nimmt massiv zu.</p>	<p>eine Anbindung an die Hauptstrasse. Dies ist im Sinne der Vision Südiareal in die Testplanungsbestellung eingeflossen und im Masterplan entsprechend umgesetzt worden.</p> <p>In breiten öffentlichen Mitwirkungen und der breit aufgestellten Begleitkommission mit Beteiligung des Gwärb Hofdere wurde die Ausrichtung des Südiareals früh diskutiert und auf die gesamte räumliche Entwicklung von Hochdorf abgestimmt. Die zuständigen kantonalen und regionalen Stellen sind seit Beginn der Planung in den Prozess involviert und stellen die Abstimmung sicher.</p> <p>Im Rahmen der ESP-Planung (Nutzungs- und Entwicklungskonzept 2024) wurde die Abwägung bezüglich Gewerbe- und Industrieflächen und Wohnflächen vorgenommen und auf die übergeordneten Ziele raumplanerisch abgestimmt. Das Gebiet des Südiareals wird in diesem Konzept als Mischnutzung mit Wohnpotenzial definiert. Ziel ist eine Transformation von der reinen Arbeitsnutzung in ein dynamisches Mischgebiet mit Zentrumsfunktionen als Ortskernerweiterung von Hochdorf. Der revidierte kantonale Richtplan weist das Südiareal als Gebiet mit urbaner Mischnutzung aus.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 4 Bestandteile			
160170	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung -</p> <p>Begründung</p>	<p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
163749 , 163748	(1) IG-Unser Hochdorf (2) IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p> <p>Antrag Nr. 7 – Erhalt/Lösungsnachweis Parkdeck über den Geleisen Antrag: Der Rückbau des Parkdecks beim Bahnhof darf erst erfolgen, wenn eine gleichwertige Ersatzlösung für die bestehenden Parkplätze gesichert und nachgewiesen ist – idealerweise im Rahmen einer Westlösung des ÖV-Knotens (vgl. Vorschlag IG „Unser Hochdorf, unsere Zukunft“).</p> <p>(2)</p> <p>Antrag Nr. 7 – Erhalt/Lösungsnachweis Parkdeck über den Geleisen Antrag: Der Rückbau des Parkdecks beim Bahnhof darf erst erfolgen, wenn eine gleichwertige Ersatzlösung für die bestehenden Parkplätze gesichert und nachgewiesen ist – idealerweise im Rahmen einer Westlösung des ÖV-Knotens (vgl. Vorschlag IG „Unser Hochdorf, unsere Zukunft“).</p> <p>Begründung (1)</p> <p>Begründung: Das Parkdeck ist für die Erreichbarkeit des Ortskerns und für das Gewerbe entlang der Hauptstrasse essenziell, insbesondere für Kunden aus dem Umland sowie ältere und mobilitätseingeschränkte Personen. Ein Abbruch ohne Ersatz gefährdet die Zentrumsfunktion, schwächt das</p>	<p>Beurteilung Das Parkdeck gehört einer Miteigentümergeinschaft, welche die Parkplätze heute gemeinsam nutzt und betreibt. Eine Lösung für den Ersatz der Parkplätze auf dem Parkdeck ist daher für einen Rückbau eine Voraussetzung. Ob dies in einer frühen Phase realistisch ist, werden die weiteren Planungsarbeiten und Verhandlungen zeigen.</p> <p>Am Südiplatz entsteht ein Parkhaus, welches an zentraler Lage ein zusätzliches öffentliches Parkplatzangebot in einer frühen Phase der Arealentwicklung sicherstellt. Zudem wird im Rahmen der Machbarkeitsphase die Parkierung für das Areal weiter vertieft und dazu im Bebauungsplan die nötige Flexibilität eingebaut.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		lokale Gewerbe und widerspricht dem raumplanerischen Grundsatz der zweckmässigen Erschliessung. (2) Begründung: Das Parkdeck ist für die Erreichbarkeit des Ortskerns und für das Gewerbe entlang der Hauptstrasse essenziell, insbesondere für Kunden aus dem Umland sowie ältere und mobilitätseingeschränkte Personen. Ein Abbruch ohne Ersatz gefährdet die Zentrumsfunktion, schwächt das lokale Gewerbe und widerspricht dem raumplanerischen Grundsatz der zweckmässigen Erschliessung.	
162214	Privatperson	Antrag / Bemerkung Absatz 1: "Bebauungsplan "Südiareal", Situationsplan 1:1'000" an Stelle von nur "Situationsplan 1:1'000" Begründung ein wenig deutlicher	Beurteilung Ergänzung Südiareal wird in Einleitungstext integriert. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt
162215	Privatperson	Antrag / Bemerkung Die wegleitenden und orientierenden Bestandteile des Bebauungsplans sind zu überprüfen Begründung Zur besseren Abstützung in der Gemeinde sind diese Bestandteile des Bebauungsplans breiter zu diskutieren und gegenseitig abzustimmen. Es wäre schade, wenn bereits bei der ersten Abstimmung das Projekt Schiffsbruch erleidet.	Beurteilung Alle Unterlagen lagen zur Mitwirkung auf. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden die Dokumente miteinander abgeglichen. Die Anpassungen in der Hierarchie (wegleitend/orientierend) erfolgt, gestützt auf die Rückmeldung des Kantons aus der Vorprüfung. Die Erläuterungen zur Bedeutung von verbindlich, wegleitend und orientierend finden Sie in der Wegleitung zu Sondernutzungsplänen des Kantons unter https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/raumentwicklung/wegleitung_sondernutzungsplanung.pdf Berücksichtigung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			wird teilweise berücksichtigt
Art. 5 Baubereiche und zulässige Bauten			
163629	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung BN4 Nutzungsänderung in ruhiges Gewerbe und Wohnungen. UG Parking möglich</p> <p>Begründung Verlagerung des Parkhauses nach G30</p>	<p>Beurteilung Im BN4 ist Wohnen und Gewerbe möglich. Für den Baubereich G30 wird die Möglichkeit zur Realisierung eines Parkhauses aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
163631	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung G30 Nutzungsänderung in Quartierparkhaus im Sockelbereich. Obere Raumschicht Wohnungsnutzung</p> <p>Begründung Keine</p>	<p>Beurteilung Die Möglichkeit der Erstellung eines Parkhauses wird für den Baubereich BN30 aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
163671	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Rechtliche Verbindlichkeit</p> <p>Begründung Für die Mitte ist die rechtliche Verbindlichkeit der Steckbriefe und insb. die darin abgebildeten Wohnungsgrundrisse nicht klar. Wir sind der Meinung, dass die Ausrichtung (z.B. in Bezug auf Sonneneinstrahlung) gewisser Objekte nicht ideal ist. Ganze Wohnungen (4 ½ Zimmer-Wohnungen sind nach Norden ausgerichtet. Eine Flexibilisierung ist wünschenswert.</p>	<p>Beurteilung Die Steckbriefe gelten für die Baubereiche gemäss Art. 4 Abs. 2 wegleitend. Wegleitend bedeutet, dass die Steckbriefe Qualitäten, Standards und dergleichen umfassen (Mindestqualitäten, Minimalstandards) die bei der Folgeplanung stufengerecht zu berücksichtigen sind. Die Steckbriefe konkretisieren insbesondere städtebauliche Qualitäten aus dem Masterplan im Sinne eines Richtprojekts. Diese detaillierten Inhalte sind bewusst nicht im Bebauungsplan enthalten, um die Flexibilität und Stufengerechtigkeit zu bewahren. Enthaltene grobe Wohnungsgrundrisse entsprechen dem Stand von</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
160171	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 5 vollumfänglich. Die Festlegung klarer Baubereiche sichert eine geordnete und qualitätsvolle Entwicklung. Wir begrüßen insbesondere, dass im Baubereich G50 Abweichungen nur im Rahmen qualitätssichernder Verfahren möglich sind. Wir regen an, im Reglement klarzustellen, dass solche Abweichungen ausschliesslich zugelassen werden, wenn sie zur Verbesserung der städtebaulichen, gestalterischen oder ökologischen Qualität beitragen.</p> <p>Begründung Mit der Kopplung an qualitätssichernde Verfahren ist bereits eine wichtige Hürde eingebaut. Eine ergänzende Präzisierung stärkt die Planungssicherheit und stellt sicher, dass Abweichungen tatsächlich im Sinne der Qualitätsziele des Masterplans – also zugunsten von Freiraum, Architektur und Klima – erfolgen.</p>	<p>Baufeldtests. Im Rahmen von Machbarkeitsstudien werden die Grundrisse vertieft bearbeitet und die Ausrichtung und Belichtung optimiert. Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p> <hr/> <p>Beurteilung Der Masterplan Südi ist als wegleitendes Dokument festgehalten und ist deshalb immer als Massstab für die bauliche Entwicklung beizuziehen. Zudem ist bei Veränderung am Calomil-Gebäude die Dienststelle für Denkmalpflege des Kantons beizuziehen, welche die Qualität zusätzlich gewährleistet bzw. sichert. Dies wird im Planungsbericht konkretisiert. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
163746	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 3 – Baufelder & regionale Beteiligung</p> <p>Antrag: Die Gemeinde soll die übergrossen Baufelder in kleinere, wirtschaftlich tragfähige Einheiten unterteilen und die</p>	<p>Beurteilung Der Bebauungsplan lässt eine Unterteilung der Baufelder in kleinere Einheiten offen. Eine Parzellierung wird mit den weiteren Planungsschritten angestrebt (zum Verkauf von Baufeldern/Baubewilligungsverfahren).</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Vergabekriterien transparent offenlegen, sodass auch regionale Wohnbaugenossenschaften, KMU und private Bauträger zum Zug kommen. Zudem soll die Gemeinde nicht selbst als Investorin auftreten, um Interessenkonflikte zu vermeiden und die lokale Wertschöpfung zu sichern.</p> <p>Begründung Begründung: Die heutigen Baufeldgrößen übersteigen die finanziellen Möglichkeiten regionaler Akteure und beschränkt den Markt auf ausschliesslich institutionelle Grossinvestoren. Nur eine kleinteiligere Parzellierung gewährleistet, dass Hochdorf wirtschaftlich profitiert, das Projekt lokal verankert ist und die Entwicklung dem in der Abstimmungsbotschaft versprochenen Ziel einer ortsverträglichen Innenentwicklung entspricht. Eine kleinteilige Parzellierung erhöht die Marktchancen.</p>	<p>Die Erarbeitung von Vergabeverfahren und die politische Diskussion über Investitionen der Gemeinde in Baufelder wird ausserhalb des Bebauungsplanverfahrens weitergeführt. Dazu nehmen wir Ihre Haltung zur Kenntnis.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
164260	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Grösse der Baufelder/Objekte</p> <p>Begründung Der Masterplan beinhaltet praktisch nur große Objekte</p> <p>Für regionale Investoren Baugenossenschaften, Handwerker, Architekten und andere private regionale Investoren sind sie zu groß. Das einzige Gebäude, das unter 20 Mio. ist, ist BN 3. dass aber in 2 Untergeschossen mit dem Coopgebäude zusammengeschlossen ist. Sehr viele Gebäude will die Gemeinde selbst realisieren und vermarkten, die Auftragsvergabe erfolgt bei der Gemeinde über das Submissionsgesetz, bei der die Gemeinde der Gewichtung etwas Einfluss nehmen kann. Der Rest ist reine Mathematik,</p>	<p>Beurteilung Der Bebauungsplan lässt eine Unterteilung der Baufelder in kleinere Einheiten offen. Eine Parzellierung wird mit den weiteren Planungsschritten angestrebt (zum Verkauf von Baufeldern/Baubewilligungsverfahren).</p> <p>Die Erarbeitung von Vergabeverfahren und die politische Diskussion über Investitionen der Gemeinde in Baufelder wird ausserhalb des Bebauungsplanverfahrens weitergeführt. Dazu nehmen wir Ihre Haltung zur Kenntnis.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>eine Bevorzugung des regionalen Gewerbes ist im Submissionsgesetz ausdrücklich untersagt, im Gegensatz von privaten Investoren. Bei den Großen Bauten mit nationalen Investoren ist eine Vergabe an regionalen Unternehmen aus Kapazitätsgründen nicht möglich und Arbeitsgemeinschaften als 5. Rad am Wagen unattraktiv. Zudem wird durch diese Bautätigkeit anderen Orten in Hochdorf möglicherweise weniger gebaut. In der Folge werden die Arbeitsplätze beim regionalen Handwerk abgebaut.</p>	
161193	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Abs 7 streiche</p> <p>Begründung Dieser Passus ist nicht justiziabel. Wer beurteilt das am Ende, was eine bessere Lösung ist?</p>	<p>Beurteilung Die Formulierung lässt zu viel Spielraum offen. Der Absatz wird gestrichen. Mögliche Abweichungen von der Pflichtbaulinie richten sich nach Art. 32 SBV.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162216	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Allgemein: Die wichtigen Anforderungen sind klar zu definieren und nicht viele Entscheide dem Südirat, dem Gemeinderat oder der Gemeinde zu überlassen.</p> <p>Begründung Sehr viel Gummi wodurch allfällige Investoren abgeschreckt werden.</p>	<p>Beurteilung Beim Südi-Projekt handelt es sich um eine bauliche Entwicklung, welche Jahre dauern wird. Der bisherige qualitative Prozess steckt diesen Rahmen für die langfristige Entwicklung. Dabei fand eine stetige Abwägung zwischen "was zwingend geregelt werden muss/soll" und was "bewusst noch offengelassen wird" statt. Ganz nach dem Grundsatz "so viel wie nötig, so wenig wie möglich". Ziel ist ein Bebauungsplan, welcher alle rechtlichen Ansprüche stufengerecht erfüllt, die notwendigen städtebaulichen Qualitäten aus dem bisherigen Prozess sichert und die nötige Flexibilität für die Umsetzung ermöglicht.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			keine Massnahme nötig
162311	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs 2: Gestaltungsbeirat Südi durch Südirat oder Beirat Südi ersetzen</p> <p>Begründung Neben gestalterischen Aspekten sollen auch technische Punkte beurteilt werden.</p>	<p>Beurteilung Dies wird umgesetzt und der Fachbeirat Bau entsprechend flexibler ausgestaltet.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162314	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs 6: Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sollen die Grenzen im Bebauungsplan weiter geöffnet werden.</p> <p>Begründung Die aktuellen Formen der PH erscheinen bzgl. Nutzung nicht optimal. Zusätzlich wurde kein Raum für eine Technikzentrale vorgesehen. Die Abklärungen bzgl. den vorhandenen Bauten sind in Abklärung.</p>	<p>Beurteilung Es wird ergänzend festgelegt, dass die Verkehrsfläche (insb. Siedereistrasse) unterbaut werden kann. So könnten bei einigen Bauten grössere Tiefgaragen entstehen. Der UG-Bereich beim Südiplatz und bei BN4 wird erweitert. Diese Massnahmen gewährleisten die notwendige Flexibilität für die nächsten Planungsphasen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162464 , 162315	(1) Gwärb/ Privatperson (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1) Art. 5, Abs. 8 Ergänzung: Die Passerelle ist sofern eine Nutzung Sinn macht zu erhalten</p> <p>(2) Abs. 8 Ergänzung: Die Passerelle ist sofern eine Nutzung Sinn macht zu erhalten.</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Die Passerelle ist nicht als "Erhalt Bestand" gesichert und kann daher grundsätzlich auch rückgebaut werden. Ob ein Erhalt, Neubau oder ein kompletter Verzicht der Passerelle angestrebt wird, lässt sich erst in den kommenden Planungsphasen zeigen. Der Bebauungsplan ermöglicht diese Flexibilität. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten werden in Art. 7 ergänzt (Wohnen und Gewerbe) und der Wortlaut in Abs. 8 (neu Abs. 7) angepasst.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>(1)</p> <p>Es ist denkbar, dass die Nutzung G33 keinen Zusammenhang mit G40 hat und daher eine Passerelle keinen Sinn macht. Vor allem, wenn der Bestand G40 für einen Neubau zurückgebaut wird. Dann müsste die Passerelle teilweise zurückgebaut, aufwendig gestützt und neu erstellt werden. Ohne Nutzen macht dies keinen Sinn.</p> <p>Abgesehen davon, dass die Gebäudehöhen ev. nicht korrespondieren...</p> <p>(2)</p> <p>Die Bedeutung als Verbindung zwischen dem G33 und G40 ist aktuell nicht mehr gegeben. Wenn kein Nutzen aufgezeigt werden kann, so wird der Gang in Zukunft nur noch Energie verpuffen.</p> <p>Es ist denkbar, dass die Nutzung G33 keinen Zusammenhang mit G40 hat und daher eine Passerelle keinen Sinn macht. Vor allem, wenn der Bestand G40 für einen Neubau zurückgebaut wird. Dann müsste die Passerelle teilweise zurückgebaut, aufwendig gestützt und neu erstellt werden. Ohne Nutzen macht dies keinen Sinn.</p> <p>Abgesehen davon, dass die Gebäudehöhen ev. nicht korrespondieren</p>	wird berücksichtigt
159851	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>In Art. 5 Abs. 4 das Mass der Abweichung festlegen.</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Eine starre Obergrenze kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden. Beim aktuellen Planungsstand sind Nutzungen, Brandschutzanforderungen etc. noch offen. Eine Obergrenze könnte deshalb kontraproduktiv sein und künftige</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Begründung

Eine Obergrenze für die Abweichung sollte zwingend festgelegt werden. Aktuell ist nicht klar in welcher Dimension eine Erweiterung zugelassen werden soll.

Entwicklungen verhindern. Abweichungen sind nur im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege möglich. Dadurch wird eine missbräuchliche Anwendung der Ausnahmebestimmung sichergestellt.

Berücksichtigung

wird nicht berücksichtigt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 6 Bestehende Bauten und Anlagen

163665	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Erhalt bestehende Bauten und Anlagen</p> <p>Begründung Die Mitte spricht sich dafür aus, dass die Identität sowohl "aussen" als auch "innen" erhalten bleiben soll. Somit ist die Formulierung so in Ordnung.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
160847	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Absatz 2 weglassen</p> <p>Begründung "wirtschaftlich unverhältnismässig" lässt zu viel Spielraum offen.</p>	<p>Beurteilung Der Gemeinderat hat gestützt auf die kontroversen Mitwirkungsbeiträge und den Masterplan sowie die Beratung in der Begleitkommission eine Interessenabwägung vorgenommen.</p> <p>Mit Abs. 2 wird sichergestellt, dass spätere Erkenntnisse der kommenden Planungsphasen stufengerecht bei der Umsetzung der Bebauung berücksichtigt werden können. Da noch nicht für alle Baufelder detaillierte Untersuchungen der Bausubstanz und Statik sowie der Machbarkeit vorliegen, wird der Abs. 2 belassen. Die Ausnahmeregelung darf nicht dazu führen, dass die grundsätzlichen Qualitäten des Masterplans</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			<p>unterwandert werden. Mittels der qualitätssichernden Verfahren wird dies sichergestellt. Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
160172	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 6 vollständig. Die Regelung fördert die Weiterverwendung und den behutsamen Umbau bestehender Gebäude im Sinne der Ressourcenschonung. Wir begrüßen insbesondere, dass wesentliche Eingriffe mit dem Gestaltungsbeirat abgestimmt werden müssen. Ergänzend regen wir an, Umnutzungen bestehender Bauten für öffentliche, kulturelle oder gemeinschaftliche Zwecke ausdrücklich zu unterstützen.</p> <p>Begründung Der Erhalt und die Weiterentwicklung bestehender Industriegebäude tragen wesentlich zur Identität und Nachhaltigkeit des Südiareals bei. Eine gezielte Öffnung für vielfältige Nutzungen stärkt das Quartierleben, fördert die soziale Durchmischung und unterstützt die Ziele des Masterplans hinsichtlich Urbanität und Kreislaufwirtschaft.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
163751	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 9 – Grundlagen zum Erhalt der Bestandesbauten Antrag: Die Gemeinde soll den geplanten Erhalt der bestehenden Industriebauten erst dann verbindlich festlegen, wenn unabhängige Nachweise zu Statik, Schadstoffen,</p>	<p>Beurteilung Die Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude stellt ein zentrales Qualitätsmerkmal des Masterplans Südi und der damit verbundenen räumlichen Entwicklung dar. In den Mitwirkungen zur Testplanung und zum Masterplan wurde diese Haltung von der Bevölkerung klar bestätigt.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Ökologie und Wirtschaftlichkeit vorliegen — und die Ergebnisse vollständig veröffentlicht wurden.</p> <p>Begründung Begründung: Aktuell fehlen essentielle Gutachten, um zu belegen, dass der Erhalt der alten Industriebauten technisch sicher, ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich tragbar ist. Eine Festlegung ohne diese Grundlagen wäre rechtlich und finanziell nicht verantwortbar. Bis auf einzelne Bauten und evtl. den Fussabdruck sollen die Gebäude ersetzt werden können. Ein Investor wird den Bestand erhalten, sofern dies auch wirtschaftlich funktioniert.</p>	<p>Der im BZR und Bebauungsplan vorgesehene Bestandserhalt mit dem Grundsatz des Erhalts und der Möglichkeit, bei Unverhältnismässigkeit einen Rückbau zu prüfen, bildet einen sorgfältig erarbeiteten Mittelweg, der sowohl den Erhalt der baulichen Substanz als auch die notwendige Flexibilität für künftige Umnutzungen oder allfällige Ersatzbauten gewährleistet.</p> <p>Der Gemeinderat hat gestützt auf die kontroversen Mitwirkungsbeiträge, auf den interdisziplinär erarbeiteten Masterplan und die Beratung in der Begleitkommission eine Interessenabwägung vorgenommen. Das städtebauliche Konzept basiert auf der heutigen Gestaltung der Bebauung auf der Hangkante. Der Bestand bildet eine wichtige Identität und Qualität des Areals und soll kurz-, mittel- und langfristig zur Einmaligkeit des Areals beitragen. Im Bestand sind Zwischennutzungen und Wohn- und Nutzungsformen möglich, welche in konventionellen Gebäuden nicht angeboten werden, was als wesentliche Qualität des Areals beurteilt wird. Der Bestandserhalt wird zielgerichtet im Bebauungsplan für einzelne Baufelder geregelt und der Rückbau mit Art. 6 Abs. 2 SBV adäquat ermöglicht.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
163752	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 10 – Wirtschaftlichkeit der Zwischennutzung Bestandesbauten Antrag: Die Gemeinde soll vor weiteren Investitionen in die Zwischennutzung der alten Industriebauten (Nr. 2, 5, 6, 7) deren Wirtschaftlichkeit und Zweckmässigkeit transparent nachweisen — inkl. Offenlegung aller Kosten (Heizung, Brandschutz, Unterhalt) und erwarteter Erträge.</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der Planung von Zwischennutzungen wird pro Gebäude überprüft, welches Kosten-Nutzen-Verhältnis allfällig nötige Investitionen aufweisen. Je nach Nutzungsdauer werden dazu unterschiedliche Resultate erwartet. Darin einfließen werden stufengerecht auch folgende Machbarkeitsstudien zu den besagten Gebäuden. Die Aufwände und Erträge werden jeweils im Budget und AFP</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Begründung Begründung: Ohne klare Nutzungsperspektive drohen hohe, nicht amortisierbare Kosten in Gebäude zu fließen, die später trotzdem rückgebaut werden müssen. Die Gemeinde ist verpflichtet, den Einsatz öffentlicher Mittel wirtschaftlich, verhältnismässig und nachvollziehbar zu begründen. Speziell ist aktuell auf Investitionen in die Gebäude G30, G33 zu verzichten.</p>	<p>eingestellt und der Bevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt. Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
184466	SP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Dass ist ein zentraler Punkt für dieses Projekt/ Areal und ist zwingend so vorzugeben und nicht abzuschwächen.</p> <p>Begründung Gerade auch diese Bestandes Bauten sind eine grosse Chance, nicht nur bzgl. Umwelt und Kreislaufwirtschaft, sondern auch für den Charakter dieses Areals.</p>	<p>Beurteilung Der Erhalt der Bestandesgebäude ist in Art. 6 und dem Situationsplan geregelt. Die Rückmeldung zur Kenntnis genommen und entspricht dem aktuellen Planungsstand.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162318	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs 2: Was gilt als "nachweislich wirtschaftlich unverhältnismässig"</p> <p>Begründung Statische Verstärkungsmassnahmen sind bei allen Aufstockungen notwendig. Was "nachweislich wirtschaftlich unverhältnismässig ist" ist völlig subjektiv.</p>	<p>Beurteilung Im Absatz 2 werden Ausnahmen für den Abbruch und Neubau von den Erhalt-Bestand-Gebäuden definiert. Insbesondere aus statischen Gründen oder wenn der Erhalt wirtschaftlich unverhältnismässig ist, kann ein Abbruch in Frage kommen. Die entsprechenden Nachweise müssen von qualifizierten Fachpersonen erarbeitet werden. Die Ausnahmeregelung darf nicht dazu führen, dass die grundsätzlichen Qualitäten des Masterplans unterwandert werden. Mittels der qualitätssichernden Verfahren wird dies sichergestellt. Der Fachbeirat ist bei Eingriffen oder Veränderungen an diesen Gebäuden beizuziehen. Eine konkrete prozentuale oder monetäre Festlegung ist nicht vorgesehen, da die Beurteilung der Verhältnismässigkeit eine gesamtheitliche Abwägung aller</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			<p>Disziplinen bedingt. Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
162466	(1) Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p>	<p>Beurteilung Art. 6 ist so aufgebaut, dass gemäss Abs. 1 in erster Priorität der Erhalt angestrebt wird und in Abs. 2 die Ausnahmen geregelt werden.</p>
162455	(2) Privatperson	<p>Art. 6, Abs. 1</p>	
<p>Streichen</p>			
<p>Neu:</p>			
<p>Bauten und Anlagen innerhalb der im Situationsplan mit «Erhalt Bestand» gekennzeichneten Baubereiche sind nach Möglichkeit zu erhalten.</p>			<p>Ein gestalterisches Angleichen von Neubauten an den Bestand ist dabei ein weiter Begriff und kann je nach Nutzungen nicht in allen Bereichen angewendet werden (Fensterflächen, Fassadenflächen, private Aussenräume etc.). Die Grundsätze zur Gestaltung der Gebäude ist im Masterplan (Prinzipien) und in den Baufeldsteckbriefen im Sinne eines Richtprojekts adäquat wegleitend geregelt. Auf eine Ergänzung im Bebauungsplan wird verzichtet.</p>
<p>Neubauten müssen sich gestalterisch an den Bestand angleichen.</p>			<p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
<p>(2)</p>			
<p>Abs. 1: vorhandenen Text ersetzen mit: "Bauten und Anlagen innerhalb der im Situationsplan mit «Erhalt Bestand» gekennzeichneten Baubereiche sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neubauten müssen sich gestalterisch an den Bestand angleichen.</p>			
<p>Begründung (1)</p>			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Die Nutzung von Bestandsbauten hängt stark von der Nachfrage ab.</p> <p>Der Investitionshorizont liegt weit in der Zukunft. Daher ist eine möglichst flexible Vorgabe zu formulieren, welche ohne wesentliche rechtliche Anpassungen Optionen zulässt.</p> <p>(2)</p> <p>Die Nutzung von Bestandsbauten hängt stark von der Nachfrage ab.</p> <p>Der Investitionshorizont liegt weit in der Zukunft. Daher ist eine möglichst flexible Vorgabe zu formulieren, welche ohne wesentliche rechtliche Anpassungen Optionen zulässt.</p>	
162045	VAH/Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Abbruch und Neubau sind nur zulässig, wenn die Statik des Bestands die maximal mögliche Aufstockung gemäss Baubereich nicht zulässt. <i>(Der Satz „oder der Erhalt des Bestands nachweislich wirtschaftlich unverhältnismässig ist“ soll gestrichen werden.)</i></p> <p>Begründung Die wirtschaftliche Zumutbarkeit ist ein zu dehnbarer Begriff und könnte dazu führen, dass schützenswerte Bauten aus reinen Kostengründen abgerissen werden. Das steht im Widerspruch zum Ziel des Masterplans, das industrielle Erbe und die historische Identität des Südi-Areals zu bewahren. Durch den Wegfall dieses Satzes wird sichergestellt, dass der Erhalt bestehender Bauten Vorrang hat und nur aus</p>	<p>Beurteilung Die Weiterentwicklung der bestehenden Gebäude stellt ein zentrales Qualitätsmerkmal des Masterplans Südi und der damit verbundenen räumlichen Entwicklung dar. In den Mitwirkungen zur Testplanung und zum Masterplan wurde diese Haltung von der Bevölkerung bestätigt. Die im BZR und Bebauungsplan vorgesehene Bestandserhalt mit dem Grundsatz des Erhalts und der Möglichkeit, bei Unverhältnismässigkeit einen Rückbau zu prüfen, bildet einen sorgfältig erarbeiteten Mittelweg, der sowohl den Erhalt der baulichen Substanz als auch die notwendige Flexibilität für künftige Umnutzungen oder allfällige Ersatzbauten gewährleistet.</p> <p>Der Gemeinderat hat gestützt auf die kontroversen Mitwirkungsbeiträge, auf den interdisziplinär erarbeiteten Masterplan und die Beratung in der Begleitkommission eine Interessenabwägung vorgenommen. Das städtebauliche</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		technischen Gründen (z. B. Statik) ein Abbruch gerechtfertigt ist.	<p>Konzept basiert auf der heutigen Gestaltung der Bebauung auf der Hangkante. Der Bestand bildet eine wichtige Identität und Qualität des Areals und soll kurz-, mittel- und langfristig zur Einmaligkeit des Areals beitragen. Im Bestand sind Zwischennutzungen und Wohn- und Nutzungsformen möglich, welche in konventionellen Gebäuden nicht angeboten werden, was als wesentliche Qualität des Areals beurteilt wird. Der Bestandeserhalt wird zielgerichtet im Bebauungsplan für einzelne Baufelder geregelt und der Rückbau mit Art. 6 Abs. 2 SBV adäquat ermöglicht.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

159852	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Möglichkeit eines Ersatzneubaus soll beim Calomil-Gebäude ausgeschlossen werden.</p> <p>Begründung Ein Abbruch des Calomil-Gebäudes ist möglich, wenn die Aufstockung aus statischen Gründen nicht möglich ist oder der Erhalt nachweislich nicht wirtschaftlich ist. Das Calomil-Gebäude hat den höchsten architektonischen Wert auf dem Südiareal und ist deshalb auch als einziges Objekt im Bauinventar BILU aufgeführt. Das Gebäude bietet auch ein riesiges Potenzial zur Belebung des Quartiers. Daher sollte ein Ersatzneubau ausgeschlossen und die SBV-Bestimmung entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Beurteilung Das Gebäude wird vom Kanton voraussichtlich als schützenswert aufgestuft, was einen Abriss verunmöglicht. Im Baufeldsteckbrief zum G50 Calomil wurden die als schützenswert beurteilten Bauteile erwähnt (Fassade, Dachkrone). Eine Entwicklung des Calomilgebäudes erfolgt unabhängig von dessen Schutzstatus koordiniert mit der Denkmalpflege. Eine zusätzliche Festlegung in den SBV ist nicht notwendig.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
--------	--------------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 7 Zulässige Nutzung und Höhen			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
163669	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Gebäudehöhe</p> <p>Begründung Die Mitte hat keine einheitliche Meinung zur Maximalhöhe der beiden vorgesehen Hochhäuser. Die Höhe der beiden Hochhäuser trifft auf unterschiedliche Meinungen und könnten essenziell für den Erfolg des gesamten Unterfangens der BZR-Revision beitragen. Konkreter Antrag: Die Mitte empfiehlt die Abstimmung bzgl. Südi in zwei Abstimmungsfragen aufzuteilen. Generelle BZR-Revision und Bebauungsplan auf der einen und Maximal-Höhe der Hochhäuser auf der anderen Seite.</p>	<p>Beurteilung Die Mitwirkung "Umfrage Hochhäuser" hat bestätigt, dass die maximale Gebäudehöhe von 65 m wie bereits in den bisherigen Mitwirkungen und in der Begleitkommission nach wie vor eine breite Zustimmung findet. Der Gemeinderat sieht deshalb derzeit davon ab, eine Aufteilung der Abstimmung vorzunehmen. Der finale Entscheid dazu fällt nach der öffentlichen Auflage.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
163619	FDP - Die Liberalen Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung 10. Hochhaus und Gesamterscheinung</p> <p>Begründung 10. Hochhaus und Gesamterscheinung</p> <p>Das geplante Hochhaus markiert einen städtebaulichen Akzent, der das neue Quartier prägen kann. Entscheidend ist jedoch, dass es sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Das Seetal lebt von seiner offenen Landschaft mit charakteristischen Sichtbeziehungen zu See, Erlösen, Lindenberg und Alpenkette. Ein übermässig hohes Gebäude könnte diese Qualität beeinträchtigen und den Massstab der bestehenden Bebauung sprengen. Die FDP regt an, die Hochhausfigur in ihrer Höhe und Wirkung nochmals vertieft zu überprüfen – beispielsweise im Rahmen einer Machbarkeitsstudie, die Vor- und Nachteile transparent aufzeigt. Ziel ist eine markante, aber verträgliche Lösung, die</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wird dies überprüft und mit Fachpersonen diskutiert, um der Bevölkerung ein in Höhe und Form landschaftsverträgliches und ortsbildtaugliches Hochhaus präsentieren zu können.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		das Südiareal stärkt, ohne die landschaftliche Identität Hochdorfs zu gefährden.	
160174	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf ist mit Art. 7 einverstanden. Der Artikel fördert eine lebendige Nutzungsmischung und unterstützt die angestrebte Belebung der Erdgeschosse im Südiareal. Wir begrüßen ausdrücklich, dass publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen sind, und regen an, dabei auch kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen positiv zu berücksichtigen, um das vielfältige Hochdorfer Kulturleben zu stärken.</p> <p>Begründung Die vorgesehenen publikumsorientierten Nutzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identität des neuen Quartiers. Wenn neben gewerblichen auch kulturelle oder gemeinschaftliche Nutzungen Platz finden, bleibt das Areal vielseitig und belebt und stärkt damit das lokale Kultur- und Gemeinschaftsleben in Hochdorf.</p>	<p>Beurteilung Unter öffentlichen Nutzungen werden auch kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen verstanden. Im Sinne des Masterplans wird die gemischte Nutzung weiterverfolgt und in den nächsten Phasen vertieft.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
161553	RPK Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Gebäudehöhen: Die RPK hinterfragt den Prozess, der zum Vorschlag eines 65 m hohen Hochhauses geführt hat.</p> <p>Begründung Die RPK hinterfragt den Prozess, der zum Vorschlag eines 65 m hohen Hochhauses geführt hat. So gibt es keine projektunabhängige planerische und bis anhin auch nur</p>	<p>Beurteilung Die Mitwirkung "Umfrage Hochhäuser" hat bestätigt, dass die maximale Gebäudehöhe von 65 m wie bereits in den bisherigen Mitwirkungen und in der Begleitkommission nach wie vor eine breite Zustimmung findet. Der Gemeinderat sieht deshalb derzeit davon ab, eine Aufteilung der Abstimmung vorzunehmen. Der finale Entscheid dazu fällt nach der öffentlichen Auflage.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>bedingt politisch eine Grundlage, die ein 65 m Hochhaus legitimieren würde. Letzteres wird mit der vorliegenden Mitwirkung nachgeholt. Generell wäre es wünschenswert gewesen, wenn die Höhe des Hochhauses analog zur städtebaulichen Setzung und anderer zentralen Gestaltungsgrundsätze auf Stufe Masterplan definiert worden wäre und nicht erst im Prozess der rechtlichen Sicherung. Ebenso hätten die relevanten Entscheidungsfaktoren (Stimmungsbild der Bevölkerung, Gutachten zu Landschaft und Siedlungsbild, Tragfähigkeit des Bestands etc.), wie bereits angeregt, frühzeitig geklärt werden sollen. Zudem ist sich die Raumplanungskommission nicht sicher, ob eine Gebäudehöhe von 65 m und der damit verbundene Ersatzneubau eine zweckmässige Lösung darstellt, um den Ansprüchen der grauen Energie sowie der Qualitäten des Landschafts- und Siedlungsbildes gerecht zu werden. Die RPK empfiehlt nach wie vor, die bislang ausgebliebenen prozessualen Schritte zeitnah nachzuholen und die Volksabstimmung in zwei Varianten durchzuführen, sofern sich kein eindeutiges Ergebnis in der Planung abzeichnet. Damit kann das Risiko verringert werden, dass sich aufgrund eines einzelnen Bestandteils Widerstand gegen die Gesamtentwicklung formiert.</p>	<p>Die städtebauliche Silhouette mit den maximalen Gebäudehöhen ist Bestandteil des Masterplans und wurde nicht erst mit dem Bebauungsplan, sondern im Masterplan gesamtheitlich abgewogen auf das Ortsbild von Hochdorf definiert. Im Rahmen der Bebauungsplanung fand neben der öffentlichen Mitwirkung ein vertiefter Austausch mit Fachpersonen aus den Disziplinen Städtebau und Architektur statt. Die Resultate sind in den Planungsbericht, Ziff. 3.1.7 eingeflossen. Gleichzeitig wird mit der Machbarkeitsstudie zum G40 Mischerei überprüft, inwiefern der Bestand weiterverwendet werden kann. Die Zeichen stehen gut, dass eine Aufstockung bis auf 65 m auch mit dem Bestand möglich ist.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
184456	SP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Die fachliche Haltung zu den zwei Hochhäusern von 50m und 65m ist, aus unserer Sicht aber noch zu wenig nachvollziehbar.</p> <p>Begründung Die Meinung die Bevölkerung abzuholen, was die Höhe der Gebäude angeht, macht Sinn. Die fachliche Haltung zu den</p>	<p>Beurteilung Zur Eingliederung der Gebäudehöhen in die Silhouette von Hochdorf fand ein zusätzlicher Austausch mit Fachleuten statt. Im Planungsbericht wird in Kapitel 3.1.7 eingehend die fachliche Herleitung der Gebäudehöhen erläutert. Eine Höhe von 65 m und 52 m ist für Hochdorf und den Standort Südi als verträglich beurteilt worden, unter der Voraussetzung nachfolgender qualitätssichernder Verfahren. Im Rahmen der</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>zwei Hochhäusern von 50m und 65m ist, aus unserer Sicht aber noch zu wenig nachvollziehbar. Wird aus raumplanerischer Sicht der 65m hohe Turm in dieser Position und Siedlung als verträglich empfunden? Es ist sinnvoll, dass auch die fachliche Einschätzung für die Abstimmung sauber dargelegt wird, sodass die Stimmbevölkerung für die Abstimmung alle nötigen Fakten vorliegend hat und abstimmen kann.</p>	<p>Machbarkeitsstudie G40 wird die Eingliederung phasengerecht vertieft. Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162467 , 162456	(1) Gwärb/ Privatperson (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p> <p>Art. 7 Höhenänderungen</p> <p>BN1a einen Stock erhöhen neu 498.50 (2)</p> <p>Höhenänderungen</p> <p>BN1a einen Stock erhöhen neu 498.50 m ü.M.</p> <p>Begründung (1)</p> <p>Harmonisieren der Silhouette</p> <p>(2)</p> <p>Harmonisieren der Silhouette</p>	<p>Beurteilung Der Antrag wurde im Projektteam gestützt auf den Masterplan und das 3D-Modell städtebaulich überprüft. Eine Aufstockung von BN1a hat verschiedene Auswirkungen auf das Quartier: - der Innenhof der Gebäudegruppe wirkt im Verhältnis enger und verliert damit an Qualität. - die Perspektive der höhengestaffelten Gebäudegruppe von Westen/Südifeldern her sorgt aktuell für Orientierung auf Augenhöhe, mit einer Aufstockung verliert man den Blick auf die hinterliegenden Gebäude. - eine Aufstockung tangiert das hinterliegende Hochhaus G40 bezüglich Schatten und Aussicht Richtung Süden. Es wurde geprüft, ob eine teilweise Erhöhung im Rahmen eines Attikas möglich ist, jedoch ergab keine Variante eine städtebaulich und gestalterisch bessere Situation, weshalb von einer Erhöhung abgesehen wird. Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
159853	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die zulässigen Gesamthöhen der Gebäude sind ebenfalls festzulegen.</p> <p>Begründung Anderenfalls kann das Nutzungsmass durch Veränderung des Terrains verändert werden.</p>	<p>Beurteilung Die zulässige Gesamthöhe wird in der Tabelle in Art. 7 SBV festgelegt. Die maximale Dachkote in Metern über Meer sichert die angestrebte räumliche Silhouette der Überbauung. In den technischen Schnitten sind die Koten ebenfalls enthalten.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
Art. 8 Schwellenräume			
163664	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Erdgeschossnutzungen</p> <p>Begründung Wir sind der Überzeugung, dass die reine Berücksichtigung der geplanten, konzeptionellen EG-Nutzung bei der Vergabe / Verkauf der Baufelder und/oder in den Steckbriefen nicht ausreicht (zur rechtlichen Verbindlichkeit der Steckbriefe siehe unten).</p> <p>Konkreter Antrag: Im BZR und Bebauungsplan müssen aus unserer Sicht klare und starre Vorgaben für eine „zwingende und ausnahmslose publikumsorientierte Erdgeschossnutzung“ analog Regelungen in der Stadt Luzern, Sursee und anderen Gemeinden gemacht werden. Diese Vorgabe ist auf die entsprechenden Linien rund um den Südiplatz und Industriegasse zu beschränken.</p>	<p>Beurteilung Für die Gebäude BN1, BN2, BN3 und G21 um den Südiplatz ist dies im Bebauungsplan vorgesehen (vgl. SBV Art. 7 Abs. 3). Publikumsorientierte Nutzungen sind in den im Situationsplan 1:1'000 bezeichneten Bereichen im Erdgeschoss zwingend und im Situationsplan verbindlich festgehalten.</p> <p>Es wurde bewusst nur um den Südiplatz eine Verpflichtung zu einer publikumsorientierten Nutzung im EG eingeführt, um in der nördlichen Gasse den Spielraum offenzulassen und auf die Nachfrage dynamisch reagieren zu können. In den Baufeldsteckbriefen sind Orte definiert, an welchen es wünschenswert ist, in Zukunft publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln, dies hängt jedoch auch mit der Entwicklung im Norden (Cherziareal) zusammen und der Entwicklungsrichtung Süd-Nord/West. Aufgrund der Bestandesgebäude kann man teils gewisse räumliche Ergänzungen (Nebennutzungen) nicht ideal umsetzen (nicht überall schwellenfrei). Es braucht eine Abwägung der einzelnen Standorte im weiteren Planungsprozess, auch bezogen auf die übergeordnete Gemeindeentwicklung (Siedlungsleitbild).</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			<p>Beim G40 (Hochhaus) wird gestützt auf die Erkenntnisse aus der Machbarkeit eine Ergänzung der EG-Pflicht in der Ecke am Südiplatz im Bebauungsplan integriert.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
160176	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die Regelung fördert offene und begrünte Übergänge zwischen Innen- und Aussenräumen und trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität des Südiareals bei. Bei Erdgeschoss-Wohnnutzungen soll dabei auf eine angemessene Privatsphäre geachtet werden, etwa durch sanfte Übergänge wie Pflanzstreifen oder Podeste.</p> <p>Begründung Schwellenräume stärken die Identität, Durchlässigkeit und ökologische Qualität des Quartiers. Eine dezente Berücksichtigung der Privatsphäre ergänzt diesen Ansatz und fördert die Akzeptanz und Lebensqualität im künftigen Quartier.</p>	<p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
184467	SP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Es soll nicht in der ganzen Súdiggasse die Publikumsnutzung vorgeschrieben werden.</p> <p>Begründung Klar ist das wünschenswert und wenn die Qualität des Areals stimmt, wird hier eine gewisse Weiterentwicklung automatisch stattfinden. Aber durch die konsequente Vorschrift wird das bestehende Zentrum massiv konkurrenziert und geschwächt.</p>	<p>Beurteilung Im Bebauungsplan sind differenziert Zonen für publikumsorientierte Nutzungen verbindlich festgelegt. Dies beschränkt sich auf die Lagen um den Südiplatz. Entlang der Gasse sind in den Baufeldsteckbriefen Orte definiert, an welchen im Sinne des Schwellenraumes eine aktive Nutzung mit Aussenbezug denkbar ist.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Mit Zwischennutzungen, wo möglich, zu beleben, wird begrüsst.	
162468 , 162457	(1) Gwärb/ Privatperson (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p> <p>Art. 8 Abs. 2</p> <p>Änderung:</p> <p>...Elemente die ausschliesslich der Abgrenzung dienen wie Zäune, Hecken oder Sichtschutzwände sind ausschliesslich für gestalterische Zwecke (Bsp. Abgrenzung Aussenrestauration) zulässig. Der Zugang zum Innenraum muss ungehindert möglich sein</p> <p>(2)</p> <p>Abs. 2: Änderung:</p> <p>...Elemente die ausschliesslich der Abgrenzung dienen wie Zäune, Hecken oder Sichtschutzwände sind ausschliesslich für gestalterische Zwecke (Bsp. Abgrenzung Aussenrestauration) zulässig. Der Zugang zum Innenraum muss ungehindert möglich sein</p> <p>Begründung (1)</p> <p>Bsp. Abgrenzung von Aussenrestaurant oder Verkaufsflächen können nicht realisiert werden.</p> <p>Sie können neben der Abgrenzung jedoch auch Schallschutz oder Persönlichkeitsschutz bieten.</p>	<p>Beurteilung Eine solche Festlegung widerspricht den Ideen und Prinzipien des Masterplans, welcher qualitativ hochstehende Aussen- und Freiräume fordert. Der Gestaltung der Vorzonen in den Erdgeschoss ist dabei besondere Beachtung zu schenken.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

(2)
Bsp. Abgrenzung von Aussenrestaurant oder Verkaufsflächen können nicht realisiert werden

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 9 Dachgestaltung

162449	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Dachausgestaltung: Auf den Dächern wird einerseits eine Begrünung UND andererseits die Energiegewinnung vorgeschrieben. Hier soll die aktuelle «ODER»-Regelung zur Anwendung kommen.</p> <p>Begründung Das führt defacto zu einer Pflicht von Schmetterlingsbauten (PV + Begrünung), was in der Umsetzung aus unserer Sicht eine zu grosse Einschränkung ist. Hier soll die aktuelle «ODER»-Regelung zur Anwendung kommen.</p>	<p>Beurteilung Unter flach gelegten Solaranlagen macht eine Begrünung in vielen Fällen keinen Sinn. In Art. 9 Abs. 2 und der Planungsbericht werden ergänzt, dass im Bereich der Energiegewinnung auf die Begrünung verzichtet werden kann.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
160177	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 9 vollumfänglich. Der Artikel setzt das Schwammstadtprinzip konsequent um und fördert die ökologische, energetische und gestalterische Nutzung der Dachflächen. Besonders begrüsst wird, dass Dachbegrünung und Solaranlagen kombiniert werden und so Klima-, Energie- und Biodiversitätsziele gleichzeitig erfüllt werden.</p> <p>Begründung Mit der Pflicht zu wasserspeichernden, begrünten Flachdächern und der Integration von Energieanlagen leistet</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>der Artikel einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung, Retention und Energieeffizienz. Die Gemeinde setzt damit einen beispielhaften Standard für nachhaltige Stadtentwicklung im Kanton Luzern.</p>	
161194	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Abs. 1 streichen</p> <p>Begründung Es ist zu definieren, was gemacht werden muss, damit der Bauherr auch weiss, was er zu machen hat. Vorliegend handelt es sich mehr um einen Werbesatz</p>	<p>Beurteilung Der Abs.1 Beschreibt den Zweck der Dächer, darauf kann man sich bei der konkreten Umsetzung jeweils beziehen. Die Dachlandschaft fungiert gestalterisch aufgrund der guten Einsehbarkeit aus höheren Gebäuden als fünfte Fassade und hat unterschiedliche Funktionen und Anforderungen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung zu erfüllen. Dies wird in diesem Absatz formuliert und in den weitergehenden Absätzen konkretisiert.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162047	VAH/Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Neubauten mit Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, ausreichend starken Vegetationstragschicht auszugestalten und ökologisch wertvoll zu begrünen. Zusätzlich sind Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) obligatorisch zu installieren. Die Begrüpfungspflicht bleibt auch bei der Installation von Solaranlagen bestehen. Die Kombination von Begrüpfung und Solaranlagen ist anzustreben (Solar-Gründächer). Ausnahmen dürfen nur in begründeten, technisch nachweisbaren Fällen gewährt werden.</p>	<p>Beurteilung Die Dachlandschaft als fünfte Fassade hat unterschiedliche Funktionen und Anforderungen für eine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung zu erfüllen. Dies wird in diesem Artikel deutlich formuliert und die Zielsetzung wird klar festgehalten (Begrüpfung, Wassermanagement, Energiegewinnung). Eine Verpflichtung zu Solaranlagen wird nicht vorgesehen, da hierzu das kantonale Energiegesetz genügende Vorgaben macht. Unter flach gelegten Solaranlagen macht eine Begrüpfung in vielen Fällen keinen Sinn, weshalb Abs. 2 ergänzt wird mit der Ausnahmemöglichkeit, welche im Planungsbericht erläutert wird.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Begründung

Für eine nachhaltige Entwicklung des Südi-Areals ist es wichtig, die vorhandenen Dachflächen sowohl zur **Energiegewinnung** als auch zur **ökologischen Aufwertung** zu nutzen.

- Solaranlagen** leisten einen zentralen Beitrag zur lokalen Energieversorgung und zur Erreichung der Klimaziele.
- Begrünte Dächer** verbessern das Mikroklima, speichern Regenwasser und fördern die Biodiversität.

Durch die Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung entsteht ein **ökologisch und energetisch vorbildliches Quartier**, das langfristig einen Mehrwert für Umwelt und Bevölkerung schafft.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 10 Materialisierung und Gestaltung der Bauten

160850	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Ansatz 3: PV-Anlagen gegen Süden / Westen an der Fassade sollen prozentual zur Fläche obligatorisch sein</p> <p>Begründung Winterstrom (und Stromgewinnung allgemein) sollen stark gefördert werden.</p>	<p>Beurteilung Photovoltaikanlagen an Fassaden sind grundsätzlich möglich, stellen jedoch keine generelle Pflicht dar, da ihre Wirksamkeit stark standort- und projektspezifisch ist. Je nach Orientierung, Verschattung und städtebaulichem Kontext macht eine Fassaden-PV nicht überall Sinn und kann energetisch wie gestalterisch nur begrenzten Mehrwert bieten. Eine differenzierte Betrachtung pro Gebäude ist daher sinnvoller als eine pauschale Vorgabe.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
--------	--------------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
160178	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 10 vollumfänglich. Der Artikel fördert eine hochwertige und klimaangepasste Fassadengestaltung sowie die Integration von PV-Anlagen. Wir begrüßen ergänzend, wenn bei PV-Fassaden auf Blendfreiheit und Wärmereflexion geachtet und wo möglich auch begrünte Fassaden als Beitrag zu Mikroklima und Biodiversität gefördert werden.</p> <p>Begründung Die Kombination von Energiegewinnung, Klimaschutz und architektonischer Qualität ist vorbildlich. Blendfreie, thermisch ausgewogene PV-Fassaden und ergänzende Begrünungen verbessern das Mikroklima, reduzieren Hitze und stärken die ökologische Einbindung der Bauten in das Quartier. Damit wird das Südiareal zu einem Modell für nachhaltige, ästhetisch überzeugende Stadtarchitektur.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
162048	VAH/Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine hochwertige Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltung und Materialisierung haben sich an den Steckbriefen der Baubereiche zu orientieren. Dabei ist auf die Verwendung von wiederverwerteter oder wiederverwendbarer Bausubstanz zu achten, und es sollen CO₂-neutrale bzw. ressourcenschonende Materialien eingesetzt werden.</p> <p>Begründung Die Bauweise soll die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft und des klimaneutralen Bauens umsetzen.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Diese Grundsätze sind in die Planung eingeflossen.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Der Einsatz von wiederverwerteten oder lokal verfügbaren Baustoffen reduziert den Ressourcenverbrauch und die graue Energie erheblich.
CO₂-neutrale Materialien und Bauprozesse tragen wesentlich zur Erreichung der Klimaziele bei und stärken die Vorbildfunktion des Südi-Areals als nachhaltiges, zukunftsorientiertes Quartier.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 11 Umgebungsgestaltung Grundsätze und Bepflanzung

160179	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 11 vollumfänglich. Die Regelung verankert eine hochwertige, klimaangepasste und biodiversitätsfördernde Umgebungsgestaltung und setzt das Schwammstadtprinzip konsequent um. Wir begrüßen insbesondere den Einsatz einheimischer Pflanzen, den verbindlichen Bodenaufbau sowie die Einbindung von Landschaftsarchitekturbüros.</p> <p>Begründung Art. 11 stellt sicher, dass ökologische und gestalterische Qualitäten dauerhaft gewährleistet werden. Die Verbindung von Biodiversität, Retention, Erholung und Aufenthaltsqualität ist vorbildlich. Eine langfristige Pflege der Anlagen wird wesentlich sein, um die angestrebte Wirkung zu erhalten und die Vorbildfunktion des Südiareals als klimaangepasstes Stadtquartier zu sichern.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
161195	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung</p>	<p>Beurteilung Das ist korrekt. Insbesondere für die privaten Freiräume sind</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Abs. 7 ist einzuschränken</p> <p>Begründung Ein solches Konzept ist bei grösseren Schritten ggf. zu machen, nicht bei jedem. Ansonsten wird zu viel bürokratischer Aufwand verursacht</p>	<p>keine solchen Konzepte notwendig. Für den öffentlichen Freiraum wird ein koordiniertes Verfahren zur Anwendung kommen, wo die Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts sinnvoll ist. Abs. 7 wird entsprechend angepasst und in Art. 13 verschoben.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
162470 , 162458	(1) Gwärb/ Privatperson (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p> <p>Art. 11 Abs. 6</p> <p>Streichen</p> <p>(2)</p> <p>Abs. 6: streichen</p> <p>Begründung (1)</p> <p>Durch wen der Projektverfasser sein Projekt planen lässt, sollte ihm überlassen bleiben.</p> <p>(2)</p> <p>Durch wen der Projektverfasser sein Projekt planen lässt, sollte ihm überlassen bleiben.</p>	<p>Beurteilung Der Beizug eines qualifizierten Büros stellt die notwendige hohe Qualität sicher, welche im Quartier angestrebt wird. Wer dabei beigezogen wird, ist der Bauherrschaft überlassen.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162692	VAH /Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Die Aussen- und Umgebungsräume sind hochwertig zu gestalten und müssen mit einheimischen sowie standortgerechten Pflanzenarten grosszügig bepflanzt werden.</p>	<p>Beurteilung Im urbanen Raum kann heute und insb. in Zukunft nicht garantiert werden, dass ausschliesslich einheimische Pflanzen verwendet werden können. Ziel ist eine möglichst ökologische</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Dabei ist das Vegetationskonzept gemäss Masterplan Südi wegleitend.</p> <p>Begründung Die ausschließliche Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten fördert die Biodiversität, stärkt das ökologische Gleichgewicht und verbessert die Widerstandsfähigkeit der Grünflächen gegenüber klimatischen Veränderungen. Gleichzeitig werden invasive Neophyten nachhaltig entfernt, wodurch die naturnahe Qualität der Aussen- und Umgebungsräume gesichert und das lokale Landschaftsbild gestärkt wird.</p>	<p>und nachhaltige Bepflanzung, die auch einen Mehrwert für die Bevölkerung bietet. In Siedlungen herrschen z.T. extremere Umweltbedingungen: Höhere Temperaturen (städtische Wärmeinseln), z.T. verdichtete und versiegelte Böden, geringe Bodenqualität und wenig Platz für Wurzeln. Viele einheimische Arten sind an natürliche, weniger belastete Standorte angepasst und kommen mit diesen städtischen Extremen nicht gut zurecht. Anpassungsfähige, nicht-heimische Arten sind oft widerstandsfähiger gegenüber diesen Stressfaktoren. Eine Verwendung von "ausschliesslich einheimischen Pflanzen" ist nicht möglich und daher ist es auch nicht zielführend, dies in den Sonderbauvorschriften festzulegen.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 12 Schwammstadt und Retention			
162471	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Art. 12 Abs. 5</p> <p>Streichen</p> <p>Begründung Formulierung ungeeignet.</p> <p>Entweder die Zisterne kann genutzt werden oder nicht. Alternativ- oder Speichertanks zur Bewässerung können vorgeschrieben werden.</p>	<p>Beurteilung Danke für die Rückmeldung. Es handelt sich um einen Hinweis an die nächste Planungsphase, welche aus den Sonderbauvorschriften entfernt werden kann.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
160180	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 12 vollumfänglich. Der Artikel setzt das Schwammstadt-konzept konsequent um und verankert den natürlichen Wasserkreislauf als integralen Bestandteil der Quartiersgestaltung. Besonders begrüsst wird die Kombination aus Retention, Entsiegelung, Versickerung und sichtbarer Wasserführung im öffentlichen Raum. Für die Umsetzung wird empfohlen, der langfristigen Funktionsfähigkeit und Pflege der Anlagen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.</p> <p>Begründung Mit Art. 12 übernimmt die Gemeinde Hochdorf eine Vorreiterrolle im Bereich klimaangepasster Siedlungsentwicklung. Das Schwammstadt-konzept verbessert das Mikroklima, fördert Biodiversität, mindert Hitze und entlastet die Kanalisation. Eine sorgfältige Umsetzung und Pflege dieser Anlagen unterstützt die nachhaltige Wirkung des Konzepts über die Bauphase hinaus.</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>
163757	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 16 — Wassermanagement: Funktionsnachweis statt Symbolik Antrag: Die Gemeinde wird ersucht, das Wasser- und Regenwasser-konzept (Bachoffenlegung, Schwammstadt-Elemente, Kaskaden, Blaudächer, Retentionsräume) erst dann verbindlich festzusetzen, wenn die Machbarkeit nachgewiesen ist. Bis dahin dürfen diese Elemente nicht als bewilligungsrelevant in Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften festgehalten werden.</p>	<p>Beurteilung Es wurde abgewogen, welche Inhalte aus dem Masterplan in den Bebauungsplan integriert werden. Bezüglich Schwammstadt und Retention umfassen Art. 12 und der Situationsplan die angestrebte Sicherung des Themas und lassen genügend Spielraum offen, um im Rahmen der nachfolgenden Machbarkeiten auf neue Erkenntnisse reagieren zu können. Die Wasserkaskaden sind mit Lage schematisch festgehalten. Im Sinne des Antrages werden diese zu den orientierenden</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Begründung Begründung: Das Wassermanagement wird im Masterplan und im Freiraumkonzept detailliert umschrieben. Im Bebauungsplan sind nur noch die Wasserkaskaden, ein Retentionsweiher und ein Retentionsgraben aufgeführt. Der Masterplan ist entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>Inhalten verschoben. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
162321	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs 1: "Wasser als sichtbares Element ist ein wesentlicher Bestandteil der Umgebung". Dieser Satz ist zu streichen oder entsprechend im Bebauungsplan aufzuzeigen.</p> <p>Begründung Zwischen dem Masterplan und dem Bebauungsplan besteht eine grosse Diskrepanz. Die Kaskaden und Retentionsflächen werden in der Regel trocken sein.</p>	<p>Beurteilung Im Bebauungsplan wird die Sichtbarkeit von Wasser mit den Wasserkaskaden im Situationsplan, dem Weiher und der angestrebten Öffnung des Brunnenmöslibachs aufgezeigt. Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162322	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs 2: ist zu ergänzen, dass die Flächen auch für mobilitätseingeschränkte Personen gut begehbar sein sollen</p> <p>Begründung Auf dem Südiareal sollen auch ältere Menschen gut leben können</p>	<p>Beurteilung Die Vorschriften für hindernisfreies Bauen gelten ohnehin, weshalb sie nicht zusätzlich in den SBV aufgenommen werden. Dies wird im Planungsbericht ergänzt. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
162323	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs. 4: Der Verweis auf den Masterplan "Wassermanagement" ist zu streichen oder der Bebauungsplan ist entsprechend zu ergänzen</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der Machbarkeitsstudien wird die Umsetzung im Detail überprüft. Der Bebauungsplan sichert das Prinzip stufengerecht. Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Der Masterplan definiert mehr als im Bebauungsplan aufgenommen wurde.	wird nicht berücksichtigt

162459	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs. 5: Streichen</p> <p>Begründung Formulierung ungeeignet.</p> <p>Entweder kann die Zisterne genutzt werden oder nicht. Die Zisterne befindet sich in einem Gebäude der Gemeinde. Alternativ- oder Speichertanks zur Bewässerung können vorgeschrieben werden. Ein konkretes Konzept fehlt.</p>	<p>Beurteilung Es handelt sich um einen Hinweis an die nächste Planungsphase, welche aus den Sonderbauvorschriften entfernt werden kann.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
--------	--------------	---	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 13 Umgebungsbereich «öffentlich»			

160181	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 13 vollumfänglich. Der Artikel stellt sicher, dass die öffentlichen Aussenräume autofrei, offen und zugänglich bleiben und eine wichtige verbindende Funktion im Quartier übernehmen. Wir begrüßen, dass der öffentliche Raum klar vom privaten Bereich abgegrenzt wird und somit langfristig der Bevölkerung zugutekommt.</p> <p>Begründung Autofreie, durchlässige Freiräume fördern Begegnung, Biodiversität und Aufenthaltsqualität. Art. 13 trägt entscheidend dazu bei, dass das Südiareal als sozial offenes, klimaangepasstes und identitätsstiftendes Quartier erlebt wird.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
--------	-----------------------------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Eine qualitätsvolle Gestaltung mit Begrünung und Aufenthaltsangeboten wird diesen Ansatz zusätzlich stärken.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 14 Umgebungsbereich «Südiplatz»

160182	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 14 vollumfänglich. Der Südiplatz wird als zentraler Ankunftsort und öffentlicher Begegnungsraum zu einem wichtigen Verbindungspunkt zwischen Bahnhof, Zentrum und Südiareal. Wir begrüßen die vorgesehenen Aufenthalts- und Beschattungselemente und regen an, bei der Umsetzung auch auf ökologische und klimatische Qualität (z. B. Baumpflanzungen, wasserspeichernde Beläge) zu achten.</p> <p>Begründung</p> <p>Der Südiplatz spielt eine Schlüsselrolle für die Identität und Belebung des neuen Quartiers. Eine klimaangepasste und vielfältig nutzbare Platzgestaltung stärkt die Aufenthaltsqualität, fördert Begegnung und schafft einen einladenden Übergang zwischen Alt- und Neubereich von Hochdorf.</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>
--------	-----------------------------	---	--

162324	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Abs. 5: Auf die Nennung der offenen Wasserrinnen ist zu verzichten</p> <p>Begründung</p> <p>Wasserelemente sollen mit der Baueingabe definiert werden</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Im Rahmen der Machbarkeiten wird überprüft, inwiefern das Konzept aus dem Masterplan umsetzbar ist. Da das Richtprojekt wegleitend gilt, kann dieser Absatz gestrichen werden.</p> <p>Berücksichtigung</p>
--------	--------------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

wird berücksichtigt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 15 Umgebungsbereich «SüdiPark»

163643	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Spielplätze</p> <p>Begründung Auf dem Areal ist ein öffentlicher Spielplatz geplant. Dies scheint für das Gesamtprojekt wenig zu sein. Entsprechend gross und attraktiv muss er ausgestaltet werden. Am Beispiel Lunkapark zeigt sich, wie belebend ein Familienplatz sein kann.</p>	<p>Beurteilung Die Ausgestaltung des SüdiParks, der Strassenräume und des Südiplatzes werden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie weiter vertieft. Eine gute Nutzbarkeit im Sinne der Vision für die ganze Bevölkerung wird dabei weiterverfolgt.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
160183	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 15 vollumfänglich. Der SüdiPark ist als grüne Lunge und sozialer Treffpunkt ein zentrales Element des Quartiers. Wir begrüssen insbesondere die Kombination von Erholungsflächen, Retention und naturnaher Gestaltung sowie die Offenheit für temporäre und experimentelle Nutzungen. Positiv hervorzuheben ist zudem die Anbindung an die bestehenden Sportanlagen Hochdorf, welche die Freiraumvernetzung und Aufenthaltsqualität weiter stärkt.</p> <p>Begründung Der SüdiPark stärkt die ökologische, klimatische und soziale Qualität des Südiareals. Er leistet einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität, zur Hitzeminderung und zur Lebensqualität der Bevölkerung.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Die direkte Verbindung zu den bestehenden Sport- und Freizeitanlagen schafft einen grosszügigen, zusammenhängenden Grünraum für Bewegung, Begegnung und Erholung – ein Mehrwert für das gesamte Gemeindegebiet.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 16 Umgebungsbereich «Industriegasse»

160184	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 16 vollumfänglich. Wir begrüssen insbesondere, dass der Artikel Aussenflächen für Geschäfte, Gastronomie und Zwischennutzungen zulässt. Diese tragen entscheidend zur Belebung der Industriegasse und zur Identität des Quartiers bei. Wir regen an, dass bei der Umsetzung die Nutzung solcher Flächen aktiv ermöglicht und gestalterisch gefördert wird.</p> <p>Begründung</p> <p>Die vorgesehenen Aussenflächen stärken das soziale und wirtschaftliche Leben im Südiareal. Wenn Gastronomie-, Gewerbe- und Zwischennutzungen aktiv unterstützt und sorgfältig mit Begrünung und Möblierung kombiniert werden, entsteht ein lebendiger, klimaangepasster Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität.</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Besten Dank für die Rückmeldung. Im Rahmen der nächsten Planungsschritte wird dies weiter vertieft.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>
162491 , 163642	(1) Privatperson (2) Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>(1)</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Im Rahmen der nächsten Planungsschritte soll diesem Punkt Rechnung getragen werden. Zudem ist geplant, für die öffentlichen Räume ein Nutzungskonzept parallel mitzuentwickeln, welches das Thema des Lärmschutzes</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Dem Lärmschutz im Aussenbereich (Industriegasse) ist besser und konkret Rechnung zu tragen.</p> <p>(2)</p> <p>Dem Lärmschutz im Aussenbereich (Industriegasse) wird unseres Erachtens zu wenig Rechnung getragen. Dies kann mit der Fassadengestaltung verbessert werden</p> <p>Begründung</p> <p>(1)</p> <p>Barbetrieb, Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr und Frequentierung in der Nacht verursachen Schall, welcher sich an den engen Fassaden reflektiert.</p> <p>(2)</p> <p>Barbetrieb, Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr und Frequentierung in der Nacht verursachen Schall, welcher sich an den engen Fassaden reflektiert</p>	<p>aufnimmt. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 17 Umgebungsbereich «Parkallee»			
162450	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Der Umgebungsbereich Südiareal grenzt an die Baulinie G33. Die Mitte ist der Meinung, dass dieser Umgebungsbereich nicht bis zum Gebäude BB3 geführt werden soll.</p> <p>Begründung</p> <p>Zugänge und Umgebungsbereich vermischen sich und geben für das Gebäude keine Flexibilität. Ein Abstand ist zu definieren (auch zum Schutz der Mieter / Eigentümer der</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Die Lage des Fussweges ist schematisch und wird im Situationsplan aus dem Schwellenraum verschoben. Um den öffentlichen Park liegende Gebäude haben eine wichtige Funktion im EG-Bereich bezüglich Schwellenraum. Entsprechend wurde westlich des Baufelds G33 ein Schwellenraum definiert. Das heisst, in diesem Bereich gilt Art. 8 SBV. Der Schwellenraum bildet den räumlichen Übergang zwischen Innen- und Aussenraum und dient als Ort der</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		entsprechenden Objekte). Ein Trampelpfad vor dem Gebäude BB3 ist aus unserer Sicht auch nicht optimal, da dieser auf der Westseite geführt wird. Was ein Trampelpfad ist und wie dieser Trampelpfad aussehen soll, muss am Schluss das Bauamt (Verwaltung) definieren.	Interaktion. Für Wohnnutzungen können die Schwellenräume dabei explizit auch für die Aussenräume von ebenerdigen Wohnnutzungen verwendet werden. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt
160185	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 17 vollumfänglich. Die Parkallee stellt eine wichtige und attraktive Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr dar und leistet durch ihre Begrünung einen wertvollen Beitrag zur Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität. Wir begrüßen insbesondere die Verwendung zukunftsresilienter Baumarten und die Integration von Sitzgelegenheiten.</p> <p>Begründung Die Parkallee verbindet ökologische, gestalterische und verkehrliche Qualitäten. Sie fördert aktive Mobilität, sorgt für Beschattung und Kühlung und schafft zugleich einen angenehmen, sicheren Bewegungsraum. Damit trägt sie wesentlich zur Vernetzung und Klimaverträglichkeit des Südiareals bei.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 18 Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach»			
161984	Privatperson	Antrag / Bemerkung	<p>Beurteilung Der Situationsplan wird entsprechend angepasst, damit die Grundstücke nicht tangiert werden.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Die Offenlegung des Brunnenmöslibaches wird grundsätzlich begrüsst, dar Gewässerraum darf aber die Grundstücke 940, 175 und 176 nicht tangieren.</p> <p>Begründung Die genannten Grundstücke sind verhältnismässig klein. Die Überbaubarkeit muss gewährleistet werden.</p>	<p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
160186	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 18 vollumfänglich. Die naturnahe Gestaltung und teilweise Freilegung des Brunnenmöslibachs stärkt die ökologische Qualität, verbessert das Mikroklima und schafft einen erlebbaren Grünraum am Rand des Südiareals. Wir begrüssen, dass die Renaturierung auch im Übergangsbereich zum Bahnhof vorgesehen ist, da sie dort einen wichtigen klimatischen Ausgleich und eine gestalterische Aufwertung bewirkt.</p> <p>Begründung Die Offenlegung des Brunnenmöslibachs verbindet ökologische, klimatische und städtebauliche Qualitäten. Gerade in der Nähe des Bahnhofs wirkt der vegetationsgeprägte Raum kühlend, stärkt die Biodiversität und schafft ruhige Aufenthaltszonen in einem sonst stark versiegelten Umfeld. Damit leistet der Artikel einen wertvollen Beitrag zur Klimaanpassung, Erholung und Identität des neuen Quartiers.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162473	(1) Gwärb/ Privatperson	Antrag / Bemerkung (1)	Beurteilung Im Rahmen der Studie des Kantons zur Revitalisierung und Öffnung des Brunnenmöslibachs wird der genaue Verlauf geprüft (kantonales Gewässerbauprogramm 2025-2028). Dieses Projekt wird mit der Machbarkeit der Infrastrukturanlagen auf dem Südiareal 2026 koordiniert. Im Bebauungsplan wird stufengerecht der Raum für eine mögliche Bachöffnung gesichert. Die Formulierung "wird angestrebt" in Art. 18 Abs. 2 SBV lässt den nötigen Spielraum. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt
162461	(2) Privatperson	Art. 18 Neubeurteilung Öffnung Brunnermöslibach (2) Neubeurteilung Öffnung Brunnermöslibach Begründung (1) Die Öffnung des Brunnenmöslibach hat sich auf die Bereiche zu reduzieren, welche gem. Höhenverhältnissen und Bestandsbauten (Kreuzung und Wohnhaus) Sinn machen. Dies macht unseres Erachtens ab BN10, bzw. Parzelle 2107 Sinn. (2) Die Öffnung des Brunnenmöslibach hat sich auf die Bereiche zu reduzieren, welche gem. Höhenverhältnissen und Bestandsbauten (Kreuzung und Wohnhaus) Sinn machen.	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 19 Umgebungsbereich «Privater Aussenraum»			
160187	GLP Hochdorf 6280 Urswil	Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 19 vollumfänglich. Die naturnahe und wasserdurchlässige Gestaltung der privaten Aussenräume fördert Biodiversität, Retention und Lebensqualität. Wir begrüßen die Vorgabe, Übergänge zu den öffentlichen	Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Bereichen vegetativ zu gestalten, um das Freiraumsystem des Quartiers zu stärken.</p> <p>Begründung Mit der Begrenzung versiegelter Flächen und der Förderung von Grün- und Retentionsstrukturen wird das Schwammstadtkonzept konsequent auch im privaten Bereich umgesetzt. So entsteht ein durchgehend ökologisch wirksames, klimaangepasstes und lebenswertes Quartier.</p>	
162051	VAH/Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Der Umgebungsbereich «Privater Aussenraum» umfasst die privaten und halbprivaten Aussenflächen der angrenzenden Wohnungen. Er ist naturnah zu gestalten und dient zusätzlich der Retention sowie der Förderung der Biodiversität. Versiegelte Böden sollen vermeiden bzw. nur zurückhaltend eingesetzt werden. Befestigte Flächen sind perforiert und wasserdurchlässig auszuführen.</p> <p>Begründung Die Vermeidung von versiegelten Flächen im privaten Aussenraum trägt wesentlich zur nachhaltigen Quartierentwicklung bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Versickerung von Regenwasser: Naturnahe Böden ermöglichen die Retention von Regenwasser, reduzieren das Risiko von Überflutungen und entlasten die Kanalisation. 	<p>Beurteilung Der Art. 19 wird konkretisiert: Versiegelte Böden sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Die Vermeidung von versiegelten Flächen im privaten Aussenraum wird mit dem Artikel 19 somit stufengerecht sichergestellt. Eine weitergehende Festlegung ist nicht stufengerecht, um bei der nachfolgenden Planung die nötige Flexibilität zu haben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Gestaltung der Frei- und Aussenräume.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<ul style="list-style-type: none"> □ Förderung der Biodiversität: Unversiegelte Flächen bieten Lebensraum für Pflanzen, Insekten und Kleintiere und erhöhen die ökologische Vielfalt. □ Klimatische Vorteile: Grünflächen tragen zur Kühlung des Quartiers bei und verbessern das Mikroklima. □ Lebensqualität: Naturnahe Flächen schaffen ästhetische und nutzbare Bereiche für Bewohnerinnen und Bewohner und erhöhen die Aufenthaltsqualität. <p>Die perforierte Gestaltung befestigter Flächen ermöglicht eine Kombination aus Funktionalität und ökologischen Vorteilen, sodass praktische Nutzung und ökologische Verantwortung miteinander vereinbar sind.</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 20 Erschliessung Allgemein			
160188	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 20 vollumfänglich. Die Priorisierung des Busverkehrs, die Begrünung der Erschliessungsräume und die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs setzen die Ziele eines nachhaltigen, autoarmen Quartiers konsequent um. Wir begrüßen insbesondere, dass die Erschliessungsräume auch für Fuss- und Veloverkehr attraktiv gestaltet werden.</p> <p>Begründung</p> <p>Die Kombination von ÖV-Priorität, klimafreundlicher Gestaltung und klar geregelter Anlieferung schafft ein verkehrlich funktionierendes und zugleich lebenswertes</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Quartier.	
161196	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Erstellung eines Verkehrskonzepts</p> <p>Begründung Die Erschliessung erfolgt am Ende zum massiven Teil (ausser Verkehr aus Richtung Hildisrieden) über den Brauikreisel. Wir zweifeln daran, dass dieser die Mehrbelastung zu schlucken vermag. Ein Konzept könnte genau dies aufzeigen und Massnahmen definieren, was gemacht werden soll. Es scheint uns, als würde man insgesamt genau dies vermeiden wollen. Das ist vorliegend aber falsch. Dieser Mehraufwand in planerischer Hinsicht ist für einmal empfehlenswert. Mit einem Konzept könnten am Ende auch mehr Parkplätze realisiert werden. Die 0.4 erscheinen uns für das ländliche Hochdorf als deutlich zu wenig. Es müssten unseres Erachtens zwei Sachen ernsthaft geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Erschliessung über die Bahngleise (z.B. über heutigen Postparkplatz) oder unter den Bahngleisen durch. Der Verkehr aus Richtung Hohenrain könnte dann hinten herum über die Sagenbachstrasse und dann über die Geleise geleitet werden, ohne den Brauikreisel und die Hauptstrasse zu belasten. Es müssten auch für den Langsamverkehr mehr Verbindungen zwischen Südi-Areal und dem bestehenden Dorf z.B. geschaffen werden. □ Der Verkehr in richtung Hitzkirch und von Hitzkirch muss konsequent über die Industriestrasse geführt werden. 	<p>Beurteilung In der Testplanung wurde abgestimmt auf die übergeordneten Rahmenbedingungen ein passendes Erschliessungskonzept für das Südiareal erarbeitet. Die zuständigen Personen seitens Kanton (vif) und Region (Idee Seetal) waren in den Prozess eng involviert und haben neben den Fachleuten (Verkehrsplaner der Teams und Verkehrsplaner im Begleitgremium) bei der Interessenabwägung im interdisziplinären Team mitgewirkt. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde mit der zuständigen kantonalen Dienststelle definiert, für welche Knoten ein Verkehrsnachweis notwendig ist und diese entsprechend im Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten erbracht. Ein Verkehrskonzept für die ganze Gemeinde muss dabei durch die Arealplanung nicht erbracht werden, dies ist Aufgabe von übergeordneten Planungen (Kanton mit Richtplan und Mobilitätsplanungen wie ZMB Umfahrung/Null+ und Verkehrsmanagement, Region mit gestartetem Gesamtmobilitätskonzept, Gemeinde mit gestartetem MIV-Erschliessungskonzept/Anpassung Verkehrsrichtplan).</p> <p>Berücksichtigung liegt ausserhalb Verfahren</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Der Verkehr aus und Richtung Luzern sollte nicht über den Brauikreisel und die Hauptstrasse geführt werden. Ggf. ist ein Anschluss an die Urswilstrasse und von da dann richtung Ballwil zu prüfen oder dann richtung Autobahn in Rothenburg oder Sempach.

162327	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs. 3-4: "Die Befahrung der Industriegasse und des Südiplatzes ist nur für Anlieferung und Rettung (<u>ergänzen: nicht für Kerichtwagen</u>) gestattet und erfolgt im Einbahnsystem gemäss der im Situationsplan dargestellten Erschliessungsachse Anlieferung/Entsorgung. Die Befahrung der Industriegasse und des Südiplatzes ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren."</p> <p>Begründung Text wäre etwas verständlicher</p>	<p>Beurteilung Das stimmt. Im nördlichen Bereich der Industriegasse ist jedoch eine Abfallsammelstelle geplant, daher würde diese Ergänzung in den SBV nicht die nötige Klarheit bringen. Im Situationsplan wird unterschieden zwischen "Erschliessungsachsen Anlieferung/Ver- und Entsorgung/Rettung" und "Erschliessungsachsen Anlieferung/Rettung", womit diesem Anliegen Rechnung getragen ist.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
--------	--------------	--	---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 21 Mobilitätskonzept

163624	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Nachtanlieferungen müssen möglich sein und sollten im Mobilitätskonzept verankert werden.</p> <p>Begründung Diverse Dienstleister und Gastrobetriebe sowie Logistiker sind auf den zeitgerechten Umschlag angewiesen. In der Südigasse muss diese Anlieferung sichergestellt werden. Bsp. 20er Zone anstelle Fz-frei</p>	<p>Beurteilung Der Bebauungsplan sichert den Raum für die Erschliessungsflächen. Der Hinweis wird in die nächste Planungsphase mitgenommen und bei der Planung und beim Nutzungskonzept der Industriegasse und der umliegenden Flächen vertieft geprüft.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
--------	------------------------	--	---

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
163626	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Realismus Konzept</p> <p>Begründung Aufgrund von Teilzeitarbeit, flexiblen Arbeitszeiten, der Mobilität mit dem Öffentlichen Verkehr etc. ist dieses Konzept nicht realistisch. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass Mieter die PP zu den Geschäftszeiten freigeben und nur über Nacht nutzen.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
163627	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Zufahrt für Anlieferung und Bewirtschaftung des Gewerbes muss in der Industriegasse möglich sein. 20er Zone auf der Industriegasse anstelle Autofrei. Ausreichend Umschlagszonen für Gewerbe und Anlieferungen. Bsp. Umzug, Paketdienst und Werterhaltung</p> <p>Begründung Für einen wirtschaftlichen Betrieb ist eine unkomplizierte Zugänglichkeit essenziell. Es ist leider eine Tatsache, dass für Umzug, Paketdienst und Werterhaltung der Infrastruktur Parkiermöglichkeiten zur Verfügung stehen müssen.</p>	<p>Beurteilung Eine Festlegung des Temporegimes erfolgt in einer späteren Planungsphase. Flächen für Anlieferungen sollen in genügendem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Machbarkeit wird dieses Thema räumlich vertieft.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
163636	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Busbahnhof Var A: Integration des Busbahnhofs im Bereich PU Mitte / G30</p> <p>Begründung Der Busbahnhof West erstreckt sich über mehrere dutzend Meter entlang der Südistrasse . Dadurch entstehen viel zu lange Fusswege beim Wechsel. Zudem ist die Lage gegenüber dem Busbahnhof Ost ungeeignet. Dass die Busse sich auf Ost</p>	<p>Beurteilung Die Erarbeitung des Mobilitätshubs erfolgte während der Test- und Masterplanung koordiniert mit den zuständigen Stellen (SBB Immobilien und Infrastruktur, Verkehrsverbund Luzern, Dienststelle Verkehr und Infrastruktur Kanton Luzern, Busbetriebe ZVB und Postauto sowie Verkehrsplanungsbüro). Dabei erfolgte jeweils eine gesamtheitliche Abwägung aller Themen der Arealentwicklung (Verkehrsplanung, Freiraum, Soziologie, Wirtschaftlichkeit, Städtebau) und der geplanten</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>und West entsprechend der Verbindungsachsen aufteilen, erachten wir als richtig. Zusätzlich zeigt sich, dass in die Zukunft gedacht, mit der Entwicklung eines Mittel Peron der SBB, eine Konzentration im Bereich der PU Mitte, entgegen dem aktuellen Standort, vorteilhaft wäre. In Zukunft wird das alte daher Bahnhofgebäude am falschen Ort stehen...</p>	<p>und voraussichtlichen Etappierung von Baufeldern und Verkehrsinfrastrukturen.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert stufengerecht die notwendigen Flächen für den Mobilitätshub auf dem Südiareal (Bushof West, Velostation, Personenunterführungen). Es sind genügend Flächen vorhanden, um die Weiterentwicklung des Bushofs West im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen unter Einbezug aller Stakeholder weiter voranzutreiben. Die Umsteigezeiten zwischen Bahn und Bus sowie Bus und Bus wurden überprüft und erfüllen die übergeordneten. Auf eine Beanspruchung von Gebäudeflächen zugunsten von Mobilitätshub-Flächen kann auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit verzichtet werden. Bei der weiteren Planung werden weiterhin alle Faktoren der Arealentwicklung und der ÖV-Entwicklung in die Planung des Mobilitätshubs integriert.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
160189	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 21 vollumfänglich. Das Mobilitätskonzept sichert die langfristige Umsetzung einer nachhaltigen, autoarmen Quartiersentwicklung. Wir begrüßen insbesondere die Verbindlichkeit zur regelmässigen Aktualisierung, zur Förderung von ÖV, Sharing und Elektromobilität sowie zum Monitoring der Wirkung.</p> <p>Begründung Art. 21 verankert Mobilität als dynamischen und überprüfbares Bestandteil der Arealentwicklung. Damit wird sichergestellt, dass sich Verkehr, Energie und Nutzungsverhalten an neue Bedürfnisse und technologische Entwicklungen anpassen können.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Das fördert eine klimaneutrale, ressourceneffiziente und zukunftsorientierte Mobilitätskultur im Südiareal.	
161199 , 161201 , 162346 , 162451 , 163118 , 163622 , 163663 , 163754 , 164259 , 164268 , 184463	(1) SVP Hochdorf 6280 Hochdorf (2) SVP Hochdorf 6280 Hochdorf (3) Privatperson (4) Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf (5) Privatperson (6) Gwärb/ Privatperson (7) Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf (8) IG-Unser Hochdorf (9) Privatperson (10) Genossenschaft Zukunft Hofdere (GZH) (11) SP Hochdorf 6280 Hochdorf	Antrag / Bemerkung (1) Die Anzahl Parkplätze ist zu erhöhen. (2) Auch PP entsprechend der Etappierung (3) Anzahl Parkplätze: es sind mindestens 80% des Normbedarfs für vorzusehen. (4) Abs. 4 ist offener zu formulieren, so dass ohne Anpassung des Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Parkplätze möglich sind (Flexibilität erhalten). (5) Parkplatz-Situation im neuen Südiareal. Die angedachten Parkplätze in den verschiedenen Parkhäusern der Südi sind meines Erachtens zu niedrig festgelegt. Es gibt doch einige Leute die haben wohl nur eine Autonummer aber zwei Autos (Sommer/Winter). Zumal kommen immer mehr Autos für Behinderte (die dort wohnen) und ebenfalls einen Abstellplatz brauchen.	Beurteilung Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Bebauungsplan Südi gingen zahlreiche Stellungnahmen von Parteien, Interessengemeinschaften und weiteren Akteuren ein. Die Rückmeldungen reichten von Zustimmung zum vorgesehenen reduzierten Parkplatzangebot bis zu Forderungen nach einer deutlichen Erhöhung der Anzahl Parkplätze, insbesondere zugunsten des Gewerbes. Der Gemeinderat hat die Mitwirkungsbeiträge zusammen mit den fachlichen Grundlagen aus Masterplan, Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten sowie den Stellungnahmen von Kanton und Region sorgfältig geprüft. In die Interessenabwägung eingeflossen sind insbesondere raumplanerische Zielsetzungen, die zentrale Lage am Bahnhof, die Mobilitätsstrategie Hochdorf 2040, Umweltaspekte, die Wirtschaftlichkeit der Planung sowie die verkehrlichen Auswirkungen auf das Gemeindegebiet. Eine deutliche Erhöhung des Parkplatzangebots auf 800 bis 1'000 Parkplätze, wie teilweise gefordert, würde eine grundlegende Überarbeitung der Planung, zusätzliche Umweltprüfungen sowie erhebliche zeitliche und finanzielle Mehrkosten nach sich ziehen. Zudem bestünde die Gefahr, die angestrebten Zentrums- und Aufenthaltsqualitäten sowie die Priorisierung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu beeinträchtigen. Eine teils geforderte zusätzliche Reduktion des Parkplatzangebots wäre für Hochdorf nicht dienlich. Gestützt auf eine vertiefte Überprüfung des Mobilitätskonzepts

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Dann haben wir noch die Leute aus dem bestehenden Dorfteil, die heute auch immer mehr Probleme haben, ihr Fahrzeug richtig zu parkieren, weil laufend Parkplätze im Dorf aufgehoben werden. Diese sollten dann in einem Südi parkhaus einen Platz mieten können.</p> <p>Daraus folgt: Parkplatz-Situation nochmals überdenken und/oder Optionen schaffen, dass über die Jahre in denen sich das ganze entwickelt, auf eine steigender Nachfrage mit weiteren Parkmöglichkeiten eingegangen werden kann.</p> <p>(6)</p> <p>Eine Zielgrösse von 1PP pro Einheit im Areal Südi 1+2 sollte als Übergang realisiert werden. Im Bereich der Baulandreserven West können spätere Generationen ihren Bedürfnissen gerecht neue Bestimmungen realisieren. Die Realisierung der PP soll nicht von der Projektentwicklung abhängig gemacht werden. In einer frühen Phase soll die Gesamtzahl der Parkplätze realisiert werden um sie mit der Laufenden Entwicklung den entsprechenden Projekten zuweisen zu können.</p> <p>(7)</p> <p>Anzahl Parkplätze</p> <p>(8)</p> <p>Antrag Nr. 12 – Parkplatzregime realitätsgerecht anpassen Antrag: Die Gemeinde soll das geplante Parkplatzregime von 0.4 PP pro Wohnung realitätsnah überarbeiten und auf Grundlage von Daten des Mobilitätsverhaltens in Hochdorf sowie kantonalen Richtwerten definieren. Eine</p>	<p>hat der Gemeinderat beschlossen, das maximal zulässige Parkplatzangebot im Bebauungsplanperimeter auf 500 Parkplätze festzulegen. Damit wird gegenüber der ursprünglichen Planung mit 0.4 Parkplätzen pro Wohnung zusätzlicher Spielraum geschaffen, ohne die übergeordneten Planungsziele in Frage zu stellen. Die Parkieranlagen sollen etappiert realisiert werden, sodass in den ersten Bauetappen ein Angebot von 0.75 Parkplätzen pro Wohnung zur Verfügung steht, im Endausbau 0.6 Parkplätze pro Wohnung. Gleichzeitig bleibt die Planung flexibel, um auf die tatsächliche Entwicklung der Nutzungen reagieren zu können. Die Anpassungen werden in den Planungsunterlagen entsprechend vorgenommen.</p> <p>Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die festgelegte Lösung den überwiegenden öffentlichen Interessen entspricht, für das bestehende Hochdorfer Strassennetz verträglich ist und eine ausgewogene Grundlage für eine nachhaltige, zentrumsnahe und zukunftsfähige Entwicklung des Südiareals bildet.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Parkraumstrategie muss sicherstellen, dass Bewohner-, Besucher- und Gewerbeparkierung bedarfsgerecht möglich bleibt.</p> <p>(9)</p> <p>Parkplätze</p> <p>(10)</p> <p>Parkplatzzahl</p> <p>(11)</p> <p>Die SP hat die Haltung, dass die 0.4 PP pro Wohnung Sinn machen!</p> <p>Begründung</p> <p>(1)</p> <p>Wir sind nicht im urbanen Gebiet Luzern oder Zürich, wo 0.4 PP pro Wohnung reichen. Die Situation in Hochdorf ist anders. Selbst 0.8 scheint ambitioniert. Einzelne Wohnungen (Penthouses) sollen insbesondere sehr gute Steuerzahler anziehen. Diese haben in der Regel mehr als nur ein Auto. Wie gesagt, insgesamt ist der Aufwand für ein Verkehrskonzept und UVP hier anzunehmen. Dann kann man konkrete Massnahmen für den Verkehr treffen, die es erlauben, auch mehr PP zu haben.</p> <p>(2)</p> <p>ES ist zu Ohren gekommen, dass PP zunächst im grossen Stil errichtet werden sollen. Dann fehlen sie aber für die weiteren</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Etappen. Das erscheint uns nicht richtig. Bei mehr Parkplätzen verschwindet diese Thematik hingegen von selbst</p>	
		<p>(3)</p>	
		<p>Ohne genügend Parkplätze wird der Verkauf der Wohnungen und Gewerberäume schwierig</p>	
		<p>(4)</p>	
		<p>Die Mitte erachtet die Anzahl 0.4 PP / Wohnung als unrealistisch tief. Wir appellieren in diesem Zusammenhang möglichst viel Flexibilität einzubauen, damit das Gesamtprojekt nicht wegen dieses Themas falliert. Bis die Kapazitätsgrenze der Parkplätze erreicht wird - aufgrund des Projektfortschrittes - wird noch sehr viel Zeit vergehen, sodass wir dem Thema wohl Beachtung schenken sollen, aber es gilt es dieses nicht mit einem unnötigen hohen Gewicht zu behandeln. Weiter spricht sich die Mitte dafür aus, die Parkierung für das gesamte Dorf zu beurteilen und auch die Einführung eines Parkleitsystems über den gesamten Gemeindeperimeter zu prüfen.</p>	
		<p>(5)</p>	
		<p>Die Parkplätze sollten so angedacht sein, dass viele Leute vom bestehend Dorfteil in der Südi parkieren können und dann via einfache Fussverbindung möglichst kurz, unkompliziert und direkt in den bestehenden Dorfteil gehen können (Arbeiten, Wohnen, Shoppen). Auch das Kulturzentrum mit seinen z. T. knappen Parkverhältnissen kann so die Leute in ein Südiparkhaus schicken.</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Somit kann auch den Leute, die im Dorf wohnen und Dorfstrassenparkierer sind, statt eine blaue Zone Karte ein Dauerparkkarte in einem Parkhaus in der Südi verkauft werden.</p> <p>PS: Die blauen Parkplätze im Dorf sollten nur noch für Kurzparkerer, die für das Gewerbe wichtig sind, bereitgestellt werden.</p> <p>(6)</p> <p>0.4PP pro Einheit entspricht nicht einmal annähernd dem aktuellen Bedarf in unserer Region. Dieser liegt bei ca. 1.5- 2PP. Auch wenn wir uns als Gesellschaft entwickeln, brauchen wir dies nicht gleich von der Klippe weg zu tun. Mit der frühen Realisierung der Parkplätze kann diese Entwicklung gelebt werden. Es entstehen zum Start der Südi Parkier Möglichkeiten, welche mit der Entwicklung der Gesellschaft laufend angepasst werden können. Wir sprechen von einer Entwicklung weit bis ins Jahr 2040</p> <p>(7)</p> <p>Konkreter Antrag: Abs. 4 ist offener zu formulieren, so dass ohne Anpassung des Bebauungsplans zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Parkplätze möglich sind (Flexibilität erhalten). Die Mitte erachtet die Anzahl 0.4 PP / Wohnung als unrealistisch tief. Wir appellieren in diesem Zusammenhang möglichst viel Flexibilität einzubauen, damit das Gesamtprojekt nicht wegen dieses Themas falliert. Bis die Kapazitätsgrenze der Parkplätze erreicht wird - aufgrund des Projektfortschrittes - wird noch sehr viel Zeit vergehen, sodass wir dem Thema wohl Beachtung schenken sollen, aber es gilt</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>es dieses nicht mit einem unnötigen hohen Gewicht zu behandeln. Weiter spricht sich die Mitte dafür aus, die Parkierung für das gesamte Dorf zu beurteilen und auch die Einführung eines Parkleitsystems über den gesamten Gemeindeperimeter zu prüfen.</p>	
		<p>(8)</p> <p>Begründung: Die Vorgabe von 0.4 PP pro Wohnung ist weder empirisch hergeleitet noch kantonally abgestimmt und liegt weit unter dem realen Bedarf in Hochdorf (ca. 1.3–1.5 Fahrzeuge/Haushalt). Ein so tiefes Angebot führt zu Parkierungsdruck in Wohnquartieren, leere Wohnungen, wirtschaftlichen Nachteilen für Gewerbe und eine mangelnde Erreichbarkeit des Areals — und widerspricht damit einer zweckmässigen Planung im ländlichen Raum</p>	
		<p>(9)</p> <p>Durch die Verschiebung der Coop in das Südiareal sind im Ostteil von Hochdorf praktisch keine Lebensmittel erhältlich. Besonders Coop Kunden, die heute zu Fuß einkaufen gehen werden dann mit dem Auto einkaufen, was zur Verkehrszunahme führt, und die bestehende Infrastruktur belastet (z.B. Kreisel)</p>	
		<p>Es ist vorgesehen, dass die Anzahl Parkplätze auf 0,4 pro Wohnung incl. Besucher reduziert wird. Das entspricht gegenüber den heutigen Vorschriften eine Reduktion von über 73 %. Berücksichtigt man die Besucherparkplätze sind das 1 Parkplatz für 3 Wohnungen. Empirisch kann gesagt werden, dass die 1.5 Parkplätze reichen. Wenn auch gesagt werden muss das die Nachfrage nach Parkplätzen in den letzten</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Jahren zunahm. (Frauen arbeiten vermehrt Teilzeit und müssen mobil sein). Dass sich die Nachfrage nach PP in den nächsten 10-20 Jahren so stark reduziert ist eine Illusion oder Ideologie. Auch der Detailhandel braucht ausreichend PP, sonst wird die Vermietbarkeit beträchtlich erschwert. Das Vermietungsrisiko für Wohnungen wie Läden ist beträchtlich. Bei einem geschätzten Einzugsgebiet von Hochdorf von 30000 Einwohner kommen 2/3 von außerhalb von Hochdorf. Das ganze Konzept der Ladengasse kann nicht erfolgreich realisiert werden Bei den Büroflächen muss berücksichtigt werden, dass ein Mangel an PP zu großen Schwierigkeiten bei der Suche nach Qualifizierten Mitarbeiter führt, sie suchen sich einen besser erreichbaren Arbeitsplatz. Zudem gibt es Suchverkehr vor allem im Ostteil von Hochdorf.</p> <p>(10)</p> <p>Die Parkplatzzahl wurde mit 40% des Normbedarfs definiert. Aus unserer Sicht ist dieser Wert deutlich zu klein. Dies auch, wenn die nicht repräsentative Umfrage zur Parkplatzzahl im Frühjahr 25 ergeben hat, dass die Umfrageteilnehmenden zu 57% der Meinung waren, dass bei der vorhandenen Bahnhofsnahe nicht für jede Wohnung ein PP benötigt wird, so sind die 40% eindeutig zu tief angesetzt. Zudem wird der Normbedarf je m2 und nicht nach Anzahl Wohnungen berechnet, dies bedeutet, dass bei den durchschnittlichen Wohnungsflächen im Areal von rund 60m2 <u>nur rund 24% der Wohnungen ein PP zusteht oder 1PP für jede 4. Wohnung.</u> Die aufgeführten Vergleiche mit 4Viertel, Mattenhof und Ziegeleipark gelten für</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>das ländliche Zentrum nicht. Problematisch sehen wir dabei auch, dass wenn wir jetzt das Areal "Südi 1" mit zu wenigen PP planen, im Baufortschritt kaum mehr auf den erhöhten Bedarf reagiert werden kann. Dass das Projekt mit mehr als 500PP UVP-pflichtig wird darf kein Argument sein und die aktuell rechnerisch ausgewiesene Reserve von knapp 70PP retten das Projekt nicht.</p> <p>(11)</p> <p>Wenn nicht bei diesem Projekt, wann dann? Für Hochdorf ist dies eine grosse Veränderung, doch eine sinnvolle Anpassung.</p> <p>Wir verstehen die Bedenken bzgl. der tiefen Anzahl Parkplätze. Das vorliegende Mobilitätskonzept ist aber sehr umfassend und gibt die Richtung vor. Wir sind überzeugt, dass sich diese Gebäude sehr wohl bauen lassen und dass es dafür einen Markt gibt. Man soll sich Möglichkeiten schaffen, um gerade während des etappierten Ausbaus des Areals auf erste Erkenntnisse reagieren zu können.</p> <p>Wir finden es unverhältnismässig, jetzt mit dieser Erhöhung den UVP auszulösen und damit das Projekt um wahrscheinlich 1 Jahr oder mehr zu verzögern. Das hat weitreichende, negative Auswirkungen auf den Finanzhaushalt der Gemeinde und gefährdet damit die positive Entwicklung dieses Areals fundamental. Mobilitätskonzept ist mehr als einfach nur Parkplätze, das muss immer als Gesamtpaket gesehen wird. Warten wir, bis die Bevölkerung das Verhalten angepasst hat, wird das zu lange dauern (Huhn-Ei).</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162474 , 162462	(1) Gwärb/ Privatperson (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p> <p>Art. 21 Knoten Sempachstrasse Siedereistr. Ist zu klären (2)</p> <p>Knoten Sempachstrasse Siedereistr. Ist zu klären</p> <p>Begründung (1)</p> <p>Der Verkehrsknoten Sempacherstrasse - Siedereistr. ist unübersichtlich und wird aufgrund der zunehmenden Belastung ungenügend entwickelt. Zumindest das Linksabbiegen sollte an der Kreuzung untersagt werden. Der Verkehr kann am Kreisel wenden. Ev. braucht es bei der Kreuzung Sempachstr. – Urswilstr. einen zusätzlichen Kreisel. Für die Buslinien können Ausnahmen gewährt werden</p> <p>(2)</p> <p>Der Verkehrsknoten Sempacherstrasse - Siedereistr. ist unübersichtlich und wird aufgrund der zunehmenden Belastung ungenügend entwickelt. Zumindest das Linksabbiegen sollte an der Kreuzung untersagt werden. Der Verkehr kann am Kreisel wenden. Ev. braucht es bei der Kreuzung Sempachstr. – Urswilstr. einen zusätzlichen Kreisel. Für die Buslinien können Ausnahmen gewährt werden</p>	<p>Beurteilung Das Verkehrsgutachten wurde für den Knoten gestützt auf Videoaufnahmen und Verkehrsmessungen erstellt. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf wurde dabei nicht festgestellt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie der Infrastrukturen wird im nächsten Planungsschritt die detaillierte Dimensionierung überprüft. Eine Anpassung des Knotens würde möglicherweise Landerwerb und ein Bauvorhaben Dritter (kantonale Koordination) auslösen.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
163110 , 163623	(1) Privatperson (2) Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p>	<p>Beurteilung Im Bebauungsplan sind alle Personenunter- und Überführungen gemäss Masterplan enthalten. Der Bebauungsplan sichert den Platz für die Erschliessungsflächen.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Die Personen-Unterführung beim Busbahnhof Ost muss ebenfalls grosszügig für Fussgänger und Fahrräder, bereits bei der Gestaltung des Busbahnhofes, erstellt werden. Wenn die SBB noch kein Budget hat - muss die Gemeinde einen entsprechenden Vorschuss leisten.</p> <p>(2)</p> <p>Zwei qualitativ gleichwertige Unterführungen Süd und Mitte realisieren</p> <p>Begründung</p> <p>(1)</p> <p>Die Verbindung Ost und West muss möglichst einfach sein, damit der Busbahnhof Ost und West möglichst schnell und unkompliziert verbunden ist.</p> <p>(2)</p> <p>Aktuell ist nur eine Unterführung konkret geplant. Die Unterführung PU Mitte ist auf den Aus- und Umbau des Bahnhofs Luzern und Hochdorf durch die SBB abhängig. Aufgrund des Lagezentrums der öffentlichen PP im Parkhaus Nord, muss eine nahe qualitativ hochwertige Verbindung in diesem Bereich umgesetzt werden. Die Abhängigkeit zum Durchgangsbahnhof Luzern sollte gelöst und die PU Mitte in der ersten Phase umgesetzt werden.</p>	<p>Eine weitergehende Planung oder Priorisierung ist im Bebauungsplan nicht stufengerecht.</p> <p>Der Hinweis wird zuhanden der nachfolgenden Planungen (Machbarkeit Infrastruktur und Freiraum) zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 22 Öffentlicher Verkehr			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
163611	FDP - Die Liberalen Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung 7. Öffentlicher Verkehr und Erschliessung</p> <p>Begründung Die verkehrliche Anbindung über Bahnhof und Busbahnhof ist zentral für die Funktionsfähigkeit des Areals. Ebenso wichtig ist die Anbindung an den bestehenden Ortskern, um eine gute Integration des neuen Quartiers in das bestehende Zentrum zu gewährleisten. Den geplanten Unter- und Überführungen ist dabei ein hoher Stellenwert beizumessen. Auch hier sollte ausreichend Spielraum für Anpassungen im Verlauf der Entwicklung bestehen. Die FDP spricht sich dafür aus, die Planung des Busbahnhofs West so flexibel zu halten, dass sie auf die tatsächliche Verkehrsentwicklung und die SBB - Planung abgestimmt werden kann. Wichtig sind klare, verbindliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde, Kanton und Verkehrsbetrieben zur Zuständigkeit und Finanzierung.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
160190	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 22 vollumfänglich. Der Bushof West ist ein zentrales Element der nachhaltigen Mobilitätsstrategie des Südiareals. Wir begrüßen die Kombination aus funktionaler ÖV-Erschliessung und hoher Aufenthaltsqualität sowie die flexible Zwischennutzung der Mobilitätsflächen.</p> <p>Begründung Mit der Planung des Bushofs West wird der öffentliche Verkehr langfristig gestärkt und attraktiv gestaltet. Die vorgesehene Beschattung, Begrünung und Möblierung fördern Komfort und Klimaanpassung. Die Möglichkeit einer temporären Nutzung vor dem</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Vollausbau sorgt zusätzlich für eine lebendige, multifunktionale Quartiersmitte.</p>	
164266	<p>Genossenschaft Zukunft Hofdere (GZH)</p>	<p>Antrag / Bemerkung Verkehrsdrehscheibe / ÖV</p> <p>Begründung Bei einer Verkehrsdrehscheibe ÖV-ÖV sind die Gehwege so kurz wie möglich zu halten, deshalb empfehlen wir <u>beidseitig der PU Mitte direkt die Busstationen Ost und West</u> anzuschliessen. Dazu gilt es in einem Neubau im G30 die Busstation West zu integrieren.</p> <p>Auch mehrere Buskanten wären möglich (wäre noch detailliert zu prüfen, ggfs. auch andere Layouts</p> <p>Die <u>PU Mitte</u> soll <u>bereits im ersten Ausbauschnitt</u> realisiert und durch die Gemeinde vorfinanziert werden. Die Perronaufgänge können beim späteren Bahnhof Ausbau angeschlossen werden.</p>	<p>Beurteilung Der Perimeter der Testplanung erstreckte sich über den gesamten Perimeter des Bahnhofs Hochdorf (Ost und West). Damit wurde eine gesamtheitliche Betrachtung des Raumes ermöglicht. Die Trennwirkung der Gleise soll bestmöglich überwunden werden, um das Südiareal als Ortsteil gut zugänglich zu machen.</p> <p>Die Planung des Mobilitätshubs erfolgte während der Test- und Masterplanung in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen (SBB Immobilien und Infrastruktur, Verkehrsverbund Luzern, Dienststelle Verkehr und Infrastruktur Kanton Luzern, Busbetriebe ZVB und Postauto sowie Verkehrsplanungsbüros). Dabei erfolgte eine Prüfung verschiedener Varianten mit einer gesamtheitlichen Abwägung aller Themen der Areal- und Gemeindeentwicklung (Verkehrsplanung, Freiraum, Soziologie, Wirtschaftlichkeit, Städtebau) und der geplanten und voraussichtlichen Etappierung von Baufeldern und Verkehrsinfrastrukturen. Die Machbarkeit und Etappierung bezieht sich dabei auf die übergeordneten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen.</p> <p>Bei einem vorzeitigen Ausbau der PU Mitte ohne gleichzeitigen Ausbau des Bahnhofs Hochdorf ist eine Mitfinanzierung der SBB nicht gesichert bzw. wird seitens SBB als unwahrscheinlich deklariert. Es ist mit mind. CHF 14 Mio (+/-50%) zu rechnen, wobei derzeit nicht geklärt ist, ob ein solches Projekt seitens BAV ohne gesamtheitlichen Ausbau des Bahnhofs im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens nach Eisenbahngesetz überhaupt bewilligt würde. Der Ausbau des Bahnhofs Hochdorf hat bisher in den Planungen des Bundesamtes für</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			<p>Verkehr (BAV) keine Priorität. Die vorzeitige Realisierung einer PU, welche die Bahnperrons erschliessen müsste, ohne konkrete Bahnhofsplanung, ist nicht sinnvoll. Eine vorzeitige Realisierung der PU Mitte wurde unter anderem aus diesen, wie auch aus arealplanerischen Gründen (Etap pierung) nicht priorisiert. Der Platz für die PU Mitte wird auf beiden Seiten raumplanerisch gesichert.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert generell stufengerecht die notwendigen Flächen für den Mobilitätshub auf dem Südiareal (Bushof West, Velostation, Personenunterführungen). Es sind genügend Flächen vorhanden, um die Weiterentwicklung des Bushof West im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen weiter voranzutreiben. Bei der weiteren Planung werden weiterhin alle Faktoren der Arealentwicklung und der öV-Entwicklung in die Planung des Mobilitätshubs integriert und eine etappierte Umsetzung sichergestellt.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
176163	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 11 – Gesamtüberprüfung ÖV-Knoten Hochdorf Antrag: Die Gemeinde soll den ÖV-Knoten Hochdorf gesamthaft, ergebnisoffen und in Varianten prüfen — unter Einbezug beider Bahnhofseiten (Ost und West) und in Abstimmung mit Kanton, SBB und PostAuto — bevor der Bushof verbindlich festgelegt wird</p> <p>Begründung Der heutige Fokus auf die Ostseite widerspricht der in der Abstimmungsbotschaft 2021 kommunizierten Zielsetzung, das Südi-Areal (Westseite) für die Aufwertung des Bahnhofs zu</p>	<p>Beurteilung Der Perimeter der Testplanung erstreckte sich über den gesamten Perimeter des Bahnhofs Hochdorf (Ost und West). Dabei erfolgte durch drei unabhängige, interdisziplinäre Teams eine gesamtheitliche Betrachtung des Raumes, welche durch ein 16-köpfiges Beurteilungsgremium bewertet wurde. Die Trennwirkung der Gleise soll bestmöglich überwunden werden, um das Südiareal als Ortsteil gut zugänglich zu machen.</p> <p>Die Planung des Mobilitätshubs erfolgte während der Test- und Masterplanung in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>nutzen. Ohne Gesamtstrategie, Sicherheitsnachweise und Variantenvergleich drohen Fehlentscheide, eine schwache Integration des Dorfkerns und ein langfristig dysfunktionaler Verkehrsknoten</p>	<p>Stellen (SBB Immobilien und Infrastruktur, Verkehrsverbund Luzern, Dienststelle Verkehr und Infrastruktur Kanton Luzern, Busbetriebe ZVB und Postauto sowie Verkehrsplanungsbüros). Dabei erfolgte eine Prüfung verschiedener Varianten mit einer gesamtheitlichen Abwägung aller Themen der Areal- und Gemeindeentwicklung (Verkehrsplanung, Freiraum, Soziologie, Wirtschaftlichkeit, Städtebau) und der geplanten und voraussichtlichen Etappierung von Baufeldern und Verkehrsinfrastrukturen. Die Machbarkeit und Etappierung bezieht sich dabei auf die übergeordneten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert stufengerecht die notwendigen Flächen für den Mobilitätshub auf dem Südiareal (Bushof West, Velostation, Personenunterführungen). Es sind genügend Flächen vorhanden, um die Weiterentwicklung des Bushof West im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen weiter voranzutreiben. Bei der weiteren Planung werden weiterhin alle Faktoren der Arealentwicklung und der öV-Entwicklung in die Planung des Mobilitätshubs integriert und eine etappierte Umsetzung sichergestellt.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
184462	SP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Wir begrüßen den vom Projekt gewählten Ansatz mit den Standorten für den Bushub. Diese Standorte decken die Bedürfnisse für die nächsten 20 Jahre optimal ab.</p> <p>Begründung In Zukunft muss der Standort West, im Zusammenhang mit PU Mitte ev. nochmals angepasst oder überarbeitet werden.</p>	<p>Beurteilung Wenn die PU Mitte gebaut wird, stehen im Norden entlang der Siedereistrasse Flächen für die Erweiterung des Bushof West zur Verfügung. Diese werden stufengerecht im Bebauungsplan gesichert und mit der weiteren Planung vertieft bearbeitet (Machbarkeit/Vorprojekt).</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162328	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs 1: Wartehäuser sollten auch ermöglicht werden</p> <p>Begründung Neben Beschattungselementen braucht's im Seetal auch Witterungsschutz gegenüber Wind, Regen, Schnee</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für den Hinweis. Dies wird in Art. 22 Abs. 1 ergänzt: "...ist ein attraktiver Bushof mit Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen wie Dächern und Bäumen zu realisieren."</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
Art. 23 Fuss- und Veloverkehr			
160191	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 23 vollumfänglich. Die konsequente Förderung von Fuss- und Veloverkehr sowie von Sharing-Angeboten ist zentral für eine nachhaltige Mobilitätsstrategie. Wir begrüßen insbesondere die Verpflichtung zur Realisierung einer Velostation beim Mobilitätshub und die Normvorgaben für Veloabstellplätze.</p> <p>Begründung Art. 23 trägt entscheidend zur Verkehrswende und zur Aufenthaltsqualität im Südiareal bei. Mit sicheren, attraktiven und gut vernetzten Fuss- und Velowegen, normgerechter Abstellinfrastruktur und Sharing-Angeboten entsteht ein leistungsfähiges, klimafreundliches Mobilitätssystem. Die enge Verknüpfung mit dem Bahnhof Hochdorf stärkt die Rolle des ÖV-Knotens und macht das Quartier zukunftsfähig.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
163755	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 14 — Sicherstellung einer sicheren Veloverkehrsführung und Anbindung ans regionale Netz Antrag: Die Gemeinde wird ersucht, die Veloverkehrsführung im Südi-Areal so zu überarbeiten, dass eine sichere, durchgehende Anbindung an das regionale und kantonale Velonetz gewährleistet ist. Die Führung über die Industriegasse ist einer unabhängigen Sicherheitsprüfung zu unterziehen und verbindliche Mindeststandards für Velowege (Breite, Sichtzonen, Querungen) sind festzulegen.</p> <p>Begründung Begründung: Die aktuelle Planung führt Velos in konfliktanfällige Mischverkehrsflächen und weist keine gesicherten Verbindungen zum Bahnhof und ins regionale Netz auf. Ohne sichere, standardkonforme Velorouten wird das Ziel eines „autoarmen Quartiers“ verfehlt und die Verkehrssicherheit beeinträchtigt.</p>	<p>Beurteilung Im Situationsplan findet eine Kategorisierung der Fuss- und Velorouten gestützt auf den Masterplan statt. Dabei fungiert die Industriegasse als untergeordnete Quartierverbindung. Die Siedereistrasse und die neue Achse entlang des Calomilgebäudes Richtung Norden sind als öffentliche Verbindungen höher gewichtet und werden einen entsprechenden Ausbaustandard aufweisen. Insbesondere die Siedereistrasse schliesst entlang der Gleise an die geplante lokale Veloroute in Richtung Industrieareal Nord (Ziegelei, Turbi) an und soll gestützt auf den kommunalen Verkehrsrichtplan zukünftig als Achse gestärkt werden. Während die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen den Anschluss an das übergeordnete Netz sicherstellen und eine schnelle Verbindung für Velos entlang der Siedereistrasse und der Parkallee ermöglichen sollen, sind die öffentlichen arealinternen Fuss- und Velowegverbindungen für die untergeordneten langsameren Verbindungen vorgesehen. Der detaillierte Ausbau und das Verkehrsregime werden im Rahmen der nachfolgenden Vertiefungsarbeiten stufengerecht erarbeitet.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
162690	VAH /Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Der Veloweg muss vom Fussweg klar getrennt geführt werden. Zudem ist eine durchgängige Verbindung von West nach Ost sicherzustellen, damit ein schneller und hindernisfreier Zugang zu den Industriegebieten gewährleistet ist.</p> <p>Begründung Eine klare Trennung von Velo- und Fussverkehr erhöht die Sicherheit und den Komfort für alle Verkehrsteilnehmenden.</p>	<p>Beurteilung Im Situationsplan findet eine Kategorisierung der Fuss- und Velorouten gestützt auf den Masterplan statt. Die Siedereistrasse und die neue Achse entlang des Calomilgebäudes Richtung Norden sind als öffentliche Verbindungen höher gewichtet und werden einen entsprechenden Ausbaustandard aufweisen. In Ost-West Richtung ist insbesondere die PU Süd eine wichtige Nahstelle zwischen Dorf und Südiareal. Der Veloweg schliesst dort direkt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Durch eine durchgängige Verbindung in West-Ost-Richtung wird zudem die Erreichbarkeit der Industriegebiete verbessert. Dies fördert die umweltfreundliche Mobilität, reduziert Konflikte zwischen verschiedenen Verkehrsarten und unterstützt eine effiziente und sichere Erschliessung des Areal.	an die Siedereistrasse Richtung Sempachstrasse sowie Richtung Norden an die Industriegebiete an. Die Siedereistrasse schliesst entlang der Gleise an die geplante lokale Veloroute in Richtung Industrieareal Nord (Ziegelei, Turbi) an und soll gestützt auf den kommunalen Verkehrsrichtplan zukünftig als Achse gestärkt werden. Aufgrund der Topografie wird eine Velofahrbarkeit zwischen Industriegasse und Ebene nur bedingt möglich. Diese Wege werden mehr auf Fussverkehr ausgerichtet sein (Treppen/Rampen-Anlagen). Der detaillierte Ausbaustandard und das Verkehrsregime werden im Rahmen der nachfolgenden Vertiefungsarbeiten stufengerecht erarbeitet. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt
159863	Privatperson	Antrag / Bemerkung Mindestzahl von öffentlich nutzbaren Velo-PP definieren Begründung Es sollte rechtlich bindend festgelegt werden, wie viele Velo-PP in der Velostation der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.	Beurteilung Die notwendige Anzahl der Veloabstellplätze ist im Mobilitätskonzept aufgeführt. Das Mobilitätskonzept ist wegleitend und wird bei Bedarf konkretisiert. Bei der Berechnung der Veloabstellplätze stützt sich die Gemeinde auf die Berechnungen der SBB. Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt
159864	Privatperson	Antrag / Bemerkung Finanzierung der Sharing-Angebote festlegen Begründung Es sollte geklärt werden, durch wen das Angebot zu finanzieren ist, wenn die Standorte auf privatem oder	Beurteilung Dies wird im Rahmen der nachfolgenden Planung und der Vertiefung des Mobilitätskonzepts mit Beteiligungskonzept umgesetzt. Berücksichtigung wird berücksichtigt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

öffentlichem Grund liegen, um Schwierigkeiten bei der Realisierung zu vermeiden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 24 Motorisierter Individualverkehr

160852	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Parkplatz-Zahl soll als Obergrenze gelten. Ebenfalls soll eine Ziffer festgelegt werden, wie viele Parkplätze pro Wohnung maximal erstellt werden dürfen.</p> <p>Begründung Sollte ein Teil des Areal später wieder umgezont werden (keine Wohnzone), so soll die Zahl von 490 Plätzen prozentual reduziert werden.</p>	<p>Beurteilung Die Zahl von 500 gilt als Obergrenze. Eine spätere Umzonung ist heute nicht absehbar.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
163617	FDP - Die Liberalen Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung 5. Mobilität und Parkierung</p> <p>Begründung 5. Mobilität und Parkierung</p> <p>Die FDP unterstützt das Ziel einer autoarmen Quartiersentwicklung. Eine moderate Parkierungsquote entlastet das Zentrum und stärkt die Aufenthaltsqualität. Entscheidend ist jedoch, dass das Mobilitätskonzept flexibel bleibt. Die vorgesehene Parkierungszahl von 0.4 Plätzen pro Wohnung ist ambitioniert, könnte sich aber mit den richtigen Begleitmassnahmen bewähren. Wichtig ist ein lernendes System: Das Verhältnis von Parkierung, Sharing - Angeboten und Besucherplätzen sollte im Betrieb regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst werden können. Für Gewerbe - und</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Hinweise. Im Rahmen der nachfolgenden Planungen werden diese Punkte integriert und vertieft.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Logistiknutzungen sind gut funktionierende Zufahrten sicherzustellen – ohne sie fehlen Interessenten, Frequenz und letztlich auch das Leben im Quartier. Dem Verkehrsknoten Sempacherstrasse ist planerisch und in der Umsetzung besondere Aufmerksamkeit zu widmen.</p>	
160192	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 24 vollumfänglich. Die Begrenzung der Parkplatzzahl, die Pflicht zur Bewirtschaftung und die Förderung von E-Mobilität und Carsharing setzen wichtige Anreize für eine nachhaltige Verkehrsentwicklung. Wir regen an, die Obergrenze von 490 Parkplätzen langfristig regelmässig zu überprüfen und bei weiter steigendem ÖV-Anteil oder Sharing-Nutzung gegebenenfalls zu reduzieren.</p> <p>Begründung Das Mobilitätskonzept und die hervorragende ÖV-Anbindung des Südiareals ermöglichen eine deutliche Reduktion des motorisierten Verkehrs. Eine geringere Parkplatzzahl fördert die Nutzung von ÖV, Sharing- und Mikromobilitätsangeboten, reduziert Flächenverbrauch und CO₂-Emissionen und stärkt die Aufenthaltsqualität im Quartier. Damit wird der Grundsatz der nachhaltigen und effizienten Mobilität konsequent umgesetzt.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
164267	Genossenschaft Zukunft Hofdere (GZH)	<p>Antrag / Bemerkung <u>Unter der Busstation im G30 mit Anschluss an die PU Mitte empfehlen wir das PH Nord vorzusehen.</u></p>	<p>Beurteilung Der Bebauungsplan wurde dahingehend ergänzt, als dass eine flexiblere Anordnung von Parkierungsflächen im Norden des Areals möglich wird. Die konkrete Überprüfung erfolgt in</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Begründung Das Parkhaus könnte via Lavendelweg und/oder Siedereistrasse erschlossen werden.</p> <p>Das BN4, angrenzend an den Südipark, kann damit für wertvolle Flächen zum Wohnen und für Gewerbe genutzt werden. Im Parkhausbereich angegliedert können weitere Infrastrukturen für Velos etc. vorgesehen und der nördliche Bereich der Industriegasse belebt werden</p>	<p>der nachfolgenden Planungsphase Machbarkeit, der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
162696	VAH /Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Wir wünschen, dass das Einstellhaus so konzipiert wird, dass es später für eine andere Nutzung angepasst werden kann. Zudem wäre es vorteilhaft, eine Holzkonstruktion zu wählen.</p> <p>Begründung Die flexible Bauweise ermöglicht eine spätere Umnutzung des Einstellhauses, wodurch die Lebensdauer des Gebäudes verlängert und Ressourcen gespart werden. Der Einsatz einer Holzkonstruktion ist ökologisch vorteilhaft, da Holz CO₂ bindet, leicht zu bearbeiten ist und eine nachhaltige, klimafreundliche Bauweise unterstützt.</p>	<p>Beurteilung Die Bauweise wird im späteren Planungsverfahren ein Thema sein. Dabei werden die Grundsätze der "Steckbriefe Baubereiche" weiterverfolgt, Auszug aus BN4 (Parkhaus Nord): "Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters der Südi wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut. Eine Umnutzung der Parkier-Geschosse wird mitgedacht, sie sollen transformierbar sein." Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 25 Entsorgung			
160193	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 25 grundsätzlich. Wir regen an, bei der Realisierung der Sammelstellen auf eine ökologische und gestalterisch hochwertige Ausführung zu</p>	<p>Beurteilung Dieses Ziel entspricht der Absicht im Projekt und wird weiterverfolgt. Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>achten – etwa durch den Einsatz von Unterflursystemen und eine harmonische Einbindung in das Freiraumkonzept.</p> <p>Begründung Eine funktionale, emissionsarme und gut integrierte Entsorgungsinfrastruktur trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität und Nachhaltigkeit des Quartiers bei. Durch ökologisch gestaltete Sammelstellen kann der Betrieb effizient erfolgen, ohne das Ortsbild oder den Freiraum zu beeinträchtigen.</p>	<p>wird berücksichtigt</p>
164265	<p>Gall / Gemeindeverband für Abfallverwertung Luzern-Landschaft</p>	<p>Antrag / Bemerkung Stellungnahme Thema Entsorgung</p> <p>Begründung Die in «Art. 25 Entsorgung» aufgeführten Punkte sind für Gall nachvollziehbar und zu begrüßen. Die angezeigte Groberschliessung, inkl. Routenführung für Anlieferung und Entsorgung erscheint in vorliegender Planungstiefe (untenstehend) für Gall als machbar. Bezüglich Standorten und Dimensionierung von UFC-Anlagen/Containerplätzen und deren Zufahrten stehen aktuell noch wenige Informationen zur Verfügung – keine Stellungnahme/Rückmeldung seitens Gall möglich.</p> <p>Art. 25 Entsorgung:</p> <p>1 Die Entsorgung von Kehricht ist nach den Vorgaben des Verbands GALL</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung. In der weiteren Planung werden wir wieder auf Sie zukommen.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>(Gemeindeverbands für Abfallverwertung Luzern-Landschaft) zu erstellen. Deren</p> <p>Lage hat sich an den Erschliessungsachsen «Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Rettung» zu orientieren.</p> <p>2</p> <p>In den im Situationsplan 1:1'000 gekennzeichneten Standorten sind Quartiersammelstellen für weitere Abfallarten zu erstellen.</p>	
162349	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Abs. 1: Erschliessungsachsen «Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Rettung» und «Anlieferung, Rettung» sind bis auf die Müllabfuhr identisch. Bei der QS Nord wird der Kerichtwagen nicht wie aufgezeichnet wenden können.</p> <p>Begründung</p> <p>Wendeplatz vorsehen</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Im Rahmen der Richtprojekterarbeitung wurde die Schleppkurve für das Wendemanöver gezeichnet. Mit der Machbarkeitsstudie Infrastruktur werden alle Schleppkurven überprüft. Die Lage der Wendung im Situationsplan ist schematisch und könnte noch angepasst werden (z.B. mehr nördlich).</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>wird berücksichtigt</p>
162350	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Abs. 2: "Standorten sind Quartiersammelstellen für weitere Abfallarten zu erstellen" was bedeutet "für weitere Abfallarten"</p> <p>Begründung</p> <p>unverständliche Formulierung</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Die Zuständigkeit für das Angebot liegt bei der Gemeinde. Wir sind mit dem Gemeindeverband für Abfallentsorgung (GALL) in Kontakt um zu definieren, welche Abfallarten zukünftig im Quartier gesammelt werden. Entsprechend ist die Formulierung stufengerecht ergebnisoffen.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>keine Massnahme nötig</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162351	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs: es ist zu prüfen ob bei der PH-Ausfahrt Süd eine zusätzliche QS angeordnet werden kann.</p> <p>Begründung komfortablere Verteilung</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für den Input. Im Richtprojekt Freiraum, Teilplan Entsorgung ist bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle ein Standort für Kehricht und Grüngut vorgesehen. Die Prüfung einer Quartiersammelstelle an diesem Standort ist von Interesse und könnte mit dem Grossverteiler koordiniert angeboten werden. Dies wird im Situationsplan so aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

162430	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Anlieferungswege sind für 40to Fz auszulegen</p> <p>Begründung Im Bau und in der Nutzung des Südi Areals werden immer wieder 40to Fz den Südiplatz befahren</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der Machbarkeitsstudien und der nachfolgenden Planungsphasen wird die notwendige Statik geplant und auf die nötigen Gewichtsklassen (z.B. Hubretter) ausgelegt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
--------	--------------	---	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 26 Lärmschutz			
160195	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 26 grundsätzlich. Wir regen an, in lärmbelasteten Bereichen (z. B. entlang der Bahnlinie und der Hauptverkehrsachsen) besonders auf präventive bauliche und gestalterische Massnahmen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität zu achten.</p> <p>Begründung Durch frühzeitige und integrierte Schallschutzmassnahmen – etwa durch Gebäudestellung, Grundrissorganisation oder</p>	<p>Beurteilung Dies wird im Sinne der eidg. Lärmschutzverordnung/Vorsorgeprinzip so umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

lärmmarme Fassadenmaterialien –kann die Einhaltung der Lärmgrenzwerte oft ohne nachträgliche Zusatzmassnahmen erreicht werden.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 27 Energie

162475	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Art. 27</p> <p>Das Areal Südi soll nach Möglichkeiten selbstversorgend realisiert werden.</p> <p>Der Energiebedarf (Strom und Wärme) muss nachgewiesen werden. Der Energiebezug auf dem Areal muss nachgewiesen werden</p> <p>Begründung Ein entsprechendes Konzept ist zu erarbeiten</p>	<p>Beurteilung Ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, SIA-Phase 2 Machbarkeit wird gestützt auf das mit dem Masterplan erstellte Strategiepapier (SIA-Phase 1) ab 2026 erarbeitet und mit dem Wärmeverbund-Projekt und den Bestrebungen im ESP Hochdorf koordiniert.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
163639	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Es ist ein Energiekonzept für das ganze Projekt gem. dem Masterplan zu erarbeiten</p> <p>Begründung Wenn wir schon auf grüner Wiese arbeiten, sollten die dringendsten Themen unserer Generation grundlegend geklärt werden. Dies ist der Umgang mit Energie</p>	<p>Beurteilung Ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, SIA-Phase 2 Machbarkeit wird gestützt auf das mit dem Masterplan erstellte Strategiepapier (SIA-Phase 1) ab 2026 erarbeitet und mit dem Wärmeverbund-Projekt und den Bestrebungen im ESP Hochdorf koordiniert.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162452	Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Die Mitte fordert die Pflicht der Realisierung eines Wärmeverbundes für das neue Quartier. Zudem ist der Erschliessungsrichtplan zwingend mit den entsprechenden Leitungen für Fernwärmenetz sowie einem Standort für Wärmeverbund (Heizzentrale) zu ergänzen.</p> <p>Begründung Es kann nicht sein, dass jedes Gebäude einzeln sich die Frage stellen muss, welche Energieerzeugung gewählt werden soll. Luftwasser WP sind vom Lärm her und der zu realisierende Grösse nicht realistisch. Erdsonden Heizungen sind nur zulässig mit Auflagen (bedingt Nutzbares Grundwasser) und Pelletsheizung würde bedingen, dass jedes Gebäude einen Kamin bauen muss (Russ und Feinstaubablagerungen).</p>	<p>Beurteilung Ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, SIA-Phase 2 Machbarkeit wird gestützt auf das mit dem Masterplan erstellte Strategiepapier (SIA-Phase 1) ab 2026 erarbeitet und mit dem Wärmeverbund-Projekt und den Bestrebungen im ESP Hochdorf koordiniert. Dabei wird auch eine Arealversorgung mittels Wärmezentrale auf dem Areal untersucht. Eine verbindliche Pflicht für eine Wärmenetz ist aktuell nicht stufengerecht.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
163613	FDP - Die Liberalen Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung 3. Energie und Nachhaltig</p> <p>Begründung 3. Energie und Nachhaltig</p> <p>Hohe Energie - und Umweltstandards sind unbestritten. Entscheidend ist die Zielerreichung des Label - Niveaus, nicht die formale Zertifizierung. Die FDP empfiehlt, auf eine Zertifizierungspflicht (z. B. Minergie - A/ECO, SNBS) zu verzichten, gleichzeitig aber sicherzustellen, dass das Niveau eines anerkannten Standards erreicht wird. So können auch ökologisch sinnvolle und wirtschaftlich vorteilhafte Lösungen umgesetzt werden – beispielsweise Gebäude ohne Komfortlüftung, sofern Raumluftqualität und sommerlicher Wärmeschutz nachgewiesen sind. Der Gemeinderat soll im</p>	<p>Beurteilung Art. 27 SBV stimmt mit dem Antrag überein. Mit der Ergänzung "oder ein vergleichbarer Standard" werden auch andere Lösungen mit gleichem Wirkungsgrad ermöglicht. Eine Pflicht zur Zertifizierung besteht nicht.</p> <p>Ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, SIA-Phase 2 Machbarkeit wird gestützt auf das mit dem Masterplan erstellte Strategiepapier (SIA-Phase 1) ab 2026 erarbeitet und mit dem Wärmeverbund-Projekt und den Bestrebungen im ESP Hochdorf koordiniert.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Rahmen der Etappierung die Möglichkeit haben, Anforderungen zu staffeln oder anzupassen, sofern die Gesamtziele eingehalten bleiben. Dadurch bleibt die Planung technologieneutral, wirtschaftlich tragfähig und zukunftsfähig.	
184465 , 160196	(1) SP Hochdorf 6280 Hochdorf (2) GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p> <p>Wir begrüßen, dass diese Abklärungen konsequent angegangen werden.</p> <p>(2)</p> <p>Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 27 grundsätzlich, beantragt jedoch, Absatz 4 so zu ergänzen, dass das Südiareal nicht nur als potenzieller Abnehmer, sondern auch als Standort für eine Energiezentrale geprüft wird.</p> <p>Das Areal bietet aufgrund seiner Grösse, Lage und baulichen Dichte ideale Voraussetzungen, um eine Quartier- oder Fernwärmezentrale zu errichten, die auch umliegende Gebiete in Hochdorf versorgen könnte.</p> <p>Begründung (1)</p> <p>Es ist wichtig, dass im Areal ein Wärmeverbund und der Anschluss daran vorgeschrieben wird. Die technischen Räume und Flächen sollten bereits heute schon ausgeschieden werden.</p> <p>(2)</p>	<p>Beurteilung Ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, SIA-Phase 2 Machbarkeit wird gestützt auf das mit dem Masterplan erstellte Strategiepapier (SIA-Phase 1) ab 2026 erarbeitet und mit dem Wärmeverbund-Projekt und den Bestrebungen im ESP Hochdorf koordiniert. Dabei wird auch eine Arealversorgung mittels Wärmezentrale auf dem Areal untersucht. Eine verbindliche Pflicht für eine Wärmenetz ist aktuell nicht stufengerecht.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Das Südiareal eignet sich hervorragend als Energie-Hub im Sinne der kommunalen Energieplanung. Eine zentrale Anlage auf dem Areal könnte Abwärme, Erdsonden, Photovoltaik und Wärmepumpen systemisch kombinieren und damit nicht nur das Quartier, sondern auch angrenzende Liegenschaften versorgen. Damit würde das Südiareal einen aktiven Beitrag zur Wärmewende und zur Reduktion fossiler Energien leisten – im Einklang mit den Energiezielen des Kantons Luzern und der Gemeinde Hochdorf.</p>	
164269	Genossenschaft Zukunft Hofdere (GZH)	<p>Antrag / Bemerkung Energiemanagement</p> <p>Begründung Das Südi Areal soll als "nachhaltiges Projekt nach Aussen ausstrahlen", ohne ein <u>Konzept für ein zentrales Energiemanagement</u> wird dieses Ziel verfehlt. Für die Südi und evtl. Nachbarn kann mit einer Technikzentrale für Wärme (Fernheizung), Kälte, Stromverteilung, evtl. Regenwasser etc. der nachhaltige Betrieb gefördert werden.</p>	<p>Beurteilung Mit dem Masterplan wurde eine Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, Phase 1 Strategie erstellt. Art. 27 SBV regelt das Thema Energie im Bebauungsplan stufengerecht. 2026 wird für das Areal ein Energieversorgungskonzept Phase 2 Machbarkeit erarbeitet. Die Erkenntnisse daraus fließen in die weitere Planung ein.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
161200	SVP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Anforderungen Senken in einzelnen Bereichen. Anschluss an Wärmeverbund streichen</p> <p>Begründung Bürokratie wird reduziert und Kosten gesenkt. Tiefer Baukosten = tiefere Mieten. Das muss in einzelnen Bereichen möglich sein. Auch soll die Gemeinde niemanden zwingen können, sich</p>	<p>Beurteilung Ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, SIA-Phase 2 Machbarkeit wird gestützt auf das mit dem Masterplan erstellte Strategiepapier (SIA-Phase 1) ab 2026 erarbeitet und mit dem Wärmeverbund-Projekt und den Bestrebungen im ESP Hochdorf koordiniert. Dabei wird auch eine Arealversorgung mittels Wärmezentrale auf dem Areal untersucht. Eine verbindliche Pflicht für eine Wärmenetz ist aktuell nicht stufengerecht. Die Bestimmung ist daher bewusst als "kann"</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		dem Wärmeverbund anzuschliessen, wenn diese Lösung nicht überzeugend ist. Wenn sie überzeugend ist, erfolgt der Anschluss freiwillig ja ohnehin.	formuliert, damit kein Zwang besteht aber die Absicht deklariert ist. Für die Energiestandards gilt das kantonale Energiegesetz. Die Gemeinde Hochdorf hält sich dabei an ihre Vorbildfunktion als Energiestadt und die dabei formulierten Ziele. Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt
162352	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs. 2 - 4: Diese Absätze sind zu streichen oder von Seiten der Gemeinde ein nachhaltiges Energiekonzept vorzulegen. Das Areal Südi soll nach Möglichkeiten selbstversorgend realisiert werden. Der Energiebedarf (Strom und Wärme) muss nachgewiesen werden. Der Energiebezug auf dem Areal muss nachgewiesen werden</p> <p>Begründung Die Ausarbeitung eines Energiekonzepts könnte für die Umweltbilanz eine Chance bieten</p>	<p>Beurteilung Ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, SIA-Phase 2 Machbarkeit wird gestützt auf das mit dem Masterplan erstellte Strategiepapier (SIA-Phase 1) ab 2026 erarbeitet und mit dem Wärmeverbund-Projekt und den Bestrebungen zur Energieversorgung im ESP Hochdorf koordiniert. Dabei wird auch eine Arealversorgung mittels Wärmezentrale auf dem Areal untersucht.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
163641 , 162490	(1) Gwärb/ Privatperson (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1) Keine Minergie Zertifizierung vorschreiben. Die Zielwerte sind zu erreichen. Keine SNBS</p> <p>(2) Keine Minergie Zertifizierung vorschreiben. Die Zielwerte sind zu erreichen. Keine SNBS</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Art. 27 SBV überlässt es der Bauherrschaft, welcher Gebäudestandard gewählt wird. Eine kontrollierte Wohnungslüftung wird nicht vorgeschrieben.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		(1) Keine kontrollierte Wohnungslüftung vorschreiben. Wir leben auf dem Land, wo Menschen gerne mit offenen Fenstern schlafen... Der SNBS Standard verteuert den Bau deutlich. Die Zielwerte sind anzustreben. Eine Zertifizierung obliegt dem Bauherrn.	
		(2) Keine kontrollierte Wohnungslüftung vorschreiben. Wir leben auf dem Land, wo Menschen gerne mit offenen Fenstern schlafen... Der SNBS Standard verteuert den Bau deutlich. Die Zielwerte sind anzustreben. Eine Zertifizierung obliegt dem Bauherrn.	

162689	VAH /Grüne 6283 Baldegg	<p>Antrag / Bemerkung Das anfallende Regenwasser ist zu sammeln und für die Nutzung in den WC-Anlagen der Gebäude vorzusehen.</p> <p>Begründung Durch die Nutzung von Regenwasser für die WC-Anlagen wird der Verbrauch von Trinkwasser deutlich reduziert. Dies trägt zu einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung bei. Zudem wird das Abwassersystem entlastet und ein Beitrag zum umweltbewussten Umgang mit Wasser geleistet.</p>	<p>Beurteilung Das Thema der Regenwassernutzung wird in den weiteren Planungsschritten vertieft untersucht und Lösungen dafür erarbeitet.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
--------	----------------------------	--	--

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 28 Beleuchtung und Reklamen			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162476	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Art. 28 Abs. 1</p> <p>Änderung:</p> <p>Aussenbeleuchtung und Reklamebeleuchtung sind mit warmweissem Licht (max. 3000 Kelvin) zu erstellen und auf ein Minimum zu beschränken. Gestalterische Ausleuchtungen sind mit Nachtabsenkung oder -abschaltung zu steuern. Die Leuchten sind so zu platzieren, dass die Beleuchtung möglichst präzise und ohne unnötige Abstrahlung in die Umgebung erfolgt.</p> <p>Begründung Licht kann einen gestalterischen Effekt haben und sollte in einem zukunftsgerichteten Projekt möglich sein.</p> <p>Nichts desto trotz sollte der Lichtverschmutzung vorgebeugt werden und die Möglichkeit einer Steuerung vorgegeben werden.</p> <p>Das Reklamekonzept müsste in «Reklame- und Beleuchtungskonzept umbenannt werden und kann die Vorgaben machen.</p>	<p>Beurteilung Die Formulierung entspricht den aktuellsten Standards (Merkblatt für Gemeinden bafu) und ist heute üblich, um die nötigen Rahmenbedingungen im Sinne der Vorsorge nach Umweltschutzgesetz festzuhalten. Im Rahmen der Freiraum- und Infrastrukturplanung wird das Thema in den nachfolgenden Phasen stufengerecht vertieft. Das Reklame- und Beleuchtungskonzept soll dabei ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
160197	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung -</p> <p>Begründung -</p>	<p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
162353	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p>	<p>Beurteilung Art. 28 gilt nur für den Bebauungsplanperimeter, das ist korrekt.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Ein Beleuchtungskonzept für das Areal Südi 1 ist zu erstellen. Ansonsten gelten die ordentlichen Vorschriften für Beleuchtungen</p> <p>Begründung entweder entwirft die Gemeinde ein durchdachtes Konzept oder sonst gelten die normalen Vorschriften</p>	<p>Die Formulierung entspricht den aktuellsten Standards (Merkblatt für Gemeinden bafu) und ist heute üblich, um die nötigen Rahmenbedingungen im Sinne der Vorsorge nach Umweltschutzgesetz festzuhalten. Im Rahmen der Freiraum- und Infrastrukturplanung wird das Thema in den nachfolgenden Phasen stufengerecht vertieft. Das Reklame- und Beleuchtungskonzept soll dabei ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Art. 29 Baustellenlogistik und Aushubbegleitung			
162477	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Art. 29</p> <p>Streichen</p> <p>Begründung Der Beizung und die Unterstützung von Bodenkundlicher Baubegleitung wird in nationalen und kantonalen Normen geregelt und muss nicht zusätzlich definiert werden.</p> <p>Es gibt Bauetappen, welche die notwendigen Ansprüche nicht erfüllen.</p> <p>Die Baustellenkoordination und deren Vorgaben, bzw. die Baufreigabe obliegt der Bauverwaltung. Ein Projektverfasser muss unabhängig vom Südiareal heute schon ein Baustellenlogistikkonzept vorweisen.</p>	<p>Beurteilung Auch wenn der Nachweis eines Baustelleninstallationsplanes bereits üblich ist, wird in den Sonderbauvorschriften explizit auf das Thema hingewiesen. Da sich die Bauphasen von verschiedenen Investoren über eine längere Zeit erstrecken und den öffentlichen Grund betreffen, ist eine gute arealinterne Koordination zwingend notwendig.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
160198	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 29 vollumfänglich. Wir regen an, die Aufgaben der Baubegleitung explizit auch auf ökologische und ressourcenschonende Aspekte auszudehnen, insbesondere im Bereich Bodenmanagement, Wiederverwendung von Aushubmaterial, Energieverbrauch und Emissionsminderung während der Bauphase.</p> <p>Begründung Eine koordinierte und ökologisch begleitete Bauphase ist zentral für die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele des Südiareals. Die Berücksichtigung von Umwelt- und Ressourcenthemen bereits während der Bauausführung trägt wesentlich zur Reduktion von Emissionen und Abfällen bei und stärkt die Glaubwürdigkeit der nachhaltigen Quartiersentwicklung.</p>	<p>Beurteilung Mit den vorhandenen gesetzlichen Rahmenbedingungen wird dieses Ziel bereits erreicht und daher auf eine Ergänzung verzichtet (Bodenschutz, Luftreinhalteverordnung, Ziele in der Umweltnotiz, Energie-Standards z.B. SNBS mit ganzheitlicher Betrachtung des ganzen Lebenszyklus etc.).</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162472	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Streichen</p> <p>Begründung Die vorhandenen Vorschriften und Normen sind ausreichend und müssen nicht zusätzlich verschärft werden</p>	<p>Beurteilung Auch wenn der Nachweis eines Baustelleninstallationsplanes bereits üblich ist, wird in den Sonderbauvorschriften explizit auf das Thema hingewiesen. Da sich die Bauphasen von verschiedenen Investoren über eine längere Zeit erstrecken und den öffentlichen Grund betreffen, ist eine gute arealinterne Koordination zwingend notwendig.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
Art. 30 Qualitätssicherung			

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162478	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Art. 30 Abs. 4</p> <p>Begründung Für Investoren ist eine grosse Flexibilität attraktiv.</p>	<p>Beurteilung Aufgrund dessen wurde "in Anlehnung an" integriert, um die nötige Offenheit in den Verfahren zu haben.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
163628	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung BN5, BN6, (N6,7,8) BN10, G33, G30 Sowie Baulandreserven → Kein Qualitätssicherndes Verfahren notwendig</p> <p>Begründung Keine</p>	<p>Beurteilung Die Entwicklung im Südiareal soll eine qualitative Dorfentwicklung sicherstellen. Die Vision gibt dies entsprechend vor und der Masterplan definiert unter Ziff. 5.5 die Qualitätssicherung, welche nun im BZR und im Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Der Beizug des Fachbeirats und Konkurrenzverfahren ermöglichen es, eine hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität sicherzustellen. Die Gemeinde hat ein Mitspracherecht und kann aktiv bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms mitwirken. Entsprechend werden so die hohe Qualität und die Erreichung der Ziele der Gemeinde auch nach einem Verkauf sichergestellt.</p> <p>Das Entlassen von einzelnen Baufeldern im Bebauungsplan aus der Pflicht für qualitätssichernde Verfahren widerspricht dem Qualitätsanspruch und dem Grundgedanken des Masterplans und der Vision. Eine Transformation des Areal soll sorgfältig und hochwertig erfolgen. Der Neubau oder Umbau und Aufstockung von Bestandesgebäuden erfordert eine hohe Kompetenz der Planenden und eine enge Begleitung durch die Gemeinde und Fachpersonen. Der Masterplan und der Bebauungsplan machen stufengerechte Vorgaben, was für die nachfolgenden Verfahren eine Erleichterung und Effizienzsteigerung bedeutet, da grundsätzliche gestalterische, freiräumliche und städtebauliche Themen nicht mehr definiert werden müssen. Der Gemeinderat hat daher gestützt auf die</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
163646	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Keine Bieterverfahren bei der Vergabe und Verkauf von Projektperimete</p> <p>Begründung Selektive Vergaben zur Steuerung der Regionalen Entwicklung und Integration. So wie es Hochdorf im Rahmen der aktiven Bodenpolitik seit langem mit Erfolg vorlebt.</p>	<p>Mitwirkungsbeiträge, die Beratung in der Begleitkommission und der Raumplanungskommission entschieden, die Qualitätssicherung wie vorgeschlagen im Bebauungsplan sicherzustellen.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
163615	FDP - Die Liberalen Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung 4. Qualitätssicherung und Verfahren</p> <p>Begründung 4. Qualitätssicherung und Verfahren</p> <p>Die FDP bekennt sich klar zur hohen architektonischen und städtebaulichen Qualität, die das Südiareal prägen soll. Qualitätssichernde Verfahren wie Wettbewerbe oder Studienaufträge sind dafür zentrale Instrumente. Sie fördern den Vergleich unterschiedliche r Ansätze, stärken die Innovationskraft und gewährleisten, dass gestalterische, funktionale und wirtschaftliche Aspekte ausgewogen berücksichtigt werden. Entscheidend ist, dass diese Verfahren effizient organisiert und dem jeweiligen Projektumfang angepasst werden. So bleibt die Qualität gewährleistet, ohne</p>	<p>Beurteilung Die Zuständigkeiten werden vor der Abstimmung geklärt und kommuniziert.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>die Umsetzung mit unverhältnismässigem Aufwand zu belasten. Im weiteren Prozess ist zu klären, wie sich der Fachbeirat zusammensetzt, welche Rolle die Begleitkommission künftig einnimmt und wie die Beurteilungsgremien für qualitätssichernde Verfahren zu besetzen sind. Diese Fragen sollen in einem nächsten Schritt konkretisiert werden, um eine transparente und kompetente Entscheidungsstruktur sicherzustellen.</p>	
160199	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 30 vollumfänglich. Wir begrüssen die verbindliche Einrichtung eines Gestaltungsbeirats sowie die Pflicht zu qualitätssichernden Verfahren für Hochhäuser, Südiplatz und Südpark. Ergänzend regen wir an, dass der Gestaltungsbeirat auch ökologische und energetische Kriterien in die Qualitätsbeurteilung integriert.</p> <p>Begründung Die dauerhafte Sicherung von architektonischer, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Qualität ist zentral für die Entwicklung des Südiareals. Eine interdisziplinäre Beurteilung, die auch Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsaspekte einbezieht, stärkt die Gesamtqualität des Quartiers und stellt sicher, dass das Südiareal langfristig als vorbildliches, zukunftsfähiges Stadtquartier wahrgenommen wird.</p>	<p>Beurteilung Die Integration der verschiedenen Fachrichtungen ist uns weiterhin ein wichtiges Anliegen, um die Interessenabwägung der Themen weiterhin fundiert vornehmen zu können. Der Antrag wird geprüft und stufengerecht umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
164271	Genossenschaft Zukunft Hofdere	<p>Antrag / Bemerkung Sicherung Finanzierung</p>	<p>Beurteilung Die Wirtschaftlichkeit und das Beteiligungskonzept werden im weiteren Planungsprozess weiter vertieft und kommuniziert.</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
	(GZH)	<p>Begründung</p> <p>Aktuell wird kommuniziert, dass nach dem Landkauf für 60Mio das Areal nach der Aufzoning einen Wert von rund 80Mio aufweist. Für die grossen und noch bevorstehenden Investitionen in der Gemeinde soll in einem Finanzkonzept aufgezeigt werden, wie diese Investitionen finanziert werden (z. B. durch Landverkäufe und Realisierung Buchgewinne usw.)</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>wird berücksichtigt</p>
176165	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Antrag Nr. 13 – Umweltverträglichkeit prüfen Antrag: Die Gemeinde wird ersucht, gemeinsam mit dem Kanton eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVB) für das Projekt Südi einzuleiten und die Ergebnisse in einem öffentlichen Umweltbericht offenzulegen. Bis zur Klärung der Umweltauswirkungen soll die Umzoning und der Bebauungsplan sistiert werden.</p> <p>Begründung</p> <p>Mit circa 150'000 m² BGF, starken Zuwächsen an Verkehr und Bevölkerung sowie markanten Eingriffen in Bebauung und Infrastruktur überschreitet das Südi-Projekt die Schwellenwerte für eine UV-Prüfung deutlich.</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Der Bebauungsplanperimeter unterliegt gemäss Umweltschutzgesetz keiner UVB-Pflicht. Der Gemeinderat hat entschieden, gestützt auf die gesamtheitliche Interessenabwägung aller Disziplinen kein proaktives UVB-Verfahren durchzuführen.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>wird nicht berücksichtigt</p>
162728	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Ich würde eine Qualitätssicherung in Anlehnung SIA 142/143 auch für Umbauten wünschen, besonders bei Identitätsstiftenden Gebäude wie z.B. beim Calomil und der westlichen Zeile zum Gleis.</p> <p>Aus meiner Sicht soll der Gestaltungsbeirat jeden baulichen Eingriff begleiten.</p>	<p>Beurteilung</p> <p>In Abwägung der verschiedenen Mitwirkungsbeiträge und den Zielen im Masterplan hat der Gemeinderat beschlossen, den Beizug des Fachbeirats und die Verpflichtung zu Konkurrenzverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 im Bebauungsplan beizubehalten und Konkretisierungen in Art. 30 vorzunehmen.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Begründung Qualitätssicherung</p>	wird teilweise berücksichtigt
162356	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abs. 3: Der Südirat hat nicht nur das Quartier- und Ortsbild zu beurteilen</p> <p>Begründung Der Südirat hat nicht nur das Quartier- und Ortsbild zu beurteilen</p>	<p>Beurteilung Danke für die Rückmeldung. Dies wird entsprechend angepasst. Für die Entwicklung des Südiareals soll ebenfalls der Fachbeirat Bau beigezogen werden. Das bereits bestehende Pflichtenheft wird dahingehend angepasst, dass der Fachbeirat auch für die Südentwicklung eingesetzt werden kann und dass zusätzlich themenspezifische Fachpersonen (z. B. aus den Bereichen Energie, Statik etc.) einbezogen werden können. Damit wird eine ganzheitliche und qualitativ hochwertige Entwicklung sichergestellt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162479 , 162357	(1) Gwärb/ Privatperson (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1) Ändern: Bei den Bauprojekten BN1, BN3, BN4 sowie G40 ist ein Qualitätsverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 durchzuführen. Im Rahmen einer Konzeptvergabe kann die Gemeinde Abweichungen vorsehen</p> <p>(2) Art. 4: Bei den Bauprojekten BN1, BN3, BN4 sowie G40 ist ein Qualitätsverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 durchzuführen. Im Rahmen einer Konzeptvergabe kann die Gemeinde Abweichungen vorsehen.</p>	<p>Beurteilung Die Entwicklung im Südiareal soll eine qualitative Dorfentwicklung sicherstellen. Die Vision gibt dies auf Wunsch der Bevölkerung entsprechend vor und der Masterplan definiert unter Ziff. 5.5 die Qualitätssicherung, welche nun im BZR und im Bebauungsplan umgesetzt werden. Der Beizug des Fachbeirats und Konkurrenzverfahren ermöglichen es, eine hohe städtebauliche, freiräumliche und architektonische Qualität sicherzustellen. Ohne sichergestellte planerische Qualität kann sich die hohe bauliche Dichte negativ auf den Wohn- und Aussenraum auswirken. Die Gemeinde hat ein Mitspracherecht und kann aktiv bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms mitwirken. Entsprechend werden so die hohe Qualität und die Erreichung der Ziele der Gemeinde auch nach einem Verkauf sichergestellt.</p> <p>Das Entlassen von einzelnen Baufeldern im Bebauungsplan aus</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Begründung</p> <p>(1)</p> <p>Ein Qualitätsverfahren verursacht Kosten und garantiert keine Qualität. Die Gemeinde kann aufgrund der Eigentumssituation die qualitative Gestaltung auch mit einer Konzeptvergabe einfacher, flexibler und kostengünstiger steuern.</p> <p>Zudem wird aufgrund der engen Vorgaben aus den Sonderbauvorschriften und des Bebauungsplans weitreichende Vorgaben gemacht.</p> <p>(2)</p> <p>Für Investoren ist eine grosse Flexibilität attraktiv.</p> <p>Ein Qualitätsverfahren verursacht Kosten und garantiert keine Qualität. Die Gemeinde kann aufgrund der Eigentumssituation die qualitative Gestaltung auch mit einer Konzeptvergabe einfacher, flexibler und kostengünstiger steuern kann.</p> <p>Zudem wird aufgrund der engen Vorgaben aus den Sonderbauvorschriften und des Bebauungsplans weitgehend Vorgaben gemacht.</p>	<p>der Pflicht für qualitätssichernde Verfahren widerspricht dem Qualitätsanspruch und dem Grundgedanken des Masterplans und der Vision. Eine Transformation des Areal soll sorgfältig und hochwertig erfolgen. Der Neubau oder Umbau und Aufstockung von Bestandesgebäuden erfordert eine hohe Kompetenz der Planenden und eine enge Begleitung durch die Gemeinde und Fachpersonen. Der Masterplan und der Bebauungsplan machen stufengerechte Vorgaben, was für die nachfolgenden Verfahren eine Erleichterung und Effizienzsteigerung bedeutet, da grundsätzliche gestalterische, freiräumliche und städtebauliche Themen nicht mehr definiert werden müssen. Der Gemeinderat hält aus diesen Gründen an Art. 30 SBV fest.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
159849	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Zusammensetzung des Beirats in den SBV regeln.</p> <p>Begründung Ein allfälliger zukünftiger Gemeinderat könnte den Gestaltungsbeirat so verändern, dass nicht mehr die Absichten der heutigen Planung berücksichtigt werden.</p>	<p>Beurteilung Eine Regelung im verbindlichen Teil ist nicht stufengerecht. Eine Besetzung und Ausgestaltung des Fachbeirats soll agil möglich sein und sich künftigen Bedürfnissen anpassen können, weshalb auf eine Integration verzichtet wird. Vielmehr soll eine klare Regelung der Aufgaben im Pflichtenheft auf Verordnungsebene erfolgen.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
161554	RPK Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Der Einbezug der RPK in den bisherigen Entwicklungsprozess wird als unzureichend erachtet</p> <p>Begründung Die RPK ist mit einem Sitz in der Begleitkommission Südiareal vertreten. Der Einbezug der RPK in den bisherigen Entwicklungsprozess wird jedoch als unzureichend erachtet, worauf die Projektleitung bereits mehrfach hingewiesen wurde und um eine Klärung der Situation gebeten wurde. Eine solche zentrale Entwicklung, die einen wesentlichen Teil des Bevölkerungswachstums in den nächsten 20 Jahren ausmachen wird, erfordert die Abstimmung auf die Gesamtsiedlung und auf das Gesamtverkehrssystem und kann nur unter Einbezug der ordentlichen Planungsverantwortlichen, sprich dem Ressort Bau, Verkehr und Umwelt und der Raumplanungskommission stattfinden. Sie erfordert eine enge Zusammenarbeit mit den verschiedenen Planungsbeteiligten, damit Hochdorf sich als Siedlungsgefüge sinnvoll und konsistent entwickeln kann. Aus Sicht der RPK wäre es angebracht gewesen, dass bei Anpassungen am Bau- und Zonenreglement sowie am Zonenplan, als beständige formelle Planungsinstrumente der Gemeinde, ein vertiefter Einbezug der RPK erfolgt wäre. Die zeitliche Dringlichkeit der Arealentwicklung aufgrund der finanziellen Ausgangslage ist nachvollziehbar. Dennoch appelliert die RPK, den Zeitplan so anzupassen, dass eine angemessene Mitwirkung aller relevanten Stellen gewährleistet werden kann. In diesem Sinne stellt die RPK dem Gemeinderat den Antrag, dass die</p>	<p>wird nicht berücksichtigt</p> <p>Beurteilung Der Gemeinderat hat den Antrag beraten und am 08.01.2026 folgendes beschlossen: Die Aufgaben der RPK bleiben unverändert in deren Verordnung geregelt. Sie bringt ihre fachliche Sicht zu Themen wie Raumplanung, Mobilität und Wachstum weiterhin mit einem Sitz in die BK ein. Zusätzlich werden die Sitzungen der Begleitkommission zeitlich mit jenen der Raumplanungskommission abgestimmt, um eine bessere inhaltliche Vorbereitung und Koordination zu ermöglichen. Ergänzend dazu kann die RPK bei Bedarf einen Südiareal-Ausschuss bilden. Dieser erlaubt eine vertiefte fachliche Behandlung einzelner raum- und verkehrsplanerischer Themen zum Südiareal. Mitglieder des Ausschusses können bei Bedarf als Gäste an Sitzungen der Begleitkommission teilnehmen, um die fachliche Koordination sicherzustellen. Das Vorgehen ist mit der BK und der RPK abgesprochen worden und wird entsprechend ab 2026 so umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Raumplanungskommission per sofort ihre Kompetenzen nach Art. 5 der RPKV wahrnehmen kann und bei den relevanten Themen in den Prozess entsprechend eingebunden wird. Weiter wird beantragt, dass im Anschluss an die Volksabstimmung zum Südiareal die Überarbeitung des Siedungsleitbildes mit hoher Priorität und unter Zuständigkeit der ordentlichen Planungsorgane eingeleitet wird.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 31 Etappierung

163618 FDP - Die Liberalen Hochdorf

Antrag / Bemerkung

- 6. Etappierung und Investitionssicherheit
- 8. Kosten - und Unterhaltsmanagement

Begründung

6. Etappierung und Investitionssicherheit

Die Entwicklung des Südiareals erfolgt über mehrere Bauetappen. Jede Etappe muss eigenständig funktionieren und unabhängig nutzbar sein. Dazu ist verbindlich festzulegen, welche Erschliessungs - und Freiraumelemente pro Etappe realisiert sein müssen, um einen geordneten Betrieb zu gewährleisten. Noch nicht überbaute Flächen sind während der Zwischenzeit gepflegt zu halten, um eine attraktive Gesamtwirkung sicherzustellen. So entsteht von Beginn an ein qualitativ überzeugendes, belebtes Quartier – und kein jahrelanges Provisorium.

8. Kosten - und Unterhaltsmanagement

Beurteilung

Die Etappierung gemäss Masterplan gilt als wegleitend und wird in den Sonderbauvorschriften entsprechend stufengerecht festgehalten. Für eine verbindliche Festlegung wird im nächsten Schritt mittels Machbarkeitsstudien die Planung gefestigt. Das Beteiligungskonzept an den Infrastrukturen und Freiräumen wird ebenfalls im nächsten Planungsschritt definiert.

Berücksichtigung

wird teilweise berücksichtigt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Die vorgesehene Freiraumgestaltung und Begrünung sind eine grosse Qualität, müssen aber langfristig unterhalts - und kostenverträglich bleiben. Begrünungs - und Freiraumkonzepte sollen deshalb nicht nur ökologisch, sondern auch unter Wirtschaftlichkeits - und Lebenszykluskriterien beurteilt werden – insbesondere hinsichtlich Pflegeaufwand, Wassermanagement und Betriebskosten. Der Beizug von Landschaftsarchitekten ist zu begrüßen, um qualitativ hochwertige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität sicherzustellen.</p>	
162021	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 31 vollumfänglich. Wir begrüßen die etappierte Realisierung gemäss Masterplan Südi und regen an, bei jeder Bauetappe die Nutzbarkeit, Durchgrünung und ökologische Kontinuität der Freiräume sicherzustellen.</p> <p>Begründung Eine abgestimmte Etappierung gewährleistet, dass sich das Südiareal schrittweise, aber mit hoher räumlicher und ökologischer Qualität entwickelt. Die Verbindung von Bau- und Freiraumetappen stärkt Identität, Aufenthaltsqualität und Nachhaltigkeit des Quartiers.</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
164270	Genossenschaft Zukunft Hofdere (GZH)	<p>Antrag / Bemerkung Überarbeitung Etappen</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Das Thema liegt ausserhalb des Umzonungs- und Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan lässt eine Baufeld-Unterteilung zu. Die Etappierung wird im weiteren Planungsprozess verfeinert. Aufgrund der Lage und der städtebaulichen Disposition ist nicht in allen Fällen eine "unabhängige" Überbauung möglich. Jedoch kann mittels</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Bei der Projektüberarbeitung soll in der ersten Ausbaustufe Süd-1 mit <u>kleineren, unabhängigen Parzellen</u> der Markt für zusätzliche, auch kleinere Investoren geöffnet werden.	vertraglicher Regelungen eine Bebaubarkeit sichergestellt werden. Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt
163758	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 18 - Verbindliche Etappierung und Funktionskontrolle sicherstellen Antrag: Die Gemeinde wird ersucht, in den Sonderbauvorschriften festzulegen, dass jede Baustufe nur dann weitergeführt werden darf, wenn die verkehrliche und infrastrukturelle Funktionstüchtigkeit nachgewiesen ist. Nach jeder Etappe soll eine Überprüfung von Erschliessung, Mobilität und Nutzungsmix erfolgen – mit obligatorischen Korrekturmaßnahmen bei Fehlentwicklungen.</p> <p>Begründung Begründung: Ohne klare Etappierungs- und Überprüfungspflichten besteht die Gefahr, dass das Areal zu schnell, zu dicht und ohne funktionierende Erschliessung wächst. Eine stufenweise Kontrolle ist notwendig, um Verkehr, Infrastruktur und soziale Durchmischung laufend anzupassen und eine funktionsfähige Entwicklung sicherzustellen.</p>	<p>Beurteilung Im Artikel wird ergänzt, dass "Die Freiräume und Infrastrukturanlagen sind jeweils in Bezug zu den Baustufen auszuführen".</p> <p>Die Etappierung gemäss Masterplan gilt als wegleitend und wird in den Sonderbauvorschriften entsprechend stufengerecht festgehalten. Für eine verbindliche Festlegung wird im nächsten Schritt mittels Machbarkeitsstudien die Planung gefestigt.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
164262 , 164261	(1) Privatperson , (2) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1) Finanzielles Risiko der Gemeinde</p> <p>(2) Finanzielles Risiko der Gemeinde</p>	<p>Beurteilung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Begründung

(1)

Durch die Größe der Gebäude, die mangelnde Nachfrage nach Gewerbeflächen, Büro und Retail, ein zu stark reduziertes Parkplatzangebot ist die Vermietung respektive der Verkauf der Immobilien erschwert. Die Gemeinde übernimmt einen großen Teil der Investitionen, was zu einem hohen Risiko führt. An künftige Wirtschaftskrisen oder Kriegen in den nächsten 20 Jahren ist gar zu denken. Die Bevölkerung muss dieses Risiko tragen. Das Gewerbe muss dies als Steuerzahler mittragen wird aber durch das Projekt stark beeinträchtigt, wenn nicht gefährdet.

Auf Grund meiner über 40-jährigen Tätigkeit im Immobiliengeschäft der Region ist meine größte Sorge das finanzielle Risiko für die Gemeinde, statt dem prognostizierten Gewinn ist für mich ein Verlust in derselben Größenordnung durchaus möglich und real. Insbesondere weil die Kosten für die Gemeinde nur auf einer groben Kostenschätzung beruhen.

(2)

Durch die Größe der Gebäude, die mangelnde Nachfrage nach Gewerbeflächen, Büro und Retail, ein zu stark reduziertes Parkplatzangebot ist die Vermietung respektive der Verkauf der Immobilien erschwert. Die Gemeinde übernimmt einen großen Teil der Investitionen, was zu einem hohen Risiko führt. An künftige Wirtschaftskrisen oder Kriegen in den nächsten 20

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Jahren ist gar zu denken. Die Bevölkerung muss dieses Risiko tragen. Das Gewerbe muss dies als Steuerzahler mittragen wird aber durch das Projekt stark beeinträchtigt, wenn nicht gefährdet.	
162354	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Etappierung ist aufgrund der Inputs zu überarbeiten.</p> <p>Begründung Neue Ausgangslage</p>	<p>Beurteilung Eine Anpassung des Masterplans ist nicht vorgesehen. Im weiterführenden Planungsprozess wird die Etappierung laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
162355	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Etappierung ist neu auszuarbeiten, dabei ist die Gleisüberdachung bis zum Bahnhofsausbau zu erhalten</p> <p>Begründung P+R Parkplätze und PÜ Südi sind ohne Gleisüberdachung schlecht gelöst</p>	<p>Beurteilung Die Etappierung der Parkierung und Infrastrukturanlagen wird im nachfolgenden Planungsschritt weiter vertieft und bei Bedarf angepasst. Voraussichtlich wird das Parkdeck erst in einer letzten Etappe rückgebaut.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
Art. 32 Ausnahmen			
162483	(1) Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1)</p> <p>Abs. 2 ändern: ... gemäss Art. 6 nicht gesichert werden, stütz die Gemeinde ihre Entscheidung auf eine Mediation zwischen Bauherrn und Beirat Südi</p>	<p>Beurteilung Das ist korrekt, der Fachbeirat hat keine Entscheidungskompetenzen, sondern eine beratende Funktion, was im Pflichtenheft umgesetzt entsprechend wird. Eine Mediation ist ein Verfahren unter Beizug einer externen neutralen Mediationsperson. Ein solches Verfahren ist sehr aufwändig. Die Entscheidungskompetenz im Sinne des PBG und des Bebauungsplans liegt bei der Gemeinde als</p>
162481	(2) Gwärb/ Privatperson		

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>(2)</p> <p>Art. 32 Abs. 2</p> <p>Ändern:</p> <p>... gemäss Art. 6 nicht gesichert werden, stützt die Gemeinde ihre Entscheidung auf eine Mediation zwischen Bauherr und Gestaltungsbeirat Südi</p> <p>Begründung</p> <p>(1)</p> <p>Dem Beirat Südi ist keine absolute Entscheidungskompetenz zuzusprechen. Jeder Bauherr hat das Recht, dass seine Vision im Rahmen der Vorgaben gleichwertig beurteilt wird.</p> <p>(2)</p> <p>Dem Fachbeirat Südi ist keine absolute Entscheidungskompetenz zuzusprechen. Jeder Bauherr hat das Recht, dass seine Vision im Rahmen der Vorgaben gleichwertig beurteilt wird.</p>	<p>Bewilligungsbehörde.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
160202	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 32 vollumfänglich. Wir begrüssen die Möglichkeit, in begründeten Fällen Ausnahmen zuzulassen, insbesondere wenn dadurch innovative oder gemeinwohlorientierte Zwischennutzungen ermöglicht werden.</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Besten Dank für die Rückmeldung.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Die Ausnahmeregelung schafft notwendige Flexibilität bei der Umsetzung, ohne die Qualität oder Interessen Dritter zu gefährden. Besonders Zwischennutzungen mit ökologischem, sozialem oder kulturellem Mehrwert können zur Belebung des Südiareals beitragen und die schrittweise Entwicklung positiv begleiten.

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 33 Dienstbarkeiten

160203 GLP Hochdorf
6280 Urswil

Antrag / Bemerkung

Die GLP Hochdorf unterstützt Art. 33 vollumfänglich. Ergänzend regen wir an, dass in den Dienstbarkeiten auch Unterhaltspflichten für ökologische und gemeinschaftlich genutzte Anlagen klar geregelt werden, um die langfristige Qualität und Funktionsfähigkeit des Quartiers sicherzustellen.

Begründung

Eine eindeutige vertragliche Regelung der Nutzungs- und Unterhaltsrechte verhindert spätere Konflikte und gewährleistet die dauerhafte Wirkung der Freiraum- und Umweltmassnahmen. So bleiben ökologische und gemeinschaftliche Anlagen langfristig gesichert und tragen dauerhaft zur Qualität des Südiareals bei.

Beurteilung

Mit dem Begriff "Erstellungs- und Unterhaltspflichten" ist dies bereits im Artikel enthalten.

Berücksichtigung

wird berücksichtigt

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
----	---------------	---------------------------------	----------

Art. 34 Inkraftsetzung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
163653	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Eigenentwicklung der Projekte durch die Gemeinde</p> <p>Begründung Die Eigenentwicklung von Gebäuden durch die Gemeinde übersteigt die Aufgabe der aktiven Bodenpolitik bei weitem. Es ist nicht Aufgabe der Gemeinde in das Risiko von Immobilienentwicklung zu gehen. Es entsteht den Bürgern dadurch auch keinen Mehrwert. Dem Gwärb Hochdorf wiederstrebt dieser Gedanke Grundlegend. Dies ist Aufgabe, und soll von der Gemeinde so gesteuert werden, der regionalen Entwickler und Genossenschaften</p>	<p>Beurteilung Das Thema liegt ausserhalb des Umzonungs- und Bebauungsplanverfahrens. Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen. In Art. 4 Abs. 2 wird festgehalten, dass Kapitel 5 des Masterplans nicht begleitend gilt.</p> <p>Berücksichtigung liegt ausserhalb Verfahren</p>
184459 , 163620	(1) SP Hochdorf 6280 Hochdorf (2) FDP - Die Liberalen Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung (1) Eigenentwicklung der Projekte durch die Gemeinde (2) 9. Rolle der Gemeinde</p> <p>Begründung (1) Aus ökologischer, ökonomischer Sicht, und im Sinne von langfristiger Planung, im Sinne von kommunaler Bodenreserven, ist es sehr sinnvoll, dass die Gemeinde teils «selber baut» und bewirtschaftet, teils Baufelder im Baurecht abgibt und spezifische Flächen, bzw. Baufelder verkauft</p>	<p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>werden. Da wird es die nötige externe Beratung brauchen, um über das Verhältnis (selber entwickeln und bewirtschaften, im Baurecht, verkaufen) zu entscheiden.</p> <p>(2)</p> <p>9. Rolle der Gemeinde</p> <p>Die FDP befürwortet eine aktive, unternehmerisch denkende Bodenpolitik. Dass die Gemeinde beim Südiareal Verantwortung übernimmt, ist nachvollziehbar und kann – bei sorgfältiger Steuerung – Qualität und Wirtschaftlichkeit fördern. Wichtig ist, dass die Gemeinde bei eigenen Engagements nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen handelt, Risiken transparent steuert und Partnerschaften mit Privaten dort sucht, wo Synergien bestehen. So bleibt die Gemeinde Vorbild für effizientes, marktorientiertes Handeln.</p>	
160200	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung -</p> <p>Begründung -</p>	<p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
163747	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 4 – Anpassung Terminplan & Verschiebung kantonale Vorprüfung Antrag: Die Gemeinde soll die öffentliche Auflage des Bau- und Zonenreglements Südi inkl. Bebauungsplan um mindestens sechs Monate verschieben, damit die offenen fachlichen und organisatorischen Fragen</p>	<p>Beurteilung Der Terminplan wurde mit Fachleuten aus den relevanten Bereichen erarbeitet. Die Mitwirkung wurde von der Bevölkerung diametral anders bewertet als hier dargestellt. Informationen zu den erwähnten Bereichen wurden zielgruppengerecht und gemäss jeweiligem Erkenntnisstand sachdienlich und korrekt kommuniziert. Die Bearbeitung der Mitwirkungseingaben wird mit nötiger Sorgfalt und Abwägung der sehr unterschiedlichen Eingaben vorgenommen. Es erfolgt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>aus dem Mitwirkungsverfahren vollständig geklärt und korrekt in die Planung eingearbeitet werden können.</p> <p>Begründung Begründung Der aktuelle Terminplan ist unrealistisch und die Mitwirkung eine Farce, da wesentliche Grundlagen zu Mobilität, Baufeldstruktur, Kosten sowie Bestandsbauten fehlen und die planerische Abstimmung noch unzureichend ist. Eine Fristverlängerung gewährleistet Sorgfalt, Rechtssicherheit und erhöht das Vertrauen, dass die Mitwirkung ernsthaft berücksichtigt wird.</p>	<p>eine fachliche und eine politische Prüfung der Eingaben im Sinne eines demokratischen Prozesses. Vor der öffentlichen Auflage werden die wesentlichen Punkte geklärt und in die Planung wo nötig und möglich stufengerecht eingeflossen oder zuhänden der nachfolgenden Planungsschritte adressiert sein.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

2.4 Bebauungsplan Südiareal Situationsplan

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
Situationsplan 1:500			
160606	Historische Seethalbahn Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Situation an der Westseite unsrer Remise:</p> <p>Bezug zur Karte (Siehe Anhang): Die momentane Situation im Plan ist zu starr festgelegt. Wir bitten darum die räumlichen Festlegungen offener zu gestalten, da dieser Perimeter erst in den 2040er Jahren überbaut werden wird.</p> <p>Begründung Interesse der Historischen Seethalbahn an einer Nutzung der Räumlichkeiten als Lagerräume.</p>	<p>Beurteilung Die Mobilitätsfläche wird verkleinert. Damit wird sichergestellt, dass zwischen Gebäude und möglicher künftiger Bushaltestelle ein Freiraum bestehen bleibt und der Zugang zum Gebäude gewährleistet bleibt. Die Lage der möglichen Haltekante ist zudem im Plan schematisch, das heisst die Lage kann bei der konkreten Planung auch verschoben werden.</p> <p>Gemäss Art. 5 Abs. 2 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan sind ausserhalb der Baubereiche Klein- und Anbauten gemäss § 112a Planungs- und Baugesetz Kt. Luzern (PBG) zulässig. Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die eine Gesamthöhe von 4,5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Das bestehende Gebäude hinter der Remise hat eine Bestandesgarantie nach § 178 PBG, soweit es diese Masse überschreitet. Erhalt und zeitgemässe Erneuerung sind möglich, bei grösseren baulichen Anpassungen hat der Fachbeirat die gute Eingliederung zu beurteilen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
163634	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Ausschliesslich Wasser für Kaskaden verwenden, welches oberflächlich anfällt</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Die Kaskaden wird im Rahmen des Wassermanagements in den Machbarkeiten überprüft.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Verhinderung von Verunreinigung des Grundwassers (PFAS, Chemikalien, Salzen etc.)	wird zur Kenntnis genommen
163637	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Busbahnhof Var B: Integration von Bushub West zentral oberhalb des Südiplatzes. Ev. BN2 auf 2-3 Geschossen unterfahren. Bsp. OG1/2</p> <p>Begründung Reduktion von Reisezeit beim Umsteigen durch längs aufgeteilte Bushaltstellen. Der Busbahnhof wird oberhalb des Südiplatzes konzentriert angeordnet. Um den Platz für Schleppkurven sicherzustellen werden das Gebäude BN2 unterfahren. Die mögliche Ist Situation inkl. Bedarf planen und Erweiterungen 2045+ optional gem. bestehendem Konzept entlang der Siedereistrasse.</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der nachfolgenden Planungsphase wird die Ausgestaltung des Bushofs West weiter vertieft. Die Siedereistrasse bietet den nötigen Spielraum für eine der etappierten Realisierung des Mobilitätshubs angepasste Platzierung der Bushaltstellen am Bushof West. Eine Unterfahrung von BN2 ist dabei nicht vorgesehen, da genügend Fläche auf der Siedereistrasse zur Verfügung steht. Es wird im weiteren Planungsverfahren weiterhin eine Interessenabwägung bezüglich öV-Angebot und kurzer Wege, Wirtschaftlichkeit, Bestandesehalt, Unterbauung von Flächen, Erschliessungskonzept und Freiraumkonzept vorgenommen.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
163649	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Der Rückbau eines Wohnhauses ist zu überdenken (Parz 176)</p> <p>Begründung Die Notwendigkeit des Rückbaus erschliesst sich nicht. Die Bachführung ist fraglich, das Gebäude in ausreichend gutem Zustand. Die Entwicklung des Südiareals ist auch mit diesem Gebäude denkbar</p>	<p>Beurteilung Die Verhandlungen mit dem Grundeigentümer sind im Gang. Die Bachöffnung mit dem Rückbau entspricht dem Masterplan Südi und stellt eine gute Freiraumversorgung und städtebauliche Konzeption sicher.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
163650	Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Untergeschoss Retailer, BN1a, BN1b und BN3 Die Gebäudegeometrie muss überdenkt werden</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Der UG-Bereich beruht auf der Machbarkeitsstudie der Baubereiche BN1a, BN1b und BN3. Für eine gewisse Flexibilität wird der UG-Bereich z.T. noch vergrössert.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Die Grundrisse der Untergeschosse BN1a, BN1b und BN3 sind geometrisch nicht nachvollziehbar. Es findet sich kein Anhaltspunkt, aus welchem Grund diese Grundrisse so verwinkelt gebaut werden sollen. Die Grenzabstände unter Terrain sind zu überdenken.	wird teilweise berücksichtigt
160205	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die GLP Hochdorf regt an, die dargestellten Grün- und Freiraumachsen (Südi park – Südi platz – Parkallee – Brunnenmöslibach) verbindlich zu sichern und durchgängig mit beschatteten, begrünten Fuss- und Velowege-Verbindungen auszugestalten.</p> <p>Begründung Dies stärkt die ökologische Vernetzung, verbessert das Mikroklima und fördert die Aufenthaltsqualität des Quartiers.</p>	<p>Beurteilung Die Grün- und Freiraumachsen sind im Bebauungsplan verbindlich geregelt (vgl. Legende zum Plan, Übertitel "verbindlicher Inhalt"). Die Lage ist schematisch und kann noch leicht abweichen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
160206	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die Retentionsweiher und Wasserkaskaden sollen nicht nur der Entwässerung dienen, sondern als kombinierte ökologische und gestalterische Elemente entwickelt werden.</p> <p>Begründung Wasser als sichtbares und erlebbares Gestaltungselement trägt zur Identität des Quartiers bei, fördert Biodiversität und Kühlung und macht das Schwammstadtkonzept für die Bevölkerung erlebbar.</p>	<p>Beurteilung Dies entspricht der Absicht aus dem Masterplan und wird entsprechend weiterverfolgt. Die Machbarkeit wird in der nächsten Planungsphase überprüft.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
160207	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung</p>	<p>Beurteilung Entlang der Parkallee ist dies der Fall. Zwischen Calomil und</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Entlang der Parkallee und der Verbindung Bahnhof–Südiplatz soll eine konsequente Priorisierung des Fuss- und Veloverkehrs sichergestellt werden.</p> <p>Begründung Diese Achsen sind das Rückgrat der aktiven Mobilität im Areal und entscheidend für Sicherheit, Komfort und nachhaltige Erreichbarkeit.</p>	<p>G40/BN1a funktioniert die Verbindung auch als Anlieferung für den Grossverteiler. Mit einer adäquaten Strassengestaltung wird dem Fuss- und Veloverkehr und der Strassengestaltung die nötige Priorität eingeräumt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
160208	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Das Südiareal eignet sich aufgrund seiner Lage und Dichte hervorragend als Standort einer Energiezentrale. Die Gemeinde soll prüfen, ob im Situationsplan ein potenzieller Standort für eine zukünftige Quartier- oder Fernwärmezentrale gesichert werden kann.</p> <p>Begründung So kann das Areal nicht nur als Abnehmer, sondern auch als Erzeuger und Verteiler klimafreundlicher Energie dienen.</p>	<p>Beurteilung Ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept, SIA-Phase 2 Machbarkeit wird gestützt auf das mit dem Masterplan erstellte Strategiepapier (SIA-Phase 1) ab 2026 erarbeitet und mit dem Wärmeverbund-Projekt und den Bestrebungen im ESP Hochdorf koordiniert. Dabei wird auch eine Arealversorgung mittels Wärmezentrale auf dem Areal untersucht. Eine verbindliche Pflicht für eine Wärmenetz ist aktuell nicht stufengerecht.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
160209	GLP Hochdorf 6280 Urswil	<p>Antrag / Bemerkung Die publikumsorientierten Nutzungen an den Hauptachsen sollen gestalterisch hervorgehoben und funktional gesichert werden.</p> <p>Begründung Aktive Erdgeschosse (Gastronomie, Gewerbe, Ateliers) fördern Urbanität, soziale Interaktion und Sicherheit im öffentlichen Raum.</p>	<p>Beurteilung Beides ist in der vorliegenden Planung der Fall. Im Situationsplan werden die publikumsorientierten EG-Nutzungen und die Schwellenräume verbindlich festgelegt, in den Steckbriefen Baubereiche wird die Gestaltung der EG-Zonen begleitend vorgegeben.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162546	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Wir beantragen, dass sichergestellt wird, dass der Gewässerraum nicht die Grundstücke Nr. 176 / Nr. 175 / Nr. 940 betrifft.</p> <p>Begründung Der geplante Trampelpfad ist auf die gegenüberliegende Seite vom Gewässer zu verschieben. Der Trampelpfad soll auf der Gewässerseite der Baufelder BN6 liegen, nicht entlang der Grundstücke Nr. 176 / Nr. 175 / Nr. 940. Ebenfalls soll entlang vom Trampelpfad keine hohe Bepflanzung entstehen.</p>	<p>Beurteilung Der Trampelpfad wird im Situationsplan Richtung Norden verschoben. Der Gewässerraum kann erst mit einem konkreten Wasserbauprojekt festgelegt werden. Der Bebauungsplan regelt dazu einen notwendigen Freihalteraum von 11 Metern (Umgebungsbereich Brunnenmöslibach), damit der künftige Gewässerraum vollständig im Bebauungsplanperimeter umgesetzt werden kann und die erwähnten Nachbargrundstücke davon nicht tangiert werden. Dieser Umgebungsbereich Brunnenmöslibach wird im Bebauungsplan vermasst, dass dies klar ersichtlich ist.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
163750	IG-Unser Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Antrag Nr. 8 – Standortüberprüfung Parkhaus BN 4 Antrag: Der Standort des geplanten Parkhauses (BN 4) ist mittels Variantenvergleich neu zu beurteilen — insbesondere in Verbindung mit dem bestehenden Parkdeck und einer ÖV Westlösung (vgl. Vorschlag IG). Bis zur Vorlage einer solchen fundierten Standortanalyse soll der Standort nicht festgesetzt werden.</p> <p>Begründung Begründung: Die vorgesehene Lage am nördlichen Arealrand ist zu weit vom Zentrum entfernt, schlecht sichtbar und führt zu unnötigem Binnenverkehr im Südi-Areal. Nur ein Parkhaus in Bahnhofsnähe mit direkter Anbindung an die Hauptstrasse stärkt das Ortszentrum und die Erreichbarkeit des Gewerbes. Im Weiteren wird im BN4 durch ein wenig effizientes Parkhaus, wertvoller, natürlich belichteter Raum verschenkt.</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der nachfolgenden Planungsphase wird der Standort des Parkhauses überprüft. Dabei wird weiterhin die Interessenabwägung bezüglich Wirtschaftlichkeit, Bestandenserhalt, Unterbauung von Flächen, Erschliessungskonzept und Freiraumkonzept vorgenommen. Es wird vorgängig überprüft, welche Vorschläge in die Machbarkeit integriert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird der nötige Spielraum dazu entsprechend eingebaut (zusätzliche PP-Optionen auf Baufeldern BN5 und G33, Erweiterung Unterbaulinie Süd und Nord, Unterbaubarkeit Siedereistrasse ermöglicht, Kurz-PP unterhalb BN3 ergänzt).</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
184469	SP Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Die Umzonung des Mare-Grundstücks soll einbezogen werden, wenn die Beschwerde und die Besitzverhältnisse geklärt sind.</p> <p>Begründung --</p>	<p>Beurteilung Der Antrag wurde in der Raumplanungs- und der Begleitkommission beraten und raumplanerisch überprüft. Der Gemeinderat hat gestützt darauf entschieden, das Mare-Grundstück Nr. 2196 in die Zentrumszone 2 Südi mit Gestaltungsplanpflicht zu überführen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
156315 , 163632 , 163670	(1) Privatperson (2) Gwärb/Privatperson (3) Die Mitte Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung (1) Die Gestaltungsplanpflicht ist zwingend auch auf die Parzelle des Restaurants Mare auszuweiten. Nur so kann gewährleistet werden, dass eine allfällige künftige Überbauung ortsverträglich, verkehrlich abgestimmt und im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Gesamtareals erfolgt.</p> <p>(2) Integrieren des «Mare» Prz. 2196 in die Zone Zentrumszone Südi 2</p> <p>(3) Mare-Grundstück</p> <p>Begründung (1) Die Gemeinde beabsichtigt, das Restaurant Mare zu erwerben. Sollte die Bevölkerung diesen Kauf jedoch ablehnen, könnte das Areal zonenkonform überbaut werden, ohne dass die städtebaulichen und ortsbildprägenden</p>	<p>Beurteilung Der Antrag wurde in der Raumplanungs- und der Begleitkommission beraten und raumplanerisch überprüft. Der Gemeinderat hat gestützt darauf entschieden, das Mare-Grundstück Nr. 2196 in die Zentrumszone 2 Südi mit Gestaltungsplanpflicht zu überführen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Aspekte hinreichend gesichert sind. Angesichts der zentralen Lage und der Wirkung dieser Parzelle auf den gesamten Entwicklungsperimeter ist dies nicht vertretbar.</p> <p>(2)</p> <p>Keine</p> <p>(3)</p> <p>Weiter bitten wir zu prüfen, ob der Erwerb des «Mare-Grundstücks» nicht eine Anpassung der Zone 2 sinnvoll wär</p>	
161555	RPK Hochdorf 6280 Hochdorf	<p>Antrag / Bemerkung Qualität der Planung</p> <p>Mitwirkung</p> <p>Zwischennutzungen</p> <p>Begründung Qualität der Planung:</p> <p>Besonders positiv fällt die hohe fachliche Qualität der Planung auf, die sich an den aktuellen Anforderungen und Standards einer zeitgemässen Stadt- und Arealentwicklung orientiert. Entscheidend für die Zukunftsfähigkeit des Südiareals ist, dass die Entwicklung nachhaltig erfolgt und sich konsequent an den Bedürfnissen der Bevölkerung vor Ort orientiert. Nach Einschätzung der RPK ist dies, sofern es beurteilt werden kann, im bisherigen Planungsstand gelungen. Im besonderen Masse nennenswert sind beispielsweise: Nutzungskonzentration an zentralen Lagen: Mit dem Südiareal wird erschliessungstechnisch die in Hochdorf zentralste Lage</p>	<p>Beurteilung Besten Dank für die Rückmeldungen. Zwischennutzungen: Anfang 2026 soll im Rahmen eines Interessenbekundungs-Verfahrens genaueres definiert werden.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>entwickelt. Entsprechend erachten wir die hohe Nutzungskonzentration sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus ökologischer und sozialer Sicht als plausibel. Mobilität: Das Mobilitätskonzept reagiert optimal auf die anspruchsvolle Ausgangslage Hochdorfs mit grosser baulicher Entwicklung und ausgelasteter Verkehrsinfrastruktur. Mit dem Mobilitätskonzept werden passende Angebote für die zukünftigen Arealnutzenden geschaffen, welche tragfähige Alternativen zum motorisierten Individualverkehr bieten und die vergleichsweise geringe Zahl an Parkplätzen ausgleichen. Freiraum: Die Freiräume wurden ihren Nutzungsansprüchen entsprechend differenziert ausgearbeitet und stark auf die Bedürfnisse von Menschen und Natur ausgerichtet. So werden die öffentlichen Freiräume genügend beschattet und begrünt und laden so zum Aufenthalt ein. Dazu werden grosszügig ökologische Mehrwerte mit Bachoffenlegungen und weiteren Naturelementen geschaffen. Städtebau: In den Quartiersteckbriefen werden hohe Anforderung und an die Gestaltung von Gebäuden und Raum und an Nutzungen gemacht. Es zeigt sich, dass das angedachte Stadtbild hochwertig konzipiert wurde und vertiefte sozialräumliche Überlegungen gemacht wurden. Generell gilt zu erwähnen, dass einige der festgelegten Bestimmungen und Konzeptionen nur begleitend oder orientierend sind. Die RPK appelliert deshalb bereits heute, dass deren korrekte Umsetzung in geeigneter Form sichergestellt wird</p> <p>Mitwirkung:</p> <p>Die Mitwirkungsmöglichkeiten der breiten Öffentlichkeit werden als ausführlich und für die Grösse der Entwicklung als angemessen erachtet. Die Weiterentwicklung und</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Weiterbearbeitung sind in den meisten Themenbereichen plausibel.</p> <p>Zwischennutzungen:</p> <p>Im Planungsbericht ist erwähnt, dass verschiedene Bereiche mit gebäude- und freiraumspezifischen Zwischennutzungen bespielt werden sollen. Hier wären Präzisierungen spannend, welche Nutzungen zu welchem Zeitpunkt geplant sind.</p>	
162359	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Vierorts wird von einer Bachumlegung geschrieben. Falls der Sagenbach umgeleitet wird, so ist dieser inkl. Gewässerraum auf dem Plan aufzuführen</p> <p>Begründung Differenzen zwischen den Berichten und dem Plan</p>	<p>Beurteilung Danke für die Rückmeldung - dies wird angepasst (Siehe Antwort weiter oben).</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162362	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die PU Nord ist eine bedeutende, <u>öffentliche</u> RF/FG Erschliessung deshalb ist die Linie braun einzufärben</p> <p>Begründung vgl. oben</p>	<p>Beurteilung Danke für den Hinweis. Dies wird so umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162364	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Braun einfärben: Aufwertung dieser FG/RF Verbindung für den Velotransit Nord - Süd</p> <p>Begründung Aufwertung dieser FG/RF Verbindung für den Velotransit Nord - Süd</p>	<p>Beurteilung Gestützt auf den Gesamtplan Fuss- und Veloverkehr im Masterplan handelt es sich bei dieser Querverbindung nicht um eine übergeordnet wichtige Achse. Es ist durchaus möglich, dass im Rahmen der weiteren Planung die Wichtigkeit der Achse zunimmt, dann ist ein Ausbau zu einer lokalen Veloroute nach wie vor möglich (bleibt öffentlicher</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162365	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Wendplatz anpassen</p> <p>Begründung Das Kehrlichtfahrzeug wird in der Gasse nicht wenden können</p>	<p>Grund). Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162369	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Haupt Parkhaus unter G30/Siedereistrasse schieben. Zusätzliche EH für das Hochhaus unter dem BN4 belassen</p> <p>Begründung G30 ist bzgl. Lage und Grundfläche für ein Parking besser geeignet. Die Zufahrt könnte via BN5 oder Nordfassade G30 erfolgen.</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der nachfolgenden Planungsphase wird der Standort des Parkhauses überprüft. Dabei wird weiterhin die Interessenabwägung bezüglich Wirtschaftlichkeit, Bestandserhalt, Unterbauung von Flächen, Erschliessungskonzept und Freiraumkonzept vorgenommen. Es wird vorgängig überprüft, welche Vorschläge in die Machbarkeit integriert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird der nötige Spielraum dazu entsprechend eingebaut (zusätzliche PP-Optionen auf Baufeldern BN5 und G33, Erweiterung Unterbaulinie Süd und Nord, Unterbaubarkeit Siedereistrasse ermöglicht, Kurz-PP unterhalb BN3 ergänzt).</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162371	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Prüfen ob die Siedereistrasse zur Lavendelstrasse abgesenkt werden könnte. Welche Auswirkung hätte dies auf die Remise?</p> <p>Begründung Die Busstation West könnte attraktiver erschlossen werden. Evtl. wäre langfristig eine Unterquerung der Bahn in diesem Bereich für Bus und RF/FG möglich</p>	<p>Beurteilung Die Variante einer Bahnquerung in diesem Bereich wurde im Rahmen der Testplanung besprochen und qualitativ verworfen. Auch die Tieferlegung der Siedereistrasse wurde an einer Zwischenbesprechung als Möglichkeit diskutiert und klar verworfen. Dagegen sprechen zum einen die hohen Baukosten, die Notwendigkeit eines Abbruchs von Gebäuden auf der Ostseite und die im Rahmen der Zweckmässigkeitsbeurteilung durch den Kanton geprüften schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnis (MIV). Bezüglich Mobilitätshub ist eine nördliche Wegfahrt kein Mehrwert, da eine parallele Führung von Buslinien neben der S9 keine Priorität im Busangebot hat.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162375	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Baurecht (1673) inkl. Gleisquerung im Plan einzeichnen. Können diese abgerissen werden? Wenn ja in gelb aufnehmen</p> <p>Begründung Grundlage</p>	<p>Beurteilung Der Rückbau des Silos ist im Plan enthalten (feine gelbe Linie, bei Zoom ersichtlich). Ein Rückbau des Silos hängt u.a. von der Planung der Landi Oberseetal ab.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162376	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Auf eine PU/PÜ an dieser Stelle ist zu verzichten</p> <p>Begründung Dieser Übergang ist östlich nicht ins Netz eingebuden. Wichtiger ist die PU Mitte mit Gleisaufgang</p>	<p>Beurteilung Im Sinne einer langfristigen Option aus dem Masterplan wurde die PÜ integriert. Die Machbarkeit ist Stand Bebauungsplan nicht geprüft, entsprechend soll die Möglichkeit derzeit im Plan orientierend belassen werden.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162380	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Mobilitätsfläche nicht notwendig, wenn ein genügend grosser Bushof West erstellt werden kann.</p> <p>Begründung Bushof West konzentrieren</p>	<p>Beurteilung Die Mobilitätsfläche dient später allenfalls weiteren, heute nicht bekannten Mobilitätsangeboten und soll daher als solche gesichert werden. Art. 22 Abs. 2 SBV lässt dabei den nötigen Spielraum offen.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162387	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die PU Mitte entsprechend dem Konzept SBB einzeichnen.</p> <p>Begründung Die PU ist bestimmt nicht unter den Garagen auf der Gleisüberdeckung</p>	<p>Beurteilung Danke für den Hinweis. Die Lage wird gemäss dem Konzept der SBB angepasst.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162393	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Konzept mit drei Buskanten überdenken</p> <p>Begründung Bushof Ost gemäss Masterplan fkt nicht</p>	<p>Beurteilung Es wird auf das Zielbild des Mobilitätshub Hochdorf verwiesen. Eine öffentliche Kommunikation zum Mobilitätshub und dem "warum" folgt.</p> <p>Berücksichtigung liegt ausserhalb Verfahren</p>
162398	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die PU Nord soll aufgewertet werden. Wie soll dies aussehen?</p> <p>Begründung Die Aufwertung dieser PU wäre wertvoll</p>	<p>Beurteilung Zur Aufwertung der PU Nord gibt es zwei Ansätze. Zum einen eine kurzfristige Intervention in Form einer flacheren Rampe für Velos (östlich bei einer der beiden Abgänge). Mittel-/langfristig soll die PU im Zusammenhang mit dem ganzen Bereich nördlich der Remise umgestaltet und velotauglich ausgebaut werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden die Szenarien überprüft.</p> <p>Berücksichtigung</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			wird zur Kenntnis genommen
162418	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Soll die PÜ ins G21 führen wie im Masterplan vorgesehen, so ist dies entsprechend im Plan aufzunehmen.</p> <p>Begründung Mit dem Bahnhofsausbau sollte auch die Perronüberdeckung zurück gebaut werden. Danach stellt sich die Frage ob die PÜ noch notwendig ist.</p>	<p>Beurteilung Die Überlegung ist korrekt. Die Lage der PÜ ist im Situationsplan schematisch und liegt auf dem heutigen Bestand. Im Rahmen der Machbarkeit zum Baufeld 21 werden der Anschluss der PÜ überprüft und zukünftige Szenarien antizipiert.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
162419	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung EB streichen</p> <p>Begründung gute Lage für eine PH mit Anbindung an die Verkehrsdrehscheibe</p>	<p>Beurteilung EB wird belassen. Im Rahmen von Art. 6 SBV kann bei einem Bauprojekt die Interessenabwägung vorgenommen werden.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162420	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung BZ2: ist dies kein EB?</p> <p>Begründung Widerspruch zu anderen Unterlagen</p>	<p>Beurteilung BZ2 wird teilweise rückgebaut (Aushöhlung, Rückbau auf Stützenraster). Es wurde wie bei BZ1 für die Passerellen-Gebäude daher die nötige Flexibilität eingeräumt.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
162421	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung BZ1: EB oder Abbruch?</p> <p>Begründung Widerspruch zu Berichten</p>	<p>Beurteilung Für BZ1 gilt EB nicht.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162422	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Was bezweckt dieser Punkt?</p> <p>Begründung Fehler</p>	<p>Beurteilung Danke für den Hinweis. Dies wird bereinigt. Die Baubereiche wurden während der Erarbeitung mehrfach angepasst. Diese Koordinaten sind danach nicht angepasst worden.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162423	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Unterbaulinien sind zu klein</p> <p>Begründung Die Bestandesbauten unter Terrain sind noch nicht erfasst. Die Unterbaulinien sind neu zu definieren, sobald die Parkierung und die Technikräume geklärt sind</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der nachfolgenden Planungsphase wird der Standort des Parkhauses überprüft. Dabei wird weiterhin die Interessenabwägung bezüglich Wirtschaftlichkeit, Bestandserhalt, Unterbauung von Flächen, Erschliessungskonzept und Freiraumkonzept vorgenommen. Es wird vorgängig überprüft, welche Vorschläge in die Machbarkeit integriert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird der nötige Spielraum dazu entsprechend eingebaut (zusätzliche PP-Optionen auf Baufeldern BN5 und G33, Erweiterung Unterbaulinie Süd und Nord, Unterbaubarkeit Siedereistrasse ermöglicht, Kurz-PP unterhalb BN3 ergänzt).</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162424	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung PH überprüfen bzgl. zweckmässiger Form und der rund 7m hohen Überschüttung</p> <p>Begründung evtl. unwirtschaftlich</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der Machbarkeit wird die Lage und Dimensionierung der Einstellhalle überprüft und die Baulinie im Situationsplan angepasst.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
162425	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Kaskaden reduzieren</p> <p>Begründung vgl oben</p>	<p>Beurteilung Die Wasserkaskaden beruhen auf dem Masterplan Südi. Die Wasserkaskaden werden als orientierender Planinhalt dargestellt und im vorliegenden Bereich bereinigt (siehe Antwort weiter oben). Die detaillierte Ausgestaltung wird in den nachfolgenden Planungsphasen konkretisiert.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Beurteilung Danke für die Rückmeldung. Die Wasserkaskaden beruhen auf dem Masterplan Südi. Die Wasserkaskaden werden als orientierender Planinhalt dargestellt (Siehe Antwort weiter oben).</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162426	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abstand zu Nachbarn kann verkleinert werden.</p> <p>Begründung Es braucht keinen Gewässerraum.</p>	<p>Beurteilung Das Gewässer wird aus dem Plan entfernt, da es kein Gewässer gibt. Im Rahmen der Machbarkeiten wird die Anpassung in diesem Bereich überprüft (Eingang Coop, Mobilitätsangebot).</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162427	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung zusätzliche QS</p> <p>Begründung kürzere Wege für BN1</p>	<p>Beurteilung Danke für den Hinweis. Dies wird so umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162428	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde der Knoten</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Knotengeometrie mit Bus, Velo, Ver- und Entsorgung, FG und MIV aufzeichnen</p> <p>Begründung Vertrauen bei Nachbarn schaffen</p>	<p>Überprüft. Massnahmen sind derzeit nicht angezeigt. Mit den Machbarkeitsstudien wird die Dimensionierung im Detail überprüft und eine allfällige Absprache mit Nachbarn angezeigt.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
162429	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Wird diese innere Erschliessung absichtlich durchs Gebäude geführt?</p> <p>Begründung Wird diese innere Erschliessung absichtlich durchs Gebäude geführt?</p>	<p>Beurteilung Gemäss Richtprojekt ist eine Kaskadenlösung denkbar, weshalb die Lage des schematischen Weges korrekt ist.</p> <p>Berücksichtigung keine Massnahme nötig</p>
162431	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Zu- und Wegfahrt MIV öffentlich fehlt</p> <p>Begründung Zu- und Wegfahrt MIV öffentlich fehlt</p>	<p>Beurteilung Die Zu- und Wegfahrt für das BN06 ist im westlichen Bereich und nicht im nördlichen Bereich des Baubereichs vorgesehen. Der Calomilweg soll nur untergeordnet befahren werden (Zugang Calomilgebäude, Anlieferung etc.). Eine öffentliche und intensive Zufahrt ist nicht vorgesehen.</p> <p>Berücksichtigung wird teilweise berücksichtigt</p>
162432	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Kann der Konflikt Velotransit und FG bei der PU Süd gelöst werden</p> <p>Begründung</p>	<p>Beurteilung Dies wird im Rahmen der Machbarkeit geklärt. Dabei spielen neben den Anforderungen der Gemeinde die Vorgaben der SBB eine zentrale Rolle.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		Arealinterne Fuss- und Velowege werden auch öffentlich sein - Velo mit Tempo 40 werden gerne auch die Industriegasse befahren	
162434	Privatperson	Antrag / Bemerkung zus. Parkplätze Begründung vgl. Rmdg Mobilität	Beurteilung Danke für die Rückmeldung. Dies wird angepasst. Berücksichtigung wird berücksichtigt
162435	Privatperson	Antrag / Bemerkung Kericht FZ Begründung Der Unterschied zwischen den braunen Linien könnte einfacher erklärt werden	Beurteilung Danke für die Rückmeldung. Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen
162437	Privatperson	Antrag / Bemerkung Bäume orientierend Begründung Die genaue Lage der Bäume kann noch nicht definiert werden. Die Anzahl der aufgezeigten Bäume im Areal soll jedoch gepflanzt werden	Beurteilung Die Lage der Bäume ist schematisch gemäss Legende. Berücksichtigung wird berücksichtigt
162438	Privatperson	Antrag / Bemerkung alte Parzellierung Begründung neue Parzellierung fehlt noch	Beurteilung Die Parzellierung wird erst später festgelegt. Um Missverständnisse vorzubeugen, wird anstelle der Begrifflichkeit "Parzellierung" die Begrifflichkeit "Grundstück Bestand" verwendet. Berücksichtigung

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
			wird berücksichtigt
162439	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Abbruch ist besser hervorzuheben</p> <p>Begründung bessere Lesbarkeit</p>	<p>Beurteilung Danke für die Rückmeldung. Dies wird umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162441	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Veloabstellflächen orientierend</p> <p>Begründung Die Anz ist bestimmt, die Lage kann noch geschoben werden</p>	<p>Beurteilung Übertitel "Lage schematisch" gilt für die Veloabstellplätze.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162442	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die unterirdischen Bauten sind zu überprüfen</p> <p>Begründung vgl. Rmdg</p>	<p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162443	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Der Plan mit den Schnitten ist auch als verbindliches Dokument zu bezeichnen. Die Schnitte vom 16.6. wurden nicht verteilt (mein Dok stammt vom 11.6.)</p> <p>Begründung Verbindlich wie der Schuhabdruck</p>	<p>Beurteilung Die Schnitte sind nicht verbindlich, sondern begleitend. Dies ist im Art. 4 der Sonderbauvorschriften so festgehalten.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162444	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Gewässerraum oder Verkehrsfläche</p>	<p>Beurteilung Danke für die Rückmeldung. Dies wird angepasst (Siehe dazu die Antwort weiter oben).</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Begründung Bachumlegung</p>	<p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162445	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Kaskaden orientierend</p> <p>Begründung noch nicht bestimmbar</p>	<p>Beurteilung Danke für den Hinweis. Dies wird so umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162493	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung neue Parzellierung ist nachzutragen</p> <p>Begründung Die Baufelder sind erst mit der Parzellierung klar definiert und beplanbar. Damit rechtliche Abhängigkeiten geklärt werden können, sollten die Einheiten im Zonenplan parzelliert werden</p>	<p>Beurteilung Die Parzellierung erfolgt erst nachträglich und ist derzeit noch nicht stufengerecht.</p> <p>Berücksichtigung wird nicht berücksichtigt</p>
162495	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Gebäudeabbruch! Ist diese Dienstbarkeit geklärt</p> <p>Begründung Bei einer Enteignung können hohe Kosten anfallen und die Bewilligung des Bebauungsplanes verzögern. Das Gebäude muss wahrscheinlich deutlich überzahlt werden</p>	<p>Beurteilung Die Verhandlungen sind am Laufen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
162404 , 162562 , 163638	(1) Privatperson (2) Privatperson (3) Gwärb/ Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung (1) Bushof West über das PH im Gebäude G30 anordnen</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der nachfolgenden Planungsphase wird der Standort des Parkhauses überprüft. Dabei wird weiterhin die Interessenabwägung bezüglich Wirtschaftlichkeit, Bestandserhalt, Unterbauung von Flächen,</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>(2)</p> <p>Das Gebäude G30 ist neu zu planen</p> <ul style="list-style-type: none"> · Im Bereich G30-Südistrasse UG bis unter die Siedereistrasse ist das Parkhaus Nord anzuordnen · Auf dem Niveau der Industriegasse sind Veloplanlagen zu integrieren · Auf dem Niveau der Siedereigasse ist der Bushof West (Mitte) anzuordnen · Über dem Bushof kann eine Wohnnutzung vorgesehen werden · Zufahrt über Siedereistrasse und/oder Industriegasse 	<p>Erschliessungskonzept und Freiraumkonzept vorgenommen. Es wird vorgängig überprüft, welche Vorschläge in die Machbarkeit integriert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird der nötige Spielraum dazu entsprechend eingebaut (zusätzliche PP-Optionen auf Baufeldern BN5 und G30, Erweiterung Unterbaulinie Süd und Nord, Unterbaubarkeit Siedereistrasse ermöglicht, Kurz-PP unterhalb BN3 ergänzt).</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>
		<p>(3)</p> <p>G30 als Parkhaus vorsehen. Gebäude aufteilen in Gewerbe im EG (Niveau Südistrasse) OG1-4 als Parkhaus und aufbauen in Wohnungen</p> <p>Begründung</p> <p>(1)</p> <p>Mit der Verschiebung des Bushofs West verkürzt sich die Verbindung Bushof West - zu Bushof Ost um rund 300m. Handicaperte Menschen werden es danken.</p> <p>P+R könnte direkt an die PU angeschlossen werden. geschützte Velostation im PH</p> <p>Die PU müsste vorfinanziert und die Perronaufgänge nachträglich angebaut werden</p>	

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>(2)</p> <p>Vorteil: Zentralere Lage des Parkhauses und des Bushubs mit Anbindung an die PU Mitte</p> <p>Nutzung der Gebäudeteile mit schlechter Aussicht durch untergeordnete Nutzung. Möglicher Anschluss an das Parkdeck und somit Anschluss an die Hauptstrasse. Das Gebäude BN4 welches eine attraktive Lage am Park hat, kann für Wohnbau genutzt werden.</p> <p>(3)</p> <p>Vorteil: Zentralere Lage des Parkhauses. Nutzung der Gebäudeteile mit schlechter Aussicht durch untergeordnete Nutzung. Möglicher Anschluss an das Parkdeck und somit Anschluss an die Hauptstrasse. Das Gebäude BN4 welches eine attraktive Lage am Park hat, kann für Wohnbau genutzt werden. Ev. Integration des Busbahnhofs auf den Ebenen Südigasse und Südigasse +1 von G30.</p>	
163109	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung</p> <p>Die neue <u>Personenüberführung</u> vom "alten" Dorfteil in den neue Dorfteil "Südi" muss dringend grosszügig, einladend, bequem und sicher für Fussgänger und Fahrräder gestaltet werden. Die Überführung vom Postplatz (Optik Pfister) über die Bahnhofstrasse und die Geleise muss daher breit und attraktiv gebaut werden.</p> <p>Diese Überführung ist mitten im Dorf und zeigt optisch sichtbar, wie die beiden Dorfteile alt und neu miteinander verbunden sind.</p>	<p>Beurteilung</p> <p>Dies entspricht den Zielen aus dem Masterplan und wird in den weiteren Planungsphasen entsprechend weiterverfolgt.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>wird berücksichtigt</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
		<p>Begründung Der bestehende Dorfteil muss mit dem neuen Dorfteil eine enge Verbindung erhalten!!</p>	
163114	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Auch die Unterführung beim Bahnhof, die die Verbindung zum Südiplatz erbringt, muss grosszügig und für Fussgänger und Fahrräder gestaltet sein. Die Grösse (Breite) der heutigen Unterführung muss viel breiter werden.</p> <p>Begründung Die gleiche Begründung wie bei den anderen Über- und Unterführungen - der bestehende Dorfteil muss mit dem neuen Dorfteil möglichst harmonisch und einfach verbunden sein!!</p>	<p>Beurteilung Der Ausbau der PU ist aktuell mit 6 m vorgesehen. Dies entspricht einer Verdoppelung der heutigen PU-Breite und dient den verfolgten Zielen, nämlich die Trennwirkung der Gleise zu überwinden und eine velo- und fussgängerfreundliche Anbindung des Südiareals zu ermöglichen.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>
163115	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die Einfahrt von der Siedereistrasse in die Sempachstrasse muss klar überdacht und ein entsprechender Lösungsvorschlag erstellt werden. Es kommen zu den heutigen Anwohnern und Benutzer der Siedereistrasse neu x Autos aus dem Parkhaus (Einkaufscenter), x LKWs und x Busse die in die Sempachstrasse einmünden werden.</p> <p>Begründung Die Strassenführung von der Siedereistrasse in die Sempachstrasse ist heute schon nicht besonders einladend, vor allem wenn dann noch links in die Sempachstrasse eingebogen wird. Wenn dann aber ein x-faches an Autos in die Sempachstrasse geführt werden, ist dort das "Chaos" vorprogrammiert. Darum muss dort die Strassenführung angepasst werden (z. B. einem Kreisel).</p>	<p>Beurteilung Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird die konkrete Ausgestaltung des Knotens überprüft.</p> <p>Berücksichtigung wird zur Kenntnis genommen</p>

ID	Teilnehmer/in	Antrag / Bemerkung / Begründung	Reaktion
163116	Privatperson	<p>Antrag / Bemerkung Die kleine, unpraktische Personenunterführung beim Nordisch Haus (früher alte Migros) muss dringen angepasst und Personen- und Fahrradfreundlicher gestaltet werden.</p> <p>Begründung Auch hier ist ein Verbindungspunkt vom bestehend Dorf zum neuen Dorfteil Südi der eine attraktive Unterführung für Fussgänger und Fahrräder an dieser bereits bestehenden Stelle braucht.</p>	<p>Beurteilung Die Aufwertung dieser PU Nord ist Bestandteil der weiteren Planungen und wird im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2026 überprüft.</p> <p>Berücksichtigung wird berücksichtigt</p>

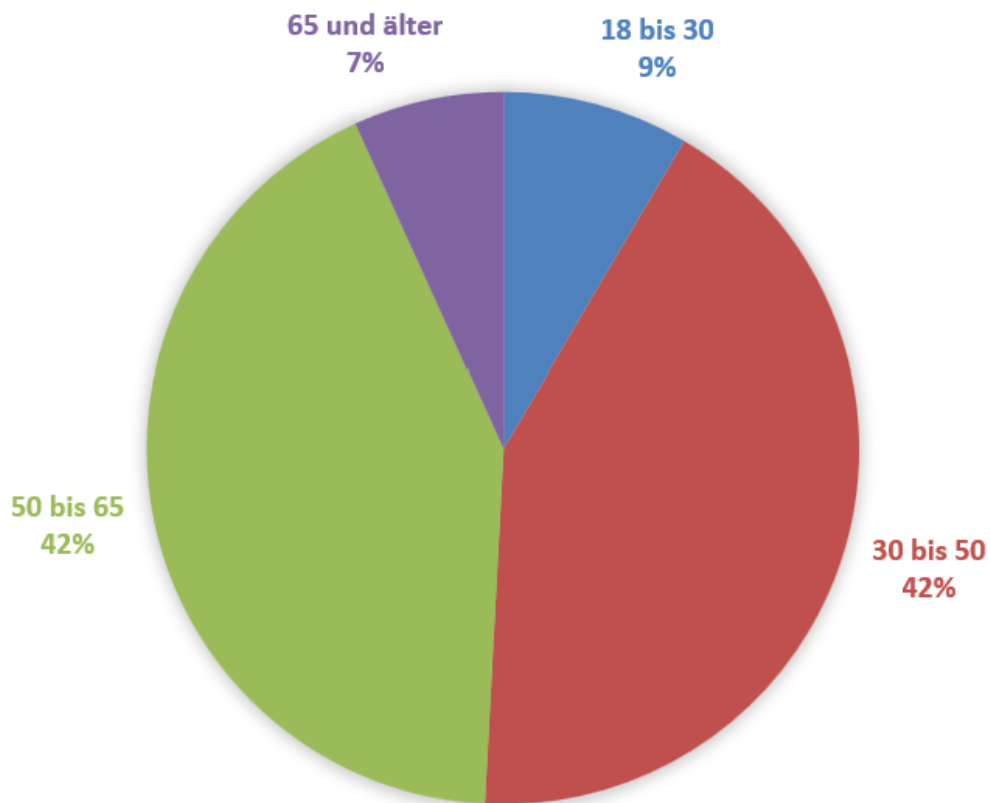
3. Umfrage Hochhäuser, Auswertung

3.1 Beschreibung der Teilnehmenden

Die Umfrage fand vom 17. September bis zum 31. Oktober 2025 im Rahmen der Mitwirkung zur Umzonung und Bebauungsplan Südiareal statt.

An der Umfrage haben 66 Personen teilgenommen. Davon 62 Privatpersonen und 4 Parteien.

TEILNEHMENDE NACH ALTERSKLASSEN



n = 62 (ohne Parteien)

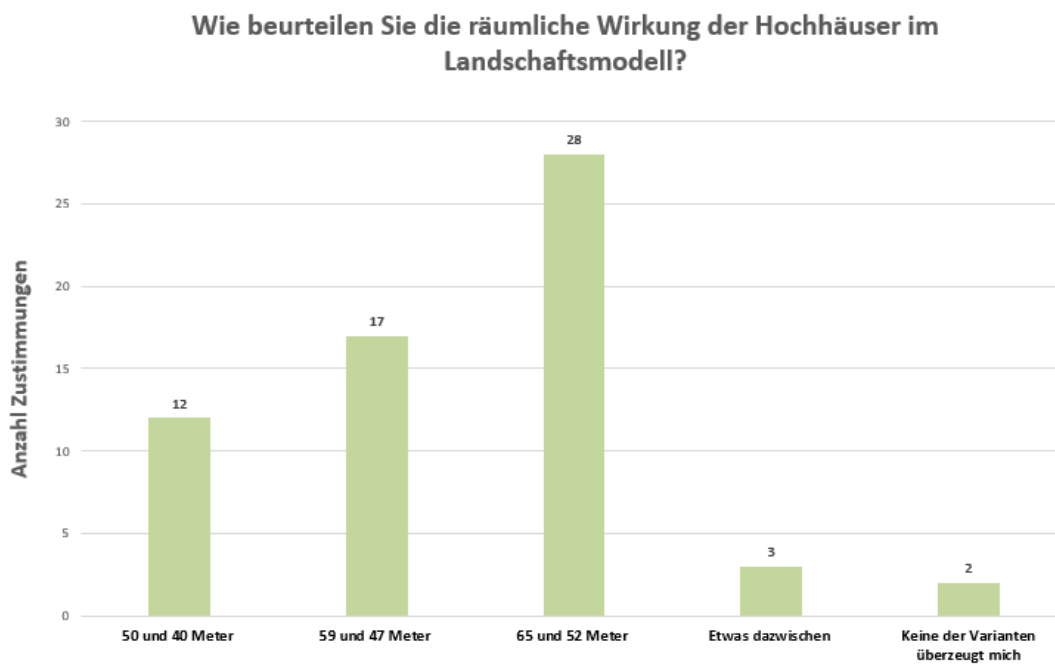
3.2 Frage zu der räumlichen Wirkung

Frage:

Wie beurteilen Sie die räumliche Wirkung der Hochhäuser im Landschaftsmodell?

- Variante Nr. 1 mit 50 und 40 Metern finde ich am besten.
- Variante Nr. 2 mit 59 und 47 Metern finde ich am besten.
- Variante Nr. 3 mit 65 und 52 Metern finde ich am besten.
- Variante Nr. 4, also etwas dazwischen, finde ich am besten.
- Keine der Varianten überzeugt mich

Auswertung:



n = 62

Sonstige Anmerkungen:

- Die architektonische Gestaltung des Hochhauses ist extrem entscheidend, wie dies schlussendlich wirken wird. Ich bezweifle, wieviel Einfluss man da auf einen zukünftigen Investor haben wird...
- Die Gebäudehöhe ist dabei nicht von zentraler Bedeutung; im Vordergrund steht vielmehr der Erhalt der bestehenden Bausubstanz. Bei der Bausubstanz ist darauf zu achten, wiederverwertete oder wiederverwendbare Materialien zu verwenden. Zudem sollen CO₂-neutrale und ressourcenschonende Baustoffe eingesetzt werden – beispielsweise durch den Einsatz von Holzbauweise.
- vgl. schriftliche Stellungnahme. Die Mitte hat keine einheitliche Meinung zur Maximalhöhe der beiden vorgesehen Hochhäuser.
- Alle vorgeschlagenen Höhen sind bereits ziemlich hoch. Für ein Hochhaus mit ausgewogenen Proportionen – etwa nach dem Verhältnis $H = 2.5 \times B$ – wirken die Höhen jedoch fast wieder etwas zu niedrig. Eine Höhe von 65 m oder mehr erscheint mir für Hochdorf aufgrund des Landschaftsbildes allerdings nicht angemessen. Das Entscheidende ist das Shaping, also die sorgfältige Ausformulierung des Bauvolumens, damit dieses nicht zu massig wirkt. Wenn es nur einen Hochpunkt gäbe, würde ich Variante 1 (50 m) bevorzugen und darauf hoffen, dass der bestehende Sockel erhalten bleiben kann – das würde Identität und Eigenart schaffen. Im Moment neige ich jedoch zur offeneren Variante 4 (Erhalt Sockel wenn möglich). Dabei könnte der höhere Baukörper 56 m und der zweite 45 m (bzw. 44.8 m) hoch sein, sodass der zweite Hochpunkt an der Schwelle von 45 m liegt – also an der Grenze zur Wirtschaftlichkeit eines Hochhauses. Sollte die Wirtschaftlichkeit bereits bei einer Gebäudehöhe von 40 m gegeben sein, würde ich wiederum Variante 1 bevorzugen.
- Variante 1 zu brav, Variante 3 sehr mutig und städtisch wirkend, Variante 2 ein gutes Mittelmaß und setzt einen modernen Akzent.
- Ein wichtiger Faktor ist die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zwischen den einzelnen Varianten. Die Variante 1 scheint städtebaulich zu überzeugen. Wir sollten jedoch den knappen Wohnraum optimieren und uns für eine höhere Nutzungsdichte entscheiden.
- Abhängigkeit zum Umgang mit Bausubstanz: Wenn sich der Bestand auf 65m "erhöhen" lässt, dann muss es m.E. 65m sein. Die Höhe mag's aus verschiedensten Blickwinkeln (auch aus der Ferne) gut vertragen. Und: Das höchste Gebäude à 65m wirkt markant eleganter; "volumetrisch/proportional" die beste Option! Müsste man jedoch für 65m den Bestand total ersetzen, so wäre es (im Sinne gesamtheitlicher Betrachtung) die nächst-niedrigere Höhe - so dass sich der Bestand erhalten lässt (Ressourcen-schonend).
- Variante 3 hat urbane Wirkung
- Leider gibt es in der Umfrage die Möglichkeit für "Spielt mir keine Rolle" nicht. Daher habe ich die obenstehende Antwort gewählt.
- Fügt sich sehr gut ins Dorfbild ein (59 und 47) mit dieser Höhe. Hebt sich wenig ab. Wenn man einen markanten Punkt schaffen möchte, dann darf es auch 65m sein.
- Das Hochhaus "Mischerei" sehe ich durchaus bis 65 Meter. Das Hochhaus "Nord" dürfte meines Erachtens etwas niedriger sein, als in Variante Nr. 3, sodass das Hochhaus "Mischerei" alleine aus der Skyline ragt.

- Mit "Etwas dazwischen" meine ich: auf jeden Fall weniger als 60 Meter. 65 Meter wäre ohnehin viel zu hoch. Als Option: Den Stimmbürger:innen zwei Höhen zur Auswahl vorlegen. Das würde die schliesslich beschlossene Höhe demokratisch besser absichern.
- Folgende Argumente gegen Variante 2 und 3: 1. Schmälerung der Landschaftsqualität Das geplante Vorhaben, 65 m Türme zu bauen, beeinträchtigt die landschaftliche Qualität, die für das übergeordnete Landschaftsbild der Südi von zentraler Bedeutung ist. 2. Schattenwurf auf umliegende Bereiche: Das Bauvorhaben führt zu erheblichen Verschattungen in den angrenzenden Bereichen. 3. Dominanz im Ortsbild und gestalterischer Fremdkörper: Das Vorhaben wirkt als gestalterischer Fremdkörper und dominiert unangemessen das bestehende Ortsbild.
- Hochdorf soll den Dorfcharakter behalten. Ich sehe nicht viele Vorteile bei einem Hochhaus. Dies würde das Landschaftsbild beeinträchtigen und gehört nicht aufs Land. Siehe Chur, Horw. Viel gewinnbringender wenn das Ganze Dorf aufstocken dürfte.
- Wir können nur noch in die Höhe wachsen !!!
- Die Infrastruktur platzt jetzt schon aus allen Nähten, mehr Wohnungen heisst auch mehr Familien. Es wird im Moment an allen Enden gespart und nur das nötigste gemacht. Schulhäuser, Arena, Spielplätze, Feuerwehrmagazin... Die Befürchtung liegt bei der fehlenden Infrastruktur, wenn so Hoch gebaut und viel gebaut wird.
- Variante 1 oder maximal Variante 2 zu bevorzugen, ansonsten würde ich das Dorfbild als zu fest verändert sehen.
- Durch die lange Front wirkt es von der Seite betrachtet eher wie ein riesiger Block mit Türmen an den Enden und dadurch wuchtig unschön. Winkel oder unterschiedliche Höhen der Südi / keine gerade Front würde die Wuchtigkeit nehmen. Ich finde es ein sehr markantes riesiges Objekt für Hochdorf das man von weitherum sieht. Ich habe Angst, dass alles daneben verblasst und man nur noch diesen Komplex sieht. Vergleich Mall of Switzerland.
- harmonische Eingliederung in das Ortsbild (50 und 40)
- Je höher je besser. Wir können nur in die Höhe oder Breite bauen, daher lieber 70 oder 80 Meter!!

3.3 Fragen zu Prinzipien

Frage:

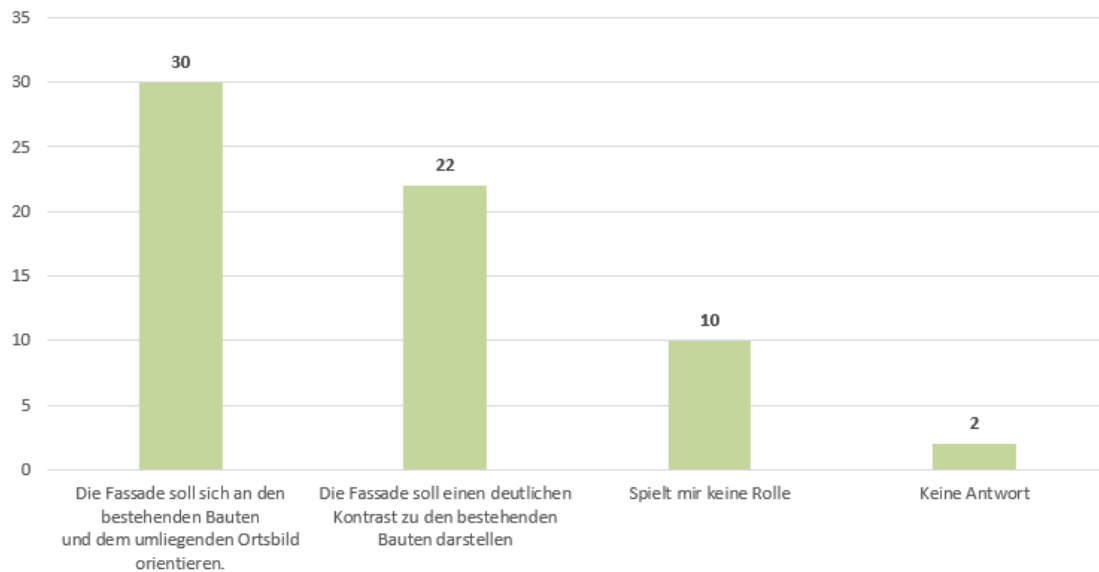
An was soll sich die Gestaltung der Hochhäuser generell orientieren?

(Nahwirkung / Dorf)

- Die Fassade soll sich an den bestehenden Bauten und dem umliegenden Ortsbild orientieren.
- Die Fassade soll einen deutlichen Kontrast zu den bestehenden Bauten darstellen.
- Spielt mir keine Rolle.
- Keine Antwort

Auswertung:

An was soll sich die Gestaltung der Hochhäuser generell orientieren?



n = 64

Frage:

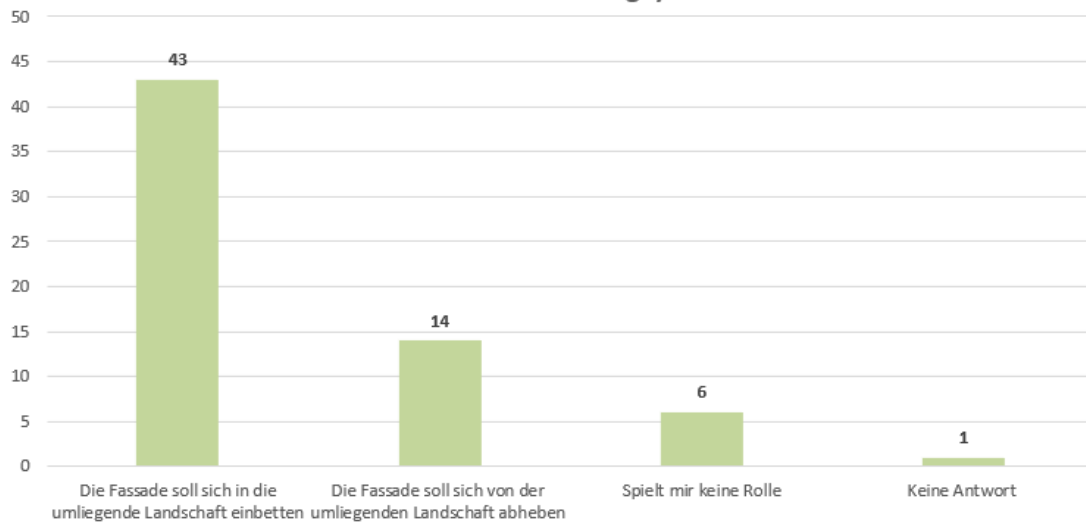
Soll sich die Fassade durch dezente, landschaftsbezogene Farben in die umliegende Landschaft einbetten (Bezug zu Hügeln, Seen, Wäldern, Berge) oder sich von der umliegenden Landschaft abheben (z.B. durch helle Materialien, ikonisches Design)?

(Fernwirkung / Tal)

- Die Fassade soll sich in die umliegende Landschaft einbetten.
- Die Fassade soll sich von der umliegenden Landschaft abheben.
- Spielt mir keine Rolle.
- Keine Antwort

Auswertung:

Soll sich die Fassade durch dezente, landschaftsbezogene Farben in die umliegende Landschaft einbetten (Bezug zu Hügeln, Seen, Wäldern, Berge) oder sich von der umliegenden Landschaft abheben (z.B. durch helle Materialien, ikonisches Design)?



n = 64

Frage:

Sollen die beiden Hochhäuser eine ähnliche Gestaltung aufweisen oder unterschiedlich sein?

- Die beiden Hochhäuser sollen eine ähnliche Gestaltung aufweisen.
- Die beiden Hochhäuser sollen unterschiedlich sein.
- Spielt mir keine Rolle.
- Keine Antwort

Auswertung:



n = 62

Sonstige Anmerkungen:

- Bitte keine reine "Betonklötze".
- Zwar soll sich die Gestaltung an den bestehenden Bauten und dem umliegenden Ortsbild orientieren, jedoch nicht am Stil des bestehenden Gebäudes mit der Feuerverzinkten Fassade Siedereistrasse 1. Fassadengestaltung ist in meinen Augen sehr entscheidend. Vor allem die Wahl des Materials spielt eine zentrale Rolle. Da die Ziegelei in Hochdorf ein prägender lokaler Teil der Geschichte ist, könnte dieses Material aufgenommen werden. Glas macht keinen Sinn, da Sichtschutz für die Bewohner sowieso ein Bedürfnis ist, auch wegen der Sonneneinstrahlung. Eine Holzfassade würde dem Stil "Markant" eine weichere Note geben. Die terrasierte Version , gemischt mit dem markanten Stil in einer natürlichen Gestaltung der Fassade (Backstein und Holz) könnte eine sehr gelungene Mischung geben.
- Konkreter Antrag: Die Mitte empfiehlt die Abstimmung bzgl. Südi in zwei Abstimmungsfragen aufzuteilen. Generelle BZR-Revision und Bebauungsplan auf der einen und Maximal-Höhe der Hochhäuser auf der anderen Seite.
- Die Bausubstanz soll auf die Verwendung von wiederverwerteter oder wiederverwendbarer Bausubstanz zu achten, und es sollen CO₂-neutrale bzw. ressourcenschonende Materialien eingesetzt werden. Wie zum Beispiel Holzbau.
- Wirkung durch hohe Häuser wirken bereits, heraushebende Gestaltung wäre zu viel. Die Hochhäuser sollen einen Bezug zu Hochdorf haben.
- Zeitgemässe und eigenständige Architektur. Ein moderner Akzent, der Hochdorf ergänzt aber nicht überstrahlt (landschaftlich sinnvoll eingebettet).
- Die beiden Fragen (obige 1 + 2) sind nicht zu beantworten; sie können nur missverstanden werden und eine Antwort würde mehr schaden als nützen.... Was ist mit "umliegendes Ortsbild" gemeint? Welches wären denn in Hochdorf (aus Sicht der Fragenstellenden) Bauten (ortsildtypische?), an denen man sich zum Vorteil der gebauten Umwelt orientieren könnte/ sollte/ würde? Mit Ausnahme der Braui kommt mir beim besten Willen nichts Orientierungswürdiges in den Sinn? Der einzige zielführende Weg führt über ordentliche qualitative Verfahren: Ein professionelles, sorgfältiges Auswahlverfahren wird die beste zeitlos-qualitativ-gute Lösung bringen und erst im Rahmen eines solchen Auswahlverfahren lassen sich dann diese Fragen beantworten. Vorgaben im Voraus (analog der Fragen 1+2) sind m.E. unseriös, nicht zweckdienlich und gar mehr schadend als nützlich.
- Die Hochhäuser sollen kein kompletter "Fremdkörper" zum bereits bestehenden Dorfbild sein. Soll Dorf/Stadt verbinden und keine strikte (optische) Separierung der beiden Gebiete entstehen.
- Die beiden Hochhäuser sollen sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Sie können dabei unterschiedlich oder ähnlich sein. Ich finde die Hochhäuser Hochzwei der Allmend Luzern sehr gelungen. Steht man auf dem Sonnenberg und blickt auf die Hochhäuser fügen sie sich farblich harmonisch ins Stadtbild und der grünen Umgebung ein. Das "Gold" und die Fensterfassaden nehmen die Farbe des Himmels/der Wolken an.

- Es wäre schön, wenn die Fassaden der Türme begrünt sind.
- Ich würde eine unterschiedliche Gestaltung mit verschiedenen Baumaterialien wie Holz, Glas, Stein und Begrünung begrüßen.
- Mutig sein! Die Fassaden sollen v.a. nicht eintönig sein (keine SBB-Architektur), sie sollen auf Augenhöhe Nischen aufweisen, ungerade Linien, Brüstungen usw. - was eben zum Aufenthalt einlädt.
- Es darf durchaus etwas abgewichen werden von der bestehenden Architektur, sollte sich aber grundsätzlich ins Dorf- und Landschaftsbild eingliedern - es braucht keine Extravaganz und bitte kein architektonischer Brutalismus. Lieber natürlichere Farben, die Kraft, Zeitlosigkeit und Ruhe ausstrahlen.
- Hochdorf hat kein Ortsbild. Insofern kann man sich an nichts orientieren. Es ist ein Dorf mit Durchfahrtsstrasse und jedem Baustil den man sich vorstellen kann. Insofern ist die Gestaltung vom Südiareal freier möglich. Toll wäre, wenn man einen zeitlosen Stil findet der nicht zu wuchtig wirkt und hochwertig ist. Etwas auf das Hochdorf auch noch in paar Jahrzehnten stolz sein kann. Die Sudi ist kein schöner Ort. Insofern wäre es schade, wenn man sich in der Architektur zu sehr an dieser Industrieanlage orientiert. Dieser Nostalgische Gedanke ist wohl nur für bestehende Hofderer relevant die sowieso in bestehenden Wohnungen wohnen. Neuzuzüger ist eine historische Referenz mutmasslich egal.

3.4 Fragen zur Gestaltung

Frage:

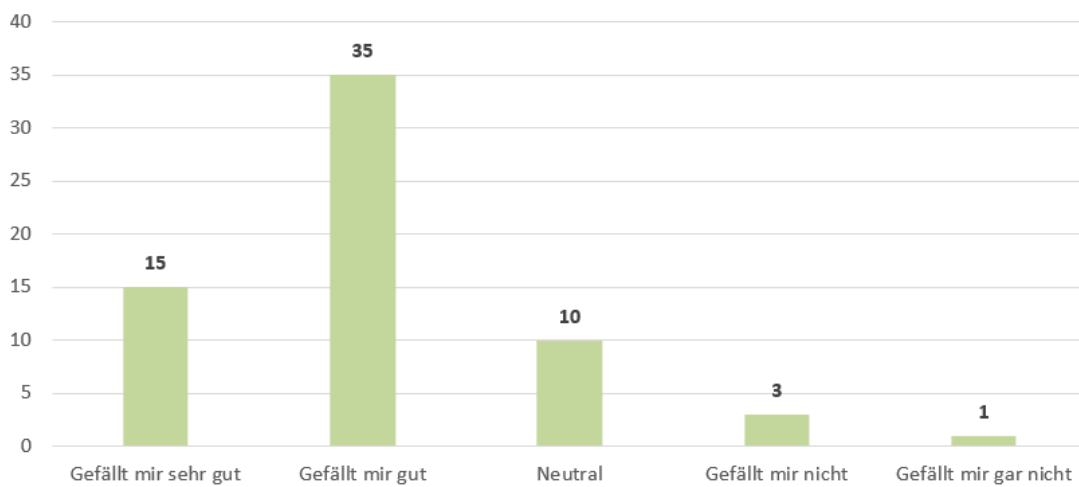
Variante 1 "Terrassen": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf Einbettung und Rücksprünge?

- Gefällt mir sehr gut
- Gefällt mir gut
- Neutral
- Gefällt mir nicht
- Gefällt mir gar nicht



Auswertung:

Variante 1 "Terrassen": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf Einbettung und Rücksprünge?



n = 64

Frage:

Variante 2 "Ikone": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf Kontrast und expressive Fernwirkung?

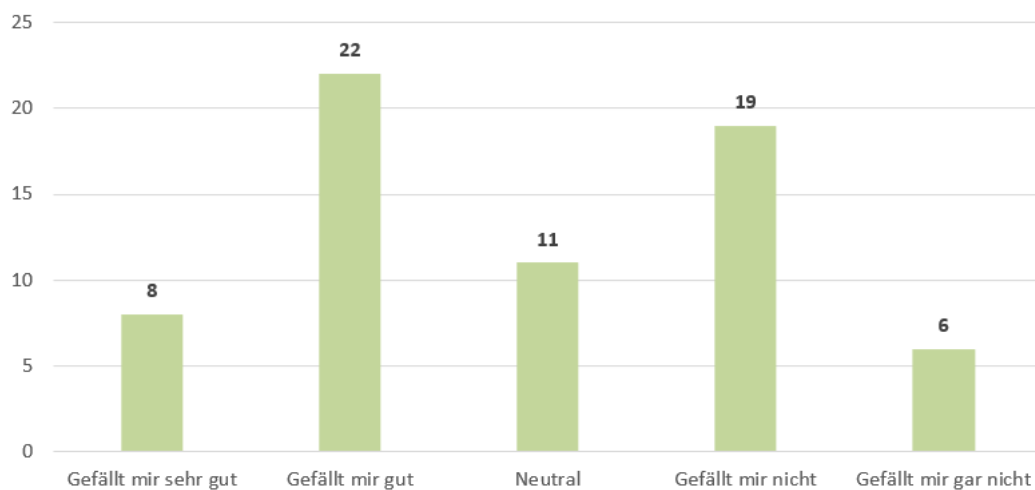
- Gefällt mir sehr gut
- Gefällt mir gut
- Neutral
- Gefällt mir nicht
- Gefällt mir gar nicht



... Das Wohnhochhaus steht im Kontrast zu den anderen Gebäuden der Südi und setzt auf eine expressive Fernwirkung. Es wird zur neuen Ikone von Hochdorf...

Auswertung:

Variante 2 "Ikone": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf Kontrast und expressive Fernwirkung?



n = 66

Frage:

Variante 3 "Leicht": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf Leichtigkeit und Sichtbarkeit?

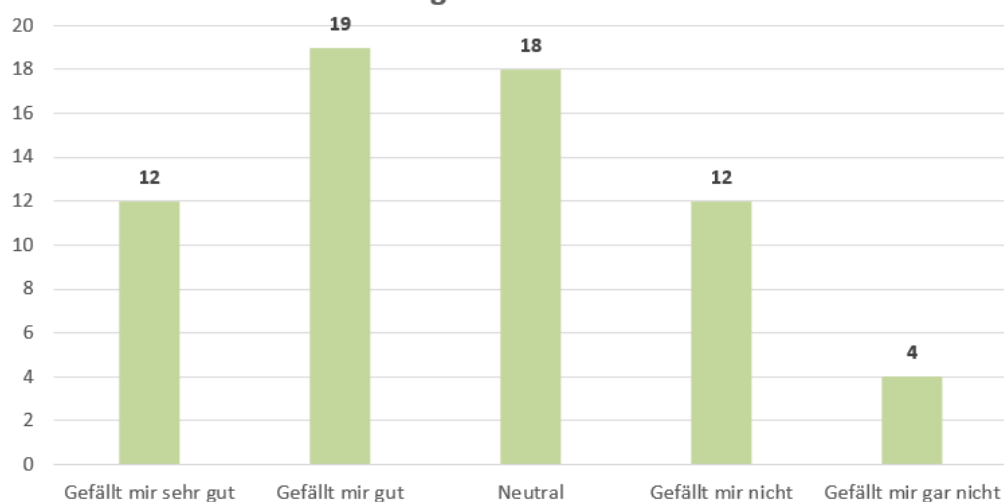
- Gefällt mir sehr gut
- Gefällt mir gut
- Neutral
- Gefällt mir nicht
- Gefällt mir gar nicht



... Die Decken des Wohnhochhauses werden nach aussen sichtbar und verleihen ihm Leichtigkeit. Das Haus wirkt im Gegensatz zum massiven Calomilgebäude elegant, die Bewohnenden und ihre Pflanzen auf den Balkonen sind sichtbar....

Auswertung:

Variante 3 "Leicht": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf Leichtigkeit und Sichtbarkeit?

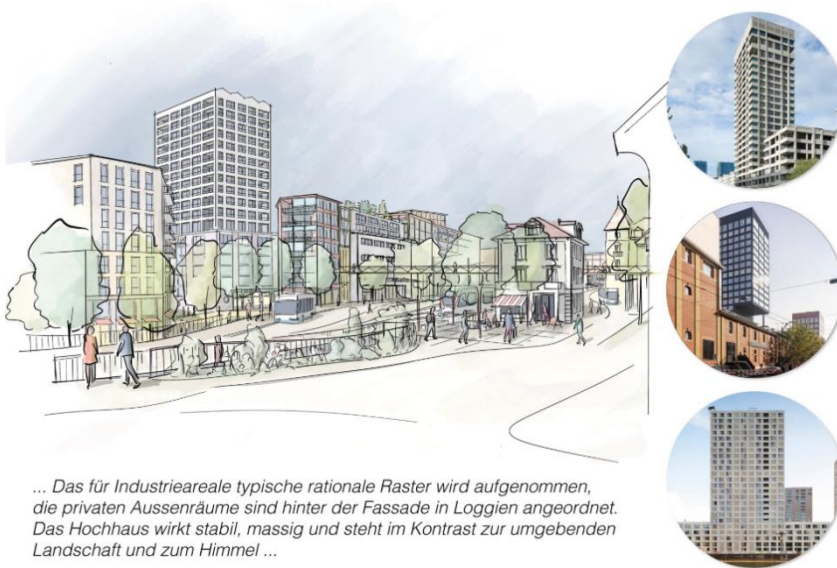


n = 65

Frage:

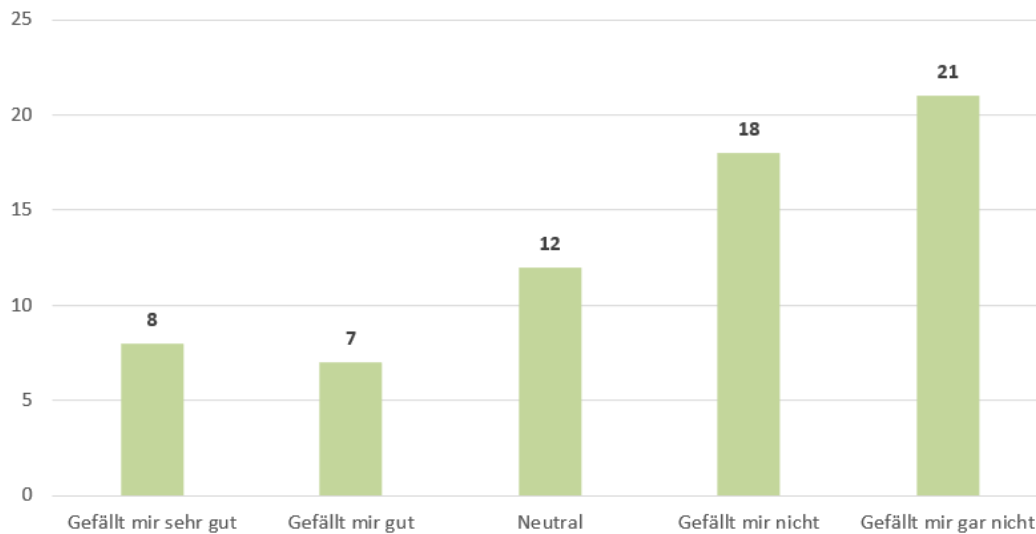
Variante 4 "Markant": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf Industrie und Kubatur?

- Gefällt mir sehr gut
- Gefällt mir gut
- Neutral
- Gefällt mir nicht
- Gefällt mir gar nicht



Auswertung:

Variante 4 "Markant": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf Industrie und Kubatur?



n = 66

Frage:

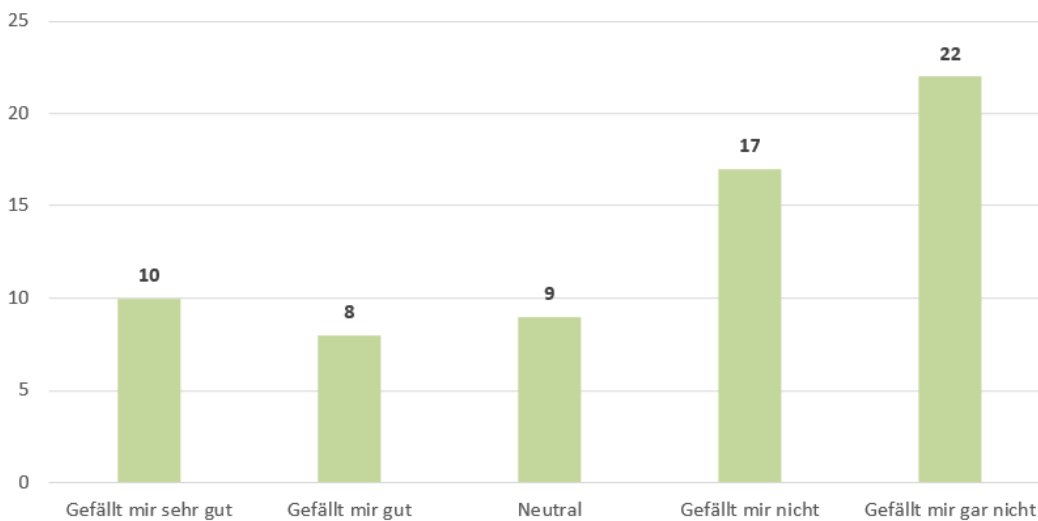
Variante 5 "Collage": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf verschiedene Elemente?

- Gefällt mir sehr gut
- Gefällt mir gut
- Neutral
- Gefällt mir nicht
- Gefällt mir gar nicht



Auswertung:

Variante 5 "Collage": Wie gefällt Ihnen der Charakter mit Fokus auf verschiedene Elemente?



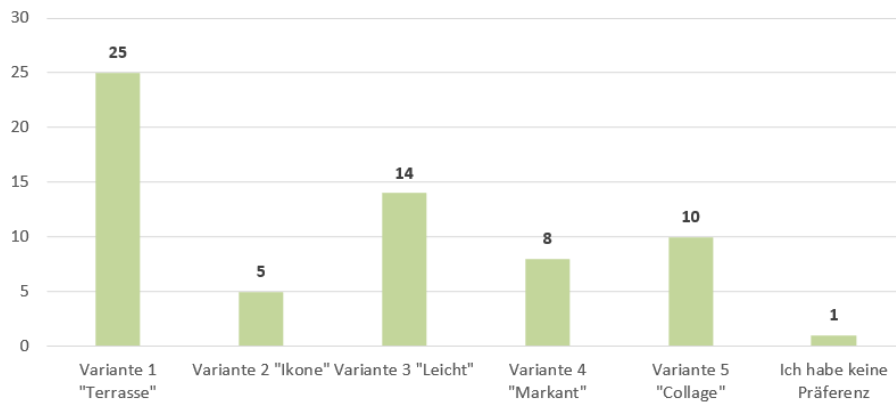
n = 66

Frage



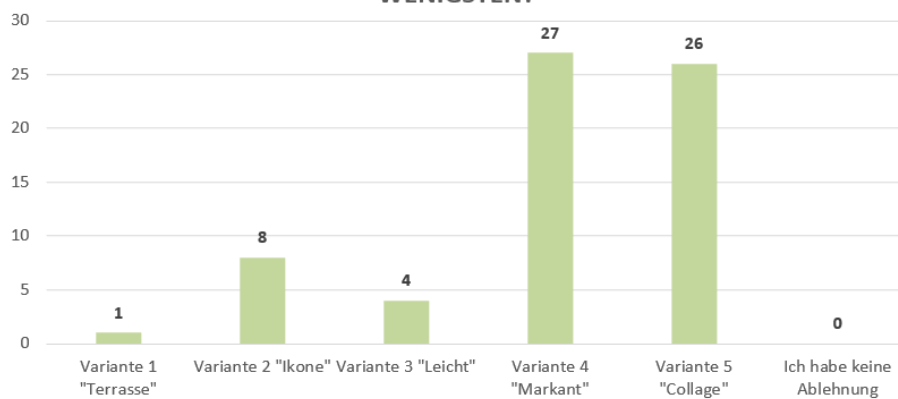
Auswertungen:

Welche der gezeigten Gestaltungen gefällt Ihnen am BESTEN?



n = 63

Welche der gezeigten Gestaltungen gefällt Ihnen am WENIGSTEN?



n = 66

4. Zustimmungsmessungen Umzonung und Bebauungsplan

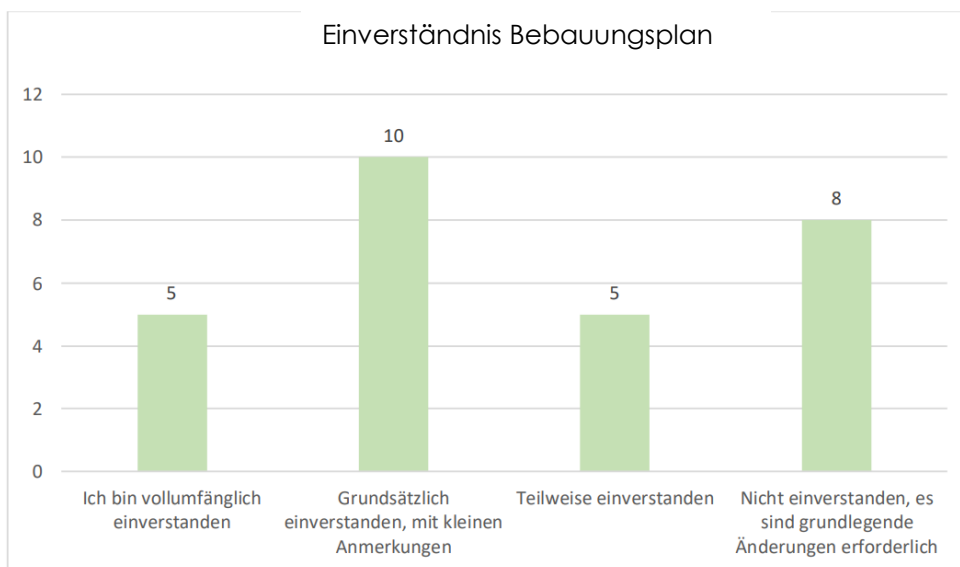
Im Rahmen der E-Mitwirkung wurde zu den rechtlich verbindlichen Planungsunterlagen der Umzonung und dem Bebauungsplan eine Zustimmungsmessung durchgeführt.

Die Resultate der Zustimmungsmessung wurden von einem kleinen Teil der Teilnehmenden ausgefüllt. Die Ergebnisse sind daher nicht repräsentativ und erlauben keine Rückschlüsse auf eine Mehrheitsmeinung der Bevölkerung. Zur Schaffung von Transparenz wurden die Resultate dennoch dokumentiert und als punktuelles Stimmungsbild der antwortenden Personen verstanden. Sie dienen der ergänzenden Einordnung der Rückmeldungen, bilden jedoch keine eigenständige Entscheidungsgrundlage für die planerische Abwägung.

4.1 Rechtlich verbindliche Planungsunterlagen

Frage: Wie beurteilen Sie die Umzonung (Ergänzung BZR & Teiländerung Zonenplan) insgesamt?

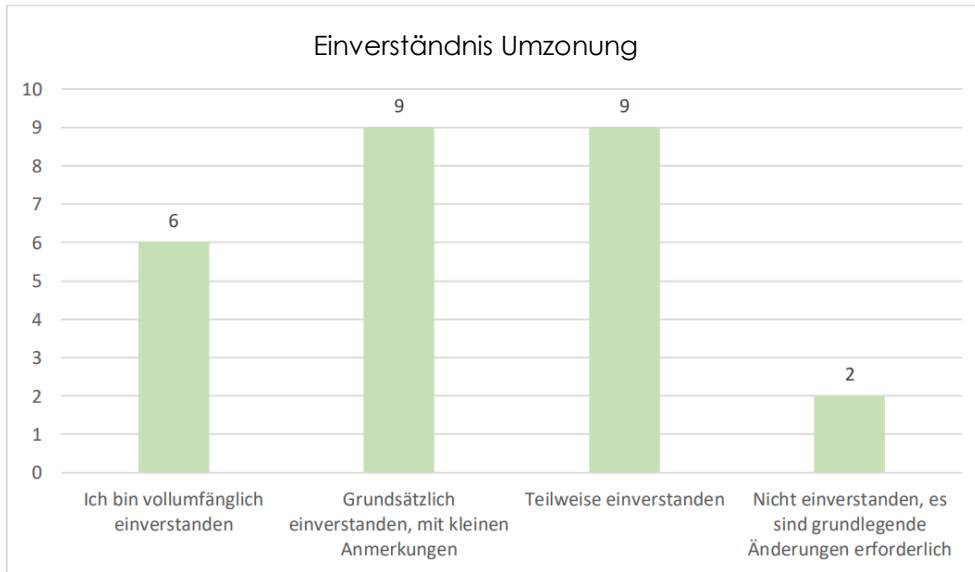
Bebauungsplan:



n = 26 von 41

Frage: Wie beurteilen Sie den Bebauungsplan (Sonderbauvorschriften & Situationsplan) insgesamt?

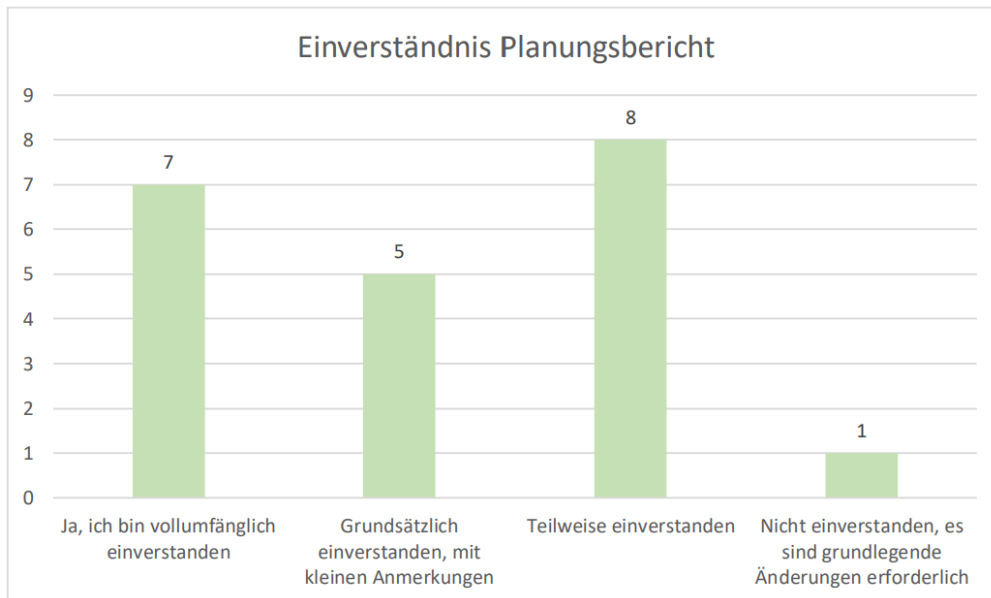
Umzonung:



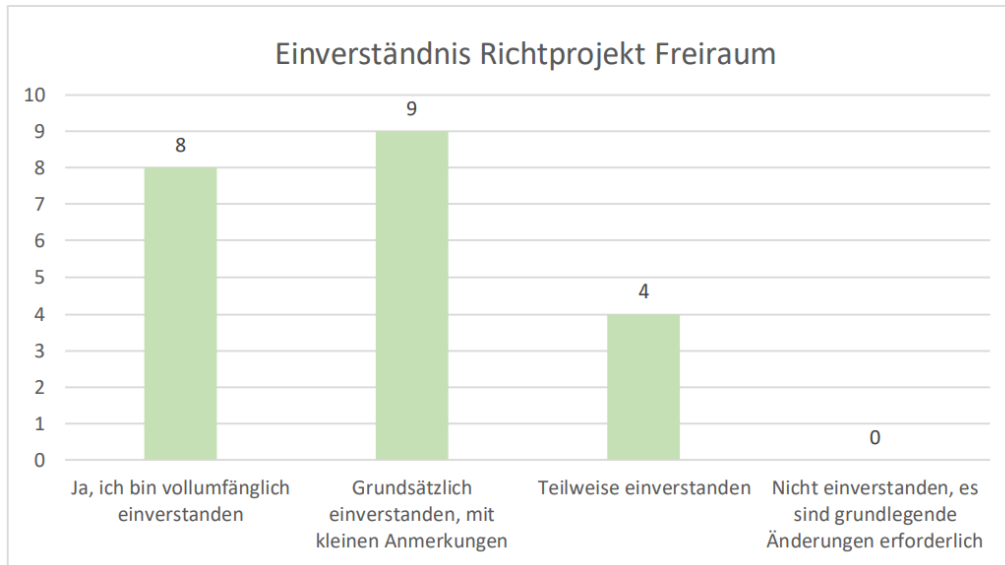
n = 28 von 41

4.2 Orientierende und wegleitende Planungsunterlagen

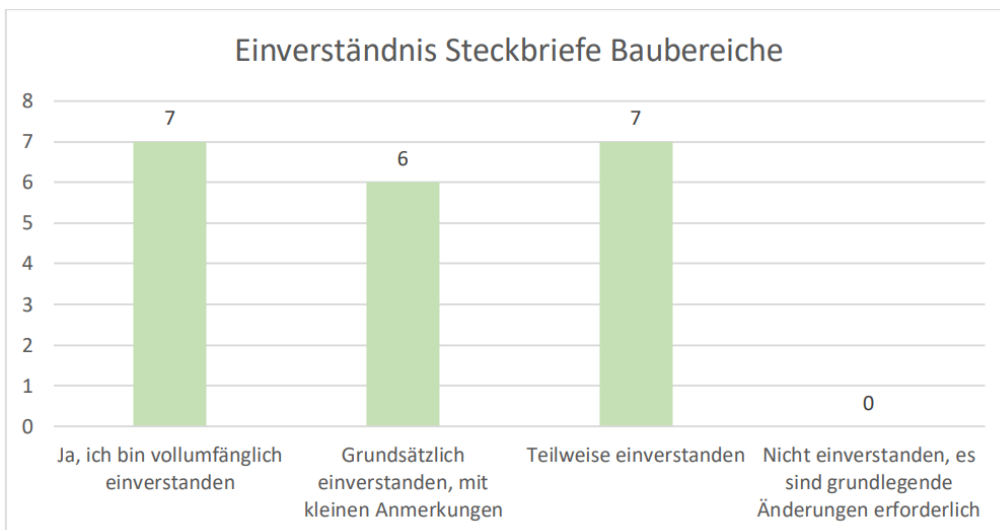
Frage: Wie beurteilen Sie die folgenden Planungsgrundlagen?



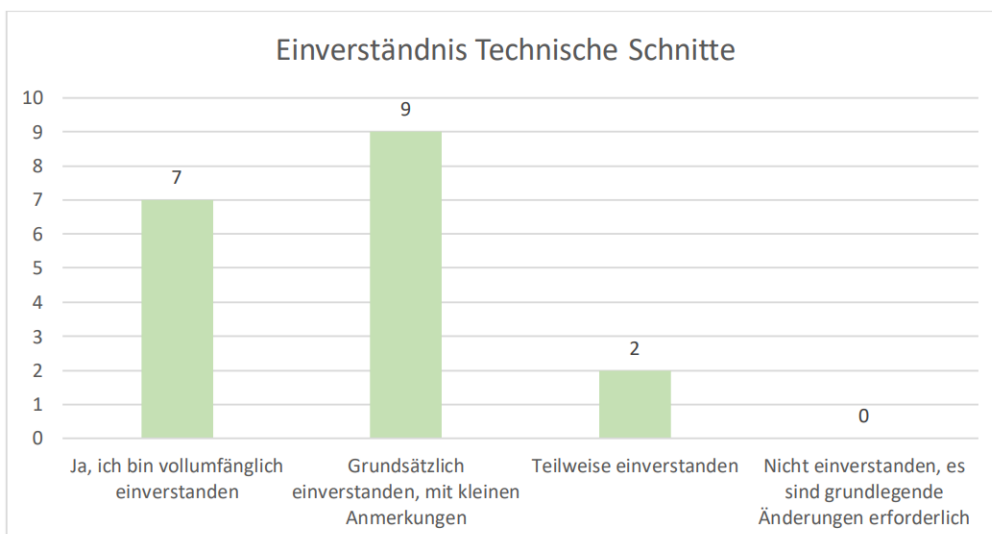
n = 22 von 41



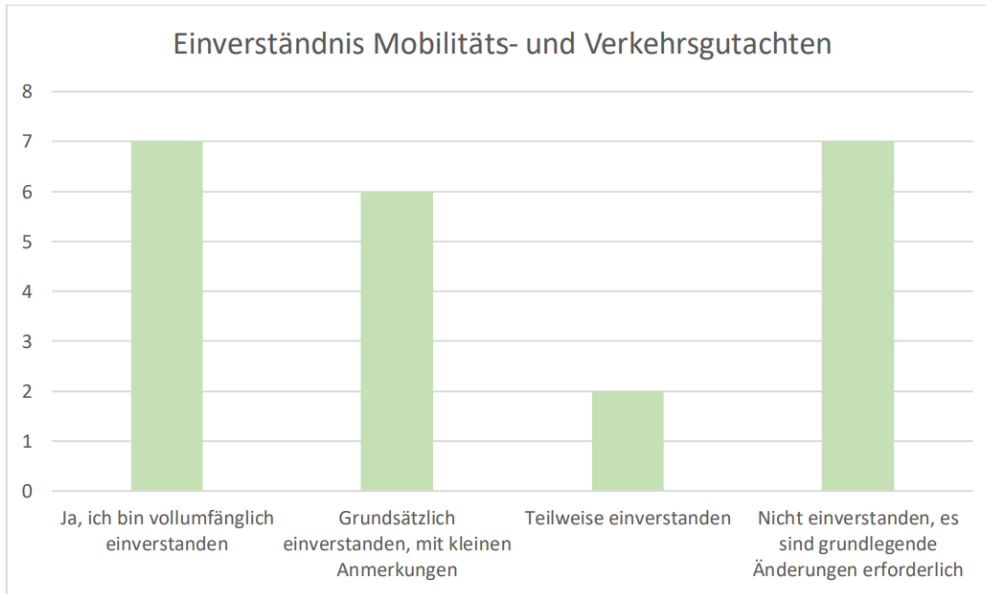
n = 21 von 41



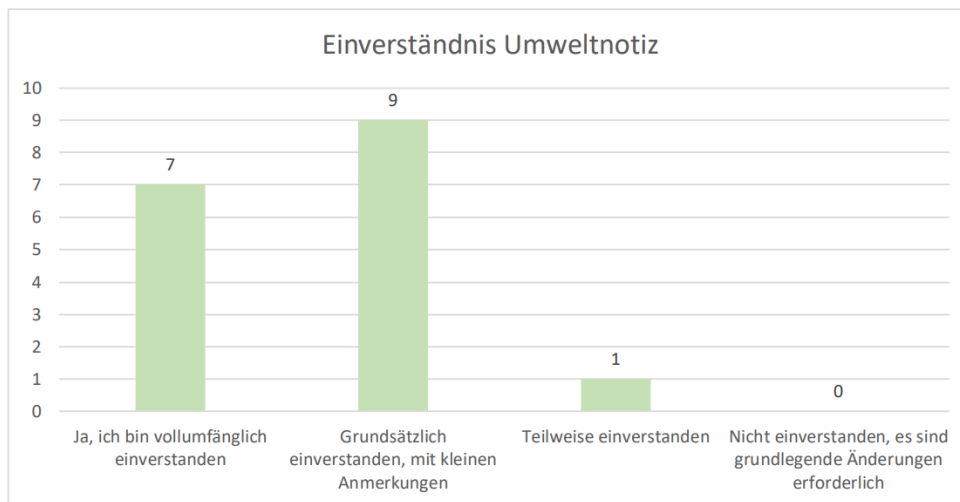
n = 20 von 41



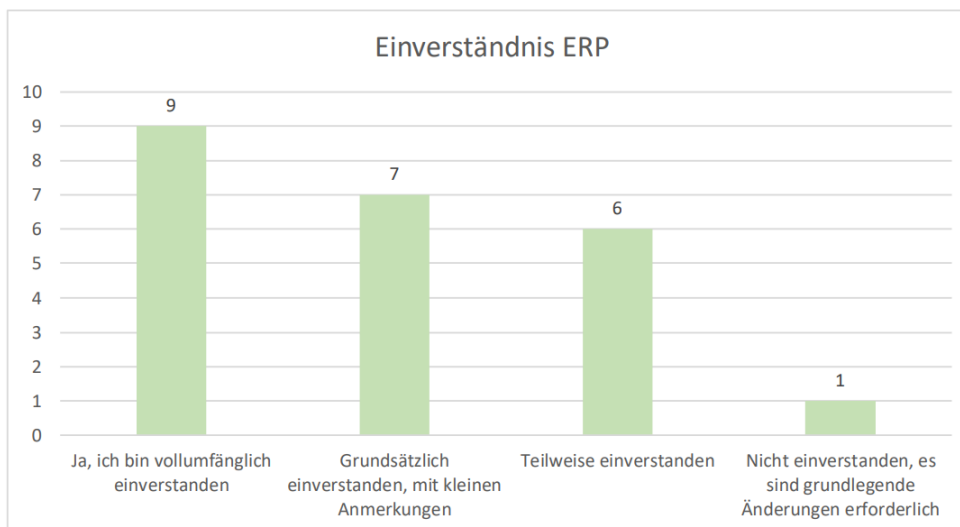
n = 18 von 41



n = 22 von 41



n = 17 von 41



n = 23 von 41