

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement  
**Raum und Wirtschaft (rawi)**  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon +41 41 228 51 83  
rawi@lu.ch  
rawi.lu.ch

**per E-Mail**  
Gemeinderat Hochdorf

Luzern, 3. März 2026 BUP / REP  
529868

## **VORPRÜFUNGSBERICHT**

### **Gemeinde Hochdorf, Teilrevision der Ortsplanung: Vorprüfung Umzonung und Bebauungsplan Südiareal**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 10. Juli 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung der teilrevidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

## **A. Einleitung**

### **1 Ausgangslage**

Mit der Aufgabe der Nutzung im Bereich Milchwirtschaft und dem Erwerb des Südiareals durch die Gemeinde Hochdorf im Jahr 2021 wurde der Grundstein für eine neue Entwicklungsphase dieses Areals gelegt. Die konzeptuellen Entwicklungsschritte zum Südiareal wurden in einem breit abgestützten partizipativen Prozess begleitet. Mit der nun vorliegenden Umzonung und dem Bebauungsplan sollen die im Masterplan Südiareal definierten städtebaulichen Prinzipien, Nutzungsverteilungen und Freiraumkonzepte rechtsverbindlich gesichert werden.

### **2 Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

### **3 Prüfverfahren**

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; Projektleiterin Patricia Buchwald, Tel. 041 228 71 47) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal (RET),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL).

An zwei Bereinigungsbesprechungen wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 9. Januar 2026.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B. entnommen werden.

## **B. Beurteilung**

### **1 Würdigung der Vorlage**

Mit der Entwicklung des zentral gelegenen Südiareals beim Bahnhof Hochdorf wird die Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert und zugleich eine kompakte, zukunftsfähige Struktur geschaffen. Das Areal soll möglichst autofrei gestaltet werden. Durch die Schaffung verschiedener Querungen – insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr – entstehen attraktive Verbindungen zum bestehenden Zentrum und zu den umliegenden Quartieren von Hochdorf. Damit wird eine enge Vernetzung neuer und bestehender Strukturen gewährleistet.

Darüber hinaus wird eine hohe Wohnqualität mit vielfältigen, qualitätsvollen Freiräumen angestrebt. Themen wie Bepflanzung, Schwammstadt-Prinzip und Klima werden dabei berücksichtigt. Die breite Bevölkerung wurde intensiv in den Entwicklungsprozess einbezogen, was die Identifikation mit dem Ort stärkt und wesentlich zu seiner Attraktivierung beiträgt.

## **2 Zonenplan**

### **2.1 Umzonung Zentrumszone 1 und 2**

Mit der Umzonung des Südiareals sind die Flächen für die Bachrevitalisierungen zu kennzeichnen, damit sie freigehalten werden. In den Plänen des Richtprojekts Freiraum sind die

Gewässer-Freihaltebereiche für den Brunnenmöslibach und Sagebach mit 11 m Breite enthalten, jedoch nicht im Zonenplan.

Antrag: Im Zonenplan sind für den Brunnenmöslibach und Sagebach die Gewässer-Freihaltebereiche mit 11 m als «Grünzone Gewässererverlegung» darzustellen.

### **3 Bau und Zonenreglement**

#### **3.1 Art. 15b Zentrumszone 2 Südi**

Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) bei der vorgesehenen Mischnutzung wird als korrekt beurteilt. Vor dem Hintergrund der noch offenen Gebietsentwicklung der Ze-2S sowie der in der Umweltnotiz vom 6. Januar 2026 ausgewiesenen Immissionsgrenzüberschreitungen in den Randbereichen der Ze-2S ist in den Phasen der Gebietsentwicklung zu jedem Zeitpunkt ein qualitativer Lärmschutz sicherzustellen. Daher ist mit der Ausarbeitung der Sondernutzungsplanung und der Konkretisierung der Baufelder, Kubaturen und Nutzungen eine detaillierte Beurteilung des Themas Lärm notwendig. So soll unter Berücksichtigung des vorangeschrittenen Planungsstands aufgezeigt werden, ob und mit welchen Massnahmen die lärmrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können. Werden aufgrund des Bedarfs zukünftig reine Wohnnutzungen in der Ze-2S realisiert, wird der Lärmschutz dahingehend verschärft, als dass bei lärmempfindlichen Räumen die Grenzwerte der ES II anzustreben sind.

Antrag: Artikel 15b Absatz 4 BZR ist wie folgt zu ergänzen: «Mit Ausarbeitung der Sondernutzungsplanung ist unter Berücksichtigung des vorangeschrittenen Planungsstands der Nachweis zu erbringen, dass die geltenden lärmrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können. Werden reine Wohnnutzungen realisiert, ist ein dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Bei lärmempfindlichen Wohnräumen ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der ES II nachweislich anzustreben.»

#### **3.2 Art. 18 Weiher Arbeitszone A**

Beim Südiweiher auf den Parzellen Nrn. 1511 und 174 (GB Hochdorf) handelt es sich um ein Inventar mit Naturobjekten von regionaler Bedeutung (INR) mit der Inventar-Nr. 1031.24. Dieses ist noch nicht grundeigentümerverbindlich als Naturschutzzone gesichert bzw. im BZR präzise geregelt. Da der Artikel 18 BZR nicht Gegenstand der aktuellen Revisionsvorlage ist und mit der Festlegung «Korridor Gewässer» dem fachlichen Anliegen entgegengekommen wird, verweisen wir darauf, dass die Anpassung von Artikel 18 BZR in einer späteren Ortsplanungsrevision vorzunehmen ist.

#### **3.3 Art. 36a Freiraumgestaltung Südiareal**

Artikel 36a Absatz 2 BZR ist im Zusammenhang mit dem Antrag von Ziff. 2.1 ebenfalls zu korrigieren.

Antrag: In Artikel 36a Absatz 2 BZR ist das Wort «Gewässer» durch «Grünzone Gewässererverlegung» zu ersetzen.

## 4 Sonderbauvorschriften

### 4.1 Art. 18 Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach»

Gemäss Artikel 18 der Sonderbauvorschriften sollen Sitzstufen und stellenweise Treppen möglich sein. Bauten und Anlagen im Gewässerraum müssen standortgebunden und im öffentlichen Interesse sein. Es sind daher keine Bauten und Anlagen (auch keine unterirdischen, keine Werkleitungen etc.) innerhalb des Gewässerraumes gestattet. Aus Sicht der Bewilligungsbehörde und der Umweltbehörde ist der Artikel 18 wie folgt zu präzisieren.

Antrag: Es ist folgende Formulierung für Artikel 18 Absatz 2 der Sonderbauvorschriften zu übernehmen: «Der Brunnenmöslibach und Sagebach sind soweit möglich freizulegen und naturnah zu gestalten. [...] Dafür sind Sitzstufen und stellenweise Treppen – aus natürlichen Materialien und soweit diese bewilligungsfähig sind – zu erstellen. Diese sind nach Vorgaben des Gewässerschutzrechts zu gestalten und im Wasserbauprojekt zu bewilligen prüfen.»

### 4.2 Art. 23 Fuss- und Veloverkehr

Artikel 23 der Sonderbauvorschriften regelt den Fuss- und Veloverkehr. In Absatz 1 wird festgelegt, dass die öffentlichen und arealinternen Fuss und Velowegverbindungen öffentlich zugänglich ausgestaltet werden. Dabei ist nicht ohne weiteres klar, in welchem Planungsinstrument diese Verbindungen dargestellt sind.

Hinweis: Wir empfehlen die Präzisierung «Die im Situationsplan dargestellten öffentlichen und arealinternen Fuss- und Veloverbindungen (...)» in Artikel 23 Absatz 1 der Sonderbauvorschriften zu ergänzen.

### 4.3 Gewässerschutzrechtliche Bewilligung

Die Machbarkeit für Einbauten ins Grundwasser soll bereits in den frühen Planungsphasen berücksichtigt werden (bspw. im Rahmen von Wettbewerben). Im geologisch-geotechnischen Vorbericht der Keller + Lorenz AG vom 5. November 2025 (siehe Seite 8) wird ebenfalls empfohlen, die gewässerschutzrechtliche Machbarkeit und Bewilligungsfähigkeit von den allfälligen Einbauten ins Grundwasser in einer frühen Projektphase abzuklären, dies aufgrund der komplexen Hydrogeologie im Südiareal und zur Prüfung der Machbarkeit der geplanten Überbauung (bspw. Untergeschosse). Dieses Vorgehen dient der Risikominimierung in der Projektplanung.

Antrag: Die Sonderbauvorschriften sind wie folgt zu ergänzen: «Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.»

## 5 Erschliessungsrichtplan

Aufgrund der Transformation des Südiareals ist die Erschliessung für die Zonenplanänderung im Bereich des Südiareals mittels eines kommunalen Erschliessungsrichtplans aufzuzeigen (Art. 19 Abs. 2 RPG). Darin werden die Themen Strasse, Wege, Fuss- und Veloverkehr, Abfallentsorgung, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Fernwärme und Abfallentsorgung sowie die zwingenden Angaben von Kosten- und Zeithorizonten gemäss kantonaler Wegleitung aufgezeigt. Der kommunale Erschliessungsrichtplan ist im ordentlichen Verfahren zu behandeln und zu beschliessen.

## **6 Weitere Aspekte**

### **6.1 Bauzonenkapazität**

Gemäss dem Planungsbericht entsteht durch die Umzonung des Südiareals von der Arbeitszone in die Zentrumszone 1 und 2 eine Einwohnerüberkapazität. Hingegen sinkt der erwartete Baulandbedarf pro Einwohnerin/Einwohner in der Gemeinde. Da sich das zentral gelegene Südiareal direkt am Bahnhof Hochdorf befindet, entspricht diese bauliche Entwicklung den raumplanerischen Grundsätzen der Innenentwicklung und befördert den haushälterischen Umgang mit dem Boden.

### **6.2 Bodenschutzkonzept**

Die enthaltenen Bestimmungen und Massnahmen im Bodenschutzkonzept sind für den Bodenschutz zielführend. Die Flächen mit potenziell belastetem Boden wurden untersucht. Der Umgang mit chemisch belastetem Bodenaushub gemäss erwähntem Bodenschutzkonzept ist zulässig. Der Original-Analysebericht der schadstoffchemischen Untersuchung fehlt allerdings im Anhang des Bodenschutzkonzepts.

Antrag: Zur Genehmigung des Bebauungsplans ist das Bodenschutzkonzept inklusive Analysebericht einzureichen.

### **6.3 Etappierung**

Aus dem Planungsbericht geht die Abstimmung der Etappierungsschritte bezüglich Spiel- und Freizeitflächen und der Erstellung der Hochbauten nicht hervor.

Antrag: Die Etappierung der Spiel- und Freizeitflächen ist im Zusammenhang mit der Erstellung der Hochbauten des Areals präzise im Planungsbericht aufzuzeigen.

### **6.4 Gewässerschutzrechtliche Bewilligung**

Gemäss den Ausführungen zu Ziffer 4.3, «Gewässerschutzrechtliche Bewilligung» ist auch die Umweltnotiz in Kapitel 4.6.1 anzupassen und zu ergänzen.

Antrag: Es ist folgender Satz zu ergänzen: «Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert wird.»

Antrag: Die Gesetzesgrundlage ist zu korrigieren und auf Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung zu verweisen.

### **6.5 Steckbriefe Baubereiche, G 50 Gebäude Calomil**

Der Abschnitt zum Calomilgebäude wurde in Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege ergänzt. Aus fachlicher Sicht ist der erste Absatz vom ergänzten Punkt «Hinweis» fachlich nicht adäquat formuliert.

Antrag: Der Absatz ist umzuformulieren: «Die Kantonale Denkmalpflege sieht vor, das Calomil-Gebäude im Rahmen der laufenden Revision des kantonalen Bauinventars (BILU) von «erhaltenswert» auf «schützenswert» aufzustufen. Das Gebäude hat mindestens nationale Ausstrahlung als «bedeutender Vertreter des Brutalismus in der Schweiz.»

## **6.6 Umgebungsgestaltung**

Kapitel 5.4 des Planungsberichtes erläutert die Umgebungsgestaltung. Der zweite Abschnitt des Unterkapitels «Korridore Gewässer» ist aus fachlicher Sicht präziser zu formulieren.

Antrag: Der Abschnitt «Korridore Gewässer» ist wie folgt umzuformulieren: «Es ist sicherzustellen, dass der künftige Gewässerraum in Abstimmung mit dem Wasserbauprojekt frei von nicht standortgebundenen Anlagen bleibt. Im Zonenplan und im Bebauungsplan erfolgt die Raumsicherung der Korridore Gewässer als «Grünzone Gewässerverlegung» mit einer Breite von 11 m für den Brunnenmöslibach und den Sagebach. Diese Grünzone Gewässerverlegung wird im konkreten Gewässerprojekt mittels den lagegenauen Baulinien gesichert (erst hier wird die genaue Lage definiert). Bei der nächsten Zonenplanrevision sind die Baulinien (werden im nächsten Wasserbauprojekt festgelegt) durch den Gewässerraum zu ersetzen und die Baulinien aufzuheben.»

## **6.7 Umweltnotiz**

Die Aussagen in der Umweltnotiz Kapitel 2.1.1 sind nicht vollständig und daher zu präzisieren.

Antrag: Kapitel 2.1.1 ist wie folgt zu präzisieren: «Die Erstellung und Erschliessung der Parkhäuser und Parkplätze in der Zentrumszone 1 erfolgt unabhängig und zeitlich versetzt zur Erstellung weiterer Parkieranlagen in der Zentrumszone 2. Aufgrund der noch nicht definierten Entwicklungsrichtung kann zum jetzigen Zeitpunkt kein funktionaler Zusammenhang erkannt werden. Sobald die Planung detaillierter angegangen wird, ist die UVP-Pflicht erneut zu prüfen.»

Hinweis: Wie in Kapitel 2.1.1 der Umweltnotiz festgehalten, unterliegen Parkhäuser und Parkplätze mit mehr als 500 Parkfeldern gemäss Anhang Nr. 11.4 der UVPV der UVP-Pflicht. Die nun festgelegte Anzahl von 500 Parkplätzen liegt an der entsprechenden Schwelle. Wir weisen daraufhin, dass bei einer Erhöhung der Anzahl Parkplätze die UVP-Pflicht erneut zu prüfen ist.

## **6.8 Mehrwertabgabe**

Der Mehrwertausgleich wird im Planungsbericht erörtert. Die Gemeinde Hochdorf besitzt viele von den betroffenen Grundstücken und hat daher keine Mehrwertabgabe zu leisten. Die Grundstücke der SBB (Parzelle Nr. 123) sowie die Parzellen Nrn. 175, 176, 177 und 940 werden umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Parzellen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht.

# **C. Ergebnis**

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision zum Südiareal der Gemeinde Hochdorf kann insgesamt als weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Köhler  
Leiter Bereich Recht

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Luzerner Wanderwege (LWW)
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Regionaler Entwicklungsträger Idee Seetal (RET)
- Verkehrsverbund Luzern (VVL)

## **Anhang geprüfter Planungsinstrumente**

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan (1:2'500), Entwurf vom 8. Januar 2026;
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 6. Januar 2026;
- Bebauungsplan, Situationsplan (1:1'000), Entwurf vom 6. Januar 2026;
- Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 6. Januar 2026;
- Erschliessungsrichtplan, Entwurf vom 16. Juni 2025.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungs- und Begleitbericht nach Art. 47 RPV, Entwurf vom 6. Januar 2026;
- Umweltnotiz, Entwurf vom 6. Januar 2026;
- Masterplan Südi vom April 2025;
- Richtprojekt Freiraum, Entwurf vom 6. Januar 2026;
- Mobilitätskonzept inkl. Verkehrsgutachten, Entwurf vom 6. Januar 2026;
- Steckbriefe Baubereiche, Entwurf vom 6. Januar 2026;
- Technische Schnitte mit Höhenkoten, Entwurf vom 6. Januar 2026.