

Masterplan

Arealstrategie mit städtebaulichem Richtprojekt
April 2025

Salewski Nater Kretz AG, BRYUM GmbH,
TEAMverkehr.zug AG, Cabane Partner Urbane Strategien
und Entwicklung GmbH, SITO Development AG



Hofdere zentral

Inhaltsverzeichnis



Impressum

Auftraggeberin
**Einwohnergemeinde
Hochdorf**
Hauptstrasse 3
6280 Hochdorf

Team
Salewski Nater Kretz AG
Weststrasse 74
8003 Zürich
+41 (0) 44 518 84 00
info@salewski-nater-kretz.ch
www.salewski-nater-kretz.ch

BRYUM GmbH
Breisacherstrasse 89
4057 Basel
+41 (0) 61 683 36 34
mail@bryum.org
www.bryum.org

TEAMverkehr.zug AG
Zugerstrasse 45
6330 Cham
+41 (0) 41 783 80 60
box@teamverkehr.ch
www.teamverkehr.ch

**Cabane Partner
Urbane Strategien und
Entwicklung GmbH**
Markgräflerstrasse 34
4057 Basel
office@urbanestrategien.com
www.urbanestrategien.com

SITO Development AG
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Mit
Lemon Consult AG, Zürich; Blessess AG, Luzern; Temporal Brandschutz AG, Derendingen; Amberg Loglay AG, Zürich; Planteam S AG, Luzern; Kost + Partner AG, Luzern; Begleitkommission Entwicklung Südiareal, Hochdorf; SBB AG, Infrastruktur und Immobilien, Olten/Bern; Dienststelle Verkehr und Infrastruktur, Kriens; Dienststelle Raum und Wirtschaft, Luzern

Zürich, 08. April 2025

1	Ausgangslage	5
1.1	Rückblick	5
1.2	Der Masterplan als Arbeitsinstrument	7
2	Zielbild	10
3	Raum	14
3.1	Grundstruktur und städtebauliche Prinzipien	14
3.2	Teilgebiete und Stadträume der Südi	27
4	Infrastruktur	40
4.1	Mobilität und Verkehr	40
4.2	Wassermanagement	46
4.3	Vegetation	48
4.4	Nachhaltigkeit	50
4.5	Energie	52
4.6	Weitere Umweltthemen	53
5	Umsetzung	55
5.1	Planungsschritte	55
5.2	Umsetzungsagenda	56
5.3	Zwischennutzungen	68
5.4	Wirtschaftlichkeit und Finanzen	74
5.5	Qualitätssicherung	75
5.6	Vergabe	76
6	Anhang	80

1 Ausgangslage

1.1 Rückblick

Die Südi verbindet als Produktionsstätte und Ortsteil Geschichte und Zukunft der Gemeinde Hochdorf. Seit 1895 prägt die Milchverarbeitungs-Fabrik das Dorf sowie die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der ganzen Region. Mit dem Masterplan möchten wir die Tradition des Wandels fortsetzen, die Transformation des Areals anstossen, seine historische Identität bewahren und innovative Ansätze für eine nachhaltige Zukunft entwickeln. Gemeinsam schaffen wir einen Raum, der Geschichte ehrt und neue Perspektiven für kommende Generationen eröffnet.

Abb. 1 Das gewachsene Gebäudekonglomerat der Milchsüdi am Bahnhof Hochdorf, im Vordergrund die kulturwirtschaftlich genutzten Felder am Hangfuss (historische Flugaufnahme)



Abb. 2 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter Testplanung Südiareal Hochdorf

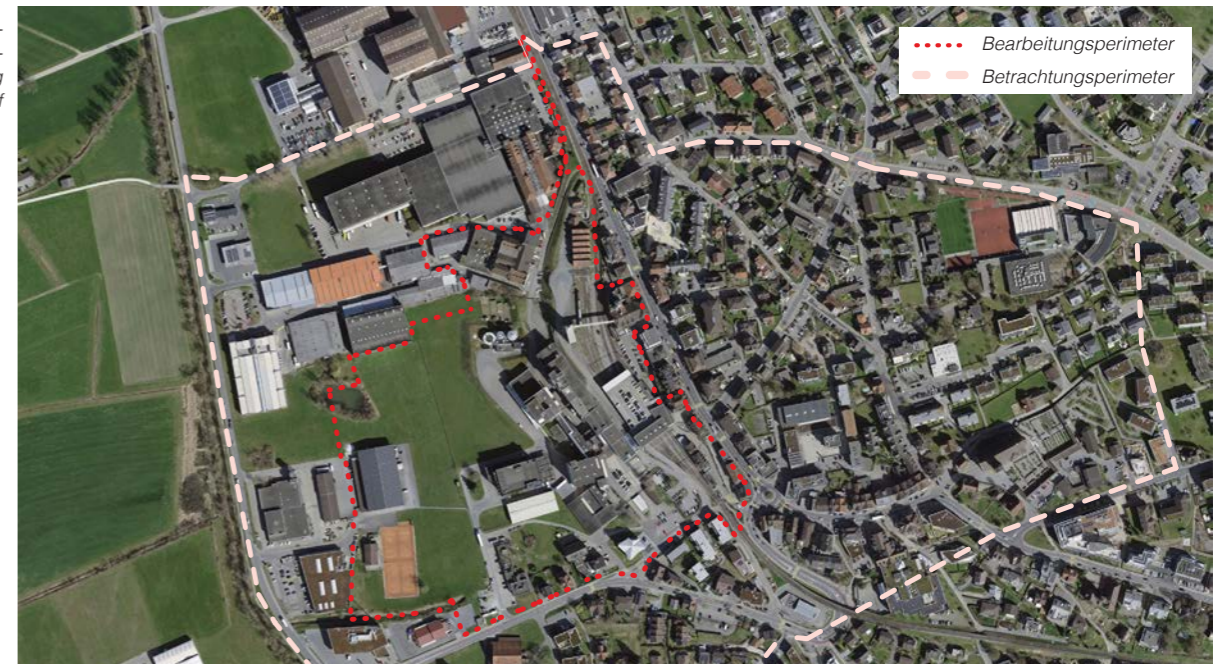




Abb. 5 Seetal mit Baldegger- und Hallwilersee



Abb. 6 Seetal, Hochdorf und Südi im Vordergrund



Abb. 7 Zentralalpen, Hochdorf und Südi im Vordergrund



Abb. 8 Blick von der Südi Richtung Zentralalpen



Abb. 9 Bahnhof Hochdorf und Siedereistrasse (Joris Jehle)



Abb. 10 Parkdeck und Passerelle (Joris Jehle)



Abb. 11 Calomil (Joris Jehle)



Abb. 12 Blick aus Industriegasse nach Norden (Joris Jehle)



Abb. 13 Mischerei und Calomil (Joris Jehle)



Abb. 14 Niro 4 und Calomil (Joris Jehle)



Abb. 15 Industriegasse (Joris Jehle)



Abb. 16 Industriegasse (Joris Jehle)



Abb. 17 Industriegasse (Joris Jehle)

2 Zielbild

Strahlend thront die Südi auf der Hangkante im Seetal. Wasser plätschert über die Ebene in die Ron. Alte Flussläufe erwachen zum Leben, Kreisläufe werden geschlossen. Es tut sich etwas, in den Gassen, auf den Plätzen, im neuen Park. Menschen gehen unterschiedlichen Tätigkeiten nach, sie kommen von nah und fern. Das Leben pulsiert durch die Südi.

Die Südi, ein vielfältiger Ort

Hochdorf ist mehr als ein Zentrum, die Südi mehr als ein Areal. Verschiedene Nutzungsschwerpunkte bringen unterschiedliche Milieus zusammen, Entwicklungsstrategien und Zeithorizonte schaffen in der Südi unterschiedliche Atmosphären. Sie lassen die Südi immer wieder von Neuem im Zentrum stehen.

Von der Industriezeitadelle zum dynamischen Lebensraum

Der Bestand ist die Basis für die Entwicklung der Südi. Die robuste Bausubstanz der Industriebauten und -gassen ermöglicht ein spannungsvolles Weiterbauen mit dem Bestand. Alt und Neu verschmelzen zu einem zukunftsweisenden Ganzen. Durch die Aufstockung der Bestandsbauten erhält das Areal eine räumlich erfahrbare vertikale Schichtung. Diese Schichtung wird zur «natürlichen» Gestaltungsgrundlage für das gesamte Areal und macht Industriegeschichte les- und spürbar. Die ehemalige Industriezeitadelle auf der Hangkante erwacht zu neuem Leben und ermöglicht eine einzigartige Kombination aus industriellem Charme und Leben auf dem Land.

Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof

Durch die unmittelbare Nähe der Südi zum Bahnhof wird dieser zum zentralen Baustein für die Entwicklung. Er ist eine wichtige Ressource für die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden der Südi und Hochdorf. Der Bahnhof als regionaler Mobilitätshub ermöglicht ein attraktives Umfeld zur Förderung von Alternativen zum Auto. Die ausgebauten Personenunter- und überführungen verbinden die Südi über die Gleise mit dem Dorf.

Treffpunkt Südiplatz

Der Südiplatz bildet nicht nur den Auftakt und Ankunftsort der Südi, er bindet Hochdorf über die Gleise zusammen. Visuell durch den Hochpunkt am Südiplatz, räumlich durch die Personenunterführung Süd. Öffentlichkeitswirksame Erdgeschosse beleben den Platz, lokale Versorgung ermöglicht kurze Wege für die ganze Südi. Man trifft sich am Südiplatz.

Industriegasse an der Hangkante

Die Identität der Industriegasse nährt sich aus der Atmosphäre des Bestandes und prägt die Bebauung der Hangkante. Die Kombination des industriellen Charmes mit hitzemilderndem Grünvolumen und Wasser schafft eine attraktive Adresse für ein vielfältiges Publikum. Mit aktivierenden Zwischennutzungen wird der Ort Schritt für Schritt zu einem neuen Teil von und für Hochdorf.

Zuhause in der Südi

Die Südi schafft ein vielfältiges Raumangebot für eine lebendige Nachbarschaft: Die Arbeit mit dem Bestand ermöglicht attraktive, neue und alternative Wohn- und Lebenswelten. Unterschiedliche Haus- respektive Wohntypen bilden eine gute Grundlage für eine lebendige, durchmischte Südi. Ein diverses Angebot an Freiraumtypen fördert unterschiedliche Aktivi-

täten, Atmosphären und Aufenthaltsqualitäten. Die mehrheitlich öffentlichen Freiräume ermöglichen Raum für Aneignung.

Entschleunigte Nachbarschaft

Das Quartiersinnere bleibt frei von Beeinträchtigungen des motorisierten Individualverkehrs. Die Parkierungsanlagen werden in drei Bereichen an den Rändern der Südi konzentriert. Das engmaschige Fuss- und Velowegnetz ermöglicht kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und ÖV. Zudem sind komfortable Veloparkierungsanlagen und Veloverbindungen in alle Richtungen vorgesehen.

Qualitätsfaktor Schwellenräume

Als Vermittlerin des menschlichen Massstabes ist die horizontale Schichtung nicht nur auf Bestandshöhe ablesbar, sondern auch auf Augenhöhe. Geschickt gestaltete Schwellenräume schaffen gute Übergänge von innen nach aussen, von privat zu öffentlich. Die territoriale Tiefe der plastischen Erdgeschosse ist sozialräumlich von grosser Relevanz. Die Erdgeschosse sind Interaktions- und Aufenthaltsräume. Deshalb werden die bodennahen Geschosse jedes Gebäudes besonders sorgfältig und plastisch gestaltet.

Südi-park und Calomil am Hangfuss

Der Südi-park beherbergt soziokulturelle Nutzungen, der Zukunftsgenerator im ehemaligen Calomilgebäude bietet ein Zuhause für publikumswirksame, kulturelle und innovative Nutzungen in Hochdorf. Park und Calomil werden Schritt für Schritt zu Attraktoren, die über Hochdorf ausstrahlen.

Die Wasserburg im Seetal

Das Wasser ist Leitmotiv für die Gestaltung von Park, Freiraum, Architektur und sogar für die Energieversorgung. Historische Bäche werden freigelegt, Regenwasser folgt der Topografie, Retentionselemente werden zu Teichen, alte Tanke werden zu Wasserrückhaltebecken für die lokale Bewässerung und der Baldeggersee zum möglichen Energielieferanten.

Möglichkeitsraum Südifelder in der Ebene

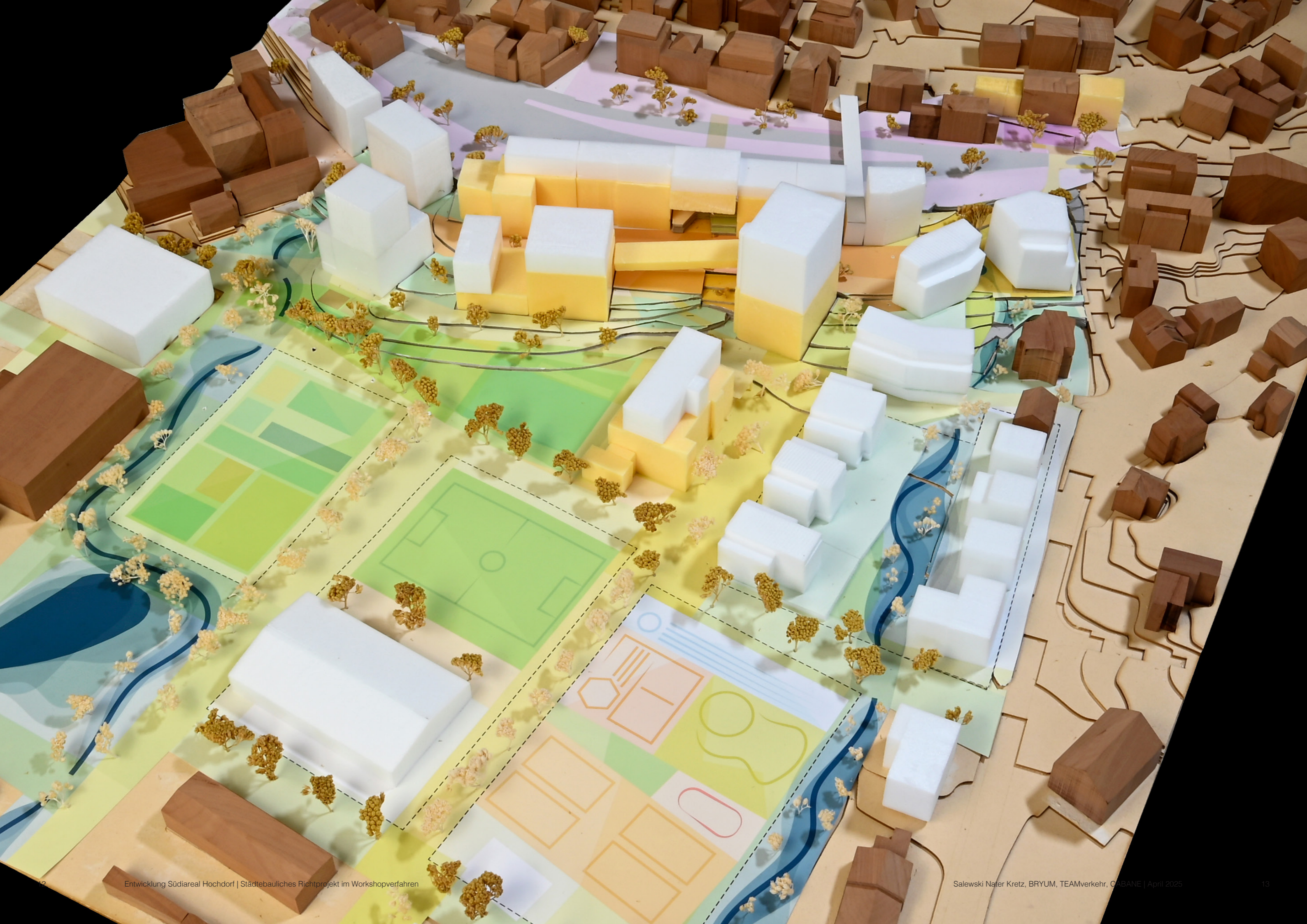
Die Ebene ist der langfristige Potenzialspeicher der Südi. Unterschiedliche Szenarien erlauben eine auf künftige Bedürfnisse angepasste Entwicklung. In der ersten Phase werden die freien Flächen in der Ebene mit dem Konzept der Felderwirtschaft betrieben, das innovative und interessante Zwischennutzungen im Aussenraum begünstigen soll.

Anfang eines langfristigen Transformationsprozesses

Die Entwicklung der Südi ist als langfristiger Transformationsprozess entworfen. Aus der Beteiligung der Bevölkerung hervorgehende Bedürfnisse, Ideen und Räume sollen auch in Zukunft ihren Platz in der Südi finden. Deswegen wird noch nicht alles festgelegt. Die Arealstrategie ist im Sinne einer „lernenden Planung“ offen für zukünftige Veränderungen und für neue Erkenntnisse im weiteren Planungsprozess.

Wirtschaftlich tragfähig

Als Teil des Entwicklungsschwerpunkts Hochdorf-Römerswil schafft die Südi Möglichkeitsräume für eine qualitative, wirtschaftliche Entwicklung. Der neue Lebens- und Wirtschaftsraum wirkt sich langfristig positiv auf die finanzielle Lage der Gemeinde Hochdorf aus. Das Steuersubstrat und die Standortgunst werden gestärkt.



3.1.2 Mobilitäts- und Erschliessungsgrundsatz

Zentraler Baustein zur Erfüllung der Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden der Südi ist der Bahnhof. Er wird beidseitig durch die Neugestaltung des Bushofs ergänzt und mit weiteren Massnahmen als **Mobilitätshub** positioniert.

Das verkehrliche Gesamtkonzept sieht vor, das Innere der Südi möglichst frei von Beeinträchtigungen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu halten. Durch diese **Erschliessung von Aussen** wird ein attraktives Umfeld zur Förderung von Alternativen zum Auto geschaffen. Die Abstellung der Fahrzeuge erfolgt gesammelt in den **Quartierparkhäusern** Südiplatz, Nord und West, welche an den Rändern der Südi verortet sind.

Die **Förderung des Langsamverkehrs** umfasst nebst einem funktionierenden Mobilitätshub und den peripher liegenden Quartierparkhäusern auch praktische Fuss- und Velowege, Nutzungsangebote für den Alltagsbedarf und attraktive Freiräume von hoher Aufenthaltsqualität. Dieser multifaktorielle Mobilitäts- und Erschliessungsgrundsatz soll schrittweise umgesetzt werden, er dient als Leitschnur für die Umsetzung. Er umfasst nicht nur, aber auch, verkehrliche Massnahmen. Im Kapitel «Mobilität und Verkehr» auf Seite 40 wird näher darauf eingegangen.

Abb. 19 Erschliessung von Aussen für ein Langsamverkehrsfreundliches Quartier



3.1.3 Freiraumgerüst

Das Freiraumgerüst hält die Südi zusammen. Es besteht aus einem Netz von begrünten **Plätzen, Wegen, Gassen, Strassen und Parkräumen**, einem Vegetationskonzept und dem Retentionssystem, die auf Seite 46 und 48 erläutert werden. Ihr Herzstück ist eine freiräumliche Trias, die den Südiplatz, die Industriegasse und den Südiplatz umfasst. Ihre komplementären Raumqualitäten und Nutzungsangebote bilden die Grundlage für ein abwechslungsreiches Quartierleben.

Die Freiräume der Südi übernehmen unterschiedliche Funktionen. Sie sind Raum für Aneignung, Aufenthalt und Rückzug, dienen als Treffpunkt und Erschliessungsraum. Zudem übernehmen sie eine wichtige Rolle als **Scharniere zur bestehenden Nachbarschaft**. Sie sind Ankunftsort und Gesicht des früher nur schwer zugänglichen Südiareals.

Der **Grossteil der Freiräume** der Südi ist **öffentlich zugänglich**, der Freiraum gehört den Menschen. Wo private Aussenräume im Erdgeschoss angesiedelt sind, sorgen qualitativ hochwertige Schwellenräume für einen angemessenen Übergang von öffentlich zu privat. Ein hoher Anteil durchlässiger Beläge, eine intensive Begrünung sowie ein geschickter Umgang mit anfallendem Wasser transformieren die Freiräume des ehemaligen Industriegebietes zur grünen Lunge und zum blauen Speicher.

Abb. 20 Öffentlichkeitsgrad der Freiräume und Herzstück aus Südiplatz, Industriegasse und Südiplatz (Südifelder: Beispielhafte Visualisierung einer möglichen Zukunft als Wohnquartier)





- Umnutzungs- und Aufstockungspotenzial Gebäude
- Umnutzungs- und Aufstockungspotenzial Brücken

PRINZIP 1

Bestand als Potenzial

Die Südi ist sehr präsent im Dorfbild. Ihre den Industriegleisen folgenden, massiv gebauten Bestandesbauten weisen stattliche Dimensionen und charakteristische Zwischenräume auf.

Im Rahmen der Masterplanentwicklung wurden sie geometrisch aufgenommen und statisch untersucht. Darauf aufbauend konnte das jeweils gebäudespezifische architektonische Um-, An- und Aufbaupotenzial evaluiert werden.

Die Untersuchung zeigt, dass sich die meisten der zentral im Areal liegenden Bauten der Südi nicht zuletzt dank stabiler Bauweise und grosszügigen Raumhöhen einerseits für eine Nutzungstransformation von industrieller Produktion hin zu Dienstleistungs-, Gewerbe-, Büro- oder Wohnnutzungen eignen, und andererseits mittels in Leichtbauweise konstruierter Aufbauten (z.B. Holzbau) substanziiell aufstocken lassen.

Um dieses Potenzial zu aktivieren und den Bestand im Sinne eines schonenden Umgangs mit bestehenden Ressourcen weiter zu nutzen, gründet die räumliche Grundstruktur auf dem Gebäudefussabdruck der transformierbaren Bestandesgebäude im Inneren des Areals. Dieses Ensemble bildet das Herz der Planung, an den Rändern wird es durch Neubauten zu einer stimmigen Gesamtanlage erweitert und ergänzt.



- Hangparallele Raumkanten (Baulinien)
- Hangabfallende Raumkanten (Baulinien)
- Relevante Raumecken (genaue Verortung Baulinie zu klären)
- ↔ Durchsicht / Blickachsen

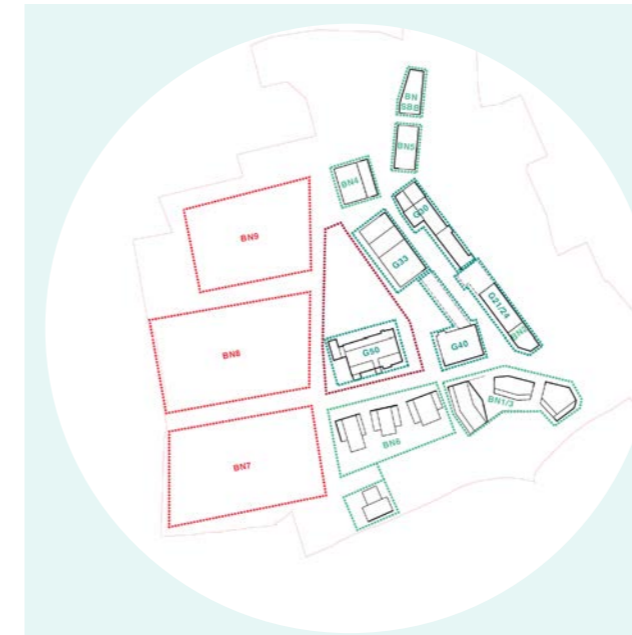
PRINZIP 2

Raumkanten (Baulinien)

Die Freiräume des Areals werden durch bestehende und neue Gebäude begrenzt und erhalten so ihre räumliche Fassung. Mittels Raumkanten werden die für Erschliessung, Durchwegung und Durchsicht wichtigen gebäudeübergreifenden Freiräume des Quartiers festgelegt. Inszenierte Aussichtspunkte und Blickachsen erlauben es den Nutzenden, sich mühelos zu orientieren. An den definierten Raumkanten, die den räumlichen Rahmen für die Freiräume bilden, orientiert sich im Verlauf der Entwicklung die Setzung einzelner Gebäude.

Der Südiplatz wird auf drei Seiten mit Raumkanten definiert. Ostseitig wird der Platz nicht bebaut, so dass der Blick auf das historische Bahnhofgebäude und die Kirche im Hintergrund frei bleibt.

Es lassen sich drei Raumkanten unterscheiden: Während die hangparallelen Freiräume mittels talseitigen Raumkanten definiert werden und hangseitig Spielraum für architektonische Gestaltung der angrenzenden Baufelder aufweisen, sind die hangabfallenden Fluchten zugunsten relevanter Blickachsen beidseitig begrenzt. Für die räumliche Qualität der geschwungenen Langsamverkehrsachse im Talboden dienen Raumecken, welche die angrenzenden Baufelder an den für den öffentlichen Raum relevanten Orten pointieren. Das Calomilgebäude im Park ist freigestellt und bedarf keiner streng begrenzenden Raumkanten.



- Baufelder Bestand (BB)
- Baufelder Neubau Industriegasse und Brunnenmöslibach (BN)
- Freiraumbaufeld Südi-park
- Baufelder Neubau Südifelder (BN)

PRINZIP 3

Baufelder (Parzellen)

Die städtebauliche Grundfigur, die aus der Topografie, den Freiräumen und aus dem Bestand entwickelt ist, lässt sich in Baufelder übertragen. Die Baufelder garantieren die Freihaltung der Blickachsen und Freiräume, die wiederum ein zusammenhängendes, gemeinsam zu planendes und zu realisierendes System bilden und das gesamte Quartier zusammenhalten.

Die Baufelder lassen genügend Spielraum für die Entwicklung der einzelnen Gebäude. Baufelder, die Bestandesgebäude ummanteln, sind von den Aussenmassen der Bestandsgebäude abgesetzt, so dass neue Fassadensysteme und Anbauten, zum Beispiel Balkonschichten, möglich sind.

Bevor im Verlauf der Arealentwicklung die Baufelder vergeben werden, soll im Rahmen des Bebauungsplan- und Umzonungsprozesses pro Baufeld ein Steckbrief erstellt werden, in dem die zentralen Kennzahlen und qualitativen Anforderungen aufgelistet sind. Präzise Anforderungen stellen sicher, dass die ortsspezifischen Raum- und Nutzungspotenziale der unterschiedlichen Baufelder aktiviert werden. Zudem garantieren die Steckbriefe, dass die Qualitätskontrolle baufeldspezifisch geschehen kann, was in Anbetracht der komplexen Ausgangslage und des längerfristig angelegten Transformationsprozesses für das Gelingen der Gesamtentwicklung von zentraler Bedeutung ist.

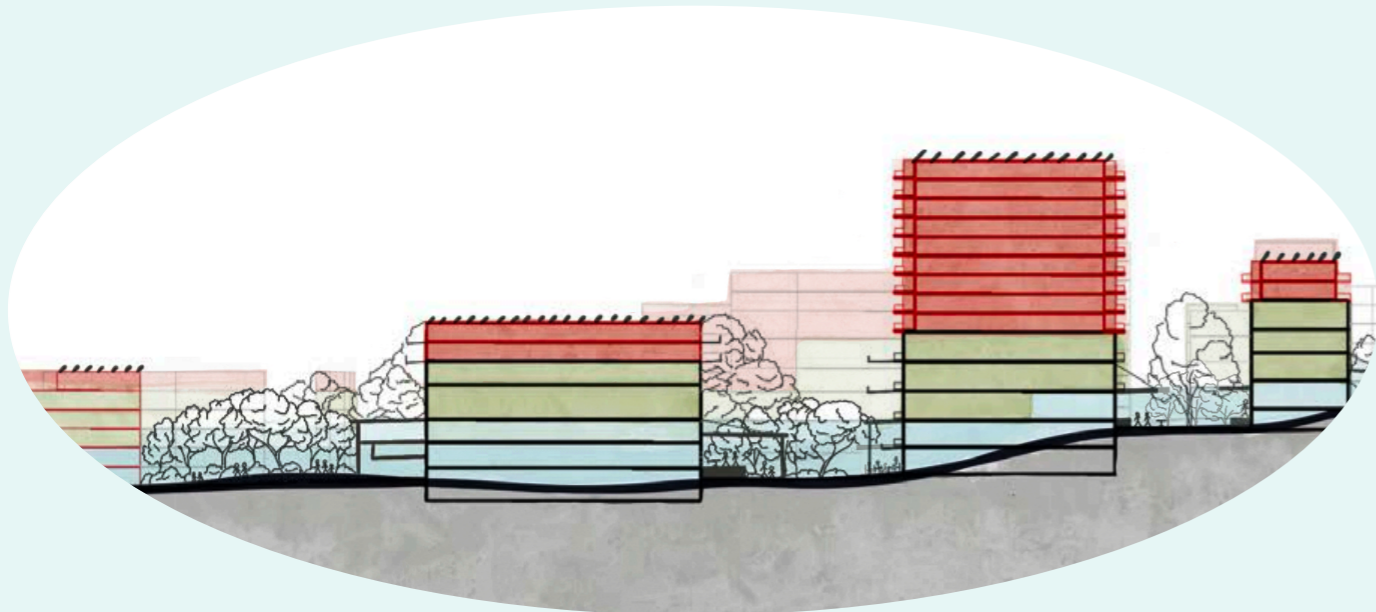


PRINZIP 4

Silhouette

Die Gebäude sind in unterschiedliche Höhenkategorien eingeteilt: Während die meisten Gebäude östlich der Industriegasse maximal 30m hoch sind, ist die Höhenmodulation westseitig der Gasse mit grösseren Freiräumen und zwei möglichen Hochpunkten expressiver konzipiert. Der zentrale Hochpunkt am Südiplatz beträgt maximal 65m. Bei Ersatzneubau ist darauf zu achten, dass das Volumen auf Höhe des heutigen Bestandes im Süden und Osten um 3m zurückspringt. Der untergeordnete Hochpunkt am nordwestlichen Gassenknick ist im Vergleich zum Hochpunkt am Südiplatz mindestens 20% weniger hoch. Im Talboden beträgt die maximale Richthöhe ca. 20-23m. Einzig für das städtebaulich mit einem Park freigespielte Baufeld rund ums Calomilgebäude beträgt die maximale Gebäudehöhe 30m – analog den anderen transformierbaren Bestandesbauten der Milchsüdi.

Gemeinsam mit der bestehenden Bebauung Hochdorfs entsteht so eine Gesamtsilhouette, die Alt und Neu in ein neues Ganzes überführt. Es resultiert eine gestaffelte Höhenentwicklung aus unterschiedlich gestalteten Häusern, die sowohl die geomorphologische Ausgangslage als auch die Zentralität am Bahnhof betont. Dabei wird darauf geachtet, dass die markante Fernwirkung der Pfarrkirche St. Martin auf erhöhter Lage weiterhin gewährleistet ist.



- Hintergrund: Ebene Aufstockungen, ab 18-24m
- Mitte: Gestaltungshorizont Bestand, bis 18-24m
- Vordergrund: Schwellenräume, aktive Erdgeschosse, bis 4-8m

PRINZIP 5

Schichtung

Das städtebauliche Konzept unterscheidet drei räumliche Massstäbe, die für alle Nutzenden im Alltag erlebbar und erfahrbar sind: Vordergrund, Mitte und Hintergrund. Damit soll der menschliche Massstab nicht nur mit der unmittelbaren Umgebung, sondern auch mit dem grösseren Stadt- und Landschaftsraum verknüpft werden. Für die Gebäudegestaltung werden diese Massstäbe in drei vertikal aufeinander aufbauende Raumschichten übersetzt, die aus der Auseinandersetzung mit den Bestandesgebäuden entstand:

1. Vordergrund: Die unterste Raumschicht fusst im Terrain und erstreckt sich bis ca. 4–8m Höhe. Sie umfasst die Erdgeschosse, die das Quartierleben prägen und beleben, weil sie die notwendigen Interaktionen zwischen Innen und Aussen ermöglichen. Die Relevanz dieser Interaktionen kann nicht genug betont werden. Demnach sind die räumlichen Voraussetzungen der untersten Raumschicht, die für das Gelingen des Gesamtprojekts so ausschlaggebend sind, eigens unter dem Prinzip «Schwellenräume» zusammengefasst und ausformuliert.
2. Mitte: Über den Erdgeschossen liegt die Ebene der Bestandesbauten, deren Gestaltungshorizont bis ca. 18–24m Höhe reicht. Vor allem vom 2. bis zum 4. Obergeschoss ist das Gassenleben sicht- und hörbar, obwohl man sich schon etwas erhöht befindet. Die Gestalt der Mitte soll sich von den anderen beiden Ebenen unterscheiden, ihre Kraft unter anderem aus dem Bestand (und dessen Transformation) schöpfen, und für das Leben in den öffentlichen Freiräumen einen anregenden visuellen Rahmen bilden. Den wohnungsbezogenen Freiräumen ist dabei besonderes Augenmerk zu schenken.
3. Hintergrund: Die oberste Raumschicht liegt über den Dächern des Bestandes. Da befinden sich Aufstockungen und Neubauten, und die Hochpunkte gehören auch dazu. Ihre Gestalt definiert die zukünftige Fernwirkung sowohl des Areals als auch von Hochdorf. Dementsprechend ist sie für die Silhouettenwirkung auszulegen und sensibel zu entwerfen. Dabei gehört die Dachlandschaft ebenso zu einer gestalterischen Dimension, welche es aufgrund der guten Einsehbarkeit sorgfältig zu Gestalten gilt. Um die Traufkante in der Industriegasse gebäudeübergreifend zu harmonisieren, springen die Hochpunkte gassenseitig um mindestens 3 Meter hinter die Fassadenflucht der darunter liegenden Ebene zurück. Falls dies bei den Aufstockungen wegen der Lastabtragung statisch nicht verhältnismässig ist, wird die angepeilte räumliche Differenz zwischen den oberen beiden Schichten gestalterisch anderweitig bewerkstelligt, zum Beispiel mittels zurückspringender Balkonschicht.



- Hintergrund: Ebene Aufstockungen, ab 18-24m
- Mitte: Gestaltungshorizont Bestand, bis 18-24m
- Vordergrund: Schwellenräume, aktive Erdgeschosse, bis 4-8m

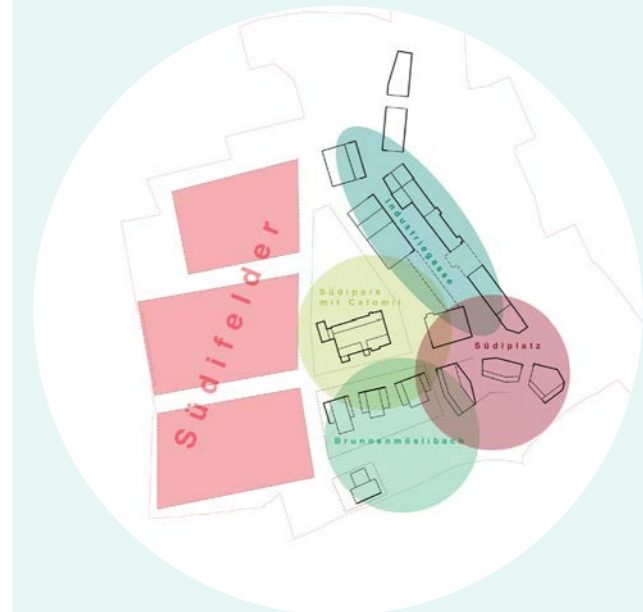
PRINZIP 6

Schwellenräume

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss bilden die räumliche Grundlage des Quartierlebens. Die Gebäude sind in den ersten beiden Geschossen als Schwellenräume zwischen Innen und Aussen zu verstehen – als Orte der Interaktion.

Um die angestrebte Interaktion zwischen den verschiedenen Nutzenden zu begünstigen, sind die Schwellenräume nicht als flache Fassaden ausformuliert, sondern plastischer Natur. Als Inspiration dienen unter anderem die Bestandesbauten mit ihren Laderampen, den ausladenden Vordächern für Wind- und Regenschutz und den grossen Öffnungen in Form von Toren. Vor- und Anbauten bilden Räume des Aufenthalts und des Austauschs, ihre sogenannte «territoriale Tiefe» ermöglicht mannigfaltige Nutzungsaneignungen. Gemeinsam mit der Vegetation, die zur Zeit der Industrienutzung verbannt wurde und nun ihren Weg zurück in das Quartier findet, sollen attraktive Schwellenräume dem Anspruch an den menschlichen Massstab gerecht werden.

Das Südiareal liegt im und am Hang. Dies ist für ein Industrieareal ungewöhnlich, und deshalb auch eine grosse Chance: Hangbegleitende und hangabfallende Erdgeschosse sollen unterschiedlich ausgebildet werden und somit jeweils auf die spezifische räumliche Situation reagieren.



PRINZIP 7

Atmosphärische Cluster

Das Quartier umfasst fünf differenzierte Raumbilder, die sich auch bezüglich Nutzungszusammensetzung unterscheiden: Während der zentrisch angelegte Südiplatz Alt und Neu verbindet und dabei die Versorgung am Mobilitätsknoten bündelt, säumen die transformierten Gebäude an der Industriegasse einen gemischt genutzten attraktiven Gassenraum. Demgegenüber staffeln sich die hauptsächlich für Wohnnutzungen vorgesehenen Gebäude am Bach mit dem natürlichen Terrain Richtung Talboden ab und sind von privaten Gärten ummantelt. Der Park wiederum bietet zusammen mit dem Calomilgebäude die Szenerie für öffentliche Nutzungen für das Quartier und darüber hinaus. In der Ebene liegen die Südifelder, sie werden für Freiraumzwischenutzungen temporär genutzt und warten vorläufig auf ihre endgültige Bestimmung. Sie sind somit das längerfristige Entwicklungspotenzial des Quartiers.

Diese fünf unterschiedlichen atmosphärischen Cluster können – in die Gesamtstrategie eingebettet und durch das Freiraumgerüst verbunden – jeweils eine eigenständige Dynamik entfalten. Dies fördert einerseits die Flexibilität der Arealpositionierung und -entwicklung, und andererseits die konzeptionelle Offenheit für neues, zukünftiges. Gesamthaft bilden sie das Südiareal, das von diesen Unterschieden lebt und spannend bleibt.



- Publikumsorientierte Nutzung im EG zwingend
- Kein Wohnen im EG, publikumsorientierte Nutzung erwünscht
- Kulturelle Nutzung, öffentlich zugänglich



- Wohnen im Hochhaus
- Progressive Wohnformen
- Konventionelle Wohnformen

PRINZIP 8

Active Erdgeschossnutzungen

Publikumswirksame Erdgeschossnutzungen an zentralen Stellen sind nicht nur aus Nutzungsperspektive plausibilisiert, sondern vor allem für die Entstehung eines lebendigen Quartiers wichtig. Das städtebauliche Kuratieren der Erdgeschosse ist ein wichtiger Erfolgsfaktor. Demzufolge sind vor allem die Erdgeschosse rund um den Südiplatz mit publikumswirksamen Nutzungen inklusive attraktiven Vorzonen und Eingangssituationen zu aktivieren, der Nahversorger wird fussläufig vom Südiplatz erschlossen.

Da sich der zentrale öffentliche Ort vom Bushof West über den Südiplatz bis zum Calomilweg am Hangfuss erstreckt, ist besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Erdgeschossaktivierung in der Hanglage zu legen. Kreative Lösungen sind gefragt!

Die Gebäudeecken, die den öffentlichen Raum in der Gasse auf Höhe PU-Mitte begrenzen, weisen ebenfalls aktive Erdgeschosse auf. Weitere publikumswirksame Lagen auf der Ebene des Gleisfelds oder entlang der Industriegasse sind erwünscht. Im Talboden dient vor allem das Calomilgebäude mit Park (temporären) Nutzungen, die das Quartierleben fördern.

PRINZIP 9

Wohn- und Hausprofile

Das Quartier lebt von unterschiedlichen Nutzer:innen und Bewohner:innen. Um dies zu fördern, dienen verschiedene Baufelder als Ausgangslage für ein breit gefächertes Wohnangebot.

Während Neubauten in Hanglage tendenziell für konventionelle Wohnformen attraktiv sind, können umgenutzte Bestandesgebäude und Neubauten mit grosszügiger Raumhöhe oder -tiefe eine interessante Ausgangslage für progressivere Wohnformen sein. Zusätzlich entsteht in den Hochhauswohnungen ein weiteres Nutzungsangebot. Ziel ist nicht, eine hochspezifische Klientel zu befriedigen – dafür ist die Entwicklung zu gross. Die Chance des Quartiers an zentraler Lage in Hochdorf bietet sich vielmehr darin, auf unterschiedliche Bedürfnisse einzugehen. Die Voraussetzungen dazu sind optimal, da sich die Baufelder bezüglich Mikrolage und Bestandesprägung deutlich voneinander unterscheiden. Somit lassen sich eigenständige Hausprofile entwickeln. Zusätzlich lassen die grösseren Baufelder auch in sich heterogene Nutzungsmischungen zu. Ein weiteres Mittel, das zur Förderung einer sozialen Mischung angewendet werden soll, ist die Vergabe der Baufelder respektive Häuser oder Hausteile an unterschiedliche Eigentümerinnen mit verschiedenen Entwicklungs- und Finanzierungsmodellen.



Parzelle	Fläche (m2)
BN1	3'250.22
BN1 Gewässerraum	117.09
BN2	445.99
BN3	1'358.90
BN4	1'259.94
BN5	899.89
BN6	7'223.08
BN6 Gewässerraum	1'124.95
BN7	12'144.12
BN7 Gewässerraum	1'910.56
BN8	9'448.74
BN8 Gewässerraum	1'465.69
BN9	10'979.60
BN SBB	818.79
G21/24	1'375.21
G30	2'127.62
G33	1'920.74
G40	1'131.00
G50	3'117.02
Park	10'945.18
ÖS Calomil	3'538.46
ÖS Ebene1	1'649.10
ÖS Ebene2	1'850.84
ÖS Industriegasse	2'498.75
ÖS Park	1'786.25
ÖS Siederstrasse 1	552.64
ÖS Siederstrasse 2	2'512.77
ÖS Südiplatz 1	3'971.77
ÖS Südiplatz 2	446.57

Geschossflächen (GF) und Nutzungsverteilung Richtprojekt nach Baufeld

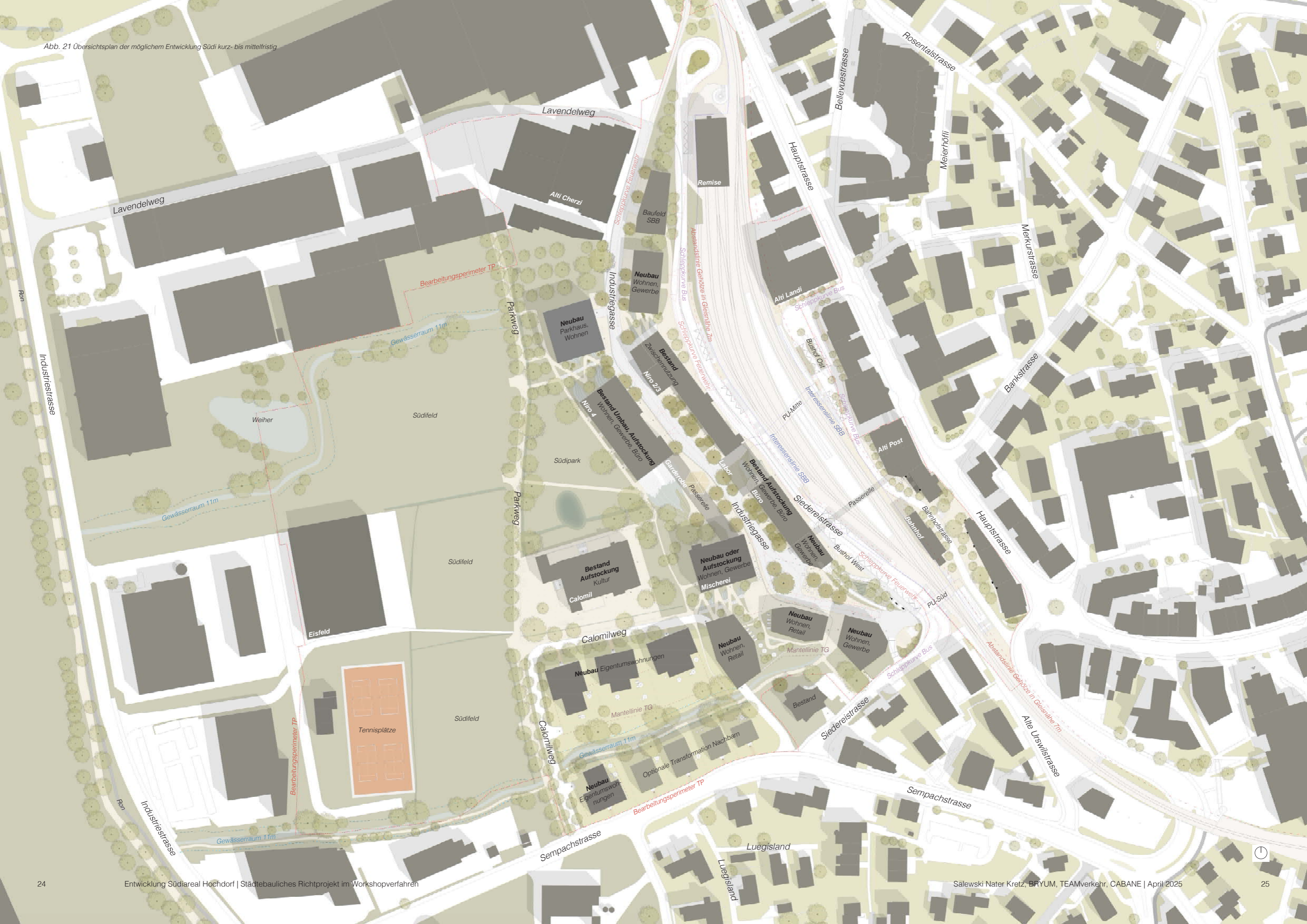
Baufeld	GF **	Nutzung
G30	5'271 m ²	Wohnen
	3'047 m ²	Gewerbe
	1'394 m ²	NNF*
G21/24	2'649 m ²	Wohnen
	3'555 m ²	Gewerbe
	857 m ²	NNF*
G33	4'270 m ²	Wohnen
	2'425 m ²	Gewerbe
	1'080 m ²	NNF*
G40	12'977 m ²	Wohnen
	848 m ²	Gewerbe
	2'544 m ²	NNF*
G50	2'414 m ²	Wohnen
	4'060 m ²	Gewerbe
	1'245 m ²	NNF*

Baufeld	GF**	Nutzung
BN1	5'066 m ²	Wohnen
	337 m ²	Gewerbe
	3'609 m ²	Retail
BN2	1'220 m ²	NNF*
	4'264 m ²	Parkierung
	1'620 m ²	Wohnen
BN3	433 m ²	Gewerbe
	564 m ²	NNF*
	3'427 m ²	Wohnen
BN4	380 m ²	Gewerbe
	859 m ²	NNF*
	3'711 m ²	Wohnen
BN5	690 m ²	NNF*
	6'287 m ²	Parkierung

Baufeld	GF**	Nutzung
BN5	4'355 m ²	Wohnen
	788 m ²	Gewerbe
	739 m ²	NNF*
BN6	8'735 m ²	Wohnen
	1'230 m ²	NNF*
	2'401 m ²	Parkierung
BN7	20'046 m ²	Wohnen
BN8	9'420 m ²	Wohnen
BN9	13'218 m ²	Wohnen
SBB	3'792 m ²	Wohnen
	518 m ²	Gewerbe
	565 m ²	NNF*
SBB	1'083 m ²	Parkierung

NNF* : Nebennutzfläche inklusive Velo-, Trocken-, Keller- und Technikräume
 GF** : Geschossfläche nach SIA 416 in m²

Abb. 21 Übersichtsplan der möglichen Entwicklung Südi kurz- bis mittelfristig



3.1.4 Nutzung

Die örtlich unterschiedlichen Nutzungs- und Angebotsschwerpunkte tragen massgeblich zu einer lebendigen und vielfältigen Atmosphäre bei, die verschiedene Lebens- und Unternehmensstile anspricht. Diese Vielfalt zeigt sich in mehreren zentralen Bereichen mit je eigener Atmosphäre.

Der **Südiplatz** fungiert als Übergang und Schnittstelle zwischen dem Zentrum Hochdorf und dem neu entstehenden Südiquartier. Er soll zu einem grün geprägten, öffentlich belebten und gemischt genutzten Zentrum mit Wohnen in den Obergeschossen werden. Mit dem neuen Nahversorger und weiteren Zentrumsangeboten wie Verkauf, Gastronomie und Dienstleistung bietet er nicht nur eine hervorragende Einkaufsmöglichkeit, sondern auch eine einladende Ergänzung zum bestehenden Angebot in Hochdorf.

Die **Industriegasse** zeichnet sich durch ihren geschäftigen und dynamischen Charakter aus. Dank der weitgehenden gewerblichen Umnutzung des Bestands und der Integration innovativer Wohnungsangebote in den Aufstockungen soll eine kreative Wohn-, Arbeits- und Freizeitatmosphäre entstehen. Diese Mischung fördert nicht nur die lokale Wirtschaft, sondern zieht bereits in der Phase der Zwischennutzung kreative Köpfe an, die in einem inspirierenden Umfeld tätig sein möchten.

Die **Südifelder** sind vorwiegend für Wohnnutzungen konzipiert, bieten jedoch auch Potenzial für Arbeitsnutzungen in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Arbeitsgebieten. Der SüdiPark und das Calomilgebäude mit quartierdienlichen Angeboten bilden hier das Herzstück, das nicht nur den Anwohnenden dient, sondern auch zum sozialen Treffpunkt von ganz Hochdorf werden soll.

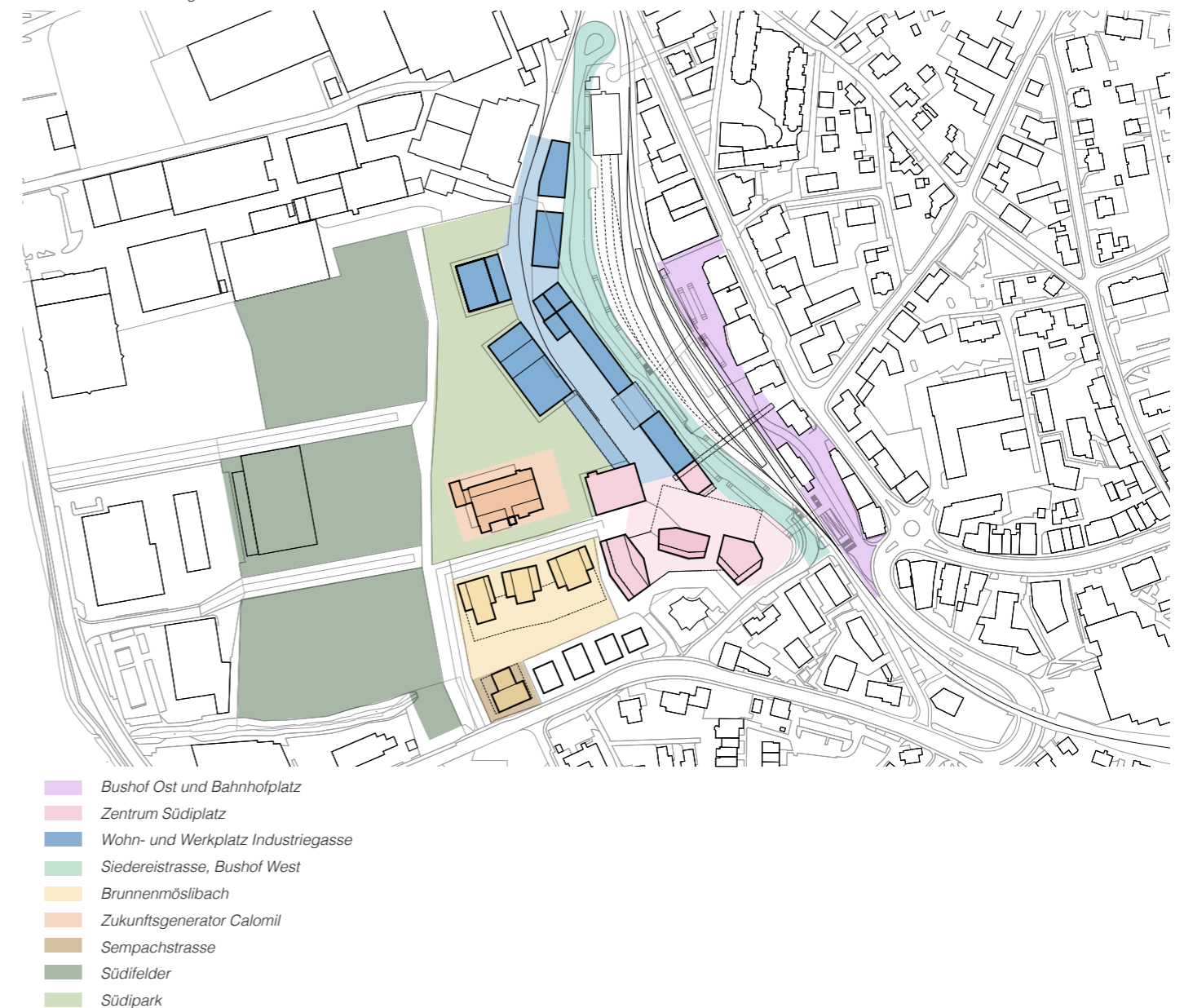
Insgesamt tragen diese unterschiedlichen Angebotsschwerpunkte dazu bei, dass die Südi nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch zum Arbeiten, Erholen, sportlich Aktivsein, Versorgen und Verweilen wird. Die Vielfalt der Atmosphären spiegelt die unterschiedlichen Bedürfnisse und Wünsche der Menschen und Unternehmen wider, was wiederum die Ausgangslage für ein lebenswertes Miteinander ist. Soziale Infrastrukturen und gendergerechte Planung sorgen dafür, dass die Südi zu einem inklusiven, zukunftsfähigen Lebensraum wird.

3.2 Teilgebiete und Stadträume der Südi

Die **Vielseitigkeit der Südi** lässt sich räumlich am besten über ihre unterschiedlichen Teilgebiete beschreiben: Zentrum Südiplatz, Wohn- und Werkplatz Industriegasse, SüdiPark, Brunnenmöslibach, Südifelder, Bushof Ost mit Bahnhofplatz und Bushof West mit Siedereistrasse bilden die Gesamtheit der Südi. Jedes Teilgebiet hat eine spezifische Ausgangslage und demnach auch ein jeweils eigenes Potenzial für die Zukunft. Im Zusammenspiel entsteht ein abwechslungsreiches Quartier aus unterschiedlichen **atmosphärischen Clustern mit einmaligem Charakter**: die Südi.

Auf den folgenden Seiten werden die wichtigsten Teilräume mit Fokus auf Atmosphäre, Bebauung, Freiraum, Nutzung und Mobilität vorgestellt.

Abb. 22 Übersicht Teilgebiete



3.2.1 Zentrum Südiplatz

Der Südiplatz ist die Verlängerung des Zentrums von Hochdorf in die Südi und entsprechend der **Trittstein ins neue Quartier**. Ein städtebaulicher Hochpunkt am Südiplatz macht diesen weit über die Dorfgrenze sichtbar, die den Platz rahmenden Neubauten nehmen gestalterisch Bezug auf das industrielle Erbe und leiten den Weg in die Industriegasse. Der **grün geprägte Platz mit hoher Aufenthaltsqualität** weist eine direkte Schnittstelle zum Bahnhof auf und ist die wichtigste Verbindung zur umliegenden Nachbarschaft. Als wohl bedeutendster Ankunftsort mit schöner Terrassengestaltung dient der Südiplatz nicht nur als Treffpunkt, sondern versorgt die Südi und ganz Hochdorf mit **Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs**. Die öffentlichen Erdgeschossnutzungen bespielen den Freiraum, machen den Südiplatz zu einem lebendigen Ort und vermitteln: Der Südiplatz gehört der Hochdorfer Bevölkerung.

Das diversifizierte Nutzungs- und Wohnungsangebot für alle Altersgruppen (möglicher Schwerpunkt 1 bis 2 Personenhaushalte oder progressive Wohnformen) wird durch eine Vielfalt an Immobilienakteurinnen getragen. So soll eine gesunde **Mischung aus Nutzungen und Nutzenden** entstehen. Vertiefte Informationen zu den einzelnen Baufeldern können den Baufeldtests im Anhang entnommen werden.



Abb. 23 Skizze Südiplatz mit Bushof West, Kirche und PU-Süd im Hintergrund, Blick nach Osten, und Foto Südiplatz heute



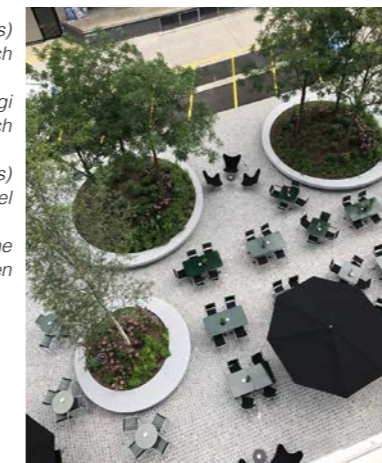
Abb. 24 Erdgeschoss Zentrum Südiplatz mit diversem Nutzungsangebot

Abb. 25 (oben links) Diakonie Bethanien, Zürich

Abb. 26 (oben rechts) Sigi Feigel Terrasse, Zürich

Abb. 27 (unten links) Novartis Campus, Basel

Abb. 28 (unten rechts) The City Dune, Kopenhagen



3.2.2 Wohn- und Werkplatz Industriegasse

Die Industriegasse setzt den Südiplatz als lebendigen Ort fort und verleiht der bisher unzugänglichen Industriezitatele neuen Charme. In einem ersten Schritt wird die Gasse durch **Zwischennutzungen** aktiviert, im Endausbau ist sie durch **Kleingewerbe, KMUs mit Affinität zum industriellen Flair und Ateliers** belebt, die ihre Funktion als Bindeglied ins Gewerbegebiet unterstreichen. Gesäumt von aufgestockten und umgenutzten Industriebauten, ist die Industriegasse Beispiel einer **exemplarischen Transformation im Bestand**. Den Abschluss der Industriegasse und den Übergang ans angrenzende Gebiet im Norden bildet das Baufeld der SBB.

Den **Schwellenräumen** zwischen Innen und Aussen ist grosse Bedeutung beizumessen, da sie der Aneignung von Gewerbetreibenden und Wohnenden dienen und so die dichte Bebauung lebenswert werden lassen.

Entsiegelte Beläge, offene Wasserrinnen und eine üppige Begrünung tragen zu einem angenehmen Mikroklima bei und erhöhen die Aufenthalts- sowie Nutzungsqualität der Industriegasse. Wo möglich, sprich im Bereich der nicht unterbauten Flächen, sollen sich **Bäume und andere Pflanzen** verwurzeln können. In Bereichen, in denen das nicht möglich ist, sind alternative Grünformen wie Fassadenbegrünung vorgesehen.

Die Grundstruktur des Bestandes bietet Platz für Wohnformen, die unter anderem bei Jüngeren und Junggebliebenen auf grosses Interesse stossen. In den Aufstockungen und Ergänzungsbauten sind Aussicht und Privatheit Trumpf, entsprechend sind sie für **unterschiedliche Wohnformen** geeignet. Auch hier gilt: die gute Mischung macht es aus.



Abb. 30 Skizze belebte Industriegasse mit plastischen Erdgeschossen, Blick vom Südiplatz nach Nordwesten, und Foto Industriegasse heute

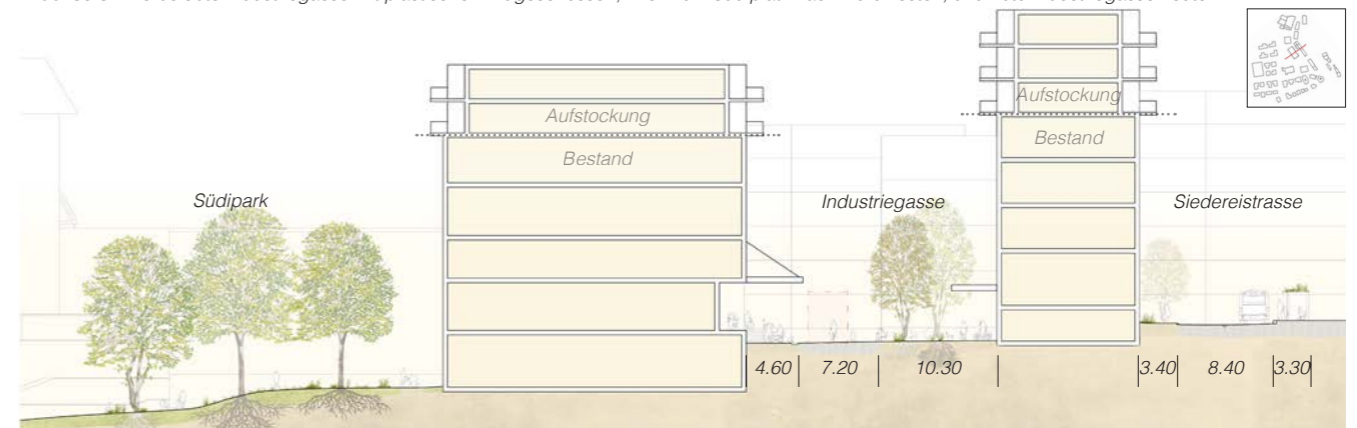


Abb. 31 Schemaschnitt Südiplatz, Industriegasse und Siedereistrasse

Abb. 29 Begrünte Industriegasse mit PU-Mitte und Ausblickpavillon in den Südiplatz



Abb. 32 (oben links) Krøyers Plads, Kopenhagen

Abb. 33 (oben rechts) Gundeldingerfeld, Basel

Abb. 34 (unten links) Freilager, Zürich

Abb. 35 (unten rechts) Vauban, Freiburg



3.2.3 Mobilitätshub Bahnhof Hochdorf

Der Bahnhof wird zu einem Mobilitätshub für die Südi und ganz Hochdorf ausgebaut. Die neuen **Bushöfe Ost und West** klären die räumliche Situation und steigern die Attraktivität der Verknüpfung von Bus- und Bahnreisen. Künftig befinden sich die Halteketten aller Buslinien auf der ihrer Fahrtrichtung entsprechenden Gleisseite. Das **erleichtert die Orientierung, schafft Übersicht** und sorgt für weniger Stau durch das Dorf.

Vier angedachte **Bahnquerungen** bringen die Südi und Hochdorf Schritt für Schritt zusammen: Die Personenunterführung (PU) Süd verbindet den Bahnhofsmittel mit dem Südiplatz. Sie stellt einen wichtigen Knotenpunkt für den Fuss- und Veloverkehr dar, sichert die frühe attraktive Anbindung an den Mobilitätshub und verbindet die Ortsteile von Hochdorf. Die PU-Mitte (Zusatz) verbindet Bushof Ost, West und das Perron, die PU-Nord (Bestand / Ausbau) ist das Bindeglied zwischen Haupt- und Siedereistrasse im Norden der Südi und die Passerelle (Bestand / Ersatz) bringt die Menschen über die Gleise in die Südi.

Der Bushof gliedert sich in vier Bestandteile mit Platz für 10 Halteketten für Gelenkbusse im Endausbau. Die einzelnen Bausteine des Mobilitätshubs werden in Abstimmung mit der Etappierung und dem künftigen Busangebot erstellt.

Der **Bushof Ost** mit drei Halteketten stellt den ersten Baustein dar und wird von der Haupt- über die Bahnhofstrasse erschlossen. Die Bahnhofstrasse wird zur Begegnungszone.

Der umgestaltete **Bahnhofplatz** und der Bushof Ost als Teil der bisherigen Freiraumstruktur bilden das Gegenüber zum Südiplatz und dem Bushof West. Die Umgestaltung mit einem höheren Anteil an entsiegelten Flächen, mehr Begrünung, die Neuordnung der Bushalteketten sowie die fast gänzliche Befreiung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) tragen zu einer höheren Aufenthaltsqualität bei und machen den Bahnhofplatz mit dem Bushof Ost zu einem wichtigen Ankunftsort in Hochdorf mit direktem Anschluss an die Südi.

Die Zufahrt für den **Bushof West** erfolgt von der Sempachstrasse aus über die Siedereistrasse. So kann der Busbetrieb unabhängig von der dorfeinwärts staubelasteten Sempachstrasse abgewickelt werden. Der Bushof West besteht aus drei Teilen, wobei zwischen Ausstiegs- und Einstiegsseiten unterschieden wird. Bahnseitig befinden sich zwei Ausstiegsseiten, auf derselben Seite weiter nördlich besteht Potenzial für zwei Halteketten, die dem Bahnersatz dienen. Gegenüberliegend, mit Blick auf den Südiplatz, befinden sich drei Einstiegsseiten für den Regionalverkehr. Über den Wendepunkt im Norden der Siedereistrasse gelangen die ankommenden Busse nach dem Stop an den Ausstiegsseiten zu den Einstiegsseiten, um dort auf die nächste Abfahrt zu warten.

Die **Siedereistrasse** mit den Halteketten des Bushofs West, der Veloachse und der Nutzung als Erschließung für die Anlieferung ist ein stark infrastruktur-geprägter Freiraum. Ruderales Vorzonieren entlang von Gebäuden und Gleisen tragen trotz viel Infrastruktur zu einer bestmöglichen Qualität des Freiraums bei. Der Veloweg auf der Siedereistrasse ergänzt die kommunalen Planungen zur Weiterführung des Veloweges nach Norden und ermöglicht den schnellen Transit durchs Quartier.

Zur Errichtung der Halteketten für den Bahnersatz ist die Verschiebung des bestehenden **Wendepunktes** und der Rückbau des Landi-Silos notwendig. Die Halteketten am Südiplatz lassen sich auch mit dem bestehenden Wendepunkt betreiben. Um auf eventuelle zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, wird der neue Wendepunkt so ausgeführt, dass ein nachträglicher Anschluss an den Lavendelweg möglich ist. So kann die Anfahrbarkeit des Bushofes von Norden bei zukünftigem Bedarf nachträglich ermöglicht werden.

Abb. 36 (oben links)
Bushof Ingenbohl
(Visualisierung)

Abb. 37 (oben rechts)
Bushof Ingenbohl
(Visualisierung)

Abb. 38 (unten rechts)
Bahnhof Suhr



Abb. 39 Mobilitätshub Hochdorf mit Bushof Ost, West, Bahnhofplatz und Südiplatz und Fotos Bushof Ost heute (links oben), Bushof West Heute (rechts unten)

3.2.5 Am Brunnenmöslibach

Der Brunnenmöslibach wird umgelegt und geöffnet, was qualitativ hochwertiges Arbeiten und **Wohnen am Bach** ermöglicht. Es entsteht eine von Vegetation und Gärten geprägte Wohnatmosphäre mit mehreren Gebäuden, die Wohnungen mit über-Eck Belichtung aufweisen: ideal für Familien und Best-Agers, z.B. im Stockwerkeigentum. Auch die Liegenschaften an der Sempachstrasse im Privateigentum profitieren von der Bachöffnung und einer möglichen Transformation hin zu einer verdichteten Bebauung.

Da der Grundwasserspiegel in der Ebene relativ hoch liegt, ragt am Hangfuss das Parkierungsgeschoss aus dem Terrain und bildet ein Sous-Parterre. Die darauf liegende Terrasse bildet somit zum Bach hin ein Hochparterre aus. Somit entsteht eine **erhöhte Bachterrasse**, die als wohnbezogene Aussenräume für die Bewohnenden rund um den Brunnenmöslibach dient. Die nördlich des Bachs liegenden Häuser stehen vis-à-vis zum Calomilgebäude am **Calomilweg**. An diesem Weg liegen die **Adresse und die Haupteingänge** der Häuser. Eine begrünte Vorzone resp. ein Vorgarten bildet den Übergang von öffentlich zu privat. Das Baufeld südlich des Baches an der Sempachstrasse bietet sich für Mehrgenerationen-Wohnen und für Gewerbenutzungen an.

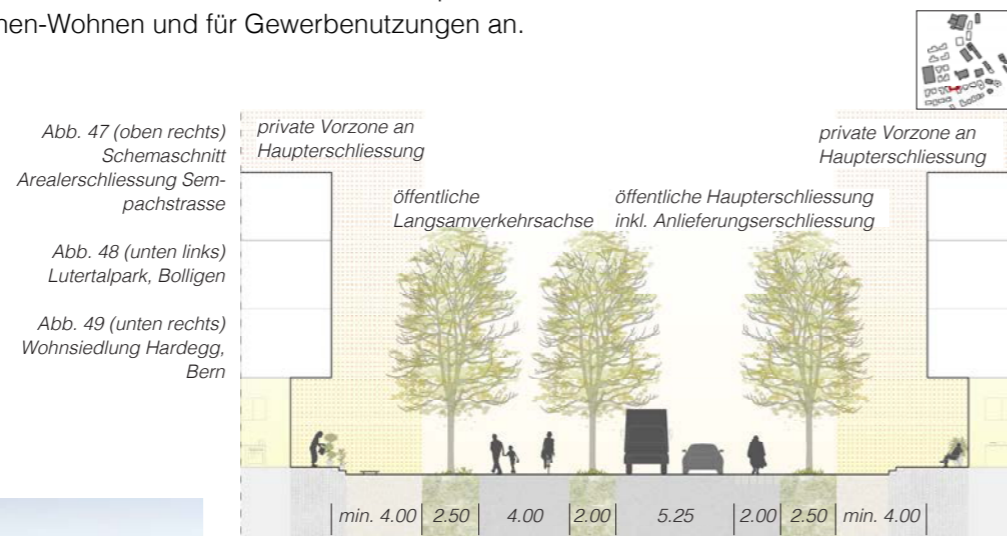


Abb. 50 Wohnen am freigelegten Brunnenmöslibach mit erhöhter, privater Bachterrasse und Adressierung zum Calomilweg

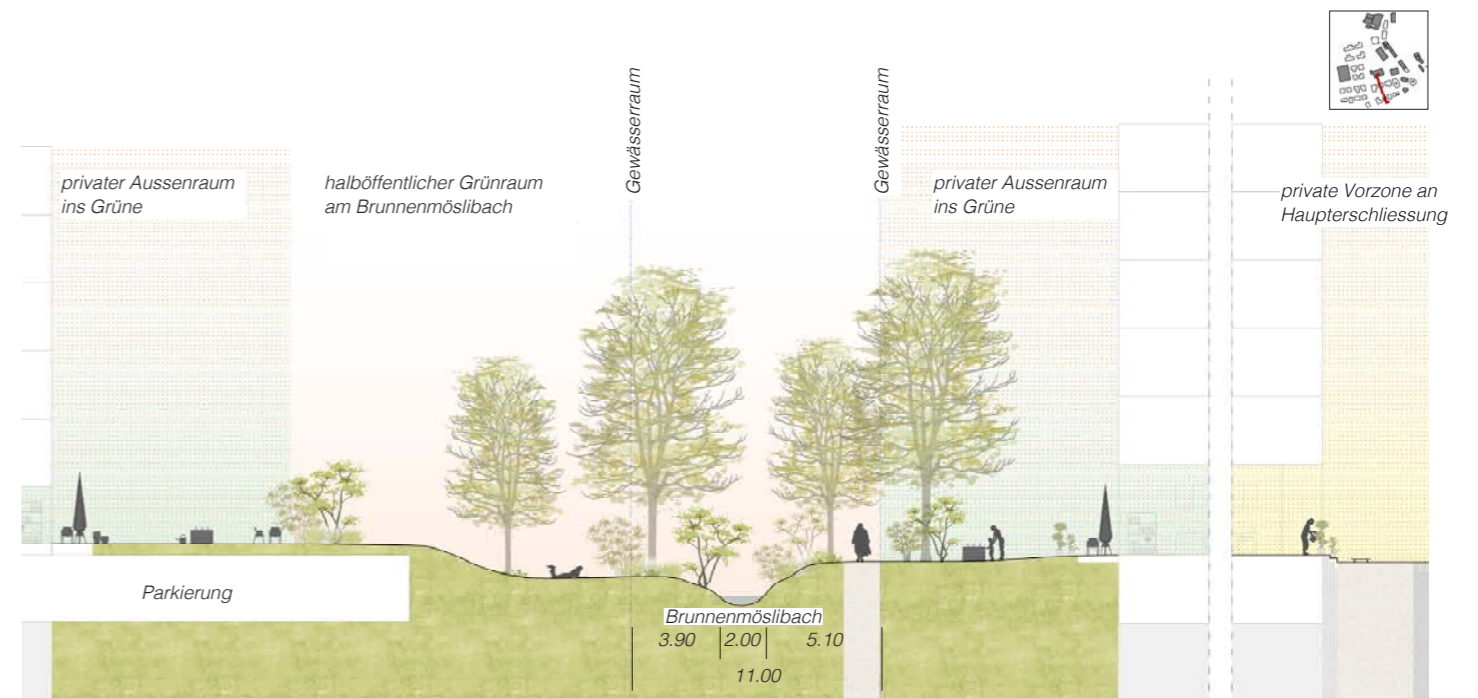


Abb. 51 Schemaschnitt Brunnenmöslibach

3.2.6 Die Südfelder

Kurzfristig nehmen die Südfelder Aussenraumzwischenutzungen auf, die momentan in Hochdorf nachgefragt werden. Diese Zwischenutzungen können sehr unterschiedlicher Natur sein, sie sind teilweise permanent angelegt, und teilweise abwechselnd konzipiert. So bieten die Südfelder Raum für eine kreative, zeitgemässe Interpretation der traditionellen «Felderwirtschaft». Mittel- bis langfristig sind aus heutiger Sicht unterschiedliche Entwicklungsszenarien denkbar: Ihre Lage bietet sich für öffentliche Nutzungen (z.B. Schule, Campus), für Wirtschaftsflächen (z.B. Firmensitze) und für Wohnnutzungen an. Im letzteren Fall ist ein gemischtes Quartier mit diversifiziertem Wohnungsangebot mit Schwerpunkt bei Familien und älteren Menschen eine denkbare Zukunft.

Da die Südfelder momentan keinem Entwicklungsdruck unterworfen sind, soll ihre endgültige Nutzung nicht voreilig definiert werden. Als Nutzungsreserve betrachtet, kann ihre Entwicklung dannzumal auf die zukünftige, heute unter Umständen noch gar nicht vorstellbare, Nachfrage reagieren. **Die Südfelder sind ein Potenzialspeicher für die offene Zukunft** – ein Möglichkeitsraum. Sie bieten insbesondere auch die Chance, schnell mit einem attraktiven und baureifen Angebot auf ein grösseres Projekt mit strategischem Interesse (Wertschöpfung, Arbeitsplätze) reagieren zu können.

Um die freiräumliche Grundqualität kurz- bis langfristig sicherzustellen, soll ein Gerüst aus baumgesäumten Wegen angelegt werden, das der Durchwegung für den Langsamverkehr dient und die unterschiedlichen Nutzungen mit hochgewachsenen Bäumen rahmt. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels ist es sinnvoll, auf Unterterrainbauten möglichst zu verzichten und eine allfällige Parkierungsanlage als oberirdisches Quartierparkhaus zu erstellen. Im Hinblick auf die Eignung als strategische Reserve für grössere Projekte (Wirtschaft, Campus etc.) ist es wichtig, möglichst viele Optionen für deren räumliche Ausgestaltung anbieten zu können. Dieser flexible Optionenraum soll wie auch die Wirtschaftsflächen im Bestand mit einem «Konfigurator» dargestellt werden, mehr dazu in Kapitel 5.3. So kann sich Hochdorf bei entsprechenden Ansiedlungsgelegenheiten konkret und attraktiv präsentieren. Mit den 'Voreinstellungen' des Konfigurators wird sichergestellt, dass die Baufelder haushälterisch und effizient genutzt werden.

Abb. 52 Schemaschnitt Nebenerschliessung in den Südfeldern



Abb. 53 Beispielhafte Visualisierung einer möglichen Zukunft der Südfelder als Wohn- und Wirtschaftsquartier

4 Infrastruktur

4.1 Mobilität und Verkehr

4.1.1 Grundprinzipien

Die Erschliessung der Südi basiert auf folgenden Grundprinzipien:

- Öffentlicher Verkehr (ÖV), Fuss- und Veloverkehr haben Vorrang.
- Grosse Teile der Südi werden frei von Beeinträchtigung durch motorisierten Individualverkehr (MIV) gehalten.
- Öffentliche Veloabstellplätze in Bahnhofsnähe, am Südiplatz und in der Industriegasse erhöhen die Attraktivität der Südi.

Beim **Velonetz** wird zwischen übergeordnet und untergeordnet differenziert. Das übergeordnete Velonetz mit regionalem Bezug ermöglicht die schnelle Durchwegung. Das untergeordnete, feinmaschige Fuss- und Velowegnetz dient der lokalen Vernetzung im Quartiersinneren. An den Rändern der Südi knüpft das unter- ans übergeordnete Velonetz an.

Die **Parkierung** konzentriert sich auf drei Quartiersparkhäuser am Rand der Südi. Entsprechend gliedert sich die **Erschliessung** für den MIV in zwei Hierarchien: Die Stichstrassen der Groberschliessung bieten Zufahrtsmöglichkeit zu Quartiersparkhäusern und Detailhandel auf möglichst direktem Weg. Eine feinmaschige Erschliessung im Quartiersinneren gewährleistet die reduzierte Zufahrt, zum Beispiel zum Ein- und Ausladen. Die **Anlieferung** erfolgt grösstenteils entlang der MIV-Groberschliessung. Die Zufahrt für Schutz und Rettung erfolgt über das feinmaschige Erschliessungsnetz, die Siedereistrasse und die Industriegasse.

Abb. 54 Gesamtplan Verkehr: Fuss- und Velowege

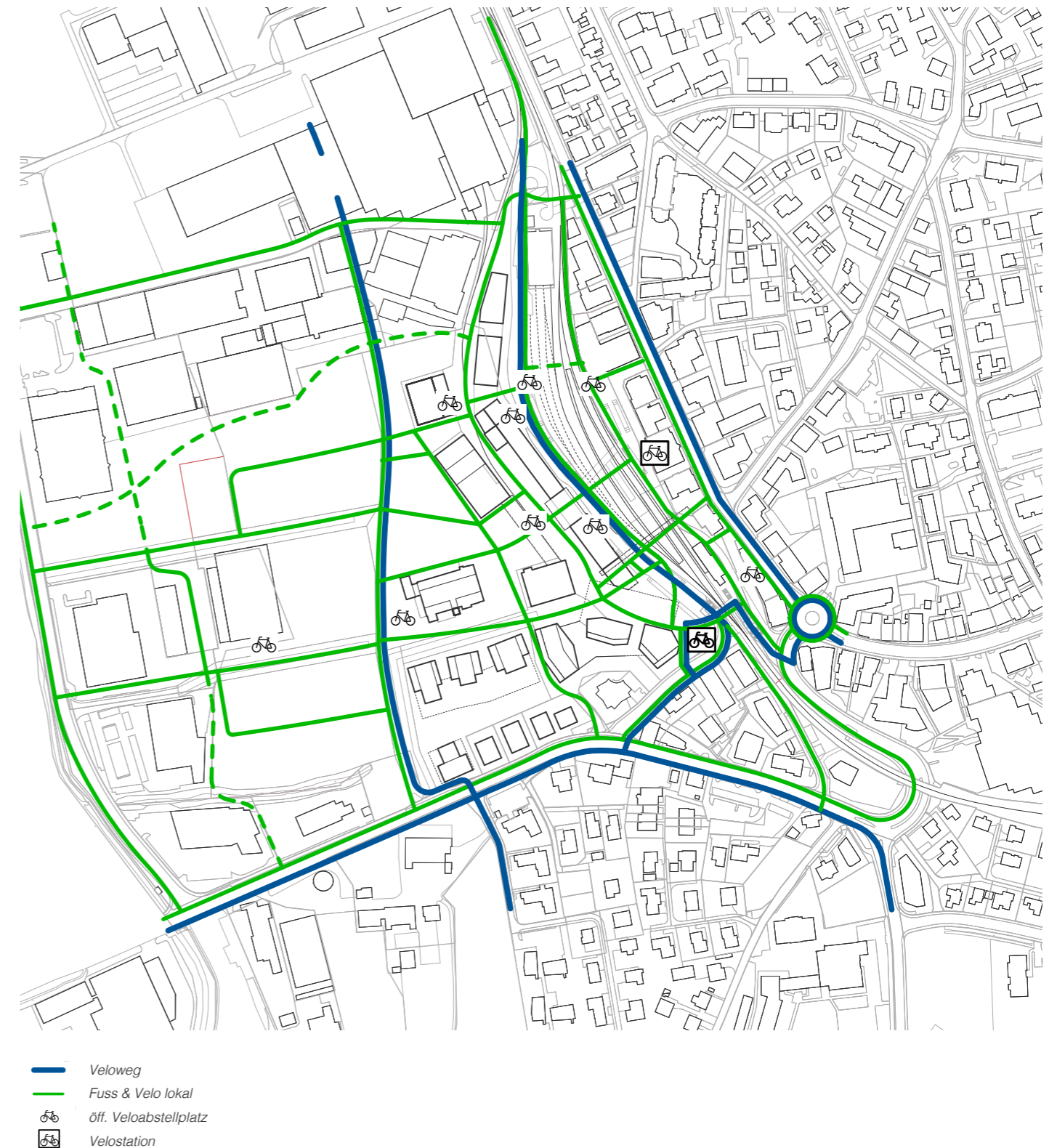
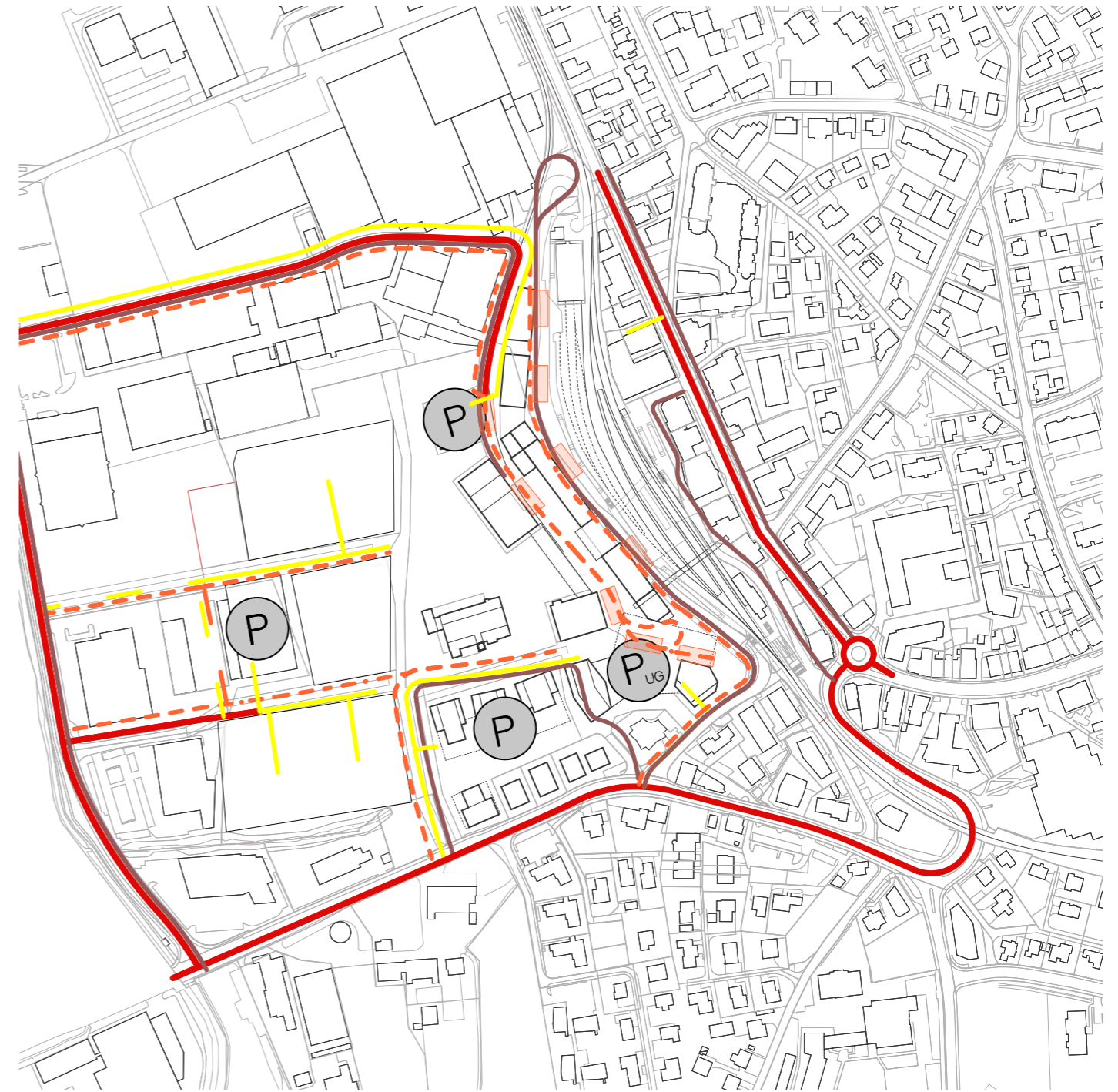


Abb. 55 Gesamtplan Verkehr: ÖV



- Busstrasse
- ⋯ Option Erschliessung Bushof West über Lavendelweg
- Bushaltekante geplant
- - - Bushaltekante optional
- - - 300m Erschliessungsradius bestehend / geplant
- - - 300m Erschliessungsradius optional

Abb. 56 Gesamtplan Verkehr: MIV, Anlieferung, Schutz und Rettung



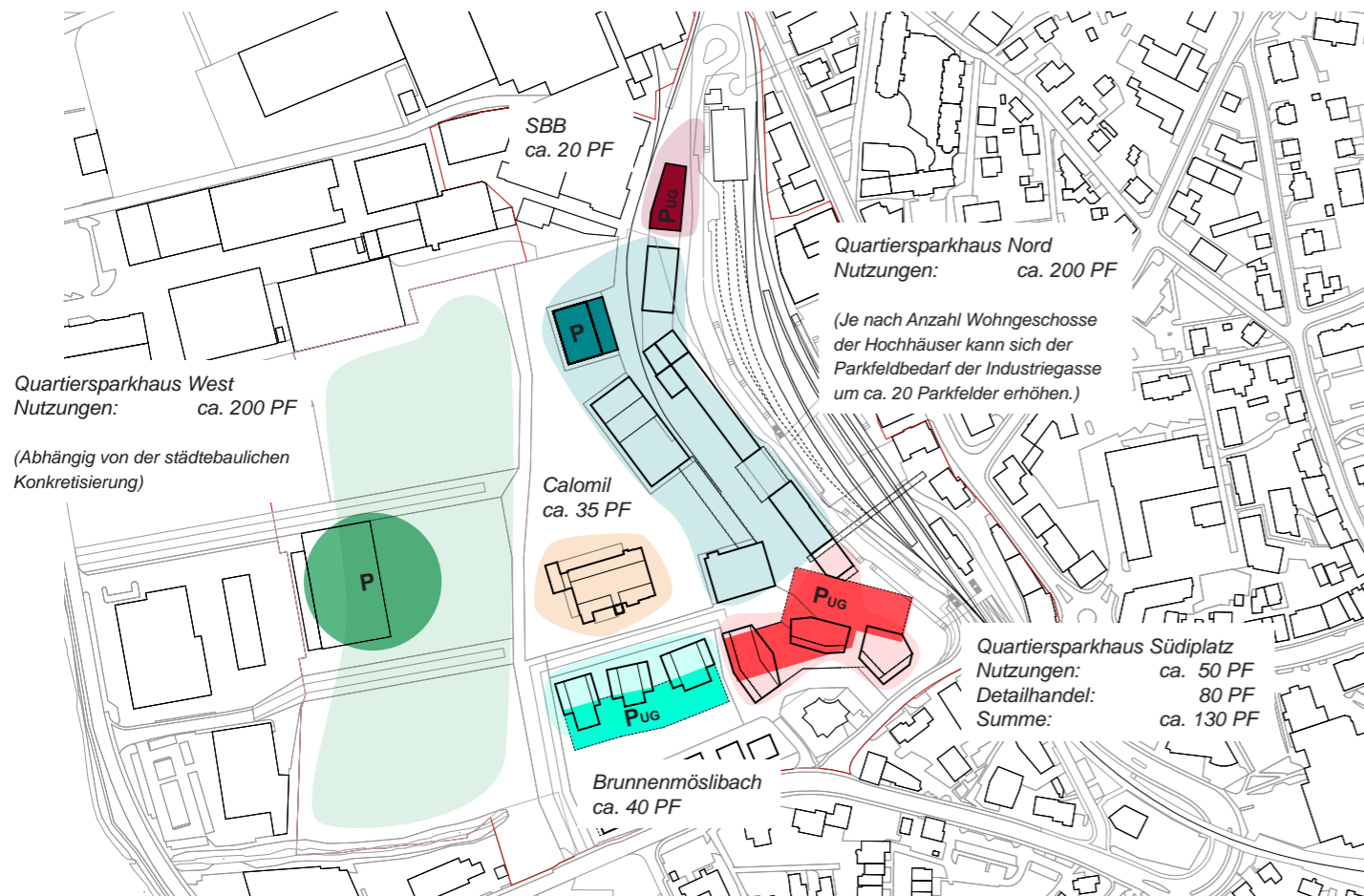
- MIV - Groberschliessung
- MIV - Feinerschliessung
- Anlieferung und Entsorgung
- - - Schutz & Rettung
- ▭ Feuerwehrstellplatz
- ⊙ Parkhaus (unter- / oberirdisch)

4.1.2 Parkierung

Aufgrund der zentralen Lage am Bahnhof und um eine zukunftsgerichtete Mobilität zu gewährleisten, wird das Parkfeldangebot auf 40% des Grenzbedarfes ausgelegt. Der Grenzbedarf bezieht sich auf die städtebauliche Setzung und Nutzungsverteilung des Richtprojektes, die Berechnung ist im Anhang zu finden.

Es werden drei **Quartiersparkhäuser** errichtet. In der **öffentlich zugänglichen Tiefgarage** unter dem Südiplatz befinden sich die Parkfelder (PF) für die Gebäude am Südiplatz und den Detailhandel. Für den Detailhandel ist ein Parkfeldangebot von 80 Parkfeldern vorgesehen. Dieser Wert stützt sich auf die Bedarfsrechnung gemäss Norm in Abwägung mit den stadträumlichen Anforderungen am Südiplatz. Die Erschliessung erfolgt über die Siedereistrasse. Für die über den Lavendelweg erschlossene Industriegasse werden die Parkfelder im **Quartiersparkhaus Nord** zusammengefasst. Damit der Lavendelweg den zukünftigen Anforderungen entspricht, ist ein Ausbau, der Raum für den Fussverkehr schafft und die Verhältnisse ordnet, notwendig. Für die Ebene ist das **Quartiersparkhaus West** vorgesehen, das von der Industriestrasse her erschlossen wird. Die drei Quartiersparkhäuser werden durch eine private Tiefgarage im Bereich des Baufeldes am Brunnenmöslibach und dem Baufeld der SBB im Norden der Industriegasse ergänzt.

Abb. 57 Parkfeldbedarf für unterschiedliche Teilbereiche



4.1.3 Mobilitätsmanagement

Um die Mobilität der Bewohnenden und Nutzenden auf möglichst attraktive, zukunftsfähige Weise gewährleisten zu können und das Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs auf einem verträglichen und bewältigbaren Niveau zu halten, wird im Rahmen der Entwicklung der Südi folgende, auf die Mobilitätsstrategie 2040 der Gemeinde Hochdorf gestützte, Mobilitätsmanagement-Strategie verfolgt:

	Strategie / Ziel	Beschrieb
01	Vorrang ÖV, Fuss und Velo	– Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnenden und Nutzenden können zu Fuss, mit dem Velo oder dem öffentlichen Verkehr abgedeckt werden
02	Synergien nutzen	– Synergien und ergänzende Lösungen aus dem Mobilitätsbereich (z.B. Apps, Carsharing etc.) werden genutzt und tragen zum Image der Südi als modernes, innovatives Quartier bei

Zur Erreichung der Ziele bestehen verschiedene Handlungsansätze. Diese Ansätze werden im weiteren Prozess näher konkretisiert.

	Handlungsansätze	Beschrieb
01	Förderung öffentlicher Verkehr	– Bahnhof als Mobilitätshub – Schaffung attraktiver Umsteigemöglichkeiten zwischen Bus, Bahn, Velo und Sharing-Angeboten, – Attraktivitätssteigerung des Bahnhofsumfeldes
02	Förderung Fuss- und Veloverkehr	– Attraktives und durchgehendes Fuss- und Velowegenetz – Attraktives Angebot und Ausstattung Veloabstellplätze
03	Mobilitätsmanagement	– Car-Sharing Parkfelder (z.B. mobility) – Parkfelder poolen – Bikesharing (z.B. Nextbike) – Unterstützung ÖV-Tickets (Gewerbenutzung) – Paket-/Konsumdepot an zentraler Stelle (Detailhandel) – Mobilitätsverantwortliche Person – Etablierung einer Südi-App (beUnity, Allthings, Trafikpoint, Matteo Erlebnis App)
04	MIV-Management	– Einrichtung von öffentlich zugänglichen Quartiersparkhäusern, Mehrfachnutzung ist anzustreben – Durchgangsverkehr verhindernde Erschliessungsstruktur – Das Parkfeldangebot wird auf 40% des Grenzbedarfes ausgelegt

Die weitere Konkretisierung des Mobilitätsmanagements erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Rahmen-Mobilitätskonzept inkl. Verkehrsnachweis für den Bebauungsplan erarbeitet, im zweiten detaillierte, verbindliche Mobilitätskonzepte für individuelle Baugesuche. Die Mobilitätskonzepte müssen eine verkehrliche Standortanalyse, Parkfeld-Bedarfsberechnung und Parkfeldnachweis, die Definition von Zielen des Mobilitätskonzeptes und die Entwicklung von Massnahmen für das Mobilitätsmanagement umfassen.

4.2 Wassermanagement

Das Wassermanagement für die Südi soll die Talebene von Hochdorf wieder näher an ihren Ursprung als Feuchtgebiet bringen und das Thema Retention respektive **Wasser, sicht- und spürbar machen**. Oberflächenwasser wird da genutzt, wo es anfällt. Im Bereich der Industriegasse und der Siedereistrasse sorgen geschlossene sowie offene Rinnen für die Erlebbarkeit des Wassers. Zwischen den einzelnen Ebenen vom Bahnhof bis ins Südifeld fließt das Wasser über Kaskaden erkennbar immer weiter nach unten, bis es vorübergehend in Weihern gespeichert und über Bewässerungsgräben an die Vegetation weitergegeben wird.

In der Südi wird zwischen vier unterschiedlichen Typen von Wasser unterschieden: **Seewasser, Regenwasser, Bachwasser und Frischwasser**. Das Seewasser wird in einer Zisterne auf dem Südiareal gespeichert und genutzt, um Elemente, die bei Regen durch Regenwasser gespiesen werden, in Trockenperioden mit Wasser zu versorgen. Das Regenwasser wird in unterschiedlichen Formen gespeichert. Die Dächer der Gebäude werden so ausgebildet, dass diese anfallendes Regenwasser zu einem gewissen Teil speichern können und erst ab einer bestimmten Menge an das übrige Retentionssystem abgeben. Wo möglich, werden Tanke zum Speichern des Retentionswassers genutzt. In der Ebene wird das Wasser in Weihern, welche in die Parkgestaltung integriert sind, gespeichert. Das Bachwasser wird durch das Ausdohlen der Siedlungsbäche sichtbar gemacht, das Frischwasser speist Trinkbrunnen.

Abb. 58 Landschaftsmorphologische Entwicklung des Seetals

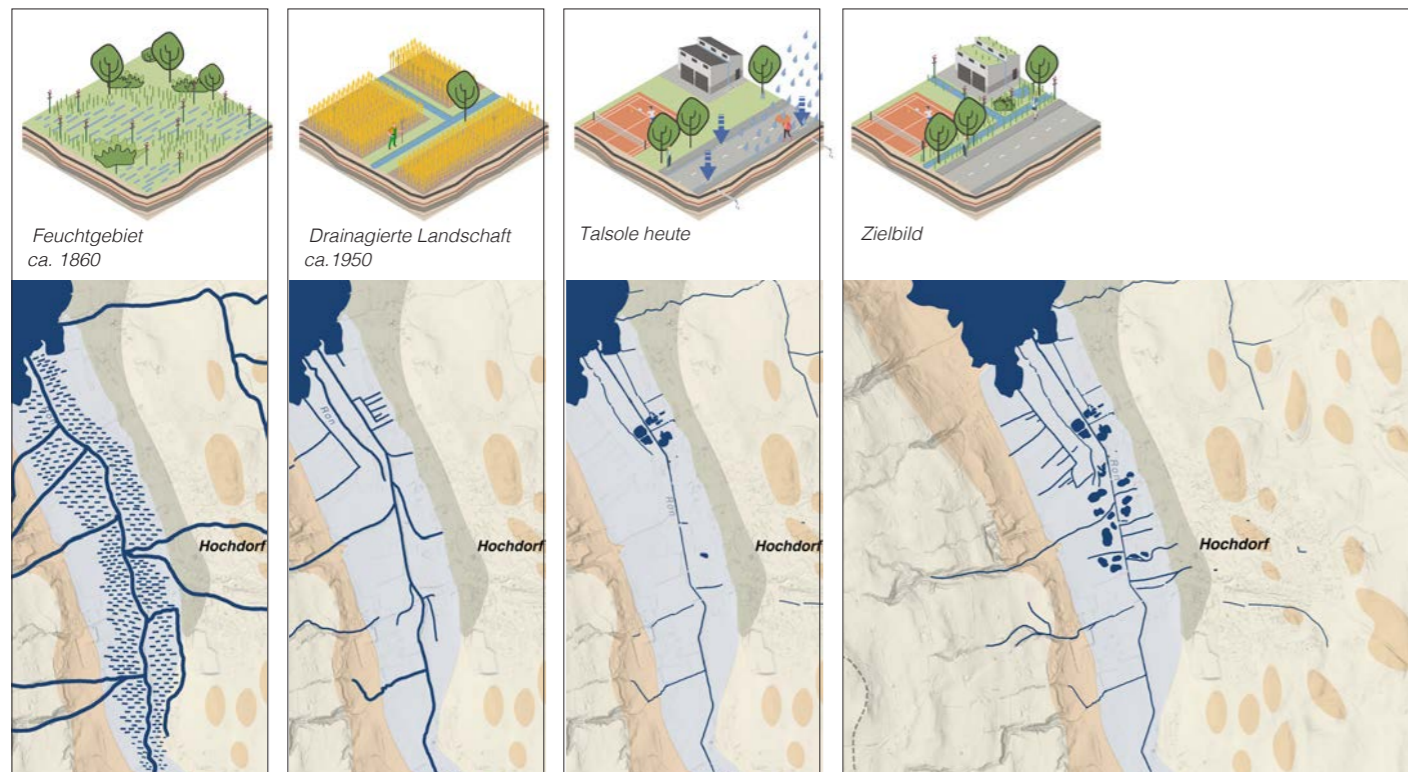
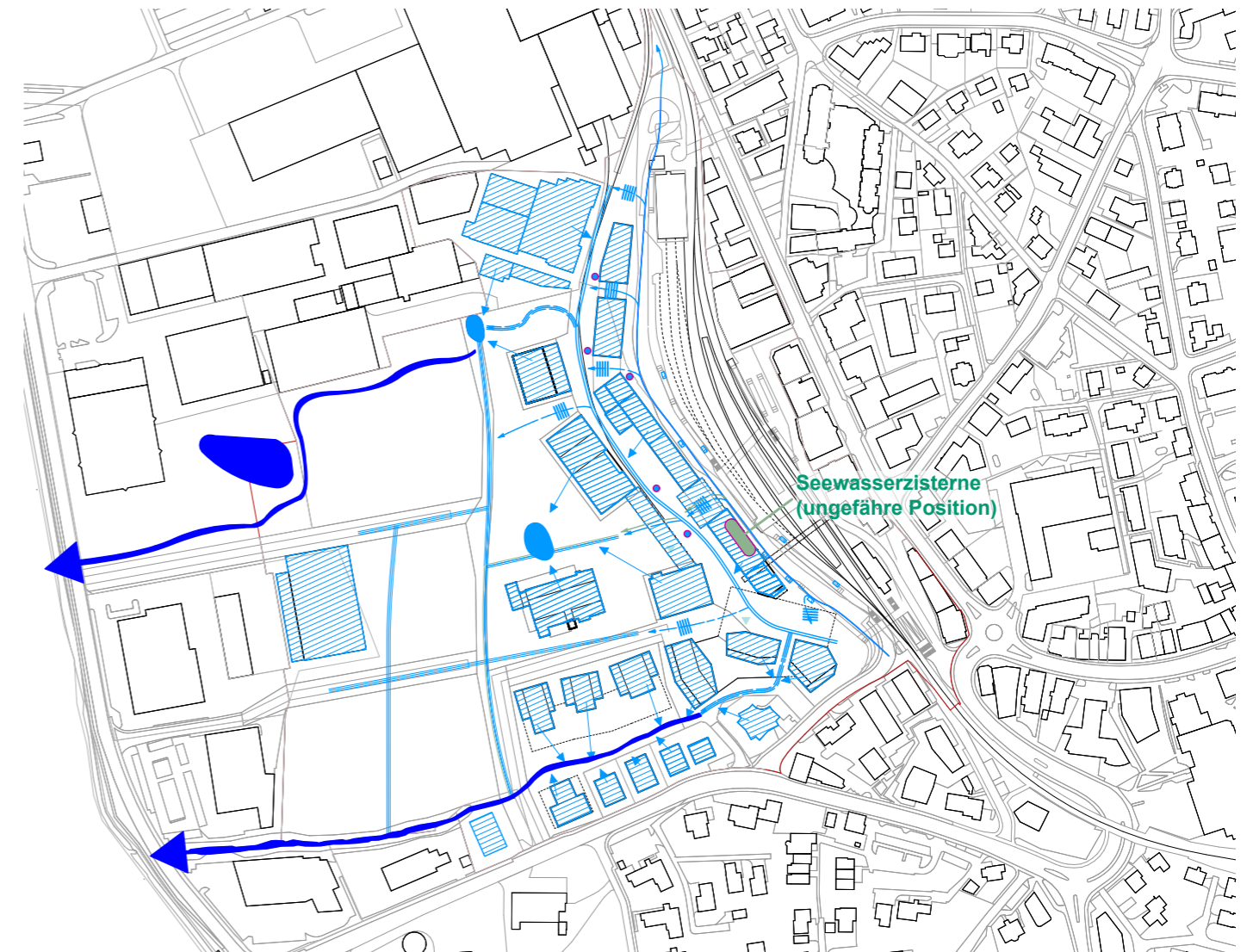


Abb. 59 Wasserkonzept



- █ Bachwasser
- █ Seewasser
- █ Regen- und Retentionswasser
- █ Frischwasser
- Retention auf den Dächern
- Oberflächenwasser
- Geschlossene Rinne
- Offene, erlebbare Rinne
- Retentionsbach
- Bewässerungsgraben
- ▶ Anschluss Dachwasser
- Wasserspeicherung in Tanks
- ▬▬▬ Kaskade
- ▼ Brunnen

4.3 Vegetation

Die Vegetation der Südi übernimmt unterschiedliche, wichtige Funktionen. Übergreifend sorgt sie für Kühlung durch Transpiration sowie Schatten und trägt somit zu einem angenehmen Südi-Klima bei. Die Freiraumgestaltung erfolgt, wo immer möglich, unversiegelt. Wo versiegelt werden muss, wird dies auf das funktional Notwendige reduziert und die nötige Beschattung und Entwässerung adäquat gelöst. Baumquartiere und Rabatten werden unterpflanzt und wo immer möglich miteinander verbunden.

Es gibt fünf Kategorien, in die sich die Vegetation der Südi unterteilen lässt. Für die industriell geprägte Industriegasse sowie für die infrastrukture geprägte Siedereistrasse eignen sich **Pioniergehölze**, da diese durch ihr rasches Wachstum in kurzer Zeit für üppige Begrünung sorgen und gut mit Störfaktoren wie Verkehr und Veränderung durch zukünftige Entwicklungen umgehen können. Entlang der Erschliessungsachsen werden robuste Strassen- respektive **Allee-bäume** benötigt, die mit den zukünftigen Klimabedingungen und den für den Strassenraum typischen Bedingungen, wie Salz und Trockenheit, umgehen können. Die Baumalleen haben eine leitende Wirkung und schirmen private Eingangsbereiche von den öffentlichen und halböffentlichen Aussenräumen ab. Innerhalb des Südi-parks sollen typische **Parkbäume** mit charakteristischen Wuchsformen gepflanzt werden, die durch kleinere **Baumschulbäume** ergänzt werden können. Letztere können für die Freiraumgestaltung späterer Entwicklungsetappen verwendet werden. Im Gewässerraum des Brunnenmöslibachs und des Sagenbachs werden **Auen- und Ufergehölze** verpflanzt, welche die standort-typischen Eigenschaften eines Gewässerraums bevorzugen.

Zur Festlegung von konkreten ökologischen Zielen und zu fördernden Arten werden im nächsten Schritt, gestützt auf eine kommunale Situationsanalyse, Aufwertungsziele fürs Südiareal definiert. Damit wird die Biodiversität standortgerecht und gezielt gefördert.








-  Pioniergehölze und Klimabäume
-  Auen- und Ufervegetation entlang Bäche
-  Strassen- und Allee-bäume
-  Parkbäume (definitiver Standort)
-  Baumschulbäume (temporärer Standort)
-  Verpflanzung
-  Dachbegrünung

Abb. 61 Vegetationskonzept



Abb. 60 Regenwasserkonzept bei Trockenheit

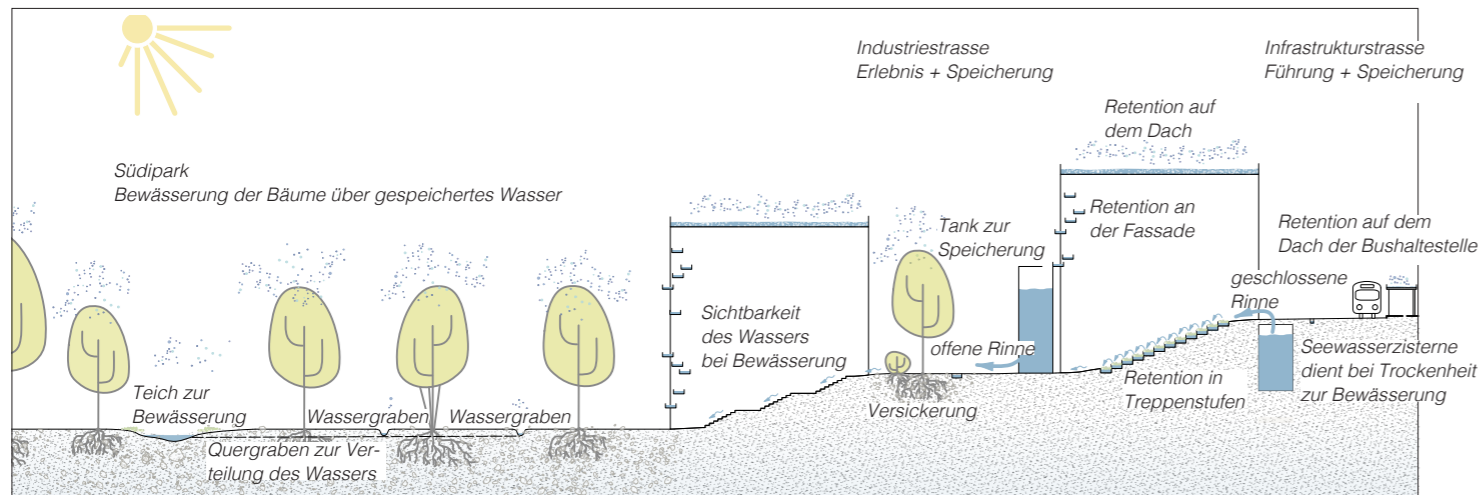
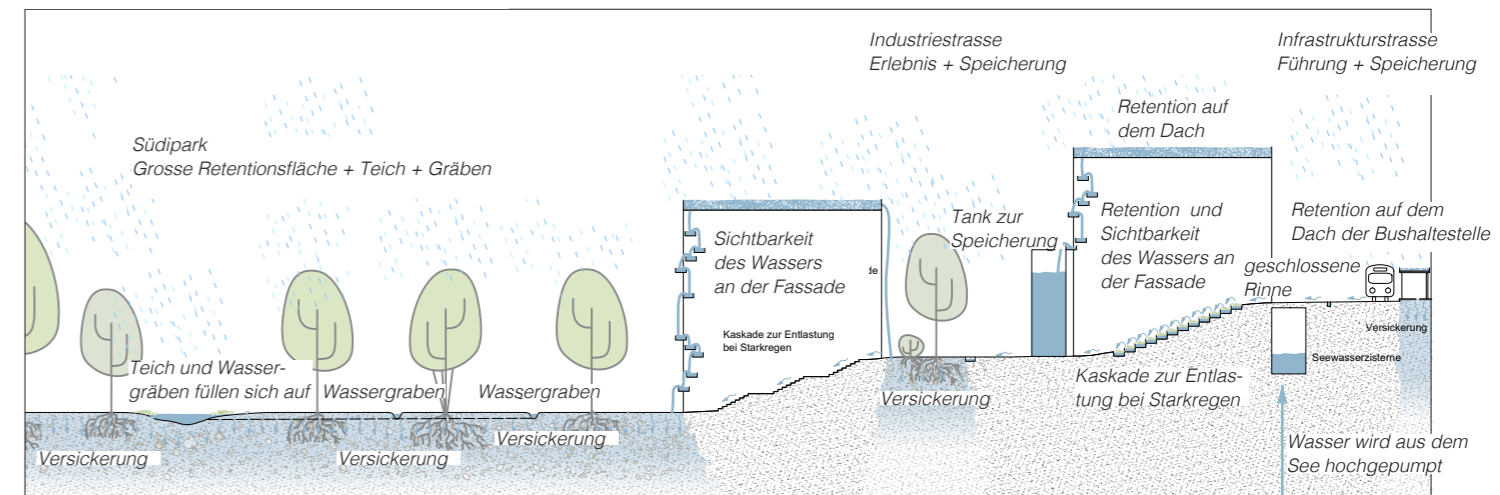


Abb. 62 Regenwasserkonzept bei Starkregen



4.4 Nachhaltigkeit

4.4.1 Einleitung

Nachhaltig bauen ist längst kein visionäres Vorhaben mehr. Für die zukunftsfähige Entwicklung der Südi stellt sich also nicht mehr die Frage, ob, sondern wie diese Anforderungen umzusetzen sind.

Ziel der Gemeinde ist die Schaffung eines möglichst optimalen Nutzerkomforts sowie die Erreichung einer hohen Nachhaltigkeit im Sinne einer **möglichst geringen Klimabeeinflussung**. Bei den schwerpunktmässig zu verfolgenden Zielen sollen ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden. Die Gebäude sollen nach deren Erstellung respektive gesamtheitlichen Sanierung einem zeitgemässen Stand der Technik für die kommenden Jahre entsprechen, einen möglichst tiefen baulichen CO₂-Footprint erreichen und die Vorgaben des Labels SNBS-Areal erfüllen.

Die Realisierung eines nachhaltigen Areals bedarf einer Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen. Berücksichtigt werden alle Lebenszyklusphasen eines Areals. Dabei wird die Optimierung sämtlicher Einflussfaktoren auf den Lebenszyklus angestrebt. Themen wie 'cradle-to-cradle' gewinnen entsprechend an Bedeutung.

4.4.2 Gebäudestandards

Um nachhaltige, energieeffiziente Gebäude zu realisieren, müssen diese eine Gebäudehülle mit sehr hohem **Energiestandard** aufweisen. Dies gilt sowohl für die Neubauten als auch für die umfassend zu sanierenden Bestandesbauten. Für die Südi wird die Umsetzung folgender Gebäudestandards empfohlen:

- Neubauten: Minergie-P®, Zielwerte SIA 380/1: 2016, SNBS Gold oder gleichwertiger Standard.
- Bestandsgebäude: Mindestens Minergie®, falls möglich Minergie-P®, Neubaugrenzwert SIA 380/1:2016, SNBS Platin/Silber oder gleichwertiger Standard

4.4.3 Zertifizierung nach SNBS

Neben den Themen erneuerbare Energien, Treibhausgasreduktion, umweltschonender Bau und Betrieb werden beim Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) **gesellschaftliche Themen** wie Partizipation, hohe Nutzungsqualität, etwa durch hindernisfreies Bauen, sowie **gesundheitliche Kriterien** abgedeckt. Den drei Säulen der Nachhaltigkeit entsprechend berücksichtigt SNBS neben **umwelttechnischen** und **sozialen** auch **wirtschaftliche Gesichtspunkte** wie Standortwahl und Ertragspotenzial.

Gemäss «Machbarkeitsstudie SNBS-Areal» ist das **Südiareal prädestiniert für eine Zertifizierung nach dem Label SNBS-Areal**. Entsprechend ist eine SNBS-Areal-Zertifizierung anzustreben. Dazu müssen gewisse Kriterien im weiteren Prozess vertieft und dokumentiert werden. Eine zentrale Frage besteht darin, ob das Gesamtareal mit einer langen Bearbeitungszeit oder Teilareale mit kürzeren Bearbeitungszeiten zertifiziert werden sollen.

Dies ist in erster Linie abhängig von der Etappierung und der Anzahl Nutzungen.

Abb. 63 Kriterienkatalog SNBS Areal: Ein Areal ist nachhaltig, wenn...



4.5 Energie

Die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Stromerzeugung bekommt vor dem Hintergrund der Endlichkeit fossiler Energieträger und damit wachsender Abhängigkeit von wenigen Staaten und deren Ressourcen eine immer grössere Bedeutung. Neben der Steigerung der versorgungstechnischen Unabhängigkeit ist ein weiteres Ziel des Einsatzes erneuerbarer Energien die Reduzierung des klimaschädlichen Treibhausgases CO₂, womit ein Beitrag zum weltweiten Klimaschutz geleistet wird.

4.5.1 Wärme / Kälte

Um dem oben erwähnten Ziel Rechnung zu tragen, sollen im Rahmen der Entwicklung der Südi nur erneuerbare Energieträger / -quellen für Heiz- und Kühlzwecke zum Einsatz kommen. Im Rahmen der weiteren Planung können dafür folgende Energieträger / -quellen berücksichtigt werden:

- Nah- / Fernwärme aus erneuerbarer Energie
- Wärmepumpe, mögliche Wärmequellen Seewasser (Baldeggersee), Geothermie (Erdwärmesonden) oder Grundwasser

Eine vertiefte Einschätzung der aufgeführten Energieträgern / -quellen inklusive der in der weiteren Planung zu berücksichtigenden Anmerkungen ist dem Energie- und Nachhaltigkeitskonzept im Anhang zu entnehmen.

4.5.2 Strom

Die Stromversorgung erfolgt einerseits über das öffentliche Stromnetz und andererseits über Eigenstromerzeugung mittels grossflächigen Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen und ggf. in den Fassaden der Gebäude. Das Potenzial einer lokalen Elektrizitätsgemeinschaft (LEG) oder von Zusammenschlüssen für den Eigenverbrauch (ZEV) soll in den nächsten Planungsphasen untersucht werden.

Abb. 64 Baldeggersee
(Quelle: Pro Natura Luzern)



Mit dem Ziel, nachhaltige Stromproduktion vor Ort sowie Biodiversität zu fördern und das Retentionssystem zu entlasten, wird empfohlen, Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit Gründächern zu realisieren. Das Gründach kann den Stromertrag durch Kühlungseffekt erhöhen, den sommerlichen Wärmeschutz durch einen höheren Schichtaufbau verbessern und CO₂ durch Dachbegrünung binden. Des Weiteren führt eine Minimierung von Dachaufbauten (z.B. Liftüberfahrten usw.) zu einer Reduktion der Verschattung von Photovoltaik-Modulen auf den Dachflächen der Gebäude, was sich positiv auf den Solarertrag auswirkt.

4.5.3 Massnahmen Energieeffizienz

Um das Ziel eines möglichst klimaneutralen Gebäudes von hoher Qualität auf möglichst wirtschaftliche Weise erreichen zu können, ist die integrale Betrachtung aller Planungsphasen und das frühzeitige Mitdenken aller Planungsinhalte mit Blick auf die zu erreichenden Ziele unabdingbar. Für alle Planungsinhalte, vom architektonischen Entwurf, der Fassadengestaltung, der Materialauswahl sowie dem nötigen Mass an Gebäudetechnik muss, unter Berücksichtigung der damit verbundenen Investitions- und zukünftigen Betriebskosten, eine optimale Lösung erarbeitet werden. Eine Liste zu beachtender Planungsinhalte von Bau über Heizung, Lüftung bis Sanitär inklusive Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ist dem Energie- und Nachhaltigkeitskonzept im Anhang zu entnehmen.

Mit dem grossen Bestandserhalt trägt das Areal im Sinne der Kreislaufwirtschaft zur Bindung von Grauenergien in der Bausubstanz bei. Im weiteren Prozess ist im Rahmen der Abbruch- und Neubauplanung auch dieser Aspekt vertieft zu untersuchen.

4.6 Weitere Umweltthemen

Der Masterplan berücksichtigt das vorliegende umweltspezifische Wissen, wie zum Beispiel Daten zu Grundwasser, Lärm und Störfall. Die Gutachten und Grundlagendaten befinden sich im Anhang. Mit der Ortsplanungsrevision zum Südiareal werden die Grundlagen zu den Umweltthemen Störfall, belastete Standorte, nichtionisierende Strahlungen, Lärm, Boden und Grundwasser phasengerecht vertieft.

Abb. 65 Lebenszyklus
von Gebäuden und
Versorgungsanlagen



5 Umsetzung

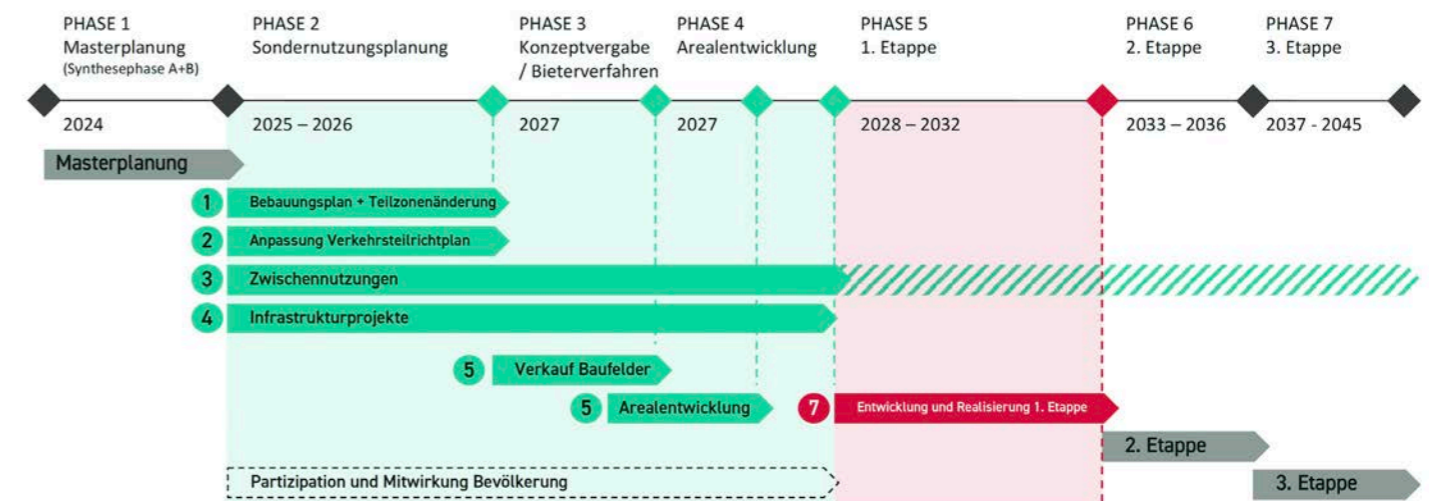
5.1 Planungsschritte

Das Südiareal umfasst eine Fläche von über acht Hektaren und ist somit ein **langfristiges Generationenprojekt**. Die Entwicklung erfolgt in Etappen und kann Schritt für Schritt an Bevölkerungs- und Marktbedürfnisse angepasst werden. Der vorliegende Masterplan bildet dabei das Fundament für die künftigen Entwicklungen, und dient als Grundlage für die geplante Teilzonenplanänderung und den Bebauungsplan. Die Umzonung und der erforderliche Bebauungsplan sollen, unter Einbezug der Bevölkerung, voraussichtlich innerhalb der nächsten 18 Monate rechtskräftig werden.

Auf Basis der neuen Zentrumszone Südi können dann einzelne **Baufelder sukzessive entwickelt und/oder veräussert** werden. Für die Vergabe der Baufelder an Dritte sind verschiedene Verfahren vorgesehen, zudem plant die Gemeinde Hochdorf, in ausgewählte Baufelder eigene Investitionen zu tätigen. In der ersten Etappe wird die Arealentwicklung durch den Verkauf von Baufeldern an Drittinvestoren angestossen, Varianzverfahren durchgeführt und einzelne Baufelder projektiert und realisiert. Diese erste Etappe sollte voraussichtlich bis 2032 abgeschlossen sein.

Parallel dazu wird die Gemeinde **notwendige Infrastrukturprojekte** wie die PU-Süd sowie die Bushöfe Ost und West entwickeln und umsetzen. Eine zweite Etappe der Arealentwicklung könnte ab 2033 beginnen, während die Entwicklung der verbleibenden unbebauten Flächen gemäss heutigem Planungsstand frühestens ab 2040 in Angriff genommen wird.

Abb. 66 Visualisierung Gesamtprozess



5.2 Umsetzungsagenda

Die Erarbeitung eines Etappierungskonzeptes ist mit Blick auf mögliche Zwischennutzungen und die Dimension der langfristigen Transformation von hoher Bedeutung. Auf den folgenden Seiten werden fünf mögliche Etappen umrissen und ihre zentralen Aspekte stichwortartig aufgelistet:

- 5.2.1. Impulsphase
- 5.2.2. Transformation Südiplatz
- 5.2.3. Transformation Industriegasse
- 5.2.4. Entwicklung Südifelder
- 5.2.5. Zukunftsoptionen Südifelder

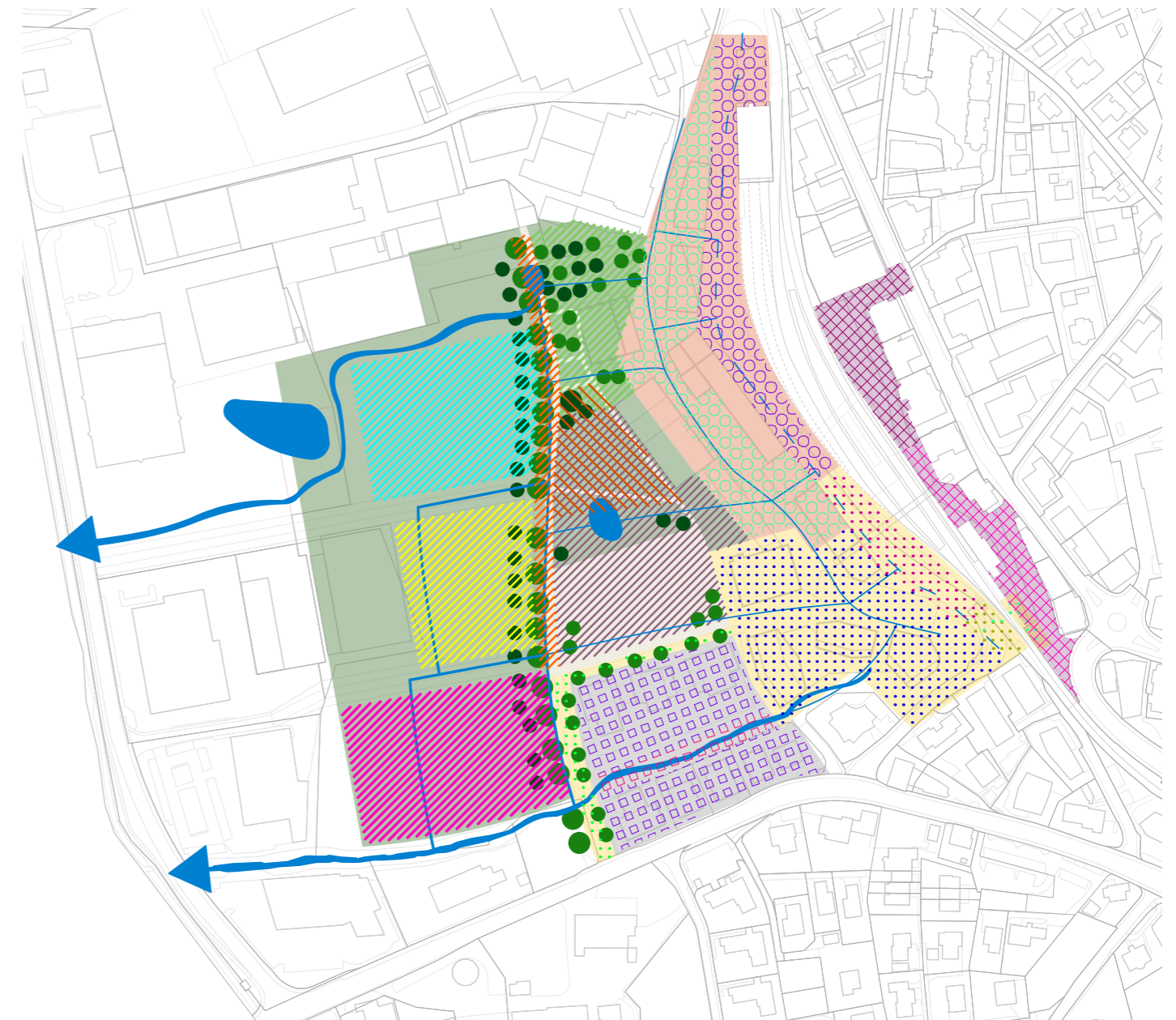
Innerhalb der unterschiedlichen Etappen sind die **Umsetzung der freiräumlichen Grundstruktur** und die **Klärung der Erschliessung** jeweils die ersten Schritte, die detailliert geplant werden müssen.

In der Etappierung ist der schrittweisen Erstellung des zusammenhängenden **Freiraums** besonderes Augenmerk zu schenken. Aus diesem Grund sind die Freiraumbausteine für die Etappierung auf der folgenden Seite spezifisch ausgewiesen. Ziel ist, dass in jeder baulichen Etappe die dazugehörigen Freiräume gemäss einem Gesamtfreiraumkonzept erstellt und/oder erweitert werden. Einem Puzzle gleich verfestigt sich somit allmählich ein **stimmiges Gesamtbild**. Zu den Freiräumen gehört neben der grünen und blauen Infrastruktur auch der Strassenraum, die Platzflächen, Spielflächen und Verkehrsinfrastruktur.

Im Rahmen der Entwicklung der Freiräume der Südi kommen unterschiedliche **Planungstypen** zur Anwendung. Einige der Freiräume (Südiplatz, konventioneller Parkbereich, Bushof Ost) werden nach den klassischen SIA-Phasen geplant und umgesetzt. Andere Freiräume wie die Industriegasse oder die Südifelder in der Ebene werden im Rahmen einer prozesshaften Entwicklung realisiert. Im Südiplan werden Bereiche für Bauinstallation berücksichtigt, wodurch es zeitweise zu einer eingeschränkten Nutzung des Parks kommt. Dieser Nutzungsunterbruch wird verwendet, um aus den bis dahin stattgefundenen Zwischennutzungen und der erprobten Grundstruktur zu lernen, um diese in den späteren Schritten zu optimieren. Dadurch entsteht eine lernende Planung, die zu einem bestmöglichen Ergebnis führt.

Auch die **Parkierung** ist vor den Etappen jeweils detailliert zu planen. Während der Entwicklung können Potenziale im Areal genutzt werden, um Parkfeldbedarfe provisorisch abzudecken. Insbesondere der Kiesplatz im Norden der Industriegasse kann als provisorischer Parkplatz genutzt werden. Zusätzlich besteht das Potenzial für bis zu ca. 120 provisorische, ebenerdige Parkfelder im Bereich der Südifelder, die bis zur baulichen Entwicklung der Südifelder genutzt werden können. Mit dem Bau des Bushofs Ost werden 20 Park + Ride-Parkfelder (P+R) kurzfristig auf den bestehenden Parkplatz an der Siedereistrasse verlagert. Langfristig ist eine Verlagerung dieser Parkfelder in das Quartiersparkhaus Nord oder auf bereits bestehende Parkplätze denkbar. Die Details des zukünftigen P+R Angebots werden in den weiteren Planungsschritten mit der SBB geklärt.

Abb. 67 Freiraumbausteine für eine qualitativ hochwertige Etappierung



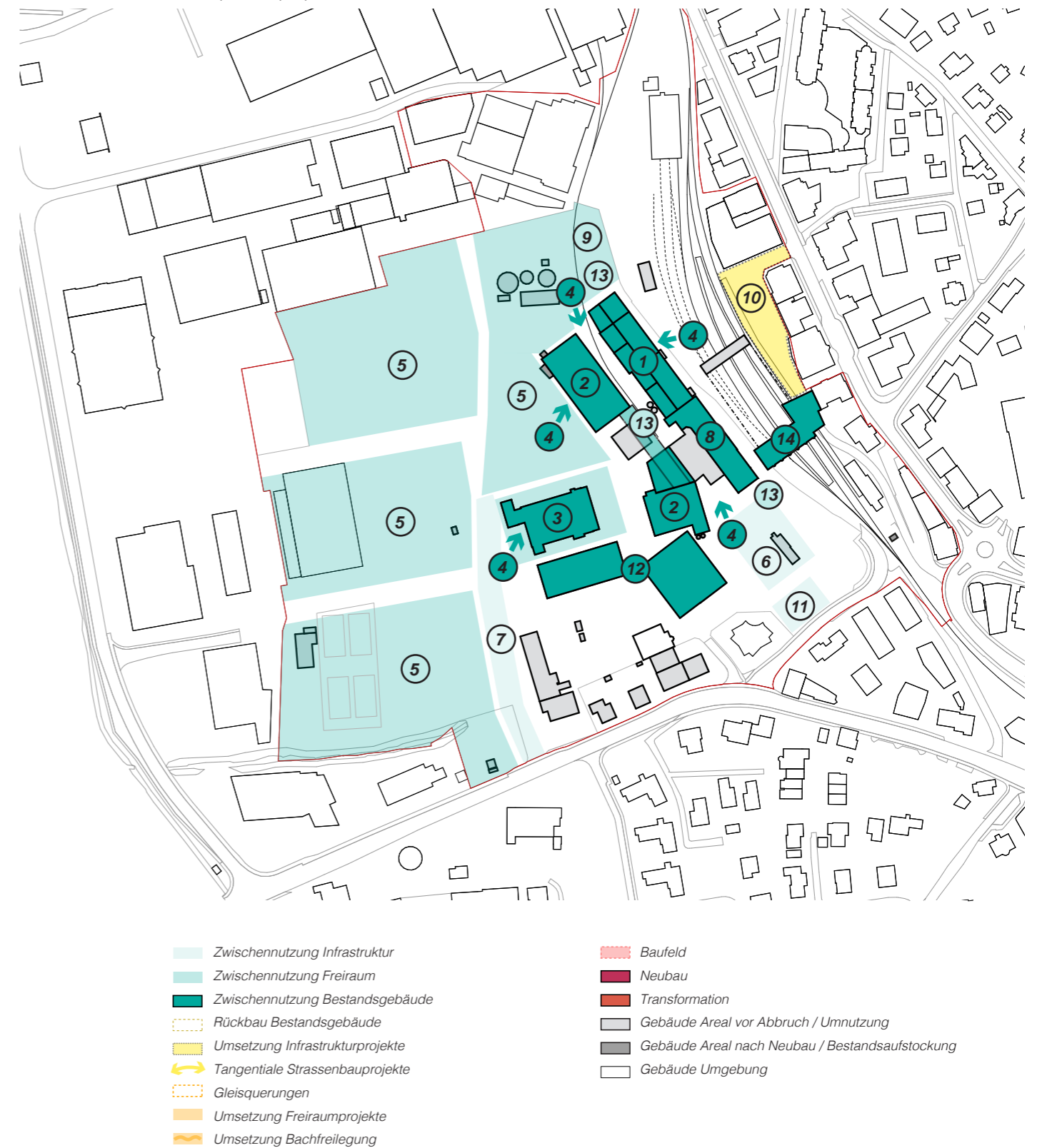
- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Bushof Ost | | BNG / Wohnumgebung |
| | Bushof Ost | | BNG / Brunnenmöslibach |
| | Bahnhofplatz Südost | | Park + Felder |
| | Südiplatz + Erschliessung | | Bereich für Baustelleninstallation |
| | Südiplatz | | Konventioneller Park / Baumschulwald |
| | Öffentliche Strasse Calomil inkl. Anlieferung Detailhandel | | Experimentierfläche, Spielfläche, Kultur |
| | Bushof West 1. Etappe | | Öffentliche Strasse Park |
| | PU-Süd | | Feld 1 |
| | Ein- und Ausfahrt Siedereistrasse | | Feld 2 |
| | Industriegasse + Siedereistrasse | | Feld 3 |
| | Industriegasse | | Fixe Bäume |
| | Siedereistrasse | | Baumschulbäume |
| | Wohnquartier am Brunnenmöslibach | | Retentionskonzept |

5.2.1 Impulsphase (2026 - 2027)

Das Areal wird für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht, die Durchwegung wird angelegt. Eine Projektplattform unterstützt die Gemeinde bei der Vermittlung des Zwischennutzungsangebotes. Kurzfristig realisierbare Zwischennutzungen dienen als Impulsprojekte, **die Südi erwacht zum Leben.**

- ① Zwischennutzung G30 Niro 2/3: Freizeitnutzung mit befristetem Mietvertrag, mögliche Nutzungen: Klettern, Padel, Lager etc.
- ② Zwischennutzung G33 Niro 4 und Garderobe und G40 Mischerei: Lager-
nutzung, weitere Nutzungen wie Atelier, Sportnutzungen, max. 3 Jahre
- ③ Zwischennutzung G50 Calomil. Mögliche Nutzungen: Bierbrauerei,
Gewerbeausstellung, Maison de Project
- ④ Zugänge gewährleisten
- ⑤ Felderwirtschaft Park und Südifelder: mit Bevölkerung Bäume pflanzen,
Urban Farming, Maislabyrinth, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Events etc.
- ⑥ Bereich für temporäre Versorgungsanlage: Versorgung der Zwischennut-
zungen mit Strom, Wasser, Abwasser, Heizung etc.
- ⑦ Temporäre Strasse gewährleistet Zufahrt Calomil, Südipark und Südifelder
- ⑧ G21 Büro und G24 Labor: Temporäre Büro /Lagernutzung oder frühzeitig
Büroausbau
- ⑨ Temporäre Parkierung für Zwischennutzungen
- ⑩ Bushof Ost: Projektierung und Ausführung
- ⑪ Installation einer temporären P+R Anlage
- ⑫ Zwischennutzung Milchannahme und Butlerhalle
- ⑬ Bereiche für gastronomische Zwischennutzungen im Sommer
- ⑭ Zwischennutzung G99 Parkdeck: Büro, Atelier

Abb. 68 Transformationsschwerpunkte Impulsphase

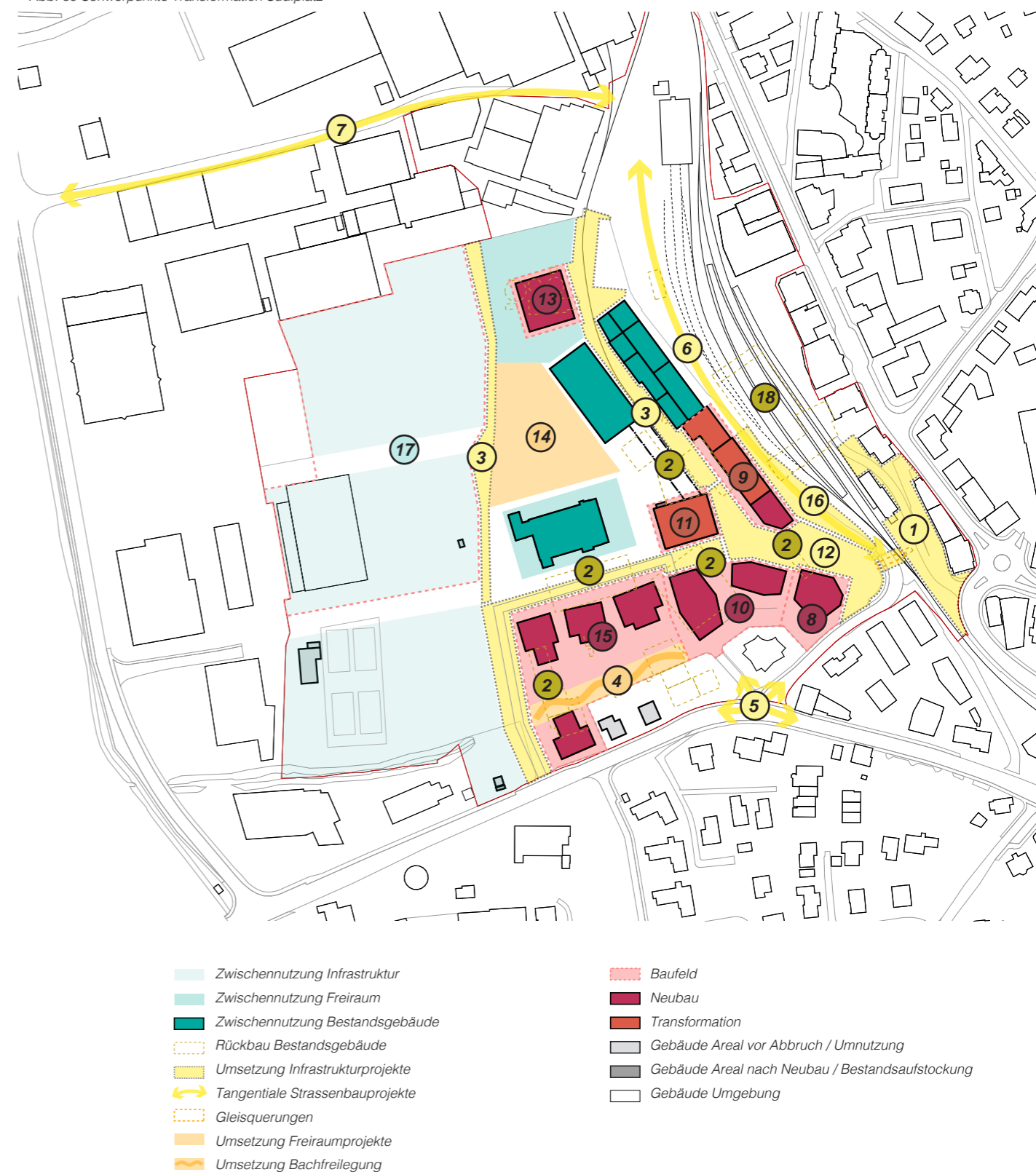


5.2.2 Transformation Südiplatz (ca. 2028 - 2033)

Mit dem Rückbau der den Arealzugang blockierenden Gebäuden und der Realisierung des Südiplatzes mit den ihn umgebenden Bestands- und Neubauten wird die Transformation des Areals angestoßen. Die Produktionsgebäude im Norden der Industriegasse beherbergen Zwischennutzungen mit längerer Laufzeit. Im Bauteillager, das als Zwischenstation zur Wiederverwendung von rückgebauten Bauteilen dient, kann der Veränderungsprozess beobachtet werden. Mit der Freilegung des Brunnenmöslibaches und den angrenzenden Neubauten wird ein Transformationsimpuls in Richtung Südifelder gegeben. Die Südifelder selbst werden, gestützt auf qualitative Vorgaben, nach dem Opportunitätsprinzip entwickelt. Auch die erste Etappe des Südiarkes kann unter Berücksichtigung künftig nötiger Flächen für Baustelleninstallationen realisiert werden. Nach Abschluss dieses Transformationsschrittes nennen rund 600 Personen die Südi ihr Zuhause.

- ① PU-Süd + Bahnhofplatz Südost: Projektierung und Ausführung
- ② Abbrüche / Baureifmachung
- ③ Strassen inkl. Werkleitungen: Projektierung und Ausführung
- ④ Bachöffnung Brunnenmösl: Projektierung und Ausführung
- ⑤ Ein- / Ausfahrt Siedereistrasse: Projektierung und Ausführung
- ⑥ Veloroute Siedereistrasse: Projektierung und Ausführung
- ⑦ Ausbau Lavendelweg: Projektierung und Ausführung
- ⑧ Realisierung BN3: qualitätssicherndes Verfahren, Projektierung und Ausführung
- ⑨ Realisierung BN2, G21 Büro und G24 Labor: Qualitätssicherndes Verfahren, Projektierung und Ausführung
- ⑩ Realisierung BN1: qualitätssicherndes Verfahren, Projektierung und Ausführung
- ⑪ Realisierung G40 Mischerei: qualitätssicherndes Verfahren, Projektierung und Ausführung
- ⑫ Realisierung Südiplatz: Projektierung und Ausführung im Anschluss an BN1, BN2 und BN3, Überdeckung Einstellhalle berücksichtigen
- ⑬ Realisierung BN4 Bedarf Parkhaus für Transformation Südiplatz: Projektierung und Ausführung
- ⑭ Realisierung Park Etappe 1: Projektierung und Ausführung
- ⑮ Realisierung BN6: Projektierung und Ausführung
- ⑯ Realisierung Bushof West Etappe 1: Projektierung und Ausführung
- ⑰ Ansiedlung Wirtschaftsflächen (optional): Projektierung und Ausführung
- ⑱ Rückbau G99 Parkdeck

Abb. 69 Schwerpunkte Transformation Südiplatz

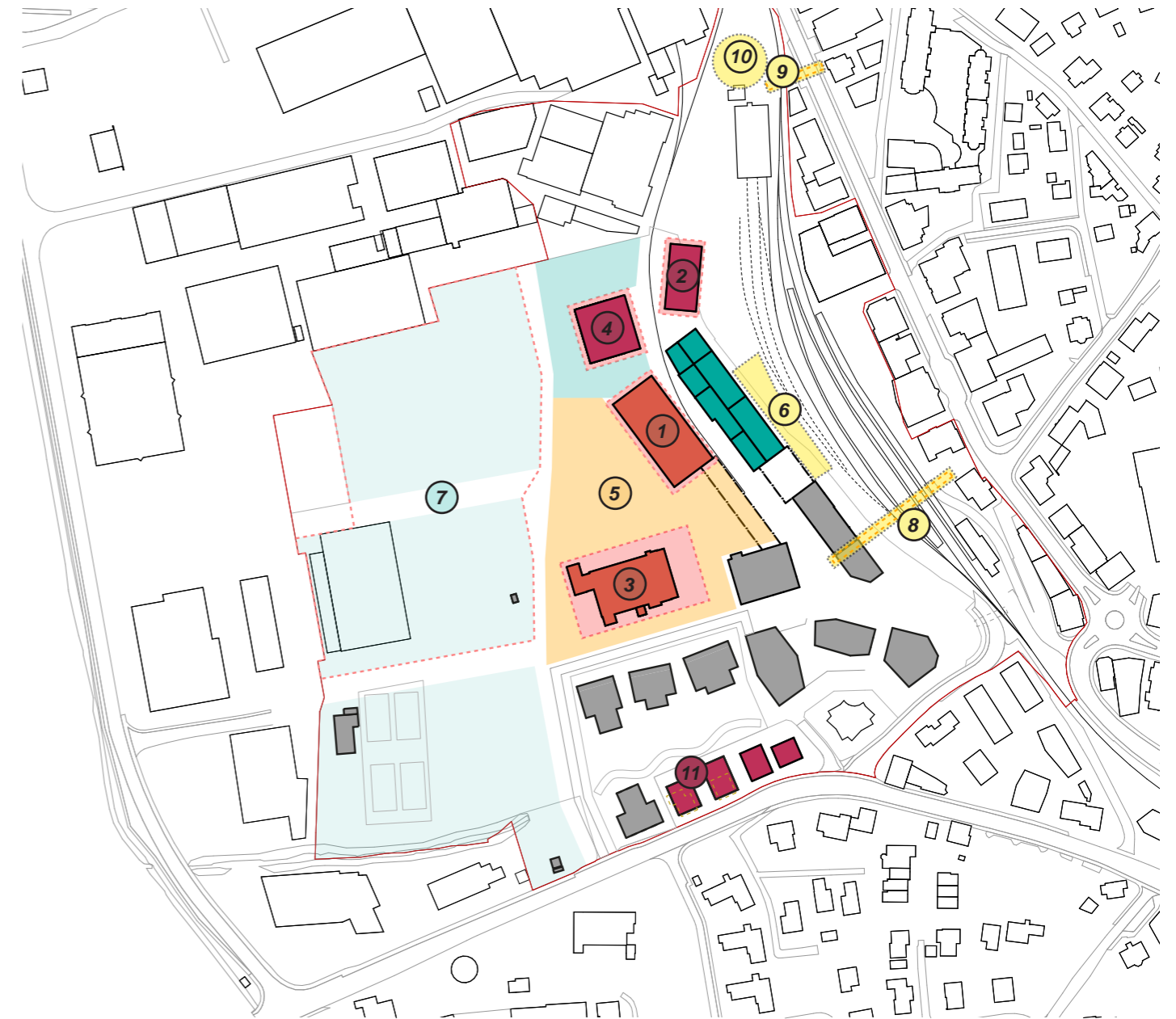


5.2.3 Transformation Industriegasse (ab ca. 2033)

Die Fertigstellung des Südiplatzes und der Industriegasse eröffnet die Möglichkeit von Transformation und Neubau im Norden der Südi. Die zweite Etappe des Parks versorgt die Südi mit Freiraum und ermöglicht die langfristige Transformation des Calomil, die PU-Nord und die Passerelle bringen das Dorf und die Südi weiter zusammen. Die Hochdorfer Bevölkerung wächst um rund 280 Personen.

- ① Realisierung G33 Niro 4, Entwicklung Wohnen oder Wirtschaftsflächen: Qualitätssicherndes Verfahren, Projektierung und Ausführung
- ② Realisierung BN5: qualitätssicherndes Verfahren, Projektierung und Ausführung
- ③ Realisierung G50 Calomil: qualitätssicherndes Verfahren, Projektierung und Ausführung
- ④ Realisierung BN4 Bedarf Parkhaus für Transformation Industriegasse und Wohnhochhaus: Projektierung und Ausführung
- ⑤ Realisierung Park Etappe 2: Projektierung und Ausführung
- ⑥ Realisierung Bushof West Etappe 2: Rückbau Landi-Silo, danach Projektierung und Ausführung
- ⑦ Ansiedlung Wirtschaftsflächen (optional): Projektierung und Ausführung
- ⑧ Passerelle: Projektierung und Ausführung
- ⑨ PU-Nord: Projektierung und Ausführung
- ⑩ Realisierung Bushof West, Wendeschleife Nord: Projektierung und Ausführung
- ⑪ Optionale Transformation Nachbarschaft an der Sempachstrasse

Abb. 70 Schwerpunkte Transformation Industriegasse



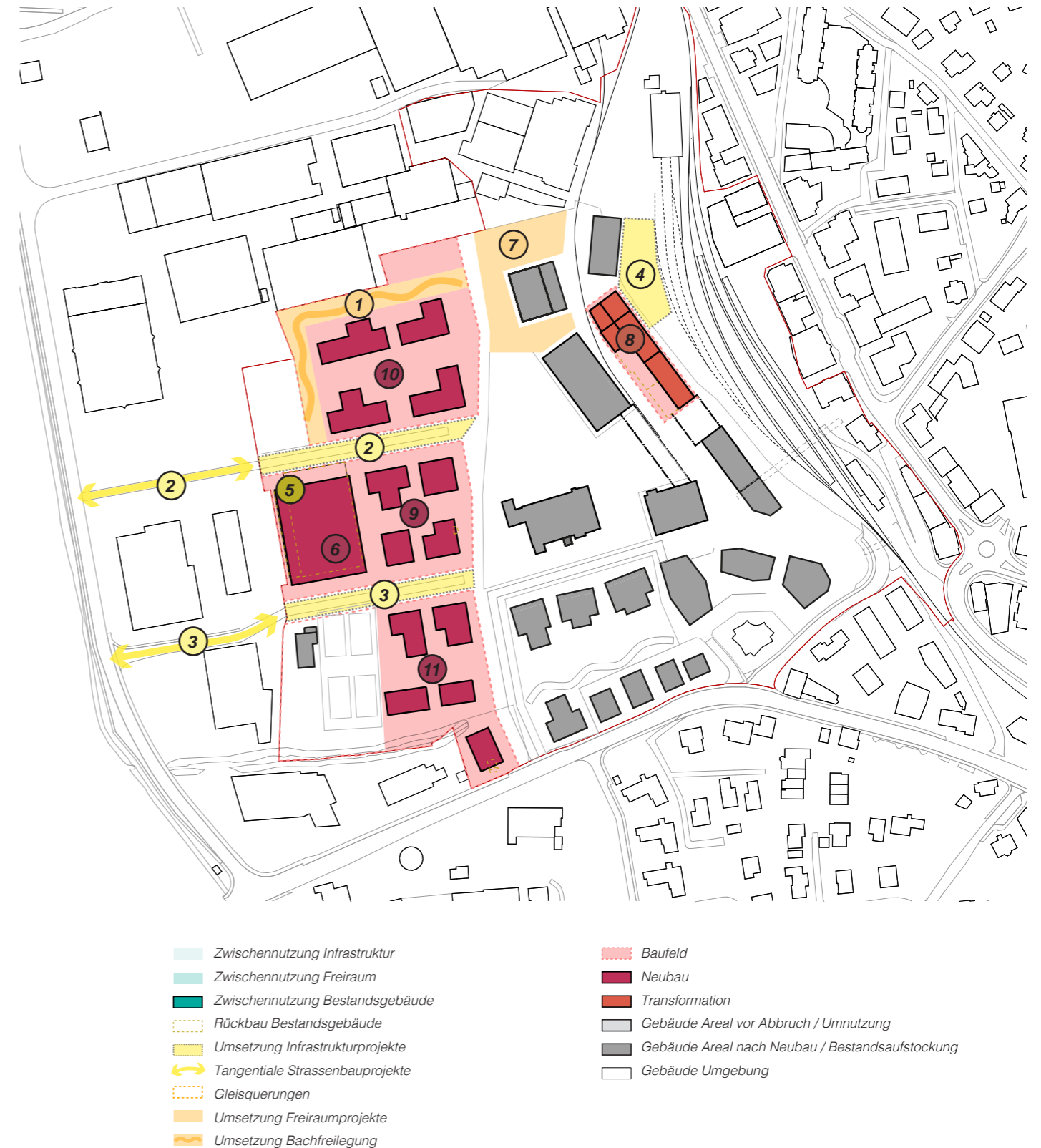
- | | |
|---------------------------------|---|
| Zwischennutzung Infrastruktur | Baufeld |
| Zwischennutzung Freiraum | Neubau |
| Zwischennutzung Bestandsgebäude | Transformation |
| Rückbau Bestandsgebäude | Gebäude Areal vor Abbruch / Umnutzung |
| Umsetzung Infrastrukturprojekte | Gebäude Areal nach Neubau / Bestandsaufstockung |
| Tangentiale Strassenbauprojekte | Gebäude Umgebung |
| Gleisquerungen | |
| Umsetzung Freiraumprojekte | |
| Umsetzung Bachfreilegung | |

5.2.4 Entwicklung Südifelder (ab ca. 2040)

Mit dem Bestandsbaufeld G30 Niro 2/3 wird der letzte Baustein der Industriegasse transformiert, rund 100 Personen können hier ein Zuhause finden. Mit den dritten Etappen von Bushof West und Südifeld finden diese beiden Projekte einen Abschluss. Nach Fertigstellung der Erschliessungsstrassen sind auch die Südifelder bereit für eine langfristige Transformation zum Wohnquartier, die Bevölkerung von Hochdorf wächst um rund 690 Personen.

- ① Bachöffnung Sagenbach: Projektierung und Ausführung
- ② Realisierung öffentliche Strasse zwischen BN8 und BN9 inkl. Anschlüsse neuer Quartierstrassen: Projektierung und Ausführung nach Bedarf
- ③ Realisierung öffentliche Strasse zwischen BN7 und BN8 inkl. Anschlüsse neuer Quartierstrassen: Projektierung und Ausführung nach Bedarf
- ④ Realisierung Bushof West Etappe 3: Projektierung und Ausführung
- ⑤ Rückbau Eishalle
- ⑥ Quartiersparkhaus für Südifelder: Projektierung und Ausführung
- ⑦ Realisierung Park Etappe 3: Projektierung und Ausführung
- ⑧ Ende Zwischennutzung G30 Niro 2/3, Realisierung Entwicklung mit Wohnen: Projektierung und Ausführung
- ⑨ Realisierung BN8: Entwicklung (Projektierung und Ausführung) einzelner Baufelder gemäss Nachfrage
- ⑩ Realisierung BN9: Entwicklung (Projektierung und Ausführung) einzelner Baufelder gemäss Nachfrage
- ⑪ Realisierung BN7: Entwicklung (Projektierung und Ausführung) einzelner Baufelder gemäss Nachfrage

Abb. 71 Schwerpunkte Entwicklung Südifelder


















5.2.5 Zukunftsoptionen Südifelder (ab ca. 2045)

An den Rändern der Südi stehen letzte Entwicklungsschritte an. Den nördlichen Abschluss der Industriegasse bildet das Baufeld der SBB. Die PU-Mitte bindet die Industriegasse unmittelbar an Bushof Ost und Bahnhof an. Der Rückbau der Tennisplätze ermöglicht einen letzten Entwicklungsschritt im Bereich der Südifelder.

- ① Baufeld SBB: Projektierung und Ausführung
- ② Realisierung PU-Mitte und Umbau Bahnhof: Projektierung und Ausführung
- ③ Rückbau Tennisplätze
- ④ Realisierung BN7: Entwicklung (Projektierung und Ausführung) einzelner Baufelder gemäss Nachfrage

Abb. 72 Schwerpunkte Entwicklung Südifelder



- | | |
|---|---|
|  Zwischennutzung Infrastruktur |  Baufeld |
|  Zwischennutzung Freiraum |  Neubau |
|  Zwischennutzung Bestandsgebäude |  Transformation |
|  Rückbau Bestandsgebäude |  Gebäude Areal vor Abbruch / Umnutzung |
|  Umsetzung Infrastrukturprojekte |  Gebäude Areal nach Neubau / Bestandsaufstockung |
|  Tangentiale Strassenbauprojekte |  Gebäude Umgebung |
|  Gleisquerungen | |
|  Umsetzung Freiraumprojekte | |
|  Umsetzung Bachfreilegung | |

5.3 Zwischennutzungen

5.3.1 Ausgangslage und Ziel

Die gut erhaltenen Geschossflächen im heutigen Bestand, die ausgedehnten Freiflächen, zum Beispiel im Bereich der Südifelder, sowie der längerfristige Zeithorizont bis zur Realisierung der Industriegasse machen die Ansiedlung von Zwischennutzungen erforderlich und interessant. Mit Zwischennutzungen sollen die folgenden Ziele erfüllt werden:

- Öffnung und Belebung des Areals und damit Schaffung einer positiven Wahrnehmung (Place Making) bei Immobilienakteurinnen, Firmenansiedlungen und Hochdorfer Bevölkerung.
- Befriedigung der Nachfrage nach preisgünstigen Flächen für die Realisierung und das Testen von innovativen Projektideen (Start-ups).
- Generieren von Einnahmen zur Deckung der Betriebskosten durch temporäre Ansiedlung von Nutzungen ohne spezielle Wirkung auf die Quartierentwicklung.
- Vermeiden von Littering und des Broken-Windows-Effekts.

Zu unterscheiden sind **zwei Formen von Zwischennutzungen**, die sich hinsichtlich Motivation und Wirksamkeit der Zwischennutzungsakteurinnen unterscheiden. Einerseits diejenigen, von denen eine **positive Wirkung** auf die Entwicklung der Südi erwartet werden kann. Dazu gehören vorrangig kulturelle, gastronomische, soziokulturelle oder sozioökonomische Angebote, welche die Südi frühzeitig beleben. Andererseits sollen temporär auch **konventionelle Nutzungen** wie Lagerräume, Büroflächen oder gewerbliche Nutzungen in der Südi angesiedelt werden können. Die Dimension der Südi ermöglicht es in einer frühen Etappe, auf die zu gegebenen Zeitpunkt herrschende Nachfrage nach Nutzflächen zu reagieren. Bei der Vergabe der Flächen für Zwischennutzungen fliessen die Inputs aus der Mitwirkung und damit die Bedürfnisse der Bevölkerung ein.

5.3.2 Struktur Bestand / Raumangebot

Anhand der Erstbegehung seitens Ingenieurbüro scheint die Tragstruktur gut erhalten zu sein. Instandstellungsarbeiten stehen einem verhältnismässigen Aufwand gegenüber. Bei einem Grossteil der Bauwerke handelt es sich um Industriebauten mit höheren Nutzlasten. Dies lässt einen Spielraum für Zwischennutzungen zu. Vorhandene Aussparungen und Deckenöffnungen können geschlossen werden. Geometrische Anpassungen für eine Zwischennutzung (oder spätere Umnutzungen) sind möglich, wie raumübergreifende Zwischengeschosse in Leichtbauweise. Auch in Bezug auf Brandschutz hat die Bausubstanz, soweit ersichtlich, einen guten Zustand. Entsprechend sind die notwendigen Anpassungen für Nutzungen wie Büro, Sport, Fitnesscenter, Atelier und Lager bezüglich Brandschutz mit einem gewissen Aufwand zu erreichen. Wenn Nutzungen mit mehr als 300 Personen Kapazität in einem Raum gewünscht oder benötigt werden, sind diese Nutzungen möglichst auf Terrainhöhe anzuordnen, um Kosten und Nutzen zu optimieren.

Das Angebot an Flächen umfasst die folgenden Typen:

1. Produktionsgebäude mit Lagerflächen

Sie bilden den Hauptbestandteil der Bauten und bieten nicht beheizte Räumlichkeiten mit hohen Räumen mit grossem Stützenraster für die Produktionsanlagen sowie vertikal oder horizontal angrenzende Lagerflächen mit Stützenabständen von rund 6 Metern. Dank der hohen Bodenlasten sind die Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich statischer Belastung sehr flexibel.

2. Bauten mit Spezialfunktionen

Hierzu zählen Werkstattgebäude, Bürogebäude, Laborgebäude oder der Garderobentrakt. Sie sind beheizbar und weisen nutzungsspezifische Grundrissstrukturen auf. Ferner sind sämtliche Technikgebäude dieser Kategorie zuzuordnen. Es ist darauf hinzuweisen, dass ein System für Wärmeverteilung vorhanden ist. Nach dem Wegzug der Produktion fällt die heutige Energiequelle jedoch weg, da die Versorgung heute durch die Abluftwärme der Produktion sichergestellt ist. Die Beheizung muss demnach bei Bedarf temporär gelöst werden.

3. Freiflächen

Bei den Freiflächen handelt es sich um Flächen im Aussenraum, die vorwiegend für Aktivitäten in den wärmeren Jahreszeiten geeignet sind. Hierzu gehören:

- Der Park, der sich im Rhythmus der Vegetation und im Gebrauch bedürfnisgerecht entwickeln soll.
- Die Südifelder, die optional auch kurzfristig für die dauerhafte Ansiedlung von Unternehmen dienen können.
- Die zukünftigen öffentlichen Wege und Plätze, die das Grundgerüst darstellen und möglichst frühzeitig zu aktivieren sind.

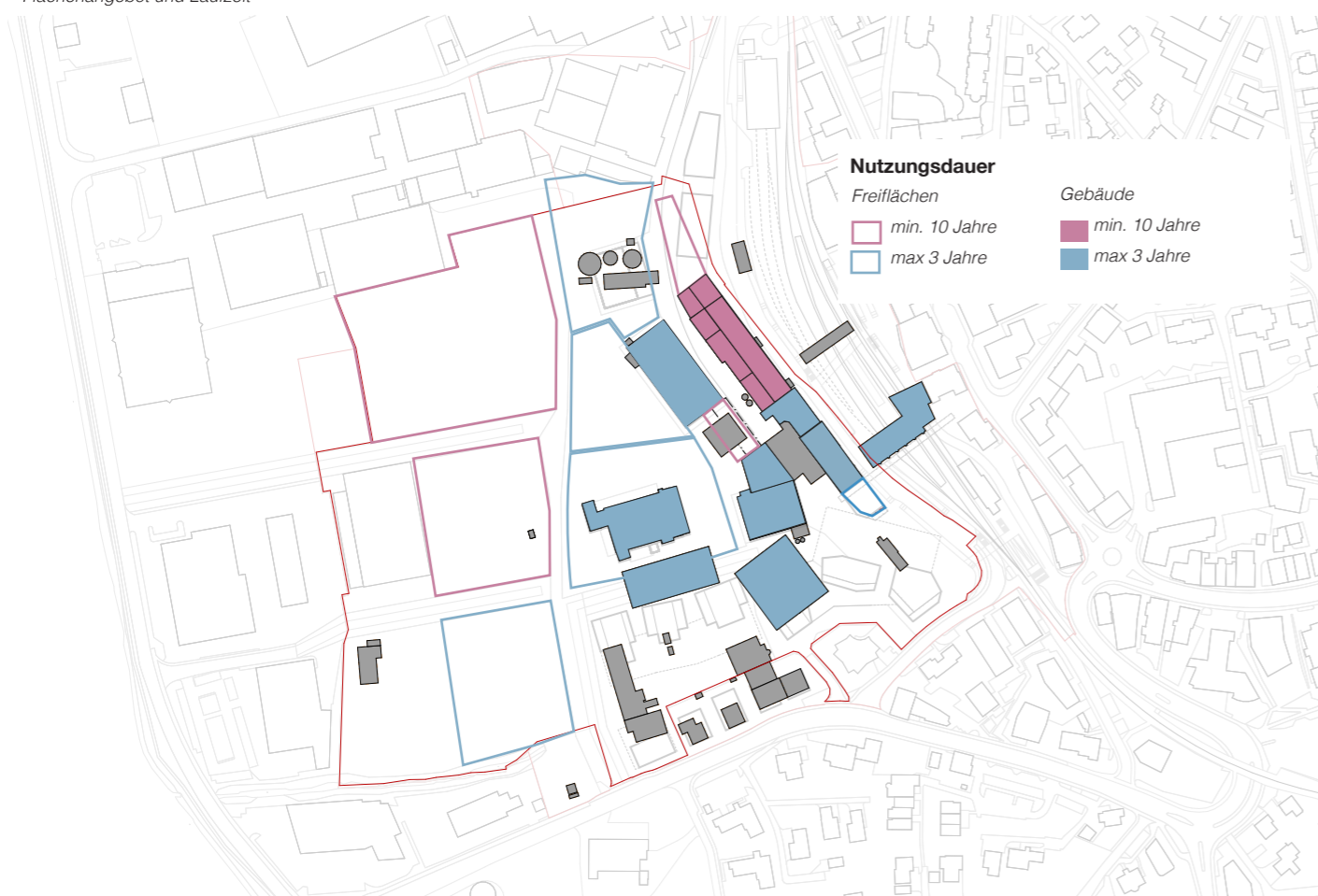
Für künftige Baustellenlogistik reservierte Flächen sind bei der Vergabe der Freiflächen zu berücksichtigen.

5.3.3 Zeithorizonte / Nutzungsdauer

Die zeitlichen Potenziale entsprechen der mindestens möglichen Nutzungsdauer und richten sich nach dem Etappierungsplan sowie der Rückstellung von Reserveflächen für allfällige Firmenansiedlungen. Zu unterscheiden sind:

- Flächen und Räume, die zu einem späteren Zeitraum entwickelt werden sollen. Sie haben eine Nutzungsdauer von mindestens 10 Jahren und eignen sich für Zwischennutzungen mit grösserem Investitionsbedarf seitens der Projektträgerinnen.
- Freiflächen und Räume mit einer Nutzungsdauer von mindestens 3 Jahren im Bereich der Bauetappe 1.
- Freiflächen und Räume, die spontan oder saisonal mit wenig Investitionsaufwand genutzt werden können.

Abb. 73 Zwischennutzungen:
Flächenangebot und Laufzeit



5.3.4 Erforderliche technische Massnahmen zur Ertüchtigung

Ein Grossteil der Gebäude und Räumlichkeiten bedürfen je nach geplanter Zwischennutzung einer technischen Ertüchtigung. Hierzu gehören:

- Energietechnische Massnahmen (Dämmung der Hülle oder, falls Umschliessungsfläche der zu beheizenden Gebäudeteile nicht den gängigen Dämmvorschriften entspricht, «Box in Box» mit mobiler Heizzentrale) wenn die Zwischennutzung beheizte Räume benötigt.
- Brandschutzmassnahmen, insbesondere Fluchtwege, Rauchklappen und Brandabschnitte.
- Medienpunkte und sanitäre Anlagen in den Gebäuden, speziell aber in den Aussenräumen, wo Sommergastronomie angesiedelt werden soll.
- Die Erdbebensicherheit ist im Einzelfall zu prüfen.

Für Zwischennutzungen können in Bezug auf die gesetzlichen Vorschriften Ausnahmen bewilligt werden. Sie müssen von Fall zu Fall, speziell unter Berücksichtigung allfälliger Sicherheitsrisiken, vom Kanton geprüft und Ausnahmebewilligungen erteilt werden.

5.3.5 Umsetzungsschritte

Die Ansiedlung von Zwischennutzungen soll schrittweise erfolgen. Zwischennutzungen mit grösserem Investitionsbedarf und kurzer Laufzeit sind möglichst schnell anzusiedeln, damit die erforderlichen Investitionen auch amortisiert werden können. Zwischennutzungen mit kürzerer Laufzeit, Veranstaltungen oder Pop-ups können situativ auch zu späteren Zeitpunkten realisiert werden.

2025: Interessenbekundungsverfahren

In einem öffentlichen Interessenbekundungsverfahren sollen potenzielle Interessierte auch für Zwischennutzungen evaluiert, ausgewählt und möglichst rasch mit der Projektentwicklung begonnen werden. Mit dem Ausschreibungsverfahren sollen interessierte Projektträgerinnen aus Hochdorf und der ganzen Schweiz angesprochen werden, die ein Zwischennutzungsprojekt realisieren möchten. Ziel ist es, Akteure auszuwählen, von denen ein materieller oder immaterieller Mehrwert für die Entwicklung des Südiareals erwartet werden kann und für die räumlich und zeitlich geeignete Flächen verfügbar sind.

2026 / 2027 Impulsprojekte

Eine erste Impulsphase beginnt unmittelbar mit der Übernahme des Areals durch die Gemeinde Hochdorf im Jahr 2026. Diese erste Phase ist von ausschlaggebender Bedeutung für die öffentliche Wahrnehmung der bisher für die Hochdorfer Bevölkerung «verbotenen» Zone. Mit einer ersten Ansiedlung von schnell realisierbaren Impulsprojekten soll das Areal frühzeitig geöffnet, entdeckt und belebt werden. Hierzu gehören:

- **Öffnung und Durchwegung** des Areals für das Publikum: Die wichtigen Wegverbindungen sind zu markieren und mit provisorischen Massnahmen sichtbar zu machen. Hierzu gehört vor allem auch ein signaletisches Konzept sowie ein Beleuchtungskonzept.
- **Projekt- und Dialogplattform** mit Ausstellungs- und Arbeitsräumen im Calomilgebäude.
- Büro- und Ateliernutzungen im Büro- und Laborgebäude.
- **Gastronomische (Sommersgastronomie) und kulturelle Angebote** an den Zugängen und im Kern des Areals.
- Einrichten einer temporären Baumschule im nördlichen Parkabschnitt und entlang zukünftiger Strassenräume, wo Bäume und Sträucher für die spätere definitive Gestaltung des Parks herangezogen werden können.
- Erste **saisonale Projekte** mit kürzeren Laufzeiten auf den offenen Feldern (z. B. Pflückfelder, Maislabyrinth, Tiergehege o. Ä.)
- Wenn möglich **Veranstaltungen und Events** im Calomilgebäude und den Aussenflächen.
- Direkte **Vermietung von Flächen** im Entwicklungsgebiet Südiplatz (speziell für Büro-/Lagerflächen) mit einer Laufzeit von 3 Jahren zur Generierung von Einnahmen und Deckung von laufenden Betriebs- und Kapitalkosten.

Ab 2027 / 2028

Zwischennutzungsprojekte, die eine längere Planungs- und Realisierungszeit bedürfen, sollen in einer zweiten Phase an spezifischen Standorten angesiedelt werden:

- **Zwischennutzung** von Bestandsbauten in der Industriegasse (z. B. Indoor-sportarten, Freizeitnutzungen, Atelierflächen, Gewerbe, Kultur)
- **Prüfung Bauteillager:** Die Wiederverwertung von zurückgebauten Bauteilen und Materialien spielt angesichts der Klimaziele eine zunehmend zentrale Rolle. Dies erfordert Platz für die Einrichtung von Lagerflächen in Innen- und Aussenräumen. Ein möglicher Standort ist das **Calomilgebäude**, da dieses erst in einer Schlussphase seiner definitiven Bestimmung zugeführt werden soll.
- Nutzungen wie Indoorfarming, Eventlocation, Produktion oder sozio-kulturelle Angebote im Calomilgebäude als Testlauf für allfällige finale Nutzungen.
- **Freizeitnutzungen** im Südifeld (z. B. Trendsport, Spiel, Kultur).
- Nutzung der für die spätere Baustelleninstallation reservierten Parkfläche als **Allmend** für grössere Freiluftveranstaltungen (Open-Air Konzerte, Donnschtig-Jass, Schwingfest u. A. m.)

Abb. 74 Ablauf
Zwischennutzung



5.3.6 Flächenkonfigurator

Aufgrund der komplexen, heute noch wenig übersichtlichen Struktur der Bauten stellt die Vermittlung eines konkreten Bildes davon, wo genau welche Arten von Flächen verfügbar sind, respektive sein werden, eine Herausforderung dar. Zusätzlich anspruchsvoll wird dies durch die Dynamik auf der Zeitachse: Ein Teil der Flächen ist noch nicht bezugsbereit, andere Teile des Bestandes werden im Zuge der Entwicklung entweder ihren Charakter verändern (von Zwischen- zu Endnutzung) oder ganz verschwinden.

Trotzdem möchten die Projektverantwortlichen im Laufe des Jahres 2025 den «Blackbox»-Charakter der Wirtschaftsflächenreserven und der Flächenangebote für Zwischennutzungen überwinden und eine attraktive, einfach zugängliche Angebotsplattform für die Vermarktung kreieren. Für mögliche Investoren und Zwischen- und Endnutzende soll demnach eine einfach bedienbare, auf einem 3D-Modell basierende **Objektplattform** erstellt werden. Ziel ist ein Konfigurator, mit dem Interessierte die verfügbaren Flächen nach Raumtypen, Grössen und zeitlicher Verfügbarkeit einfach verorten und virtuell besichtigen können. Darüber hinaus soll der Konfigurator auch die Überbaumöglichkeiten der Südifelder für grössere Ansiedlungen darstellen.

5.4 Wirtschaftlichkeit und Finanzen

Die Wirtschaftlichkeit der Arealentwicklung ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Kostenseitig wird das Ergebnis positiv beeinflusst, in dem der statisch **wertvolle Bestand** wo immer möglich weitergenutzt und auf kostspielige Bauten im Untergrund verzichtet wird. Um die Arealentwicklung langfristig zu finanzieren, sind auf der Ertragsseite unter anderem **auch ertragsstarke Nutzungen** anzustreben, z.B. mittels Eigentumswohnungen und qualitativen Wirtschaftsflächen.

Um den grossen Freiraumanteil im übrigen Areal zu ermöglichen, werden in den einzelnen Entwicklungsfeldern **relativ hohe bauliche Dichten** realisiert. Die Umzonung setzt das Areal in Wert und ermöglicht eine gemischte Nutzung mit Schwerpunkt auf Wohnnutzungen.

Mittels **finanzieller Beteiligung** bei der Planung und Realisierung von Infrastrukturbauten wie Mobilitätshub, Personenunterführungen und wichtigen Verkehrsknoten durch Kanton und SBB soll für alle ein tragbares finanzielles Ergebnis erzielt werden.

Für die Planungs-, Entwicklungs- und Infrastrukturkosten der Baufelder und Freiräume sowie die Unterhaltskosten werden die jeweiligen **Kostenteiler** im Rahmen des folgenden Vergabeverfahrens und des Erschliessungsrichtplans definiert.

5.5 Qualitätssicherung

Die Südi ist ein Generationenprojekt. Deshalb fusst die Qualitätssicherung auf mehreren Säulen. Die wichtigsten Aspekte und Methoden sind folgende:

1. Durch den **Erwerb des Areals** wurde die Gemeinde Hochdorf zur Landeigentümerin. Sie entwickelt die Arealstrategie und bestimmt demnach die zentralen Zielqualitäten, Umsetzungsverfahren und allfällige Landveräusserungen.
2. Ein multidisziplinäres städtebauliches Varianzverfahren in Form einer sogenannten „**Testplanung**“ sorgte für ein stimmiges Gesamtkonzept, das die Bedürfnisse möglichst vieler Beteiligten (u.a. auch die Träger der öffentlichen Mobilitätsinfrastruktur wie die SBB und der regionale Busverkehr) verknüpft.
3. Die **Mitwirkung** der Bevölkerung findet in allen entscheidenden Phasen der Planung statt. Sie dient als Echoraum und gibt wichtige Hinweise für die darauf folgenden Planungsschritte.
4. Der vorliegende **Masterplan** vertieft die aus den vorhergehenden Schritten erlangten Zielqualitäten und verknüpft sie mit den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudien und den Gedanken zum schrittweisen Umsetzungsprozess.
5. Eine zusammenhängende **Freiraumplanung** und -umsetzung, welche die ganze Südi und die Schnittstellen nach Aussen umfasst, sorgt für eine stimmige Gesamtatmosphäre und für die Umsetzung der zusammenhängenden systemischen Qualitäten (Wassermanagement, Vegetation, Biodiversität und Klima).
6. Ein **Zwischennutzungskonzept** sorgt dafür, dass die Südi bereits vor ersten Infrastruktur- und Bauvorhaben sinnvoll genutzt werden kann. Temporäre Nutzungen sorgen für Leben auf dem Areal und schaffen ein bereicherndes Angebot für Hochdorf und das Seetal.
7. Ein **Vergabekonzept** mit Baufeldsteckbriefen sorgt dafür, dass zukünftige Nutzer und Eigentümerinnen die Qualitätssicherung mittragen und umsetzen.
8. **Richtlinien zur architektonischen und ortsbaulichen Qualität** sorgen dafür, dass die Bauvorhaben die angestrebte Stimmung begünstigen. Dabei wird insbesondere auf die Gestaltung der Schichten und Schwellenräume zwischen Innen und Aussen, die Qualitäten des menschlichen Massstabs und die Beziehung zwischen dem Gebauten und dem Gelebten geachtet.
9. Ein **Entwicklungsbeirat** kann bei Fragen bezüglich der Qualitätssicherung herangezogen werden und begleitet die Gemeinde Hochdorf auf dem Weg der Umsetzung.

Die erarbeiteten Qualitäten werden mit der Ortsplanungsrevision und dem Bebauungsplan eigentümerverbindlich gesichert.

5.6 Vergabe

Die Suche nach passenden Investorinnen kann über unterschiedliche Verfahren erfolgen. Beim **Bieterverfahren** wird der Zuschlag auf das höchste Gebot erteilt. Bei der **Direktvergabe** erfolgt der Verkauf zum Verkehrswert, wenn eine Konzeptvergabe oder eine Veräußerung zum Höchstgebot keine Aussicht auf Erfolg hat oder konkrete politische, wirtschaftliche oder stadtplanerische Gesichtspunkte dies erfordern und der Investor über ein Alleinstellungsmerkmal verfügt. Bei der **Konzeptvergabe** steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Das Verfahren ist sowohl für zum **Verkauf** stehende Grundstücke / Liegenschaften als auch für Grundstücke / Liegenschaften, die im **Baurecht** vergeben werden sollen, geeignet. Ziel ist es, für einen Standort nach Massgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden.

Das Konzeptvergabeverfahren stellt eine gute Vermarktbarkeit der Grundstücke und eine nachhaltige Arealentwicklung für die Grundeigentümer sicher. Dabei stehen vier Ziele im Fokus:

- **Pioniere** finden: Der Standort muss schrittweise aufgewertet werden, die ersten Nutzer haben noch keine idealen Rahmenbedingungen (z.B. kleines Quartierangebot, Brachen im Wohnumfeld)
- **Investorenvielfalt** anregen: Unterschiedliche Typen von Investoren bringen unterschiedliche Zielgruppen, was zu einer besseren Vermiet- und Vermarktbarkeit für die einzelnen Investoren führt. Das Zielgruppenspektrum wird grösser. Die soziale Durchmischung schafft Akzeptanz in der Öffentlichkeit und damit einen grösseren Rückhalt für den langen Entwicklungsprozess.
- **Investorenmischung** sicherstellen: Wenn Baufelder für Investoren unterteilt werden, wird eine soziale Segregation im Quartier langfristig verhindert. Die Investorenmischung im Baufeld führt auch zu individuellen Erneuerungszyklen und damit langfristig zu stabileren Veränderungsprozessen.
- Frühzeitige **Nutzeranbindung**: Die frühzeitige Aktivierung von Ankernutzern und die Einbindung von Nutzerinteressen in den Projektentwicklungsprozess sichert eine rasche Grundversorgung im Quartier und wertet das Areal schneller für weitere Investoren auf.

Viele Pioniere können keinen Maximalpreis zahlen, sie sind in Bieterverfahren chancenlos. Sie tragen aber zur Adressbildung von weniger attraktiven Lagen bei. Daraus ergeben sich Mehrwerte fürs Projekt und Vorteile für die Grundeigentümerin.

Mehrwert für das Projekt	Vorteile für Grundeigentümerin
<ul style="list-style-type: none"> – Politische Akzeptanz – Frühes Commitment künftiger Bewohner – Diversität in den Nutzungen – Beitrag zur sozialen Durchmischung – Learning by doing 	<ul style="list-style-type: none"> – Positionierung als innovativer Standort – Antwort auf Bedürfnisse der Gesellschaft – Neues Kundensegment erschliessen – Nachhaltigkeit / Langfristigkeit stärken – Erhöhte Glaubwürdigkeit

Abb. 75 Übersicht Vergabeoptionen

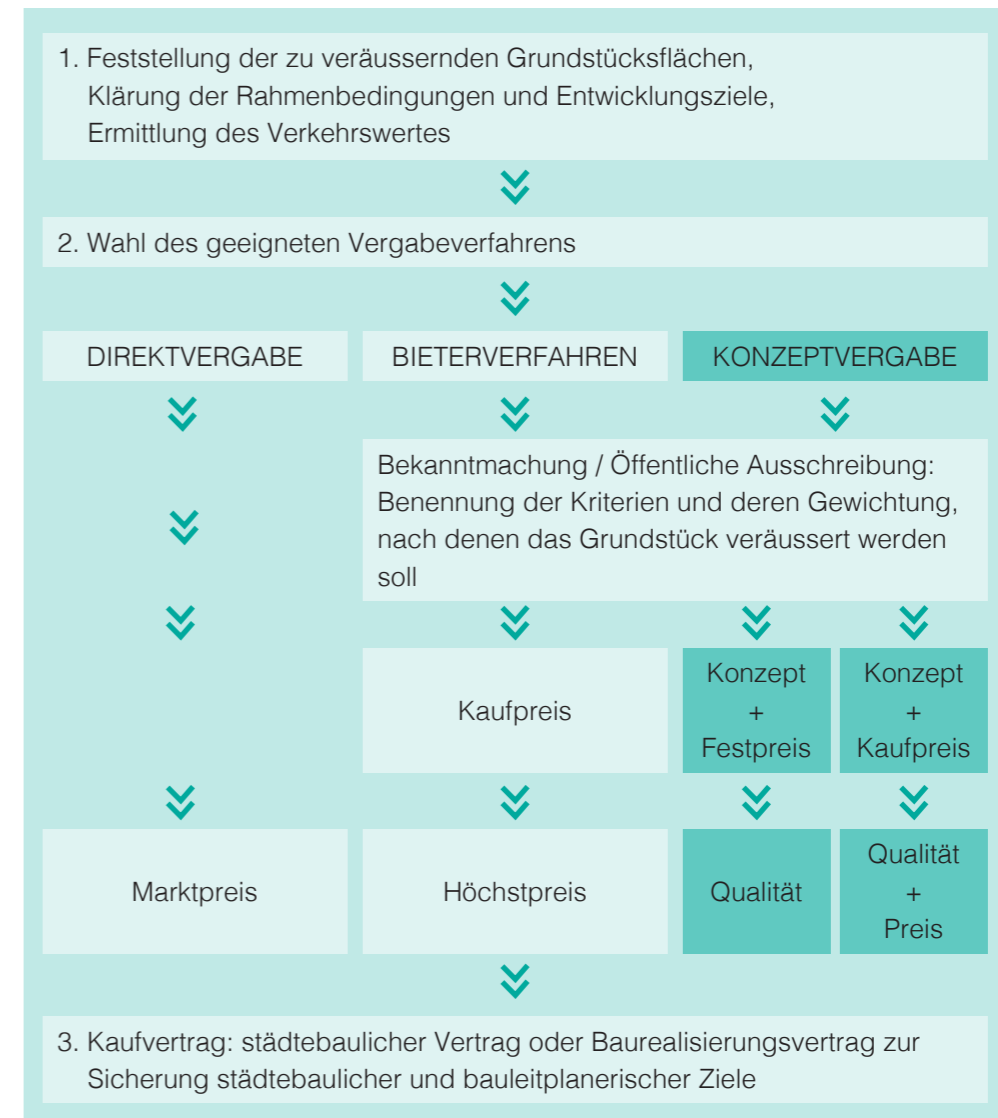


Abb. 76 Vergabeoptionen Basisszenario (Etappe 1 2023 - 2032)



- Baufelder 1, 3, 4, (10):**
Verkauf oder Abgabe im Baurecht ab 2027 per Bieterverfahren / Konzeptvergabe
- Baufelder 2, 8:**
Gemeinde Hochdorf entwickelt und realisiert selber, behält im eigenen Portfolio
- Baufeld 10:**
Gemeinde Hochdorf entwickelt und realisiert selber, verkauft die Wohnungen als STWE
- Baufelder 5,6,7:**
Die Baufelder werden mittel- und langfristig zwischengenutzt und verbleiben im Portfolio der Gemeinde Hochdorf, in Etappe 2 könnten sie verkauft oder selber entwickelt werden, je nach Nachfrage
- Baufelder 9,11,12,13:**
Die Baufelder verbleiben im Portfolio der Gemeinde und werden vorläufig als Baufeldreserve genutzt
- Die Freiraum und Infrastrukturf lächen zwischen den Baufeldern bleiben im Eigentum der Gemeinde Hochdorf. Die Baufelder partizipieren an den Erstellungs- und Betriebskosten.*

Abb. 78 Vergabeoptionen Basisszenario (Etappe 3 2038 - 2048)



- Baufelder 1, 3, 4, 5, 9,10:**
Baufeld wird von Drittinvestor oder STWE-Käufer im Portfolio gehalten
- Baufelder 2, 7, 8:**
Baufeld wird von Gemeinde Hochdorf im Portfolio gehalten
- Baufelder 6, 11, 12, 13:**
Diese Baufelder werden an Drittinvestoren verkauft oder Abgabe im Baurecht
- Baufelder 14, 15, 16:**
Gemeinde Hochdorf entwickelt und realisiert selber, verkauft die Wohnungen als STWE
- Die Freiraum und Infrastrukturf lächen zwischen den Baufeldern bleiben im Eigentum der Gemeinde Hochdorf. Die Baufelder partizipieren an den Erstellungs- und Betriebskosten.*

Abb. 77 Vergabeoptionen Basisszenario (Etappe 2 2032 - 2038)



- Baufelder 1, 3, 4, 10:**
Baufeld wird von Drittinvestor oder STWE-Käufer im Portfolio gehalten
- Baufelder 2, 8:**
Baufeld wird von Gemeinde Hochdorf im Portfolio gehalten
- Baufeld 7:**
Baufeld wird von Gemeinde Hochdorf entwickelt und im eigenen Portfolio gehalten
- Baufeld 6:**
Das Baufeld 6 wird von der Gemeinde weiterhin als Zwischennutzung vermietet und im eigenen Portfolio gehalten
- Baufelder 5,9:**
Die Baufelder werden im Rahmen der 2. Etappe an einen Drittinvestor verkauft oder Abgabe im Baurecht
- Baufelder 11,12,13:**
Die Baufelder verbleiben im Portfolio der Gemeinde und werden vorläufig als Baufeldreserve genutzt
- Die Freiraum und Infrastrukturf lächen zwischen den Baufeldern bleiben im Eigentum der Gemeinde Hochdorf. Die Baufelder partizipieren an den Erstellungs- und Betriebskosten.*

6 Anhang

Folgende Anhänge sind auf Anfrage bei der Gemeinde Hochdorf einsehbar:

01_Städtebau

- Baufeldtests
- Schnitte
- Schattenstudie

02_Freiraum

- Richtprojekt
- Planmaterial Teilräume

03_Mobilität und Verkehr

- Gesamtplan Verkehr
- weitere Detailpläne

04_Nachhaltigkeit

05_Statisches Gutachten

06_Brandschutzgutachten

07_Logistikkonzept

08_Nutzung

- Konzeptvergabeverfahren
- Synthese Sozialraum und Zwischennutzungen

09_Technische Grundlagen

- Lärm
- Störfall
- belastete Standorte

10_Testplanung Schlussbericht