

# Umzonung und Bebauungsplan Südiareal



Gemeinde Hochdorf

Umzonung und Bebauungsplan Südiareal

Planungs- und Begleitbericht, gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

23. April 2026

## Impressum

Auftrag	Umzonung und Bebauungsplan Südiareal
Auftraggeberin	Gemeinde Hochdorf, Team Südi, Hauptstrasse 3, 6280 Hochdorf
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	David Waltisberg, david.waltisberg@planteam.ch Mario Baumgartner, mario.baumgartner@planteam.ch Patrick Klein, patrick.klein@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	hoc_TZP_BP_Planungsbericht_250630
Auftragsnummer	123456
Version	1.0

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	6
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
1.2	Fachgutachten und Beteiligte	7
1.3	Ablauf der Planung	8
1.4	Mitwirkung und Partizipation	8
1.4.1	Mitwirkungsphase 1 (2022/23)	9
1.4.2	Mitwirkungsphase 2 (2024)	10
1.4.3	Mitwirkungsphase 3 (2025)	10
1.4.4	Mitwirkungsphase 4 (2025)	11
1.5	Bereinigungsbesprechung mit Kanton	17
1.5.1	Zonenplan und Bau- und Zonenreglement	18
1.5.2	Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans	18
1.5.3	Situationsplan des Bebauungsplans	19
1.5.4	Planungsbericht	19
1.5.5	Wegleitende Dokumente	20
1.6	Abschliessender Vorprüfungsbericht	20
1.7	Umfang der Planungsvorlage	24
1.8	Wegleitung Sondernutzungsplanung Kt. Luzern	24
2.	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	26
2.1	Raumplanungsgesetz	26
2.2	Kantonaler Richtplan	26
2.3	Kantonale Konzeptstudie Verkehrsdrehscheibe	27
2.4	Kantonales Bauinventar	27
2.5	Mehrwertausgleich	29
2.6	Nutzungs- und Entwicklungskonzept ESP Hochdorf	30
2.7	Regionaler Entwicklungsplan Seetal	31
2.8	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis	32
2.9	Kommunale Grundlagen und Rahmenbedingungen	33
2.9.1	Siedlungsleitbild	33
2.9.2	Verkehrsrichtplan	33
2.9.3	Zonenplan und Bau- und Zonenreglement	36
3.	Konzeptionelle Grundlagen für die Planung	37
3.1	Masterplan Südi	37

3.1.1	Entstehung des Masterplans	37
3.1.2	Zielbild der Entwicklung	37
3.1.3	Grundstruktur und städtebauliche Prinzipien	37
3.1.4	Nutzungen	39
3.1.5	Zwischennutzung und Etappierung	40
3.1.6	Bebauung	41
3.1.7	Hochpunkte und Höhenentwicklung	42
3.1.8	Frei- und Grünraum	46
3.1.9	Umwelt und Energie	47
3.1.10	Mobilität und Erschliessung	48
3.2	Vergabe und Qualitätssicherung	49
3.3	Mobilitätshub Bahnhof Hochdorf	51
3.4	Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten	51
3.5	Umweltnotiz	53
3.6	Parzelle SBB	54
3.7	Benachbarte Grundstücke	54
4.	Erschliessungsrichtplan	56
5.	Änderungen am Zonenplan und BZR	57
5.1	Grundsätzliche Überlegung	57
5.2	Zentrumszone 1 Südi	58
5.3	Zentrumszone 2 Südi	58
5.4	Umgebungsgestaltung	61
5.5	Verkehrszone	61
5.6	Umzonung entlang Sempachstrasse und Siedereistrasse 1	62
6.	Bebauungsplan Südiareal	65
6.1	Grundsätzliches	65
6.2	Situationsplan 1:1000	65
6.2.1	Baubereiche und Schnitte	65
6.2.2	Freiraum und Umgebungsbereiche	66
6.2.3	Mobilitäts- und Erschliessungsbereiche	67
6.3	Sonderbauvorschriften	68
6.3.1	Einleitende Bestimmungen	68
6.3.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	68
6.3.3	Freiraum	72
6.3.4	Erschliessung und Parkierung	77
6.3.5	Umwelt und Energie	80

6.3.6	Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen	81
7.	Würdigung der Planung	83

---

# 1. Planungsgegenstand

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Südiareal in Hochdorf blickt auf eine über hundertjährige Geschichte zurück, in der es als Standort der Milchwirtschaft massgeblich zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region beigetragen hat. Mit der Aufgabe der klassischen Milchsüdi-Nutzung und dem Erwerb des Areals durch die Gemeinde Hochdorf im Jahr 2021 wurde der Grundstein für eine neue Entwicklungsphase gelegt. Das Areal umfasst die Parzellen Nrn. 174, 178, 1178, 1691, 1706 und zu einem Teil die Parzellen Nrn. 123 und 1287. Es liegt an zentraler Lage am Bahnhof Hochdorf und besitzt durch seine industrielle Bausubstanz, die topografische Lage an der Hangkante und die Nähe zum Dorfkern eine hohe ortsräumliche Bedeutung.

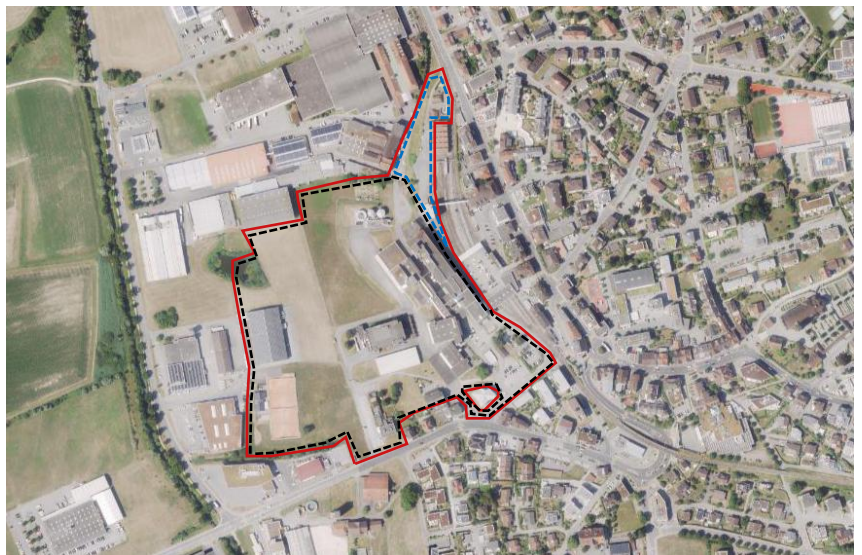


Abbildung 1: Perimeter Südiareal (rot). Anteil Gemeinde (schwarz), Anteil SBB (blau) | Kanton Luzern, Geoportal, 2025

In einem breit abgestützten, partizipativen Prozess mit öffentlicher Mitwirkung und einer Testplanung wurden 2022-2023 unterschiedliche Entwicklungsansätze für das Südiareal geprüft. Der Entwurf des Planungsteams Salewski Nater Kretz und Bryum wurde als überzeugendster Vorschlag zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Auf Grundlage der Testplanung erarbeitete das Team bis Ende 2024 einen Masterplan zum Südiareal. Ebenso wurde die Umgebungsgestaltung vertieft ausgearbeitet (Richtprojekt Freiraum) und gestützt auf den Masterplan Fachgutachten (Mobilität, Umweltnotiz) erstellt.

Mit dem Bebauungsplan und der geplanten Umzonung sollen die im Masterplan definierten städtebaulichen Prinzipien, Nutzungsverteilungen und Freiraum- und Fachkonzepte stufengerecht rechtsverbindlich

gesichert und konkret umgesetzt werden. Er übersetzt die strategischen Vorgaben in grundeigentümergebundene Regelungen und schafft damit die planungsrechtliche Grundlage für die schrittweise Realisierung des Quartiers. Der Bebauungsplan dient zugleich als Instrument der Qualitätssicherung und ermöglicht eine koordinierte Umsetzung über mehrere Etappen. So wird der Masterplan zur handlungsleitenden Basis für die bauliche, freiräumliche und funktionale Transformation des Südiareals.

Ziel der Arealentwicklung ist es, das Südiareal in ein vielfältiges, zukunftsfähiges Quartier zu transformieren, das Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit vereint. Dabei soll der Bestand ressourcenschonend genutzt und durch gezielte Neubauten ergänzt werden, um eine räumlich und funktional hochwertige Gesamtstruktur zu schaffen. Der Masterplan formuliert neun städtebauliche Prinzipien, welche als Leitlinien für die Umsetzung im Bebauungsplan dienen. Besondere Schwerpunkte liegen auf der Gestaltung attraktiver öffentlicher Räume, einer durchmischten Nutzung, einer nachhaltigen Mobilitätsstrategie sowie auf der Integration von Grün- und Wasserflächen. Die Entwicklung erfolgt als langfristiger Transformationsprozess mit Raum für Anpassungen und neue Erkenntnisse. Temporäre Zwischennutzungen beleben das Areal frühzeitig und fördern eine schrittweise Aneignung durch die Bevölkerung. Die Gemeinde Hochdorf nimmt als Grundeigentümerin eine aktive Rolle ein und verfolgt das Ziel einer wirtschaftlich tragfähigen, sozial durchmischten und identitätsstiftenden Quartiersentwicklung mit überregionaler Ausstrahlung.

## 1.2 Fachgutachten und Beteiligte

Ergänzend zum Bebauungsplan wurden Fachgutachten zu den Themen Freiraum, Mobilität und Umwelt erarbeitet, die in geeigneter Weise in den Bebauungsplan einfließen.

Zu den beteiligten Fachbüros zählen unter anderem folgende:

- Salewski Nater Kretz (Architektur)
- BRYUM GmbH (Landschaftsarchitektur)
- Emch und Berger WSB AG (Erschließungsrichtplan)
- Trafiko AG (Mobilitäts- und Verkehrskonzept)
- IPSO ECO AG (Umweltnotiz)

### 1.3 Ablauf der Planung

Prozessschritte	Zeitraum
Mitwirkungsveranstaltungen mit der Bevölkerung Testplanung, Masterplan	2022 bis März 2025
Kick-off Umsetzung Masterplan mit Kanton Luzern	6. März 2025
Erarbeitung Entwurf Planungsinstrumente - Teilzonenplananpassung - Bebauungsplan	März-Juni 2025
Sitzungen Begleitkommission Entwicklung Südiareal	20. Mai 2025 und 23. Juni 2025
Erschliessungsrichtplan Umweltnotiz Mobilitäts- und Verkehrskonzept - Richtprojekt Freiraum - Steckbriefe Baufelder (im Sinne Richtprojekt Architektur)	Januar-Juni 2025
Verabschiedung Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	26. Juni 2025
Kantonale Vorprüfung	Juli 2025 bis März 2026
Mitwirkung Bevölkerung	Sept./Okt. 2025
Öffentliche Auflage	April/Mai 2026
Urnenabstimmung Umzonung und Bebauungsplan	Sept. 2026

### 1.4 Mitwirkung und Partizipation

Zur Erarbeitung einer breit abgestützten Grundlage für die Entwicklung des Südiareals wurde seit 2022 ein mehrstufiger Mitwirkungsprozess durchgeführt. In mehreren Formaten konnte die Bevölkerung ihre Anliegen, Bedürfnisse und Ideen einbringen und aktiv am Planungsprozess teilnehmen.

Zur Begleitung der Entwicklung des Südiareals wurde eine politische Begleitkommission eingesetzt. Diese wurde ab der Mitwirkungsphase 1 bei jedem Zwischenstand der Planung involviert um konkrete politische und planerische Fragestellungen diskutiert. Die Kommission hat zuhanden

des Gemeinderats eine beratende Funktion. Punktuell wurden zusätzliche Personen an die Kommissionssitzungen eingeladen (IG, Fachexperten). Die Kommission setzt sich wie folgt zusammen:

Organisation	Name
Projektleiter (Vorsitz)	Reto Anderhub
Projektkoordinatorin	Silvia Bucher
Projektkoordinator	Luca Nosezzi
Controlling-Kommission	Franz Sigrist
Raumplanungskommission	Peter Buholzer
Umweltkommission	Urs Grüter
Die Mitte Hochdorf	Hans Huber
FDP Die Liberalen Hochdorf	Nicole Bohren
Grüne/VAH Hochdorf	Gallus Bühlmann
SP Hochdorf	Gerold Schatt
SVP Hochdorf	Hugo Bühler
GLP Hochdorf	Sonja Moser
Gwärb Hochdorf	Andreas Jau
Fachperson Architektur	Luca Bollardini
Genossenschaft Zukunft Hofdore (GZH)	Hanspeter Schärli
IG Unser Hochdorf unsere Zukunft (IG)	Joe Kündig
Idee Seetal (beratend)	Raimund Wenger
Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft (beratend)	Patricia Buchwald Jérôme Vonarburg
Gemeinde Hochdorf, Bereich Bau, Verkehr und Umwelt (beratend)	Patrizia Häfliger
SBB AG (beratend)	Daniela Fasler

Abbildung 2: Stand MitgliederInnen Begleitkommission April 2026

## 1.4.1 Mitwirkungsphase 1 (2022/23)

### Fokusgruppengespräche

Zu Beginn des Mitwirkungsprozesses wurden im August und September 2022 Fokusgruppengespräche mit vier definierten Zielgruppen durchgeführt. Ziel dieser Gespräche war es, ein breit abgestütztes Stimmungsbild der Bevölkerung zu den Themen Zentrumsstärkung, Wohnen, Freiraum und Mobilität einzuholen. Die Teilnehmenden äusserten den Wunsch nach einem attraktiven, vernetzten Dorfzentrum, das das Südiareal sinnvoll in den bestehenden Ortskern integriert. Die Erkenntnisse aus den Fokusgruppen bildeten die inhaltliche Voraussetzung für die öffentliche Mitwirkungsveranstaltung vom 24. September 2022.

### Öffentliche Mitwirkungsveranstaltung

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Fokusgruppen fand am 24. September 2022 eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung im Kulturzentrum Braui statt, an der rund 60 Personen teilnahmen. In Form eines

World-Café-Formats wurden erneut die vier Themenfelder vertieft diskutiert und die Anliegen der Bevölkerung weiter konkretisiert.

---

Online-Mitwirkung

Im Anschluss an die ersten beiden Mitwirkungsphasen wurde eine Online-Befragung durchgeführt, um die erarbeiteten Stossrichtungen einer breiten Bevölkerung zugänglich zu machen und deren Einschätzungen einzuholen. Dadurch konnten zusätzliche Rückmeldungen gesammelt und die Anliegen der Bevölkerung weiter vertieft und validiert werden.

---

1. Informationsveranstaltung

Zum Abschluss des Mitwirkungsprozesses wurden die zusammengeführten Ergebnisse der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27. Februar 2023 präsentiert. Die Veranstaltung bot Gelegenheit, die Resultate zu erläutern und mit den Anwesenden in den Austausch zu treten.

## 1.4.2 Mitwirkungsphase 2 (2024)

Auf Basis der ersten Mitwirkung wurde Ende 2022 bis 2023 eine Vision für das Südiareal erarbeitet und darauf aufbauend eine Testplanung mit drei Teams durchgeführt (vgl. Kapitel 3.1.1).

---

2. Informationsveranstaltung

Die Ergebnisse der Testplanungen wurden im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 18. März 2024 präsentiert und der Bevölkerung am 18., 20., 22. und 23. März im Projektraum Südiareal erläutert. Die Veranstaltungen dienten dazu, die Entwürfe der Planungsteams vorzustellen, zu diskutieren und eine fundierte Meinungsbildung für die nachfolgende Online-Befragung zu ermöglichen.

---

Online-Befragung

Im Rahmen der zweiten Mitwirkungsphase erfolgte eine Online-Befragung, bei der die Bevölkerung die in der Testplanung erarbeiteten Projektvorschläge vertiefend bewerten konnte. Grundlage für die Teilnahme war die vorgängige Auseinandersetzung mit den ausgestellten Testplanungsergebnissen und den Ergebnissen der Informationsveranstaltung.

## 1.4.3 Mitwirkungsphase 3 (2025)

In der dritten Mitwirkungsphase wurde das Ergebnis des erarbeiteten Masterplans an zwei öffentlichen Ausstellungen vom 27. und 28. März 2025 vorgestellt und sowohl vor Ort mittels Klebepunkten als auch ergänzend über eine Online-Umfrage von der Bevölkerung bewertet. Diskutiert wurden unter anderem die Höhen der beiden Hochhäuser und die Fragestellung, ob die Entwicklungsstrategie auf dem richtigen Weg ist. Die Bevölkerung hat dabei grossmehrheitlich einem Hochhaus von 65m zugestimmt und den Gemeinderat im weitere Vorgehen bestärkt.

## 1.4.4 Mitwirkungsphase 4 (2025)

Mit der vierten Mitwirkungsphase zum Bebauungsplan wurde die politische Begleitkommission Entwicklung Südiareal intensiver miteinbezogen im Rahmen von zwei Sitzungen. Gleichzeitig fanden Gespräche mit der Nachbarschaft insb. der SBB, KMU-Center und Balthasar und Sempachstrasse-Grundstücke statt. So konnten die relevanten Stakeholder in die weiteren Planungsschritte miteinbezogen werden.

Im September 2025 bis Oktober 2025 wurde eine weitere Mitwirkung zum Bebauungsplan durchgeführt. Es wurde eine informative Website zum Bebauungsplan aufgeschaltet, sowie über ein digitales Mitwirkungstool schriftliche Äusserung zu den Inhalten des Bebauungsplans ermöglicht. Für konkrete Fragestellungen wurden zudem Fragestunden vor Ort angeboten und direkte Gespräche mit Interessengruppen, Nachbarschaft und Stakeholdern weitergeführt. Insbesondere ist die Frage zu den Höhen der Hochhäuser nochmals vertieft mit der Bevölkerung diskutiert worden. Insgesamt gingen über 500 Rückmeldungen von 44 Teilnehmenden ein. Unter den Teilnehmenden waren insbesondere Parteien, Verbände, Interessensgruppen und Nachbarn. Für die detaillierten Antworten zu den einzelnen Rückmeldungen wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.



Abbildung 3: Übersicht Mitwirkungsveranstaltungen Teil 1 | Gemeinde Hochdorf, 2025

## Meilensteine Umzonung und Bebauungsplan

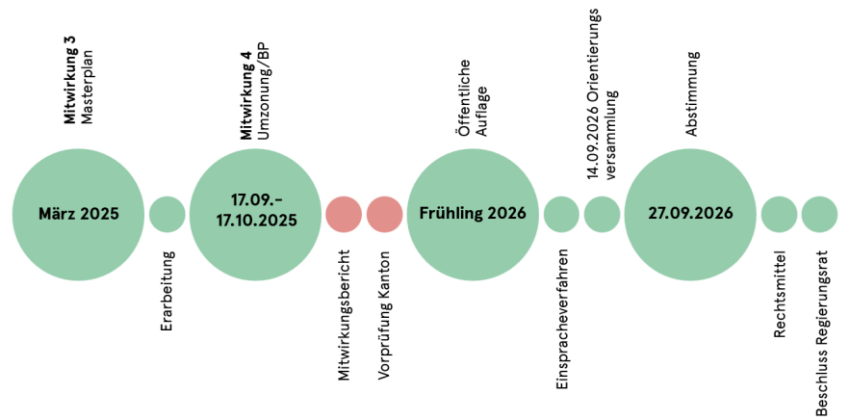


Abbildung 4: Übersicht Mitwirkungsveranstaltungen Teil 2 | Gemeinde Hochdorf, 2026

Aufgrund der Mitwirkung 4 und Weiterentwicklung der Planung ergeben sich folgende wesentliche und materielle Anpassungen an der Planungsvorlage.

### Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

#### Umzonung Grundstück Nr. 2196

Am 28. September 2025 hat die Stimmbevölkerung mit Urnenabstimmung dem Kauf des Grundstücks Nr. 2196, GB Hochdorf (Mare-Grundstück), durch die Gemeinde Hochdorf zugestimmt. Die Liegenschaft mit dem ehemaligen Restaurant Mare bildet den südwestlichen Abschluss des Südiareals zur Sempachstrasse und nimmt damit sowohl strategisch als auch räumlich eine wichtige Stellung ein. Deshalb wird dieses Grundstück nun ebenfalls von der Arbeitszone A in die Zentrumszone 2 Südi umgezont.

#### Teile der Verkehrszone des Eisfeldweges bleibt (Grundstück Nr. 178)

Im Entwurf des Zonenplans war neu der gesamte Eisfeldweg der Zentrumszone 2 Südi zugeordnet. Um die Erschliessung des privaten Grundstücks Nr. 176 langfristig sicherzustellen, verbleiben die ersten rund 40 Meter des Eisfeldweges ab der Sempachstrasse in der Verkehrszone.

#### Überlagerte Festlegung (Freiraumachse und Korridor Gewässer)

Die überlagerten Festlegungen (Freiraumachsen und Korridor Gewässer) werden präzisiert. So wird der «Korridor Gewässer» beim Brunnenmöslibach angepasst – es ist nicht geplant bzw. auch nicht möglich, dieser im östlichen Bereich freizulegen. Dies war bisher falsch bzw. unklar dargestellt. Auch nördlich und östlich des Südi-Weiher ist kein offenes Fließgewässer, jedoch eine Freihalteachse vorgesehen (vgl. Masterplan und Freiraum Richtprojekt, wegleitend).

#### Art. 15a Zentrumszone 1 Südi

Die Aspekte einer klimaangepassten, ressourcenschonenden und sozial durchmischten Entwicklung werden als Zonenzweck im Art. 15a aufgenommen.

#### **Art. 15b Zentrumszone 2 Südi**

Auf den Begriff «autoarm» (0.21-0.5 PP pro Wohneinheit) wird für die Zentrumszone 2 Südi verzichtet. Die Bezeichnung «autoarm» trifft insbesondere für die angedachte Entwicklung in der Zentrumszone 1 Südi zu. In der Zentrumszone 2 Südi gilt damit zum einen die raumplanerischen Haltungen im Masterplan sowie das Parkplatzreglement der Gemeinde Hochdorf, welches 2026/27 revidiert wird. Zudem wird der Beizug des Fachbeirats abgestimmt auf Art. 4 BZR als Kann-Bestimmung formuliert.

### **Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans**

#### **Art. 1 Zweck**

Der Bebauungsplan soll auch die soziale Durchmischung fördern und die Zugänglichkeit des Areals gewährleisten.

#### **Art. 4 Bestandteile**

Es wird konkretisiert, dass insbesondere die Kapitel 2, 3 und 4 des Masterplans Südi als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans gelten. Diese Kapitel umfassen das übergeordnete Zielbild, die städtebaulichen Prinzipien und die unterschiedlichen konzeptionellen Überlegungen zur Mobilität, Vegetation, Wassermanagement, Energie usw.

#### **Art. 5 Pflichtbaulinien**

In Art. 5 Abs. 7 werden der Zweck und die Lage der Pflichtbaulinien sowie die Bedingungen für mögliche Abweichungen gelöscht. Die Baubereiche geben genügend klaren Spielraum vor. Insbesondere wenn die Gebäude verlängert werden oder sich die Erschliessung (Coop) anders gestaltet, sind die Pflichtbaulinien zu starr.

#### **Art. 5 Baubereich Sockel**

Zur abschliessenden planungsrechtlichen Regelung der vorgesehenen Überbauung in den Baubereichen BN1a, BN1b und BN3 wird ein Baubereich für ein Sockelgeschoss festgelegt. Dieses ermöglicht insbesondere die Ausbildung eines zusammenhängenden Baubereichs, der im südlichen Abschnitt als zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt und je nach späterer Auslegung über dem massgebenden Terrain liegt.

Die Durchwegung, insbesondere der im Bebauungsplan festgelegte Trampelpfad, ist in angemessener Qualität sowie durchgehend sicherzustellen. Dabei ist den Anforderungen an Ausgestaltung, Belichtung und subjektives Sicherheitsempfinden ausreichend Rechnung zu tragen. Zudem ist eine angemessene Wegbreite zu gewährleisten.

#### **Erschliessungsbereich darf unterbaut werden (Art. 5)**

In der SBV wird aufgenommen, dass der Erschliessungsbereich unterbaut werden darf (Art. 7). Dies soll insbesondere östlich der Baubereiche G30, BN 5 und BN SBB möglich sein, um allfällige Einstellhallen realisieren zu können. Die Gestaltung und Qualität der Siedereistrasse darf dadurch aber nicht massgeblich reduziert werden. Konkret muss oberirdisch eine Bepflanzung mit Strassenbäumen weiterhin möglich bleiben.

#### **Art. 7 Terrain**

Die EG Koten der Baubereiche sind auf die Höhenkoten des angrenzenden Aussenraums abzustimmen. Ziel ist, dass die öffentlichen Freiräume einen nahtlosen Übergang in die Baubereiche bilden. Wo es die städtebaulichen Prinzipien vorsehen (insb. Hochparterre in der Industriegasse) sind Anpassungen möglich. Abgrabungen gegenüber diesen Koten sind zu vermeiden.

#### **Art. 9 Dachgestaltung**

Es wird ergänzt, dass unter Anlagen zur Energiegewinnung und partiell auf Aufenthaltsflächen Ausnahmen von der Begrünungspflicht gewährt werden können, da an solchen Orten (z.B. wenn flach aufgestellt, Gehplatten/Wege) keine Vegetation möglich ist.

#### **Wassermanagement (Art. 12 und 14).**

Die konzeptionellen Überlegungen zum Wassermanagement wie Seewasserzisterne und Wasserelemente sind noch nicht genügend detailliert ausgereift, um diese verbindlich in die SBV aufzunehmen. Deshalb werden diese Absätze in den Artikel 12 und 14 gestrichen. Die konzeptionellen Überlegungen sind als Bestandteil des Masterplans weiterhin wegleitend und bei den nächsten Planungsphasen stufengerecht zu berücksichtigen und zu konkretisieren.

#### **Befahrung Industriegasse und Südiplatz (Art 20)**

Dass die Industriegasse und der Südiplatz nur im Einbahnsystem befahren werden darf, wird aus den SBV entfernt. Im Rahmen der Machbarkeit wird im weiteren Planungsprozess geprüft, wie die Anlieferung und Rettung erfolgen kann bzw. muss. Es ist auch möglich, dass die Erschliessung direkt von der Siedereistasse her erfolgen kann. Im Rahmen der Machbarkeiten wird das Verkehrsregime vertieft überprüft.

#### **Öffentlicher Verkehr (Art. 22)**

Unter Beschattungselementen beim Bushof sind auch Wartehäuser bzw. Dächer für den Witterungsschutz gemeint. Dies wird im Art. 22 konkretisiert.

#### **Fuss- und Veloverkehr (Art. 23)**

Es wird ergänzt, dass die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen insbesondere auch den Anschluss an das übergeordnete Netz sicherzustellen haben.

### **Motorisierter Individualverkehr (Art. 24)**

Die Anzahl Parkplätze wird auf maximal 500 festgelegt. Die Möglichkeit für oberirdische Kurzzeitparkplätze wird im Plan und in den SBV verankert.

### **Geringfügige Abweichungen (Art. 32)**

Im Art. 32 wird ein Absatz ergänzt, welcher festhält, dass bei Bestandesbauten geringfügige Abweichungen von den Baubereichen zulässig sind, soweit die Gebäudeaufnahme aufzeigt, dass die zugrunde gelegten AV-Daten nicht korrekt waren.

Eine Ergänzung erscheint notwendig und zweckmässig, da Unsicherheiten bestehen, ob die AV-Daten der Bestandesbauten die tatsächlichen Gebäude in allen Fällen hinreichend genau abbilden.

## **Situationsplan des Bebauungsplans**

### **Mobilitätsfläche Bushof West**

Die genauen Lagen und Ausgestaltung des Bushofs West wird in der nachfolgenden Planungsphase stufengerecht vertieft. Um langfristig die nötige Flexibilität zu bewahren, wird die Mobilitätsfläche für den Bushof West im Situationsplan grösser dargestellt. Teile vom Bushof West können so z.B. ebenfalls auf der Höhe des Baubereichs G30 realisiert werden, sofern die entsprechenden Abklärungen und die Folgeplanung diese Variante als bevorzugt ausweisen.

### **Einstellhalle**

Im Baubereich BN5 soll eine Einstellhalle möglich sein – dies wird so im Situationsplan ergänzt. Im Baubereich G30 soll die Möglichkeit einer Einstellhalle bzw. eines Parkhauses ebenfalls offengelassen werden. Für eine solche Umsetzung wird nachfolgende eine Machbarkeitsstudie durchgeführt.

### **Publikumsorientierte Nutzungen**

Für den Baubereich G40 wird in der südöstlichen Gebäudeecke ebenfalls eine Pflicht für publikumsorientierte Nutzungen im Situationsplan festgelegt. Dadurch soll die Belegung des Südiplatzes positiv beeinflusst werden. Um bei der Umsetzung den nötigen Anordnungsspielraum zu haben, werden diese Bereiche als «Lage schematisch» festgelegt. Entlang der Industriegasse wird auf diese Festlegung verzichtet, um auch andere Nutzungen in diesem Bereich zuzulassen. Publikumsorientierte Nutzungen sind bei der Industriegasse möglich, aber nicht zwingend, es gelten die Vorgaben der Schwellenräume.

### **Erschliessungsbereich**

Die genaue Lage und Ausdehnung der Buserschliessung (inkl. Schleppkurven etc.) ist zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen des Masterplans geprüft. Um die nötige Flexibilität zu geben und um den Situationsplan zu bereinigen, wird der Erschliessungsbereich auf der Siedereistrasse Richtung Baubereiche vergrössert.

### **Fuss- und Velowegverbindungen**

Die Fuss- und Velowegverbindung westlich entlang des Baubereichs G33 wird leicht Richtung Westen verschoben, um Konflikte mit möglichen Aussennutzungen beim Schwellenraum vorzubeugen. Die Fuss- und Velowegverbindungen sind in der Lage schematisch. Die Fuss- und Velowegverbindung entlang der Siedereistrasse wird bis zum Anschluss PU-Nord als «öffentliche Fuss- und Velowegverbindung» definiert, da es sich um eine wichtige übergeordnete Anbindung und Erschliessung handelt.

### **Verzicht auf die Darstellung des möglichen Bachlaufs (orientierend)**

Im Situationsplan war im Entwurf ein möglicher künftiger Bachlauf des Brunnenmöslibachs als Orientierung dargestellt. Eine solche Freilegung ist zurzeit noch nicht abschliessend geklärt und benötigt ein konkretes Wasserbauprojekt. Damit es keine Missverständnisse gibt, wird auf diese Darstellung des Bachlaufs verzichtet. Es wird ein Freihaltebereich von 11m festgelegt (Umgebungsbereich Brunnenmöslibach).

### **Zusätzliche Quartiersammelstelle**

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans (westlich des Baubereichs BN3) wird die geplante Abfallsammelstelle als zusätzliche Quartiersammelstelle vorgesehen.

### **Oberirdische öffentliche Kurzzeitparkplätze**

Südwestlich des Baubereichs BN3 soll die Realisierung von oberirdischen öffentlichen Kurzzeitparkplätze möglich sein (Parkierung Coop, IV-Parkplätze).

### **Wasserkaskaden als orientierender Inhalt**

Die im Situationsplan dargestellten Wasserkaskaden sind Bestandteil des Schwammstadtkonzepts gemäss Masterplan. Da es sich dabei um eine erste konzeptionelle Vorstellung handelt, welche noch vertieft werden muss, werden die Wasserkaskaden als orientierender Inhalt dargestellt.

### **Öffentlicher Ausgang Einstellhalle**

Beim Südiplatz soll ein öffentlicher Ausgang aus der Einstellhalle realisierbar sein. Deswegen wird im Situationsplan eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

### **KMU-Center und Sempachstrasse:**

Sowohl vom benachbarten KMU-Center wie auch von der Nachbarschaft Sempachstrasse gingen umfangreiche Mitwirkungsbeiträge ein. Diese wurden im Mitwirkungsbericht abgehandelt. Ebenso fanden Gespräche zwischen der Gemeinde und den erwähnten Grundeigentümerschaften statt. Für die Planungsrechtlichen Änderung wird hier auf Kap. 3.7 verwiesen.

## **1.5 Bereinigungsbesprechung mit Kanton**

Die Umzonung und der Bebauungsplan für das Südiareal wurden Ende Juli 2025 zur Vorprüfung beim Kanton Luzern eingereicht. Aufgrund den Bereinigungsbesprechungen (25. August und 17. September 2025, sowie 27. Oktober 2025 Denkmalpflege) ergeben sich folgende wesentliche und materielle Anpassungen an der Planungsvorlage.

## 1.5.1 Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

### **Art 15a Zentrumszone 1 Südi**

In der Zentrumszone 1 sollen güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Logistikbetriebe ebenfalls ausgeschlossen werden. In der Vorlage zur Vorprüfung war dieser Ausschluss nur für die Zentrumszone 2 Südi festgehalten. Sinnvollerweise wird deshalb dieser Ausschluss auch für die Zentrumszone 1 Südi vorgenommen.

## 1.5.2 Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans

### **Art. 4 Wegleitende Unterlagen**

Gemäss der kantonalen Wegleitung Sondernutzungsplanung sind der Planungsbericht sowie die Umweltnotiz als wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans zu deklarieren. Bisher waren diese beiden Dokumente als orientierender Bestandteil aufgeführt. Dies wird im Art. 4 der Sonderbauvorschriften so geändert. Wegleitende Unterlagen beinhalten Qualitäten, Standards und dergleichen, die zu berücksichtigen sind (z.B. Mindestqualitäten, Minimalstandards) und die beispielsweise exemplarisch durch Richtlinien dargestellt werden können. So ist z.B. auch der Masterplan Südi als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans festgehalten. Orientierende Unterlagen sind solche, welche in einem anderen Verfahren festgelegt werden. In der vorliegenden Planung ist dies beim Erschliessungsrichtplan der Fall.

### **Art. 5 Baubereich G50 (Calomilgebäude)**

Aufgrund der Rückmeldung der kantonalen Dienststelle für Denkmalpflege wird der Umgang mit dem Baubereich G50 präzisiert. Insbesondere der Einbezug der kantonalen Dienststelle wird in die Sonderbauvorschriften aufgenommen (vgl. Kap. 6.3.2) und der Steckbrief von G50 ergänzt.

### **Art. 18 Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach»**

Die angedachte Zugänglichkeit zum Gewässer mit Sitzstufen und -treppen muss mit den übergeordneten Vorgaben des Gewässerschutzes kompatibel sein. Dabei ist eine Interessenabwägung zwischen Gewässerschutz und Naherholung vorzunehmen und mit dem Wasserbauprojekt zu bewilligen. Dies wird im Art. 18 konkretisiert. Weitere Ausführungen dazu sind im Kapitel 3.1.8 aufgeführt.

### **Art. 24 Motorisierter Individualverkehr**

Seit dem 1.1.2025 sind Änderungen des Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft. Neu gibt es in § 119a PBG und § 23a PBV Anforderungen an die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Aufgrund dieser übergeordneten Vorgaben kann auf

den bisherigen Absatz 6 des Artikels 24 zu den Ladeinfrastrukturen verzichtet werden.

### **Art. 30 Qualitätssicherung**

Auf die Festlegung eines eigenen "Gestaltungsbeirat Südi" wird verzichtet. Es wird auf den bestehenden Fachbeirat Bau abgestellt. Dessen Pflichtenheft wird dahingehend angepasst, dass die Bildung eines Ausschusses für besondere Areal möglich ist.

## 1.5.3 Situationsplan des Bebauungsplans

### **Erschliessung Baubereich BN 10**

Für den Baubereich BN 10 hat bisher eine explizite Verortung der privaten MIV-Zufahrt im Situationsplan gefehlt. Dies wird nun mit der Ergänzung einer «Zufahrt und Erschliessung MIV (privat)» ab dem Calomilweg bereinigt. Zusätzlich wird auch das Symbol «Ein- und Ausfahrt Einstellhalle» für den Baubereich BN 10 ergänzt. Somit ist die Erschliessung für den Baubereich BN 10 im Situationsplan stufengerecht festgehalten.

### **Erweiterung Einstellhalle (Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten)**

Um die Möglichkeit festzuhalten, dass die Parzellen Nr. 175, 176 und 940 sich an der Einstellhalle des Baubereichs BN 10 anschliessen könnten, wird der Baubereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten östlich des Baubereichs BN 10 bis zur Perimetergrenze des Bebauungsplans erweitert. Die genannten Parzellen (175, 176, 940) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weshalb eine weitergehende Festlegung nicht sinnvoll ist.

## 1.5.4 Planungsbericht

Zahlreiche Rückmeldungen des Kantons forderten Ausführungen und Ergänzungen im Planungsbericht. Die wesentlichen werden hier aufgeführt:

- **Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis:** Auch bei Auf- und Umzonungen ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen, wie sich die Planung auf die Einwohnerentwicklung und der Bauzonenflächenbedarf (m<sup>2</sup>/E) auswirkt (vgl. Kap. 2.8)
- **Konkretisierung bzw. Anpassung der Begrifflichkeiten** «grössere» und «kleinere» bauliche Änderungen und «kleine Vorhaben ohne Einfluss auf das Quartier- und Ortsbild» (vgl. Kap. 5.3 und Kap. 6.3.6).
- **Ausführungen zur qualitativen Ausgestaltung der Spiel- und Freizeitflächen,** die angedachte nächste Planungsphase und dass in jeder Bauetappe die geforderten Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG umzusetzen sind (vgl. Kap. 6.3.3 und 6.3.6).

- Beschreibung und Definition zum Begriff «autoarmes Quartier» (vgl. Kap. 5.2).
- Konkretisierung, dass die Siedereistrasse hauptsächlich für den ÖV und den Fuss- und Veloverkehr vorgesehen ist und dadurch ein reibungsloser und flüssiger Busbetrieb sichergestellt werden soll (vgl. Kap. 6.3.4).
- Zusätzliche Ausführung, warum eine vergleichsweise offene Formulierung einzelner Sonderbauvorschriften zweckmässig und zielführend ist

## 1.5.5 Wegleitende Dokumente

### **Richtprojekt Freiraum:**

Im Richtprojekt Freiraum wurde die Bereinigung bezüglich Gewässerlauf Brunnenmöslibach vorgenommen und die Quartiersammelstelle bei BN 3 ergänzt.

### **Mobilitätskonzept mit Verkehrsgutachten:**

Im Mobilitätskonzept wurde die Anzahl Parkplätze auf 500 festgelegt. Zudem wurde eine Klärung bezüglich öffentlicher Pool-Parkplätze vorgenommen und der Parkplatznachweis bezogen auf die prognostizierten Anzahl Wohnungen in Etappen ergänzt. Es resultiert damit im Endzustand eine Parkplatzkoeffizient von 0.6 PP/Whg. bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 88.5 m<sup>2</sup>. In der ersten Etappe liegt der Koeffizient bei 0.75 PP/Whg. und wird anschliessend schrittweise reduziert. So kann eine verträgliche Anpassung abgestützt auf den schrittweisen Ausbau alternativer Mobilitätsformen (Mobilitätshub, Sharingangebote, Managementmassnahmen) erfolgen.

### **Umweltnotiz**

Die Umweltnotiz wurde bezüglich Anzahl Parkplätze angepasst. Zudem wurde stufengerecht ein bodenkundliches Gutachten mit Bodenschutzkonzept und ein geologisch-geotechnischer Vorbericht für den Bebauungsplan erstellt. Diese Dokumente werden der Umweltnotiz beigelegt

## 1.6 Abschliessender Vorprüfungsbericht

Am 3. März 2026 hat der Kanton Luzern den abschliessenden Vorprüfungsbericht der Gemeinde zugestellt. Nachfolgend werden die Anträge und Hinweise des Vorprüfungsberichts behandelt.

### **Antrag «Grünzone Gewässerverlegung» im Zonenplan**

Der Kanton stellt den Antrag, für den Brunnenmöslibach und Sagenbach die Gewässer-Freihaltebereiche von 11 m als «Grünzone Gewässerverlegung» im Zonenplan aufzunehmen.

Dieser Antrag wird nicht vollumfänglich umgesetzt. Eine separate Grünzone im BZR für eventuelle zukünftige Gewässerräume erachtet die Gemeinde als nicht stufengerecht und nicht zweckmässig.

Insbesondere beim Sagenbach soll bezüglich Linienführung die notwendige Offenheit bleiben. Ein entsprechendes Wasserbauprojekt fehlt und kann mit dem jetzigen Planungsstand auch nicht erarbeitet werden, da weitere Entwicklungen im Norden des Areals anstehen (alte Cherzi), welche einen Einfluss auf die Gestaltung der Freiräume und die konkrete Linienführung haben können. Im Zonenplan wird der Freihaltebereich gestützt auf den Masterplan östlich verlängert.

Der Brunnenmöslibach wird bereits ausreichend gesichert: Im Zonenplan ist dieser schematisch als «Korridor Gewässer» verankert. Im Bebauungsplan wird mit dem Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach» ein künftiger Gewässerraum von 11 Meter freigehalten. Die Dienststelle VIF hält dazu auch fest, dass der Brunnenmöslibach im Zonenplan und Bebauungsplan stufengerecht berücksichtigt wurde.

Mit den Gewässerbauprojekten werden die nötigen Baulinien festgelegt. Sobald die Gewässer tatsächlich offen gelegt sind, werden die Gewässerräume in einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung spezifisch festgelegt. Dies entspricht auch dem Vorgehen gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum des Kantons Luzern.

#### **Antrag BZR Art 15b**

Der Kanton stellt den Antrag, den Art. 15b Absatz 4 Punkto Lärmschutz zu ergänzen, so dass in den Gestaltungsplänen die lärmrechtlichen Anforderungen geprüft werden. Dieser Antrag wird umgesetzt.

Die konkrete Umsetzung muss jedoch verhältnismässig sein. Auf dem Südiareal werden durchmischte Nutzungen angestrebt – diese hat weiterhin Vorrang und darf nicht durch strikte Vorgaben verhindert bzw. verkompliziert werden.

#### **Antrag BZR Art 36a Freiraumgestaltung Südiareal**

Der Kanton stellt den Antrag, dass der Artikel 36a Absatz 2 BRZ im Zusammenhang mit dem Antrag zur Grünzone Gewässerverlegung zu korrigieren ist. Das Wort «Gewässer» ist durch «Grünzone Gewässerverlegung» zu ersetzen.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Begründung stützt sich auf die Ausführungen zum Antrag «Grünzone Gewässerverlegung». Eine separate Grünzone im BZR für eventuelle zukünftige Gewässerräume erachtet die Gemeinde nicht als zweckmässig.

#### **Antrag Sonderbauvorschrift Art. 18 Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach»**

Der Kanton stellt den Antrag, den Artikel 18 Absatz 2 der Sonderbauvorschriften folgendermassen zu präzisieren: «*Der Brunnenmöslibach und*

*Sagebach sind soweit möglich freizulegen und naturnah zu gestalten. [...] Dafür sind Sitzstufen und stellenweise Treppen – aus natürlichen Materialien und soweit diese bewilligungsfähig sind – zu erstellen. Diese sind nach Vorgaben des Gewässerschutzrechts zu gestalten und im Wasserbauprojekt zu ~~bewilligen~~ prüfen.»*

Dies wird umgesetzt. Jedoch wird der Sagenbach nicht erwähnt. Der Sagenbach wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht im Bebauungsplan gesichert (siehe Ausführung weiter oben). Im nördlichen Teil von Baufeld BN4 ist im Bebauungsplan eine Freifläche vorgesehen, welche die Durchleitung eines Gewässers ermöglicht.

#### **Hinweis Art. 23 Fuss- und Veloverkehr**

Der Kanton weist darauf hin, dass die Erwähnung des Situationsplans in Absatz 1 zur Klarstellung des gemeinten Planungsinstruments beitragen würde. Diese Präzisierung wird vorgenommen.

#### **Antrag Gewässerschutzrechtliche Bewilligung**

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

Ohnehin geltende übergeordnete gesetzliche Bestimmungen werden grundsätzlich nicht in die Sonderbauvorschriften im Bebauungsplan integriert. In der Umweltnotiz wird stufengerecht auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen verwiesen und der Hinweis aufgenommen. Es ist so, dass dieser Thematik eine hohe Beachtung geschenkt wird. Mit der 2026 gestarteten Machbarkeit Infrastruktur wird im ersten Schritt ein detaillierteres geologisches Gutachten erarbeitet. In den nachgelagerten Planungs-Verfahren erfolgen stufengerecht konkrete Machbarkeitsüberprüfungen, welche auch in Wettbewerbsverfahren einfließen werden. Auf eine Integration in die SBV wird daher verzichtet.

#### **Antrag Bodenschutzkonzept**

Der Kanton stellt den Antrag, dass zur Genehmigung des Bebauungsplans das Bodenschutzkonzept inklusive Analysebericht einzureichen ist. Der Bericht wird entsprechend als Anhang dem Bodenschutzkonzept beigelegt.

#### **Antrag Etappierung der Spiel- und Freizeitflächen**

Der Kanton stellt den Antrag, dass die Etappierung der Spiel- und Freizeitflächen im Zusammenhang mit der Erstellung der Hochbauten des Areals präzise im Planungsbericht aufzuzeigen ist.

Die Etappierung der Spiel- und Freizeitflächen ist stufengerecht im Planungsbericht enthalten (Siehe Kap. 6.3.3). Eine weiterführende Vertiefung

zur Ausgestaltung und Etappierung dieser Flächen ist derzeit im Rahmen der Machbarkeit und Vorprojekt Freiraum inkl. Freiraumkonzept sowie mit dem darauf abgestützten geplanten Beteiligungskonzepts in Bearbeitung und wird zuhanden der nachfolgenden Planungsphasen vorliegen. Jeweils mit den Baugesuchen wird der Spiel- und Freizeitflächenachweis nach § 158 PBG eingereicht.

### **Antrag Gewässerschutzrechtliche Bewilligung**

Der Kanton stellt den Antrag, dass in der Umweltnotiz im Kapitel 4.6.1 folgender Satz zu ergänzen ist: *«Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers um höchstens 10 % vermindert wird.»*

Zudem stellt er den Antrag, dass die Gesetzesgrundlage zu korrigieren ist und auf Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung zu verweisen ist.

Diese Anträge werden berücksichtigt und dementsprechend in der Umweltnotiz angepasst.

### **Antrag Calomil Gebäude (Streckbriefe)**

Der Kanton stellt den Antrag die Formulierung zum Calomil Gebäude im begleitenden Dokument Steckbriefe folgendermassen umzuformulieren: *«Die Kantonale Denkmalpflege sieht vor, das Calomil-Gebäude im Rahmen der laufenden Revision des kantonalen Bauinventars (BILU) von «erhaltenswert» auf «schützenswert» aufzustufen. Das Gebäude hat mindestens nationale Ausstrahlung als «bedeutender Vertreter des Brutalismus in der Schweiz.»*

Dieser Antrag wird berücksichtigt und im Steckbrief aufgenommen. Der Satz, wonach der Gemeinderat Hochdorf diese Aufstufung nicht unterstützt und beantragt, den Status «erhaltenswert» beizubehalten, wird jedoch beibehalten.

### **Antrag Umgebungsgestaltung (Planungsbericht)**

Der Kanton stellt den Antrag, im Planungsbericht die Erläuterung des Unterkapitels «Korridor Gewässer» zu präzisieren.

Aufgrund der oben dargelegten Begründungen wird auch der Planungsbericht hinsichtlich der Thematik der Grünzone und der Gewässerverlegung nicht angepasst. Der Antrag wird demnach nicht umgesetzt. Die Raumsicherung der Gewässer erfolgt einerseits mit den «Korridor Gewässer» im Zonenplan und andererseits für den Brunnenmöslibach mit dem «Umgebungsbereich Freiraum» im Bebauungsplan, welcher einen Raum von 11 Meter für das Gewässer sichert.

### **Antrag Umweltnotiz**

Der Kanton stellt den Antrag zur Präzisierung des Kapitels 2.1.1. der Umweltnotiz. Der Antrag wird berücksichtigt und die Umweltnotiz dementsprechend angepasst.

## 1.7 Umfang der Planungsvorlage

Zur öffentlichen Auflage gelangen folgende Unterlagen:

- Umzonung Südiareal mit Änderung im BZR und Zonenplan vom 23. April 2026
- Bebauungsplan Südiareal mit Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften vom 23. April 2026
- Erschliessungsrichtplan vom 16. Juni 2025

Wegleitend sind folgende Unterlagen:

- Masterplan Südi vom April 2025
- Richtprojekt Freiraum Situationsplan vom 21. Januar 2026
  - *Mit Spiel- und Freizeitflächennachweis*
  - *Mit Velonachweis*
  - *Mit Nachweis Entsorgung*
- Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten vom 6. Januar 2026
- Steckbriefe Baubereiche vom 18. März 2026
- Technische Schnitte mit Höhenkoten vom 14. April 2026
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Umzonung und dem Bebauungsplan Südiareal vom 23. April 2026
- Umweltnotiz vom 23. April 2026 mit Anhang

Orientierend sind folgende Unterlagen:

- Mitwirkungsbericht vom 23. April 2026
- Vorprüfungsbericht vom 3. März 2026
- Modell Bebauungsplan

## 1.8 Wegleitung Sondernutzungsplanung Kt. Luzern

Der Kanton Luzern hat im Jahr 2024 eine Wegleitung zur Erarbeitung von Sondernutzungsplanungen publiziert. Die Wegleitung ist ein fachliches und praxisorientiertes Hilfsmittel, das den Umgang mit dem Bebauungs- / Gestaltungsplan sowohl beim Erstellen als auch beim Beurteilen unterstützen soll. Dabei handelt es sich um ein umfassendes Nachschlagewerk, welche den Planungsprozess, aktuelle Herausforderungen in der

Raumplanung und eine Toolbox beinhalten. Die Toolbox beinhaltet alle relevanten Themen, welche in der Bearbeitung von Sondernutzungsplanungen abgehandelt werden sollen. Es handelt sich dabei nicht um verbindliche Minimalanforderungen, sondern um mögliche Plandarstellungen und Beispielformulierungen, welche situativ in der SNP angepasst werden müssen.

Bei der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans Südiareal wurde diese Wegleitung berücksichtigt. Da jedoch der Masterplan Südi nicht den gleichen Detaillierungsgrad wie ein klassisches Richtprojekt bei spezifischen Arealentwicklungen aufweist, sind die einzelnen Themen der Wegleitung im Bebauungsplan Südiareal zum Teil nicht im gleichen Umfang wie in anderen Sondernutzungsplanungen behandelt. Zudem handelt es sich um Entwicklungsbausteine- und Möglichkeiten für die nächsten 20 Jahre. Entsprechend ist der Bebauungsplan grosszügiger, flexibler und mit einem tieferen Konkretisierungsgrad erarbeitet worden. Damit wird auch eine grössere Flexibilität in der zukünftigen Umsetzung garantiert.

Wegleitende Unterlagen bleiben jedoch wichtige Grundlagen (Steckbriefe, Richtprojekte, Entsorgungskonzept, Masterplan), welche die Qualitäten des Masterplanes stufengerecht und differenziert auf die einzelnen Baufelder sicherstellen.

## 2. Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumplanungsgesetz

Im März 2013 wurde das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) von der Schweizer Bevölkerung angenommen mit dem Ziel, die Zersiedlung in der Schweiz zu stoppen, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und die Schaffung kompakter Siedlungen konsequenter umzusetzen. Das revidierte RPG trat per 1. Mai 2014 in Kraft. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll durch eine verdichtete Bauweise und einer besseren Ausnützung der bereits bebauten und brachliegenden Flächen gefördert werden.

Das Bebauungsplangebiet Südiareal befindet sich bereits in einer Bauzone. Die bestehenden Gebäude stehen ab dem Wegzug des Milchverarbeitungsbetriebes leer (1. Januar 2026). Die vorliegende Planungsabsichten sehen eine Umzonung des Areals in eine dichte, urbane Mischnutzung vor. Die Entwicklung entspricht damit den übergeordneten bundesrechtlichen Zielen der Raumplanung.

### 2.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan zeigt, dass sich der Planungssperimeter des Südiareals in der Nähe des Bahnhofs Hochdorf befindet. Das Gebiet liegt im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP Hochdorf-Römerswil). In diesem Zusammenhang wurde zwischen 2022 und 2024 ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet, welches sich mit den Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet befasst (vgl. Kapitel 2.5)

Östlich führt das Fliessgewässer Ron durch, welches im Richtplan zusätzlich als linienartiges Naturobjekt und als Vernetzungsachse für Kleintiere (Engnis) festgehalten ist. Ebenfalls als Naturobjekt wird der Weiher «Südweiher» festgehalten. Südlich der Sempachstrasse befindet sich die geplante Kantonsstrasse (als Umfahrung von Hochdorf) sichtbar. Diese wird gemäss aktuellem Stand (Planungssynthese Umfahrung Seetal, Null+ von 2024) aber nicht weiterverfolgt.

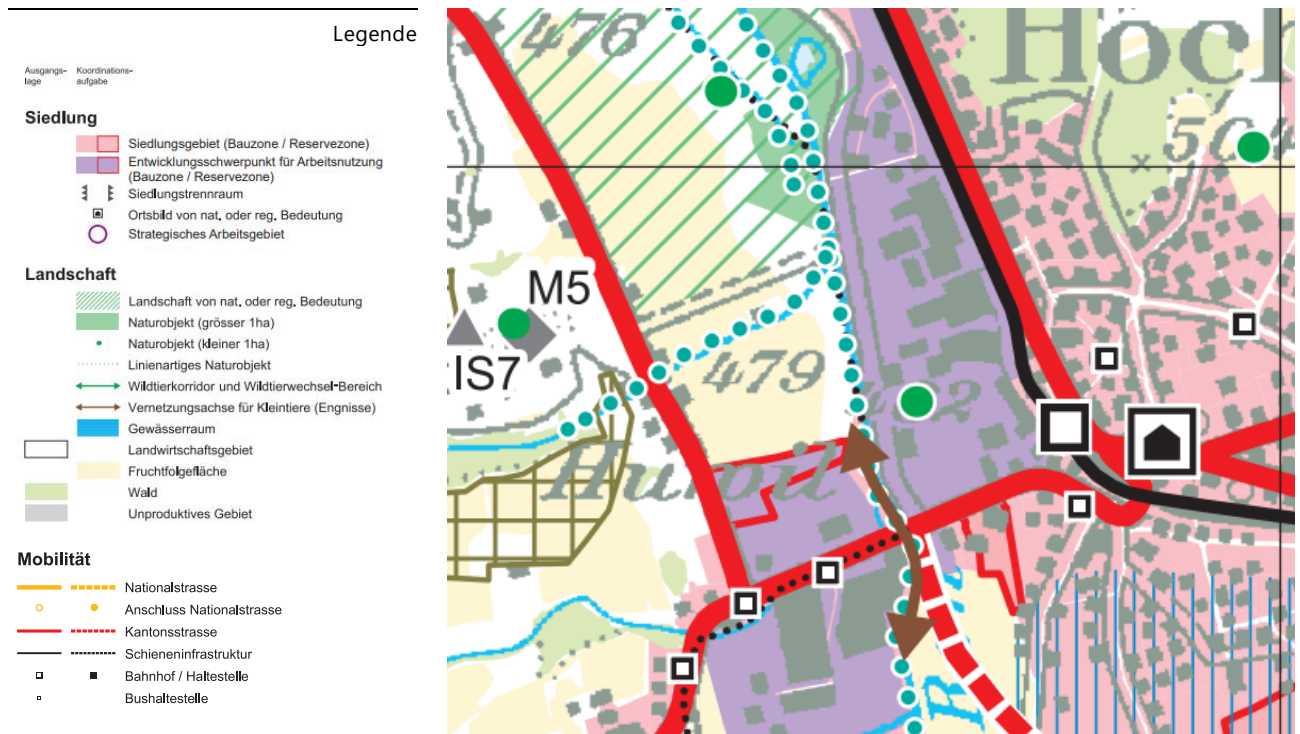


Abbildung 5: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Luzern | Kanton Luzern, Abteilung Raumentwicklung, 2015

## 2.3 Kantonale Konzeptstudie Verkehrsdrehscheibe

Die Belastung des Strassennetzes nimmt stetig zu. Der Kanton will die bestehende Infrastruktur effizient nutzen und verbessern. Verkehrsdrehscheiben (VDS) spielen dabei eine zentrale Rolle: Am richtigen Ort geplant, vernetzen sie verschiedene Verkehrsmittel wie Auto, Zug, Bus, Velo, Sharing-Angebote oder auch Fusswege. Zudem verbinden sie die Stadt mit der umliegenden Region. Kurze Wege, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Dienstleistungen machen das Umsteigen für die Verkehrsteilnehmenden zusätzlich interessant.

Der Kanton Luzern hat die wichtigsten Umsteigepunkte typisiert und Standards für Verkehrsdrehscheiben festgelegt. Mit dieser Grundlage werden Verkehrsdrehscheiben systematisch beurteilt und der Verbesserungsbedarf wird erkannt. Gemeinsam mit Gemeinden und weiteren Akteuren arbeitet der Kanton am standortgerechten Ausbau der Verkehrsdrehscheiben. Der Bahnhof Hochdorf wird als regionale VDS öv-öv eingestuft.

## 2.4 Kantonales Bauinventar

Calomilgebäude

Das Gebäude wird im kantonalen Bauinventar BILU als erhaltenswert eingestuft. Das Calomilgebäude aus dem Jahr 1964 wird als konstruktiv

interessanten Betonbau bezeichnet, welcher durch seine Funktionalität und den guten Erhaltungszustand besticht. Der freistehende Baukörper überzeugt durch seine plastische Kraft und gute Proportionierung. Der Bau gehört zu den frühen Zeugen des Brutalismus im Kanton Luzern. Die Zuständigkeit bei erhaltenswerten Objekten liegt bei der Gemeinde. Das Calomilgebäude soll erhalten werden. Es wird vorerst umgenutzt und soll in Zukunft transformiert, umgebaut und aufgestockt werden. Dazu werden Eingriffe an der Fassade und im Gebäudeinneren unter sorgfältiger Berücksichtigung der Bauhistorie erfolgen.

Gemäss Rückmeldung der Dienststelle für Denkmalpflege in der kantonalen Vorprüfung ist vorgesehen, das Calomilgebäude im BILU von «erhaltenswert» auf «schützenswert» hochzustufen. Sind im Bauinventar als schützenswert eingetragene Objekte von einer Planung oder Baubewilligung betroffen, ist die zuständige Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. Es ist davon auszugehen, dass die Bedeutung des Objekts künftig zunimmt, was eine intensivere Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege erforderlich macht. Entsprechend wurde der Hinweis auf das Schutzziel und die Koordination in den Steckbrief von G50 integriert.

---

Lok- und Wagenremise

Die Remise aus dem Jahr 1910 ist das letzte erhaltene Werkstattgebäude der ehemaligen Privatbahn und ein bedeutender Bauzeuge der Eisenbahngeschichte im Seetal. Der Shedbau als Werkstattgebäude verweist in idealtypischer Weise auf die technische Dimension der Eisenbahn. Es ist im kantonalen Denkmalverzeichnis KDV als denkmalgeschütztes Objekt eingetragen. Für sämtliche Veränderungen und Renovationen an denkmalgeschützten Objekten braucht es eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Denkmalpflege.

Die Lok- und Wagenremise liegt ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Sie wird im Bestand erhalten.



Abbildung 6: Ausschnitt kantonales Bauinventar | Kanton Luzern, Geoportal, Juni 2025)

## 2.5 Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe gemäss § 105 ff PBG wird im Kanton Luzern bei Einzonungen und - in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und bei Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen – auch bei Um- und Aufzonungen fällig. Von der Abgabe befreit (§ 105 Abs. 2 PBG) sind Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer. Befreit sind demnach:

- der Bund und seine Anstalten nach Massgabe des Bundesrechts;
- Gewinne aus Veräusserung durch den Staat Luzern (Kanton Luzern) oder einer luzernischen Einwohner- oder Kirchgemeinde, sofern das Grundstück innerhalb der betreffenden Gemeinde liegt.

Somit ist die öffentliche Hand grundsätzlich nicht mehrwertabgabepflichtig. Ein Grossteil des Bebauungsplangebiets ist im Eigentum der Gemeinde Hochdorf (Prz. 1178, 178, 174) und somit nicht mehrwertabgabepflichtig. Eine Ausnahme bildet ein Teilbereich der Parzelle 123, welche im Eigentum der SBB ist.

Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in sondernutzungsplanpflichtigen Gebieten sowie bei Bebauungsplänen anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (§ 105a PBG). Die Gemeinde Hochdorf und die SBB prüfen einen solchen Vertrag abzuschliessen. Ob die Mehrwertabgabe ordentlich veranlagt oder im Vertrag geregelt wird ist derzeit noch offen. Neben der Mehrwertabgabe sind weitere Themen zwischen der Gemeinde und der SBB zu klären, welche nicht direkt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen. So zum Beispiel die Realisierung der Bushöfe (Ost und West), Umgang mit dem Parkdeck, Um-Ausbau Bahnhof, PU-Süd, etc. Auch die Parzellen 917 und 1691, welche nur von der Umzonung in die Südi-Zentrumszone 2 betroffen sind, sind im Eigentum der Gemeinde Hochdorf.

Die Gemeinde hat für die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen einen Leitfaden erarbeitet. Im Leitfaden wird auf Seite 3 festgehalten, dass die Gemeinde die Veranlagung der Mehrwertabgabe aufschieben kann, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erforderlich ist. Für die Grundstücke 175, 176, 177, 940 wird im Rahmen des Starts der Gestaltungsplanerarbeitung definiert, ob der Mehrwert vertraglich oder mittels Mehrwertveranlagung geregelt wird.

## 2.6 Nutzungs- und Entwicklungskonzept ESP Hochdorf

Für den kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Hochdorf-Römerswil wurde zwischen 2022 und 2024 ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept erarbeitet. Die ESP sind für den Kanton Luzern für die wirtschaftliche und räumliche Entwicklung zentrale Gebiete. Mit diesem Entwicklungskonzept wird die Grundlage für eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Entwicklung der Region geschaffen. Es zeigt Perspektiven und Potenziale auf und wurde in einem breit abgestützten, partizipativen Prozess unter Einbezug zahlreicher Akteure (z. B. Dienststellen Kanton, Wirtschaftsförderung Luzern, RET Idee Seetal, Gewerbe) erarbeitet.

Das Gebiet des Südiareals wird in diesem Konzept als Mischnutzung mit Wohnpotenzial definiert. Ziel ist eine Transformation von der reinen Arbeitsnutzung in ein dynamisches Mischgebiet mit Zentrumsfunktionen als Ortskernerweiterung von Hochdorf. Das Areal grenzt direkt an den Bahnhof an und soll dadurch auch den öffentlichen Verkehr und die städtebauliche Bedeutung des Bahnhofs von Hochdorf stärken.

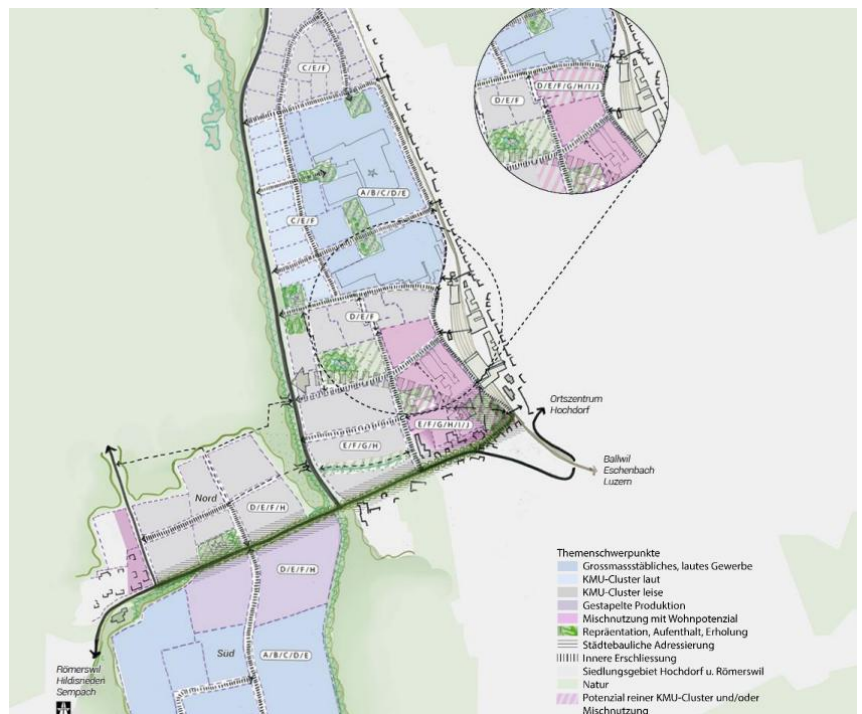


Abbildung 7: Ausschnitt Nutzungs- und Entwicklungskonzept mit Mischnutzung im Südi-Gebiet

Im kantonalen Richtplan werden zudem Nutzungsprofile für die ESP festgesetzt. Zurzeit läuft die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans - in diesem Prozess hat die Gemeinde Hochdorf das Nutzungsprofil «Urbane Mischnutzung» für den östlichen Teil des ESP beantragt. Der Kanton hat diesem Antrag mündlich bereits zugestimmt.

Das Nutzungs- und Entwicklungskonzept trifft zudem weitere Grundlagen und Leitlinien für die strategische Entwicklung des gesamten ESP. Durch dieses Konzept ist die Südi-Entwicklung regional und kantonal abgestimmt und ein wichtiges räumliches Strategiedokument für die weitere Planung des Areals.

Der Kanton Luzern erwartet in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ein starkes Bevölkerungswachstum. Die Südi-Entwicklung ist dabei ein zentrales Entwicklungsgebiet, um das Bevölkerungswachstum an zentrale und gut erschlossene Lagen zu lenken. Zudem sichert der vorliegende Bebauungsplan auch eine hohe städtebauliche und freiraumplanerische Überbauung.

## 2.7 Regionaler Entwicklungsplan Seetal

Im regionalen Entwicklungsplan (REP) der Idee Seetal von 2021 wird Hochdorf als Siedlungsschwerpunkt definiert und der Entwicklungspriorität 1 zugeordnet. Hochdorf übernimmt für das Seetal eine wichtige Zentrumsfunktion.

Der Entwicklung von Siedlungsgebieten der Entwicklungspriorität 1 im Einzugsbereich der Haltestellen höchste Priorität zugewiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann eine bedeutende zu priorisierende Entwicklung vorgenommen werden.

## 2.8 Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

Die Gemeinde Hochdorf ist gemäss rechtsgültigem Kantonalem Richtplan ein Zentrum in der Landschaft (Z4) und hat ein dementsprechender höheren Wachstumswert als die umliegenden Gemeinden. Auch bei Um- und Aufzonungen werden gewisse Anforderungen an die Herleitung gestellt.

Mittels Auf- und Umzonungen ist ein Einwohnerwachstum über den gemeindespezifischen Wachstumswert für Neueinzonungen hinaus möglich.

Die beabsichtigte Auf- und Umzonung stützt sich auf das Nutzungs- und Entwicklungskonzept des ESP, der Testplanung und des darauf aufbauenden Masterplans Südi. Demnach ist die Kapazitätserhöhung auf die strategischen Grundlagen der Gemeinde und der Region abgestützt und erfolgt an zentraler Lage.

Gemäss der Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans hat die Gemeinde Hochdorf aktuell eine Unterkapazität von 800 Einwohnern.

Mit der beabsichtigten Umzonung entsteht gemäss der LUBAT-Berechnung eine Einwohnerkapazität von rund 1'400 Personen für die Südi-Entwicklung. Zudem wird mit dieser Umzonung der Baulandbedarf (m<sup>2</sup>/E) mutmasslich von heute 120 m<sup>2</sup> auf 110 m<sup>2</sup> abnehmen. Demnach ist die Umzonung mit den kantonalen Vorgaben kompatibel und fördert die strategischen Vorgaben einer Siedlungsentwicklung nach innen.

Die dafür notwendigen bzw. absehbaren ausbauten der Infrastrukturen werden mit der Planungsvorlage ebenfalls stufengerecht behandelt (z.B. Anpassung Erschliessungsrichtplan, Verkehrs- und Mobilitätskonzept).

Die Umzonung von Arbeits- zu Mischzonen hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Arbeitszonen. Schliesslich wird auch in den neuen Zentrumszonen Südi Gewerbe und weitere Arbeitsformen zugelassen bzw. sind diese explizit erwünscht. In der Zentrumszone Südi 2 sind zudem auch in Zukunft und bei Bedarf grössere Gewerbebetriebe möglich. Die Zonenvorschrift ist dementsprechend offen formuliert und die Gemeinde Hochdorf hat als Eigentümerin der Parzellen direkten Einfluss auf deren Entwicklung.

## 2.9 Kommunale Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.9.1 Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild von Hochdorf wurde 2015 durch den Gemeinderat verabschiedet – also noch zu einer Zeit, als der Kauf des Südiareals kein Thema war bzw. diese Entwicklung auch noch nicht antizipiert werden konnten. Aus diesem Grund wird zum Südiareal im Siedlungsleitbild keine Aussage getroffen. Neben der Erarbeitung des Masterplans Südi wurde für das ganze Gemeindegebiet durch die eckhaus ag eine Analyse zu den Gebäudehöhen erarbeitet. Mit der Analyse konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass Hochhäuser in der Gemeinde Hochdorf nur beim Südiareal in Frage kommen. Die maximale Höhe von 65m wurde im Rahmen der Synthesephase 2024 städtebaulich überprüft und als verträglich eingestuft, sowie im Rahmen der Mitwirkung 3 bei der Bevölkerung ein zu 58% zustimmendes Feedback abgeholt. Im Rahmen der Mitwirkung 4 soll nun die für Hochdorf passende Höhe und die qualitativen Rahmenbedingungen weiter mit der Bevölkerung ermittelt werden.

Mit dem Nutzungs- und Entwicklungskonzept des ESP liegt ein strategisches Instrument vor, welches das Siedlungsleitbild für den Perimeter der Südi-Entwicklung konkretisiert. Aus diesem Grund wird auf eine Anpassung des Siedlungsleitbilds zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Das Siedlungsleitbild soll unabhängig von der Südi-Entwicklung in den nächsten Jahren gesamthaft überarbeitet werden, um die Entwicklung von Hochdorf ganzheitlich zu betrachten (zukünftig: Regionales Entwicklungskonzept REK)

### 2.9.2 Verkehrsrichtplan

Der kommunale Verkehrsrichtplan der Gemeinde Hochdorf ist aus dem Jahr 2008. Er zeigt auf, wie die kommunalen Verkehrsaufgaben angegangen werden sollen, um die Ziele der Verkehrsplanung und der Nutzungsplanung zu erreichen. Das Planungsinstrument wird nun (unabhängig von der Südi-Entwicklung) in den nächsten zwei Jahren gesamthaft revidiert. Derzeit laufen die dafür notwendigen Vorarbeiten für das ganze Gemeindegebiet von Hochdorf (Velo-/Fusswegkonzept, MIV-Konzept, öV-Konzept). Der Verkehrsrichtplan legt Routen zu den Fuss- und Velowegen fest und macht Aussagen zu öV- und MIV-Erschliessung. Im Bereich des Südiareals sind nur wenige konkrete Aussagen vorhanden. Aufgrund der geplanten Gesamtrevision des Verkehrsrichtplans und da auch keine Widersprüche zur nun angedachten Südi-Entwicklung bestehen, wird keine Teilrevision in Angriff genommen. Die wesentlichen verkehrlichen Grundsätze aus dem Masterplan Südi werden im Erschliessungsrichtplan (siehe Kap. 4) und im Bebauungsplan gesichert. Zum Beispiel weist der Verkehrsrichtplan hinsichtlich der Fuss- und Radwege nicht den

gleichen Detaillierungsgrad auf wie die im Masterplan vorgesehene Durchwegung. Auch die Anzahl der angedachten Gleisquerungen (Verbesserung Attraktivität bestehendes Netz) ist im Masterplan detaillierter aufgeführt. Die grundsätzliche Erschliessung ist jedoch bereits im Verkehrsrichtplan aufgeführt – so zum Beispiel die Siedereistrasse als wichtiger Radweg.

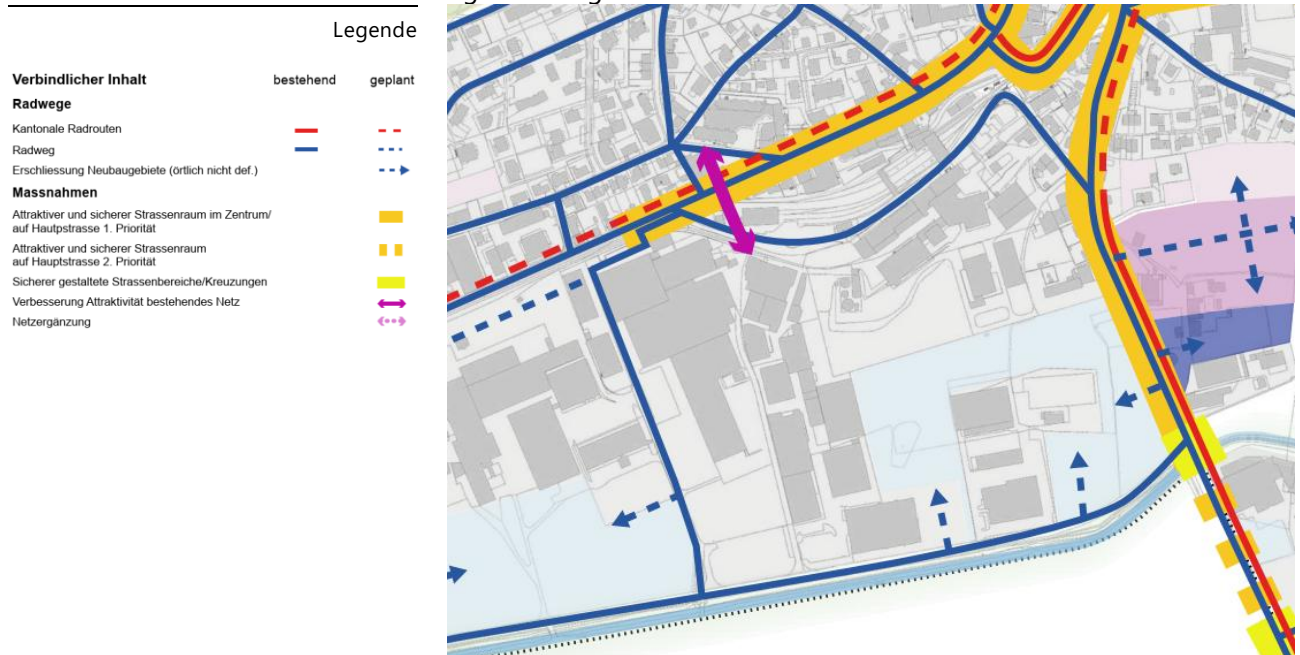


Abbildung 8: Verkehrsrichtplan Richtplankarte Radrouten | Gemeinde Hochdorf, 2008

Auch die angedachte grundsätzliche Erschliessung für den MIV ist im Verkehrsrichtplan dargestellt. So sind die Industriestrasse, der Lavendelweg und die Siedereistrasse als Erschliessungsstrassen im Verkehrsrichtplan enthalten.

Legende

Verbindlicher Inhalt	bestehend	geplant
<b>Strassenfunktionen</b>		
Hauptverkehrsstrasse	—	- - -
Verbindungsstrasse	—	- - -
Sammelstrasse	—	- - -
Erschliessungsstrasse	—	- - -
Erschliessung Neubaugebiete (örtlich nicht def.)	—	- - -
Erschliessung bestehende Gebiete über Neubaugebiete	—	- - -
Kreisel / Knoten	●	●
<b>Massnahmen</b>		
Gebiet mit verkehrsberuhigten Kammern	/ / /	/ / /
Ortseingang	D	D
Strassenraumaufwertung 1. Priorität	■	■
Strassenraumaufwertung 2. Priorität	■	■
Erschliessungskammer Neubaugebiete	■	■
Erschliessungskammer best. Gebiete über Neubaugebiete	■	■
Parkhaus / Park & Ride	P	P+R



Abbildung 9: Verkehrsrichtplan Richtplankarte MIV | Gemeinde Hochdorf, 2008

Im Verkehrsrichtplan ist die grundsätzliche Buserschliessung und die beidseitig der Gleise angeordneten Bushaltestelle enthalten. Die geplante Wendeschleife entlang der Siedereistrasse und eine mögliche optionale Buserschliessung via Lavendelweg fehlen jedoch.

Der Verkehrsrichtplan ist weniger detailliert als die künftige Südi-Entwicklung, enthält aber keine Widersprüche dazu.

Legende

Verbindlicher Inhalt	bestehend	geplant
Bushaltestelle	B	B
aufzuhebende Bushaltestelle	B	B
Parkhaus / Park & Ride	P	P+R

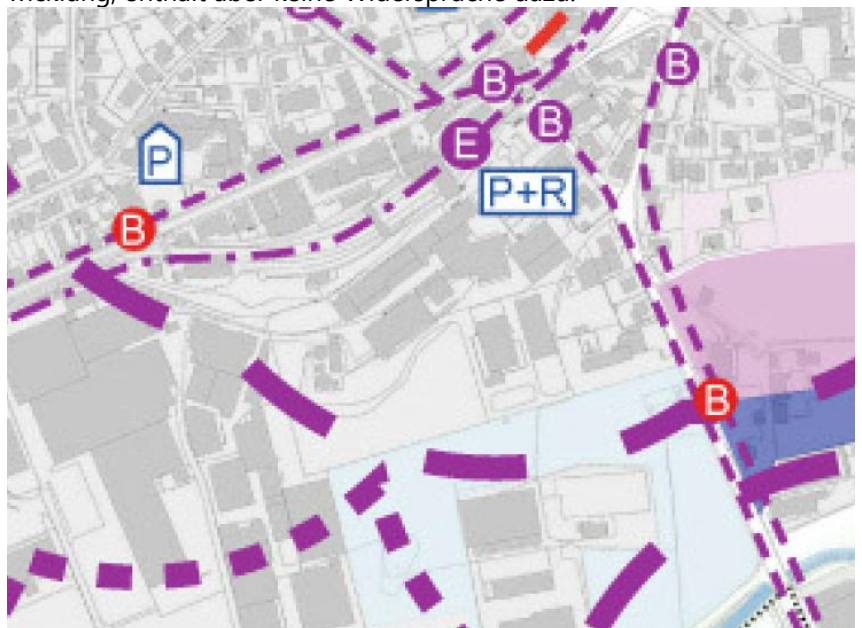


Abbildung 10: Verkehrsrichtplan Richtplankarte ÖV | Gemeinde Hochdorf, 2008

## 2.9.3 Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

Aktueller Zonenplan

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Hochdorf (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement) wurde am 15. Juni 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

Die heutige Zonierung im Gebiet des Südiareals besteht grösstenteils aus der Arbeitszone A und B sowie der Kernzone und der Zentrumszone B. Die Arbeitszone lässt aufgrund der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV keine Wohnnutzungen zu. Deshalb soll der bestehende Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement im Bereich der Arealentwicklung Südi revidiert werden. Die entsprechenden Änderungen werden in Kapitel 5 aufgezeigt.

Legende

### Verbindlicher Planinhalt

#### Bauzonen

	Kernzone (Ke), ES III
	Zentrumszone A (Ze-A), ES III
	Zentrumszone B (Ze-B), ES III
	Wohnzone A (W-A), ES II
	Wohnzone B (W-B), ES II
	Wohnzone C (W-C), ES II
	Wohnzone D (W-D), ES II
	Institut- und Klosterzone I (IK-I), ES III
	Institut- und Klosterzone II (IK-II), ES III
	Arbeits- und Wohnzone (ArW), ES III
	Arbeitszone A (Ar-A), ES IV
	Arbeitszone B (Ar-B), ES III
	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF), ES III
	Allgemeine Grünzone (Gr-A), ES III
	Sonderbauzone I (Sb-I), ES III
	Sonderbauzone II (Gärtnerei) (Sb-II), ES III
	Verkehrszone (Vz), ES III

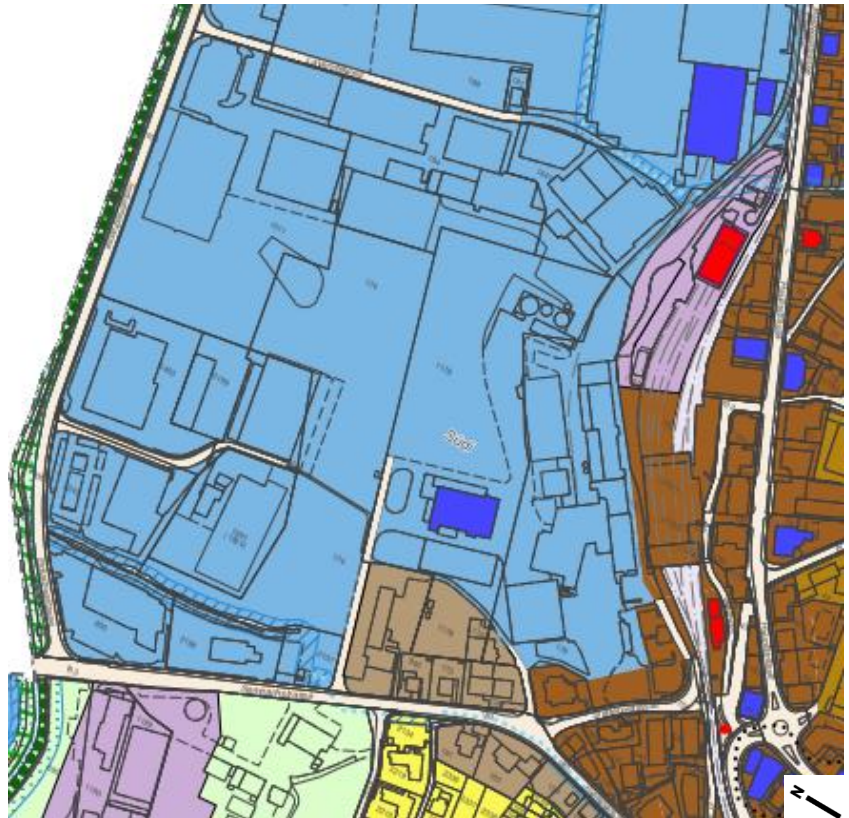


Abbildung 11: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Hochdorf | Gemeinde Hochdorf, 2021

## 3. Konzeptionelle Grundlagen für die Planung

### 3.1 Masterplan Südi

#### 3.1.1 Entstehung des Masterplans

Die Gemeinde Hochdorf hat das Südiareal im Jahre 2021 von der Hochdorf Gruppe erworben und verfolgt seitdem eine proaktive Entwicklungsstrategie. Nach der ersten öffentlichen Mitwirkung 2022 wurde eine Testplanung mit drei interdisziplinären Planungsteams durchgeführt. Die Testplanung wurde Ende 2023 abgeschlossen und bildete die Basis für die weitere Entwicklung des Areals. Das Planungsteam um Salewski Nater Kretz und Bryum hat dabei den überzeugendsten städtebaulichen Entwurf für das Südiareal entwickelt und wurde für die anstehende Synthesephase zur Überarbeitung des Entwurfs beauftragt.

In einem ersten Schritt wurden insbesondere die städtebauliche Grunddisposition geklärt, der Bestand auf Weiterverwendung geprüft, die ökonomischen Ziele definiert und verifiziert sowie das sozialräumliche Potenzial eruiert. Daran anschliessend wurde auf Basis des städtebaulichen Grundrasters, der freiräumlichen Figur und des Verkehrskonzepts der nun vorliegende Masterplan erarbeitet. Dieser Masterplan bildet die Grundlage für die anstehende Sondernutzungsplanung, die sowohl eine Umzonung als auch einen Bebauungsplan umfassen wird.

#### 3.1.2 Zielbild der Entwicklung

Der Masterplan dient als Synthesedokument für alle bisherigen geleisteten Planungsschritte und versteht sich als räumliches Zielbild respektive als Vision für die Entwicklung des Südiareals.

#### 3.1.3 Grundstruktur und städtebauliche Prinzipien

Der Masterplan Südi basiert auf neun städtebaulichen Prinzipien, die als konzeptionelle Leitlinien die räumliche und funktionale Entwicklung des Areals prägen. Diese Prinzipien definieren unter anderem den Umgang mit dem Bestand, der Raumkanten, den Baufeldern, Nutzungen und Freiräumen. Sie bilden die zentralen Rahmenbedingungen für die Transformation des Südiareals zu einem lebendigen, durchmischten und nachhaltigen Quartier in Hochdorf. Sie dienen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans.

---

Prinzip 1: Bestand als Potenzial

Die Entwicklung des Areals soll die Weiterverwendung der industriellen Bausubstanz in den Fokus stellen. Die Bestandsgebäude können aufgrund ihrer strukturellen Qualität für neue Nutzungen aktiviert und durch

leichte Aufstockungen ergänzt werden. So wird ressourcenschonendes Bauen mit starker Identitätsbildung verbunden. Der Bestand bildet das räumliche Rückgrat des Quartiers und wird durch Neubauten sinnvoll ergänzt.

Es wird angestrebt den Bestand zu erhalten. Dabei ist das Thema der Zirkularität von grosser Bedeutung. Ressourcen sollen möglichst lange im Kreislauf gehalten werden, anstatt sie linear zu verbrauchen und zu entsorgen. Bei Aufstockungen im Bestand sind dafür zum Teil Abklärungen bzgl. der Statik notwendig. Die Sicherung des Umgangs mit dem Bestand soll in geeigneter Weise im Bebauungsplan abgehandelt werden.

---

Prinzip 2: Raumkanten

Raumkanten strukturieren das Südiareal, indem sie bestehende und neue Gebäude gezielt so anordnen, dass sie klare Freiräume und Orientierung bieten. Sie definieren zentrale Erschliessungsachsen, Blickbezüge und städtebauliche Setzungen. Der Südiplatz wird beispielsweise auf drei Seiten baulich gefasst, während eine Seite bewusst offenbleibt, um die Sicht auf Kirche und das historische Bahnhofsgebäude freizuhalten. Unterschieden werden hangparallele, hangabfallende Kanten sowie markante Raumecken zur Akzentuierung öffentlicher Räume. Bestimmte Bereiche wie der Südiplatz oder das Calomilgebäude bleiben freigestellt.

---

Prinzip 3: Baufelder (Parzellen)

Die städtebauliche Grundstruktur der Südi wird in klar definierte Baufelder übersetzt. Sie sind auf die Topografie, den Bestand und die Freiräume abgestimmt. Die Baufelder sichern Blickachsen und wichtige Freiraumbezüge und bieten gleichzeitig Gestaltungsspielraum für individuelle Gebäudeentwicklungen. Baufelder um bestehende Bauten sind so bemessen, dass Balkone möglich bleiben. Für jedes Baufeld sollen im Rahmen des Bebauungsplans Steckbriefe mit qualitativen und quantitativen Anforderungen erstellt werden. Dies gewährleistet eine ortsspezifische Entwicklung und eine gesicherte städtebauliche Qualität über den gesamten Transformationsprozess hinweg.

---

Prinzip 4: Silhouetten

Die Silhouette des Südiareals soll durch eine gestufte Höhenentwicklung der Gebäude geregelt werden. Entlang der Industriegasse entstehen differenzierte Höhenkategorien mit zwei Hochpunkten, wobei der markanteste bis 65 m hoch sein darf. Neubauten westlich der Gasse sind tendenziell höher, während östlich eine maximale gelesene Höhe von 30 m gelten soll (gemessene Gesamthöhen bis zu 33m. Die Höhenstaffelung betont die Topografie und erhält die Sichtbezüge zur Pfarrkirche St. Martin. So entsteht ein neues, aus Bestand und Neubau zusammengesetztes Gesamtbild mit starker Fernwirkung.

---

Prinzip 5: Schichtung

Das Quartier soll in drei gestalterisch und funktional differenzierte Ebenen geschichtet werden: Vordergrund, Mitte und Hintergrund. Der Vordergrund umfasst Erd- und erste Obergeschosse mit aktiven, öffentlichkeitsnahen Nutzungen und prägt das Quartiersleben. Die Mitte orientiert sich an der Höhe der Bestandsbauten (Gestaltungshorizont von 18 bis ca. 24m) und bildet den visuellen Rahmen für die Freiräume. Der Hintergrund entsteht durch Aufstockungen und Hochpunkte, welche die

---

Prinzip 6: Schwellenräume

Silhouette definieren und weit sichtbar sind. Diese Schichtung verknüpft menschlichen Massstab mit dem grösseren Stadt- und Landschaftsraum.

Als Schwellenräume werden die Erd- und ersten Obergeschosse bezeichnet, die als Orte der Interaktion zwischen Innen und Aussen dienen sollen. Diese Bereiche sollen plastisch gestaltet werden und sich an den vorhandenen industriellen Elementen wie Laderampen und Vordächern orientieren. Sie sollen als Übergangs- und Aneignungsräume dienen. Ziel ist es, durch Begrünung eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Schwellenräume reagieren dabei differenziert auf die Hanglage des Areals. So können sie wesentlich zur sozialen Lebendigkeit und menschlichen Massstäblichkeit des Quartiers beitragen.

---

Prinzip 7: Atmosphärische Cluster

Atmosphärische Cluster sollen das Südiareal in fünf klar erkennbare Teilräume mit unterschiedlichen Nutzungs- und Freiraumqualitäten gliedern. Dazu gehören unter anderem der Südiplatz als Zentrum, die Industriegasse als gemischt genutzter Werk- und Wohnort sowie die Südifelder als langfristige Entwicklungsreserve. Jedes Cluster entwickelt eine eigene Atmosphäre und Dynamik. Diese Vielfalt fördert konzeptuelle Offenheit und ermöglicht eine schrittweise, flexible Entwicklung des Quartiers.

---

Prinzip 8: Aktive Erdgeschossnutzungen

Aktive Erdgeschossnutzungen sollen die Bedeutung publikumsorientierter Nutzungen im Erdgeschoss für ein lebendiges Quartier betonen. Besonders rund um den Südiplatz, entlang der Industriegasse und im Bereich des Calomilgebäudes sollen attraktive Angebote wie Gastronomie, Detailhandel oder Dienstleistungen angesiedelt werden. Diese Erdgeschosse sollen den öffentlichen Raum beleben, soziale Begegnungsorte schaffen und kurze Wege im Alltag fördern.

---

Prinzip 9: Wohn- und Hauptprofile

Wohn- und Hausprofile verfolgen das Ziel einer sozialen und typologischen Vielfalt im Quartier. Unterschiedliche Wohnformen – vom konventionellen Wohnen bis zu progressiven Konzepten sollen umgesetzt werden. Die Parzellen werden so aufgeteilt, dass vielfältige Entwicklungs- und Finanzierungsmodelle möglich sind. Dadurch entsteht ein durchmischtes, inklusives Quartier mit hoher Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Lebensstile.

### 3.1.4 Nutzungen

Der Masterplan Südi sieht eine vielfältige und durchmischte Nutzung vor, die Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und öffentliche Nutzungen miteinander verbindet. Der überwiegende Teil des Areals wird für Wohnnutzungen genutzt, wobei unterschiedliche Wohnformen und -grössen für verschiedene Zielgruppen vorgesehen sind. Neben klassischen Familienwohnungen sollen auch kleinere Einheiten für Singles, Paare, ältere Menschen und betreutes Wohnen entstehen. Die im Masterplan vorgesehenen Baufelder unterscheiden sich in Lage, Grösse und Charakter, was eine hohe typologische Vielfalt an Wohnformen begünstigt. Im Bereich der Erdgeschosse an den zentralen Plätzen und Achsen sind publikumsorientierte

Nutzungen wie Gastronomie, Detailhandel, Co-Working, medizinische Angebote und soziale Infrastrukturen vorgesehen. Büro- und Gewerbeflächen konzentrieren sich auf bestimmte Baufelder, insbesondere im Umfeld des Bahnhofs. Damit soll eine gute Durchmischung von Wohn- und Arbeitsplätzen im Quartier gewährleistet werden. Öffentliche Nutzungen wie Kitas, Bildungseinrichtungen oder quartierbezogene Angebote wie Quartierräume, Werkstätten, Gemeinschaftsräume etc. ergänzen das Nutzungsangebot.

Der Südiplatz soll als zentrales Versorgungs- und Begegnungszentrum mit publikumswirksamen Erdgeschossen (inkl. einem Detailhandelsunternehmen) und Wohnen in den oberen Etagen fungieren. In den ruhigeren Lagen, wie entlang des Brunnenmöslibachs oder in den Südifeldern, stehen Wohnnutzungen im Vordergrund. Das Calomilgebäude soll eine besondere Rolle als kultureller und innovativer Ankerort mit publikumsnahen Zwischennutzungen übernehmen.

Ziel ist ein lebendiges, urbanes Quartier zu schaffen, welches kurze Wege ermöglicht. Die Mischung der Nutzungen stärkt zudem die Belebung des öffentlichen Raumes.

Im Rahmen von kurz- und mittelfristigen Zwischennutzungen wird eine Aktivierung des Areals angestrebt (siehe unten).

### 3.1.5 Zwischennutzung und Etappierung

---

#### Zwischennutzungen

Im Masterplan Südiareal sind vielfältige Zwischennutzungen vorgesehen, um das Areal frühzeitig in einer ersten Etappe zu öffnen und zu beleben sowie eine stufenweise Transformation einzuleiten. Dabei stehen Lager-, Gastro-, Büro-, Event-, Sport- und Freizeitnutzungen im Zentrum. Zwischennutzungen, die im Laufe der Zeit zu festen Quartierbestandteilen werden, können im Rahmen der Transformationsprozesse der längerfristig zu erhaltenden Bestandesgebäude berücksichtigt und so zu regulären Nutzungen werden. Die Zwischennutzungen werden in einem separaten Prozess weiterentwickelt. Es ist ein Interessenbekundungsverfahren vorgesehen.

Es werden zwei Formen der Zwischennutzung unterschieden: Gebäudebezogene Zwischennutzungen und freiraumbezogene Zwischennutzungen.

Gebäudebezogene Zwischennutzungen nutzen bestehende Bauten etwa für Kultur, Gewerbe, Event, Sport- und Freizeit, Gastro- oder Gemeinschaftsangebote.

Freiraumbezogene Zwischennutzungen aktivieren unbebaute Flächen temporär, beispielsweise durch Gärten, Spielangebote oder mobile Infrastrukturen.

Insbesondere das Calomilgebäude soll als Kultur- und Veranstaltungsort genutzt werden, etwa für Ausstellungen, Ateliers oder Musikformate. Entlang der Industriegasse bieten sich Räume für Handwerk, Start-ups, Co-Working oder Gastronomie im Erdgeschoss an. Auch temporäre Freiraumnutzungen wie Spiel- und Gemeinschaftsflächen oder mobile Gärten sind möglich. Die Zwischennutzungen stärken die Identifikation der Bevölkerung mit dem Areal und fördern soziale Innovation. Zudem schaffen sie Erfahrungsräume für zukünftige dauerhafte Nutzungen. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur aktiven, lernenden Entwicklung des Quartiers.

---

Etappierung

Für die Entwicklung des Südiareals ist eine schrittweise Umsetzung in mehreren Etappen vorgesehen. Die Entwicklung soll dabei vom Südiplatz ausgehen und danach in Richtung der Industriegasse stattfinden. Die Südifelder sollen erst zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden. Diese Etappierung ermöglicht eine bedarfsgerechte, marktangepasste Realisierung und gewährleistet zugleich eine kontinuierliche Qualitätskontrolle in der Umsetzung.

### 3.1.6 Bebauung

Die Bebauung des Südiareals basiert auf einer Mischung aus Bestandsumnutzungen und gezielten Neubauten (insb. Südifelder), die gemeinsam ein vielfältiges und urbanes Quartiersgefüge schaffen sollen. Der Masterplan Südi sieht dafür vor, einzelne Bestandesgebäude, die städtebaulich, historisch oder funktional wertvoll sind, in die neue Quartiersstruktur zu integrieren. Dabei werden diese Bauten sorgfältig in das Gesamtkonzept eingebunden. Gleichzeitig wird durch Rückbau und Umnutzung an anderen Stellen die Grundlage für eine qualitätsvolle Verdichtung und Neustrukturierung des Areals ermöglicht. Entlang der Industriegasse sollen die bestehenden Industriebauten mit Aufstockungen transformiert werden und eine dichte, lebendige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Kreativwirtschaft ermöglichen. Der Masterplan zeigt dazu das Potenzial der Gebäude auf, die sich für eine Aufstockung eignen. Die Gebäude orientieren sich am Richtprojekt.

Es ist eine differenzierte Höhen- und Dichteentwicklung vorgesehen, die sich an der städtebaulichen Lage und Funktion der einzelnen Baufelder orientiert (vgl. Kapitel 3.1.3).

#### Legende

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

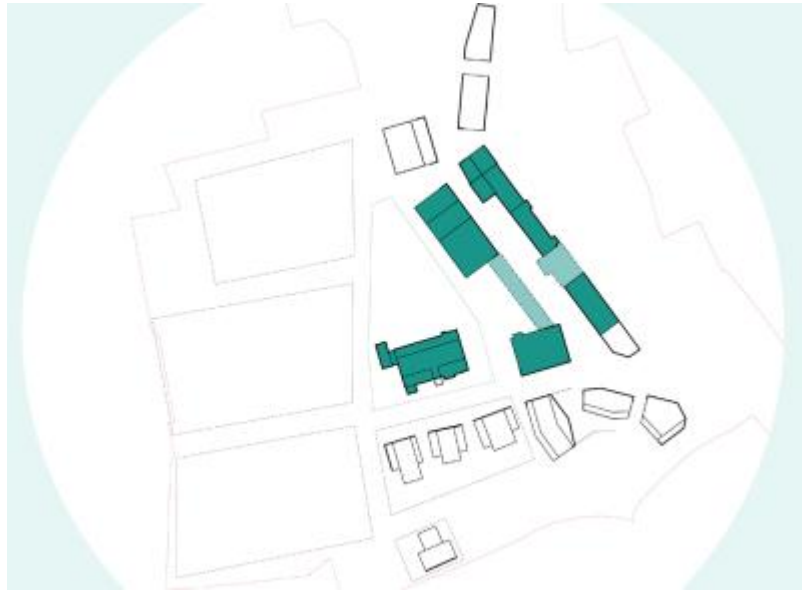


Abbildung 12: Ausschnitt Masterplan Südi | Masterplan Südi, 2025

Auf den Südifeldern sind gemäss Masterplan durchgehend sechs- bis siebengeschossige Gebäude vorgesehen (vgl. Kapitel 5.3).

### 3.1.7 Hochpunkte und Höhenentwicklung

Wie im Kapitel 3.1.3, im Prinzip 4 „Silhouetten“, bereits kurz erläutert, wurde der Höhenentwicklung sowie der Setzung der Hochpunkte besondere Beachtung geschenkt.

#### Zwei Hochpunkte

Mit einer maximalen Höhe von 65 m bildet der Hochpunkt am Südiplatz den visuellen Auftakt der Südi-Entwicklung und fasst den Platz räumlich ein. Der zweite Hochpunkt am nordwestlichen Abschluss der Industriegasse ist im Vergleich zum Hochpunkt am Südiplatz mindestens 20% weniger hoch als die realisierte Gesamthöhe vom Hochhaus G40 Mischerei am Südiplatz. Diese beiden Hochpunkte ermöglichen eine klare Strukturierung der Überbauung und geben Orientierung. Mit der vorgegebenen Höhenentwicklung wird zudem eine klare Hierarchie der Hochpunkte geschaffen.

Die Setzung und Höhenentwicklung der Hochpunkte sind das Ergebnis der Testplanung und wurden im Masterplan Südi weiterentwickelt.

#### Gebäudehöhenkonzept

Um die städtebauliche Setzung der Hochpunkte in einem übergeordneten Kontext zu setzen, hat die Gemeinde Hochdorf 2024 durch die Firma Eckhaus AG, Zürich ein fachliches Gebäudehöhenkonzept erarbeitet. Die Erarbeitung des Gebäudehöhenkonzeptes erfolgte parallel und inhaltlich abgestimmt mit der Durchführung der Testplanung zum Südiareal Hochdorf. Der Vorschlag des Team 3 (Salewski Nater Kretz) beinhaltete einen 50 m hohen Akzent am neuen Südiplatz. Gemäss Beurteilungsgremium der Testplanung ordnet er sich als Aufstockung auf einem

Bestandsvolumen, eingerückt in die zweite Reihe und niedriger als der heutige Kamin sowie die Pfarrkirche, sinnvoll in den baulichen Kontext ein. Insgesamt empfiehlt das Gremium, dass der weiteren Entwicklung des Planungsareals die städtebauliche Grundkonzeption des Teams «Salewski Nater Kretz» zugrunde zu legen ist. Allerdings sei eine bauliche Verdichtung aus wirtschaftlichen Überlegungen notwendig und aus Sicht des Beurteilungsgremiums möglich. Die Verdichtung soll möglichst über zusätzliche Höhe der Bauten erfolgen. Die Erstellung von weiteren hohen Häusern ist zu prüfen.

Für die Plausibilisierung ist die Empfehlung des Beurteilungsgremiums, anschliessend an die Testplanung und vorgängig zur Masterplanung, wie folgt umgesetzt worden: Regelbebauung im Talboden («Entwicklungsfeld») mit 6 statt 5 Geschossen, Hochpunkt mit 50 m Höhe am Südiplatz ergänzt mit einem höheren Haus am nördlichen Kopf des sog. Südiquartiers an der Industriegasse. Zu dieser Weiterentwicklung äussert sich das Gebäudehöhenkonzept wie folgt: *«Das Hochhaus setzt einen neuen, durch seine Lage im Entwicklungsgebiet am Bahnhof plausiblen Akzent im Ortsbild. Aufgrund der moderaten Höhenentwicklung, der Einbettung in die bestehenden hohen Industriebauten sowie aufgrund der Topografie wirkt der Akzent gut integriert resp. ordnet sich der Pfarrkirche unter. Damit kann (...) die Empfehlung des Beurteilungsgremiums unterstützt werden. Ein allfälliger zweiter baulicher Akzent in der Typologie eines höheren Hauses an der Industriegasse ist im Landschaftsbild kaum erkennbar und erscheint damit sehr gut möglich zu sein»* (Gebäudehöhenkonzept Eckhaus AG, 2025).

---

Weiterbearbeitung im Masterplan Südi

Im Rahmen der Synthesephase zum Masterplan wurde 2024 aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums die Planung städtebaulich vertieft und zusätzliche Höhen geprüft. Dabei wurde die maximal mögliche Höhe und die dazu notwendigen Qualitäten untersucht. Es resultiert eine maximale Höhe von 65m am Südiplatz (G40 Mischerei) und jeweils 20% niedriger an der Industriegasse Nord (BN4). Die Begleitkommission Entwicklung Südiareal und der Gemeinderat haben diese Haltung unterstützt. Zudem wurde im März 2025 eine öffentliche Mitwirkung zum Masterplan durchgeführt, bei welcher auch die Bevölkerung die Festlegung einer maximalen Höhe von 65m mehrheitlich unterstützt hat.

---

Erneute Prüfung / Plausibilisierung  
im Gesamtkontext

Diese Höhenentwicklung gemäss Masterplan ist durch das Gebäudehöhenkonzept bisher nicht überprüft resp. plausibilisiert worden. Mit einem Beitrag zum Planungsbericht durch die Eckhaus AG, Zürich wird diesem Aspekt Rechnung getragen:

*«Aus der fachlichen Perspektive der Autorenschaft des Gebäudehöhenkonzeptes gilt es festzuhalten, dass die mit dem Masterplan möglichen maximalen Höhen für die beiden Hochhäuser von 65m und 52m signifikant von den Höhen gemäss Überarbeitung Testplanung (50m und 30m) abweichen. Das Hochhaus am Südiplatz («Mischerei», max. 65m) würde in absoluter Höhe den Turm der Kirche St. Martin (63m) "überragen". Bezogen*

*auf die Setzung der Gebäude in der Topografie von Hochdorf steht die Kirche auf einer Anhöhe (massgebendes Terrain 498 MüM) und das Hochhaus Mischerei im Talboden (massgebendes Terrain 472 MüM), was bezogen auf die Gebäudehöhen einem räumlichen Sprung von 23 Metern entspricht. Die Kirche prägt zusammen mit den weiteren, auf Drumlins gesetzten Sakralbauten, den grossräumigen Landschaftsraum wesentlich. Das aus Sicht des lokalen Standortes heraus städtebaulich (und ökonomisch) gut begründete profane (Wohn-)Hochhaus am Standort Südiplatz stellt sich nun prominent in dieses Landschaftsbild. Grundsätzlich wird damit das Potenzial oder Risiko eröffnet, dass an weiteren gut begründeten Standorten der Region weitere profane Akzente in das Landschaftsbild gesetzt werden und solcherart die Silhouette der Kulturlandschaft wesentlich umgedeutet wird. Sinnvoll könnte dabei sein, vor weiteren Hochhaus-Entwicklungen im Seetal eine regionale Diskussion zu führen. Eine solche Umdeutung durch eine Aufstockung eines Bestandsbaus und Repräsentant der Industriegeschichte vorzunehmen, erscheint aus Sicht Gebäudehöhenkonzept wesentlich spezifischer und durch die Geschichte des Ortes legitimer als mit einem Neubau am gleichen Standort.*

*Eine definitive Beurteilung der Verträglichkeit der beiden Hochhäuser im Südiareal, aber insbesondere des Baus am Standort Südiplatz / «Mischerei» ist erst möglich, wenn architektonische Richtprojekte vorliegen. Spielen doch für eine Beurteilung solcher Bauten neben der absoluten Höhe auch die Gestalt, die Gliederung und Proportion sowie der architektonische Ausdruck inklusive der Materialität und Farbigkeit wesentliche Rollen.»*

---

Fazit und weiteres Vorgehen

Das gemäss Masterplan festgeschriebene qualitätssichernde Verfahren für das Baufeld G40 «Mischerei» ist so durchzuführen, das architektonische Lösungen mit Aufstockung des Bestandsbaus und – falls ein verhältnismässiger Erhalt des Bestands nicht machbar ist - Lösungen mit Neubau, jeweils auch mit Gebäudehöhen, die das Maximum nicht ausloten, verglichen werden können. In einem solchen Vergleich sind neben den anerkannten Beurteilungs-Kriterien und den Vorgaben aus den Baufeld-Steckbriefen sowohl die Wirkung im grossräumigen landschaftlichen Kontext als auch der angemessene Auftritt eines profanen (Wohn-) Hochhauses in der Kulturlandschaft des Baldegger-Sees miteinzubeziehen. Im nachfolgenden Planungsprozess werden die Bevölkerung und die Fachpersonen weiter adäquat in die Planung involviert.

Im Rahmen der Mitwirkung 4 erfolgte eine öffentliche Befragung zu Wirkung, Prinzipien und Gestaltung der Hochhäuser. Die Resultate können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden. Eine Mehrheit hat die Gebäudehöhe von 65m unterstützt. Die Resultate dienen für die Machbarkeitsstudie sowie die nachfolgenden Wettbewerbsverfahren begleitend. Im Bebauungsplan wird die zulässige Gesamthöhe von 65m verankert.

---

Schattenstudie

Gemäss § 166 Abs. 3a PBG sind in der Baubewilligung für ein Hochhaus die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenschwurfes und des Lichtentzuges festzusetzen. Gemäss den Erläuterungen

zu diesem Gesetzesartikel bestehen keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. In der Erläuterung zum § 152 PBG zur Besonnung, wird auf die Richtlinien des Kantons Zürich verwiesen. Gemäss der aktuellen Version dieser Vollzugshilfe (August 2021) dürfen bewohnte Gebäude an den mittleren Wintertagen nicht länger als drei Stunden beschattet werden. Die Beschattungsdauer ist grafisch mit einem sogenannten Schattendiagramm nachzuweisen.

Für die beiden Hochpunkte wurde ein Schattendiagramm mit dem 2h- und 3h-Schatten erstellt. Dadurch wurde ermittelt, inwieweit die umliegenden Gebäude durch die Schattenentwicklung der Hochpunkte tangiert werden. Der Schattenwurf der beiden Hochpunkte ist lediglich für das Südiareal relevant – Nachbargrundstücke sind davon nicht betroffen.

Der mögliche Hochpunkt bis 65 Meter am Südiplatz (G40) hat insbesondere Auswirkung auf das nordöstlich gelegene Gebäude (G21):

- Wohnnutzung mit reiner West-Ausrichtung in der Aufstockung vom Gebäude G21 sind möglich, wenn das Gebäude G40 lediglich aufgestockt wird (50m Gesamthöhe)
- Ein Hochpunkt von 65 Metern Gesamthöhe (Ersatzneubau) verunmöglicht Wohnnutzung mit reiner West-Ausrichtung in den obersten Geschossen (Aufstockungen) des Gebäudes G21.E

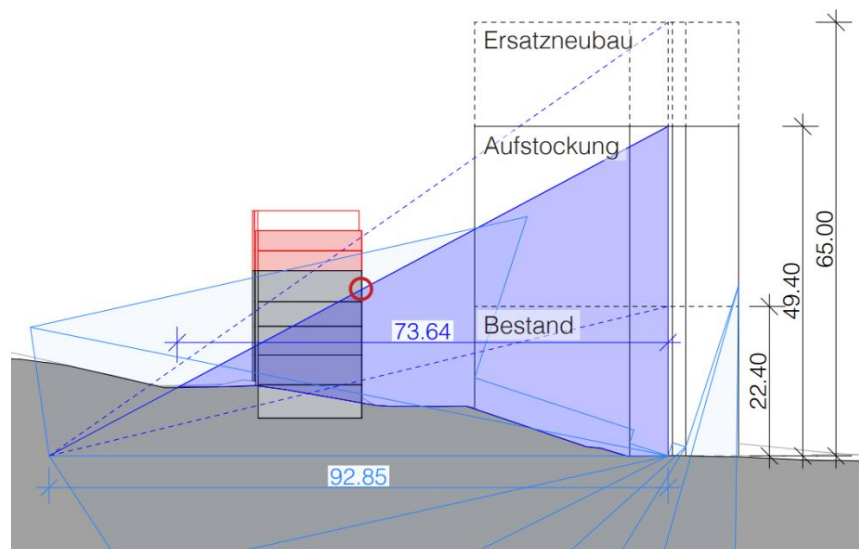


Abbildung 13: Auswirkung Schattenwurf des möglichen Hochpunkts (65m) auf das Gebäude G21

Der 3h-Schattenwurf des zweiten möglichen Hochpunkts im nördlichen Bereich hat keine Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude.

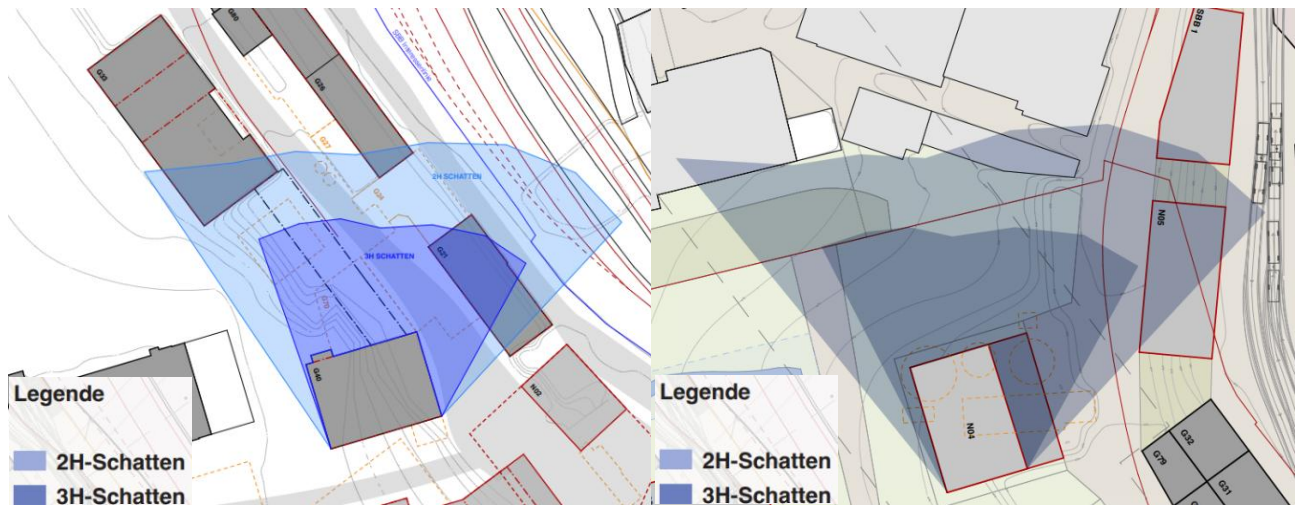


Abbildung 14: Der 2h- und 3h-Schatten der beiden möglichen Hochpunkte

### 3.1.8 Frei- und Grünraum

Der Frei- und Grünraum spielt eine zentrale Rolle in der Entwicklung des Südiareals und bildet das verbindende Element zwischen den unterschiedlichen Quartierbereichen. Ein Freiraumgerüst aus Plätzen, Gassen, Parks und begrünten Wegen schafft Aufenthaltsqualität, Orientierung und soziale Begegnungsorte. Der Südiplatz, die Industriegasse und der Südi-park bildet das Herzstück des öffentlichen Raums. Der Grossteil der Freiräume soll öffentlich zugänglich sein.

#### Südiplatz

Der Südiplatz soll das urbane Zentrum des Quartiers und der Ausgangspunkt für die Arealentwicklung Südi bilden. Grosszügige Grünstrukturen, Baumpflanzungen und schattenspendende Elemente sollen eine angenehme Aufenthaltsqualität. Wasserelemente und Sitzbereiche sollen zum Verweilen einladen und das Mikroklima fördern. Durch seine Gestaltung soll der Südiplatz sowohl als funktionaler Knotenpunkt als auch identitätsstiftender Begegnungsraum für das gesamte Quartier dienen.

#### Südi-park

Der Südi-park soll sowohl klassische Parkflächen als auch experimentelle Zonen für Aneignung, Kultur und Spiel bieten. Er soll die zentrale grüne Freifläche des Quartiers bilden und eine wichtige Funktion als Erholungs- und Begegnungsraum übernehmen. Er soll naturnahe Gestaltungselemente mit hochwertigen Aufenthaltsbereichen verbinden und grosszügige Spielflächen sowie ruhige Rückzugsorte schaffen. Gleichzeitig ist es vorgesehen durch seine Bepflanzung und Wasserelemente die Biodiversität zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

#### Gewässer

Die Offenlegung des Brunnenmöslibachs soll einen erlebbaren, naturnahen Raum schaffen. Im Sinne des Schwammstadt-Prinzips ist es vorgesehen Regenwasser möglichst vor Ort zurückzuhalten, zu versickern oder zu verdunsten, wodurch natürliche Wasserkreisläufe gestärkt und Hitz-einseln im Quartier vermieden werden können. Das Zusammenspiel von

Bach, Retentionsflächen und grüner Gestaltung soll sowohl die ökologische Vielfalt als auch die Aufenthaltsqualität fördern. Entlang der Bäche wie dem Brunnenmöslibach sollen naturnahe, ruhige Rückzugsräume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Es sind Zugänge zum Gewässer und Sitztreppen und -gelegenheiten zu realisieren. Diese sind mit dem Wasserbauprojekt zu bewilligen. Dabei ist eine Interessenabwägung zwischen Gewässerschutz und Naherholung vorzunehmen. Gemäss Gewässerschutzverordnung Art 41. Abs. c dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlage erstellt werden. Die Zugänglichkeit zum Gewässer liegt, insbesondere im dichten Siedlungsgebiet, im öffentlichen Interesse. Weiter zeigt der Masterplan Südi bereits eine konzeptionelle und übergeordnete Interessenabwägung auf. Dabei sei auch auf das Raumplanungsgesetz und insb. auf den Art. 3 Abs. 2 lic. c verwiesen, welche auch eine öffentliche Zugänglichkeit und Begehung von See- und Flusssufer fordert.

### 3.1.9 Umwelt und Energie

---

#### Umwelt

Der Masterplan Südi legt grossen Wert auf eine nachhaltige, umweltverträgliche Entwicklung des Areals. Die Realisierung eines nachhaltigen Areals bedarf einer Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen. Berücksichtigt werden alle Lebenszyklusphasen eines Areals. Zentrale Themen sind der ressourcenschonende Umgang mit dem Bestand, die Förderung klimaangepasster Bauweise und die Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips zur dezentralen Regenwassernutzung. Die bestehenden Bäche sollen offengelegt und naturnah gestaltet werden, was sowohl der Ökologie als auch der Naherholung dient. Weiter soll die Versiegelung minimiert und die Biodiversität durch vielfältige Vegetationstypen gefördert werden. Durch Begrünung, Beschattung und gezielte Freiraumgestaltung soll ein angenehmes Mikroklima geschaffen werden. Weitere Aspekte zu Umweltthemen wie der Umgang mit Altlasten oder Lärmimmissionen wurden anhand einer Umweltnotiz vertiefter analysiert (vgl. Kapitel 3.5).

---

#### Energie

Auch die Energieversorgung soll möglichst über erneuerbare, lokale Quellen erfolgen, abgestützt auf eine kommunale Energierichtplanung. Um nachhaltige, energieeffiziente Gebäude zu realisieren, sollen diese eine Gebäudehülle mit sehr hohem Energiestandard aufweisen. Dies gilt sowohl für die Neubauten als auch für die umfassend zu sanierenden Bestandesbauten. Es soll eine Zertifizierung nach dem Label SNBS-Areal angestrebt werden. Für Zwischennutzungen und für Bestandesgebäude kann von den erhöhten Standards abgewichen werden bzw. der Bestand untersteht der Bestandesgarantie.

### 3.1.10 Mobilität und Erschliessung

Die Erschliessung des Südiareals soll auf folgenden Grundprinzipien aufgebaut werden:

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

Das grundlegende Ziel ist es das Areal im Innenbereich autofrei zu gestalten und die Zufahrtswege für den motorisierten Individualverkehr auf die Strecken bis zu den vorgesehenen Einstellhallen / Parkhäuser zu beschränken.

Es soll ein übergeordnetes und untergeordnetes Fuss- und Velowegnetz geschaffen werden. Das übergeordnete soll einen regionalen Bezug aufweisen und eine schnelle Durchwegung des Areals ermöglichen. Das untergeordnete, feinmaschige Fuss- und Velowegnetz soll hingegen der lokalen Vernetzung im Quartiersinnern dienen und das Prinzip der Stadt der kurzen Wege unterstützen. Alle Fuss- und Velowege sollen dabei attraktiv ausgestaltet werden.

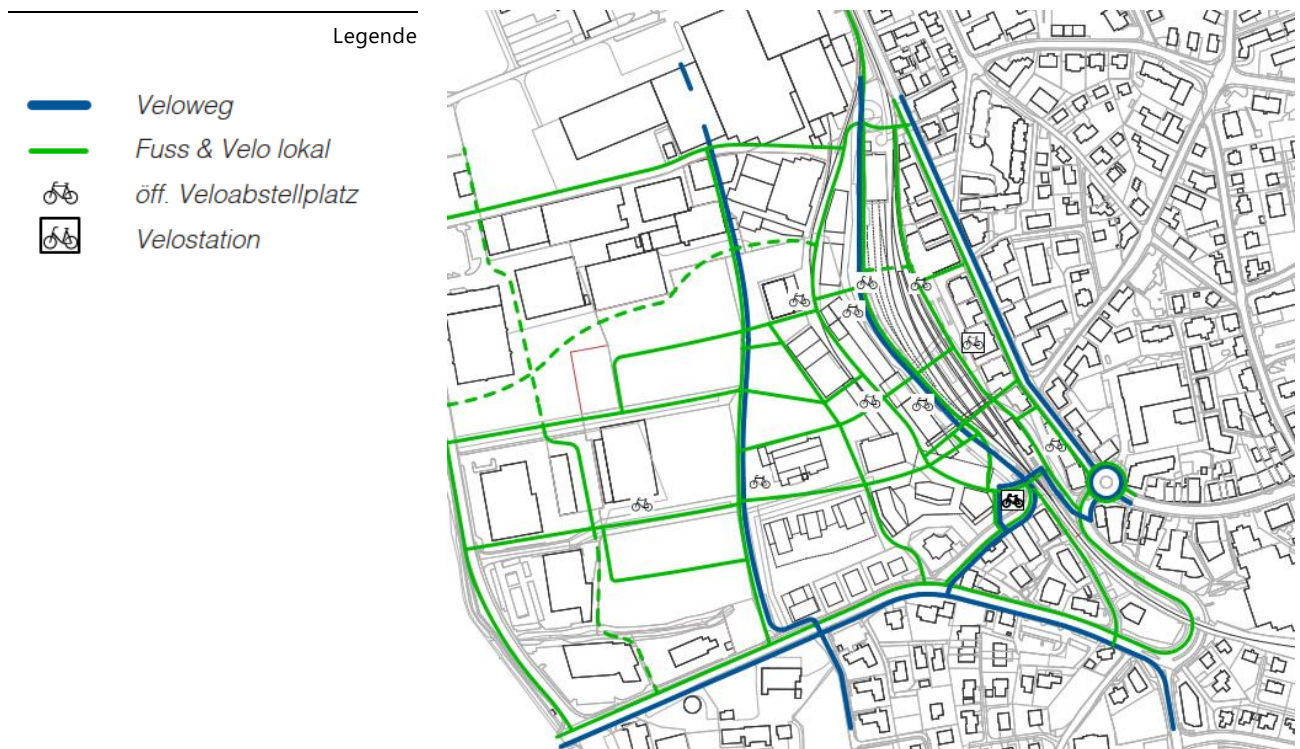


Abbildung 15: Ausschnitt Masterplan Südi, Gesamtplan Verkehr, Fuss- und Velowege | Gemeinde Hochdorf, 2025

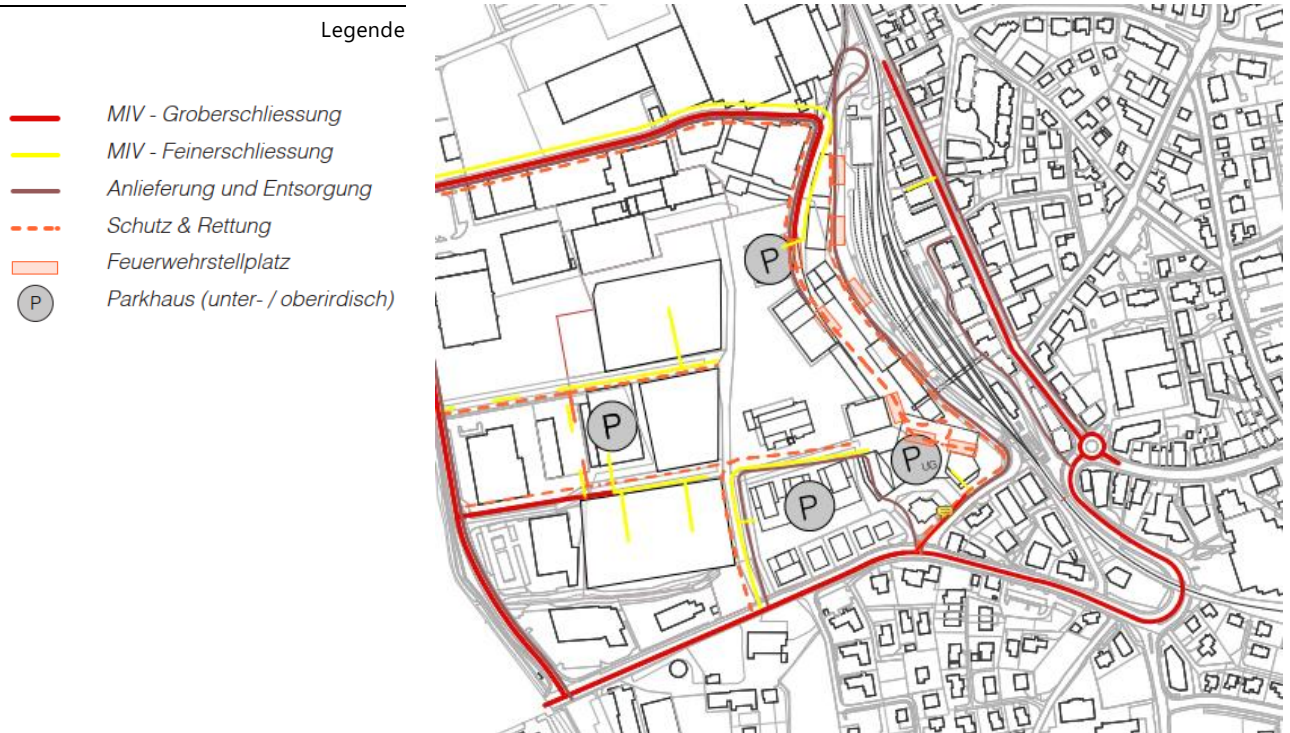


Abbildung 16: Ausschnitt Masterplan Südi, Gesamtplan Verkehr, MIV, Anlieferung, Schutz und Rettung | Gemeinde Hochdorf, 2025

### 3.2 Vergabe und Qualitätssicherung

#### 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. Bei allen Vergabeverfahren wird angestrebt, im Rahmen der Ausschreibung, Beurteilung und anschließender Verträge die geforderten Qualitäten festzuhalten und für die nachfolgenden Bewilligungsprozesse zu sichern.

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 Ankerutzern und die Einbindung von Nutzerinteressen in den Projektentwicklungsprozess sichert eine rasche Grundversorgung im Quartier und wertet das Areal schneller für weitere Investoren auf.

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.

---

#### Qualitätssicherung

Durch den Erwerb des Areals wurde die Gemeinde Hochdorf zur Landeigentümerin und hat somit die Möglichkeit sowohl die Vergabeart wie auch bei der Qualitätssicherung zu bestimmen.

Bei den Neubauten und insbesondere bei den Hochhäusern sind qualitätssichernde Verfahren (In Anlehnung an die SIA Normen 142/143) vorgesehen.

Das Qualitätssicherungsverfahren soll dabei die architektonische Ausgestaltung der Bebauung als auch die Gestaltung der Freiräume umfassen, um die hohen städtebaulichen und freiräumlichen Ansprüche des Gesamtprojekts sicherzustellen.

Die SIA-Normen 142 und 143 sind schweizerische Standards des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) für Qualitätssichernde Verfahren. Orientiert sich ein Verfahren an diesen Normen so ist garantiert, dass eine objektive Qualitätssicherung (Transparenz und Fairness, Fachjury, Faire Entschädigung der Architekten, Konkurrenz bzw. Vergleichsprojekte, Wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Einbezug öffentliche Interessen) stattfindet.

Die SIA 142 regelt die Durchführung von Wettbewerben, bei denen mehrere Teams Lösungsvorschläge für eine gestellte Aufgabe erarbeiten. Die Ordnung legt Verfahren wie offene, selektive oder Einladungsverfahren fest und definiert die Rollen aller Beteiligten, darunter Auftraggeber, Jury, Experten und Teilnehmer. Sie regelt zudem Aspekte wie Anonymität, Beurteilungskriterien, Preisgelder und Urheberrechte.

Die SIA 143 behandelt Studienaufträge, die in der Regel mit einer kleineren Anzahl von Teilnehmern durchgeführt werden. Sie eignet sich besonders für komplexe oder interdisziplinäre Aufgabenstellungen, bei denen ein intensiver Dialog zwischen Auftraggeber und Teilnehmern erforderlich ist. Die Ordnung unterscheidet zwischen:

- Ideenstudie: Erarbeitung von Lösungsansätzen ohne direkten Folgeauftrag.
- Projektstudie: Zielt auf einen konkreten Folgeauftrag ab.

Die SIA 143 legt besonderen Wert auf die Qualität der Beiträge durch klare Anforderungen an das Programm, die Beurteilungskriterien und die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums.

---

Fachbeirat      Zusätzlich wird der bestehende Fachbeirat Bau auch für das Südiareal eingesetzt. Dieser wird insbesondere bei der Umgebungsgestaltung, bei Abbruch oder Veränderungen im Bestand, in der Zentrumszone 2 Südi und bei Bauprojekten (Sanierungen, kleinere Änderungen) beigezogen und garantiert die qualitative Umsetzung des Masterplans / Bebauungsplans. Zudem kann der Fachbeirat bei der Erarbeitung von Wettbewerbs- und Ausschreibungsunterlagen beigezogen werden. Die Regelung erfolgt in einem separaten Pflichtenheft.

### 3.3 Mobilitätshub Bahnhof Hochdorf

Am Bahnhof Hochdorf ist die Entwicklung eines regional bedeutenden Mobilitätshubs vorgesehen, der als zentrales Bindeglied zwischen dem Südiareal und dem bestehenden Siedlungsraum dient. Geplant sind zwei neue Bushöfe beidseits der Bahngleise mit optimierter Linienführung, barrierefreien Haltekanten und hoher Aufenthaltsqualität. Die Erschließung des Südiareals soll über mehrere neue Querungen der Bahnlinie erfolgen. Dazu ist vorgesehen, die bestehende Unterführung im Bereich des Südiplatzes auszubauen. Dadurch soll eine bessere Durchlässigkeit und Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr geschaffen werden. Langfristig ist es Potential vorhanden, eine dritte und vierte Unter- respektive Überführung auf Höhe des Landisilos und bei der geplanten Wendeschleife (nördlich der ehemaligen Lok- und Wagenremise) zu schaffen. Die Massnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der SBB und sind teilweise ausserhalb des Bebauungsplangebiets gelegen. Der Mobilitätshub ist von übergeordneter Bedeutung für die Gesamtentwicklung des Zentrums Hochdorf.

### 3.4 Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten

Das Mobilitätskonzept für das Südiareal Hochdorf bildet eine zentrale Grundlage für die nachhaltige Entwicklung des neuen Quartiers. Ziel ist es, ein autoarmes Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen, das sich an den

Prinzipien der kurzen Wege, der multimodalen Erreichbarkeit und der hohen Aufenthaltsqualität orientiert.

---

Parkierung

Im Bebauungsplanperimeter erfolgt die Parkierung in drei Sammelgaragen mit insgesamt rund 500 Stellplätzen. Dies entspricht je nach Etappe zwischen 0.62 (mit dritter Etappe) und 0.75 PP (1. Etappe) pro Wohnung. Dieses begrenzte Angebot wird durch ein umfassendes Mobilitätskonzept mit Massnahmen wie eine Gebührenpflicht und ein systematisches Parkplatzmanagement gesteuert. Ergänzend kommen Sharing-Angebote für Autos, Cargobikes und E-Bikes sowie umfangreiche Ladeinfrastruktur zum Einsatz. Der zentrale Mobilitätshub am Südiplatz fungiert dabei als multimodale Schnittstelle zwischen Bahn, Bus, Sharing und Velo. Gebündelt sollen an diesen Standorten auch Paketboxen, Reparaturstationen und weitere Dienstleistungen angeboten werden. Das zentral gelegene neue Parkplatzangebot ergänzt das bestehende öffentliche Parkplatzangebote von Hochdorf.

---

Veloverkehr

Für Velofahrende entstehen im öffentlichen Raum und in die Gebäude integriert komfortable Abstellanlagen. Auch Spezialfahrzeuge wie Cargobikes oder Veloanhänger erhalten eigene Flächen. Fusswege und Velorouten sind durchgängig vernetzt, attraktiv gestaltet und barrierefrei zugänglich.

---

Umschlagzonen, Entsorgung

Umschlagzonen und zentrale Entsorgungsstationen gewährleisten einen reibungslosen Ablauf für die Ver- und Entsorgung sowie für die Anlieferung von Geschäften, damit keine Konflikte mit dem Langsamverkehr entstehen.

---

Verkehrsaufkommen

Die Verkehrserzeugung der Arealentwicklung wurde anhand einer Abschätzung des Verkehrsaufkommens hergeleitet.

Mit der Entwicklung des Südiareals wird mit einem Verkehrsaufkommen von 1488 Fahrten am Tag (DTV) und 92 Einfahrten resp. 85 Ausfahrten zur Abendspitzenstunde (ASP) gerechnet. Dies entspricht einer Zunahme von gut 90 % gegenüber heute. Ohne das Mobilitätskonzept mit einer reduzierten Anzahl Parkplätzen und basierend auf dem heute gültigen Parkplatzreglement würde sich das Verkehrsaufkommen gegenüber heute vervierfachen. Die Umzonung der Südifelder hat rund 556 zusätzliche Fahrten zur Folge (DTV), was in der ASP rund 41 bzw. 25 Ein- und Ausfahrten entspricht.

---

Leistungsbeurteilung Knoten

Für die Knoten entlang der Sempachstrasse (Siedereistrasse und Eisfeldweg) und entlang der Industriestrasse (Lavendelweg und Jumbo / Eishalle) sowie für den Knoten Sempachstrasse – Industriestrasse wurden Leistungsbeurteilungen vorgenommen. Die Berechnung wurde für den heutigen IST-Zustand und den künftigen Stand im Jahr 2040 durchgeführt.

Bei allen untersuchten Zuständen bleibt der Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse bei der Qualitätsstufe A. Der Knoten Sempachstrasse/Industriestrasse ist bereits heute stark belastet. Im Zeithorizont 2040 verschärft

sich beim Linkseinmünder die Situation weiter – auch ohne die Entwicklung des Südiareals. Eine zusätzliche Entwicklung im Südiareal akzentuiert diese Problematik zusätzlich. Die übrigen Knoten können den durch das Südiareal verursachten Mehrverkehr bewältigen – selbst bei einer zusätzlichen Entwicklung im Südifeld.

Für den Knoten Sempachstrasse/Industriestrasse plant der Kanton Luzern ab dem Jahr 2030 bereits Massnahmen im Bereich Verkehrsmanagement. Dadurch könnte die Problematik des Linkseinmüunders entschärft werden.

---

Controlling

Das Mobilitätsverhalten wird überprüft und bei Bedarf durch gezielte Massnahmen angepasst. Für jedes Baugesuch wird das Mobilitätskonzept weitergeschrieben und mit Fertigstellung der ersten Etappe nach einem Jahr einem Controlling unterzogen. Unternehmen werden frühzeitig für nachhaltige Mobilitätslösungen sensibilisiert.

### 3.5 Umweltnotiz

Die Umweltnotiz wurde erstellt, um die geplante Umzonung des Südiareals sowie den Bebauungsplan für die Zentrumszone 1 Südi auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen und die vorhandenen Erkenntnisse zu bündeln und auf den neusten Stand zu bringen. Die Umweltnotiz dient als Planungsgrundlage für die Behördenbeurteilung und legt Anforderungen für das nachgelagerte Baugesuchsverfahren fest. Im Rahmen der Nutzungsplanung war keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) notwendig, da die Anzahl der geplanten Parkfelder unterhalb der UVP-Schwelle liegt und keine UVB-Pflichtigen Anlagen geplant sind.

Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Naturgefahren:** Geringe Gefährdung durch Hochwasser im Perimeter, höhere Risiken bestehen lokal am Südiweiher. Objektschutzmassnahmen sind im Bauprojekt zu berücksichtigen.
- **Lärm:** Die Lärmgrenzwerte (Eisenbahn-, Strassen- und Gewerbelärm) können bei geeigneter Gebäude- und Grundrissanordnung und baulichen Massnahmen eingehalten werden.
- **Boden und Altlasten:** Teilbereiche sind im Kataster belasteter Standorte verzeichnet. Eine Aushubbegleitung und spezifische Entsorgungskonzepte sind für betroffene Flächen erforderlich.
- **Grundwasser:** Westlich des Areals liegt der Grundwasserspiegel nahe an der Oberfläche. Bei geplanter Unterkellerung sind zusätzliche Schutzmassnahmen nötig.
- **Klimaanpassung und Schwammstadt:** Die Planung orientiert sich am Prinzip der klimaresilienten Stadtgestaltung mit Grünflächen, Entsigelung und Regenwassermanagement.
- **Gewässer:** Bachläufe wie der Brunnenmöslibach und der Sagebach sollen offengelegt und naturnah gestaltet werden.

- **Störfallvorsorge:** Durch die Stilllegung des angrenzenden Betriebs entfällt die Risikorelevanz für das Areal.
- **Flora und Fauna:** Schutzwürdige Lebensräume werden berücksichtigt, konkrete Ziele und Arten sollen in weiteren Planungsschritten festgelegt werden.

Insgesamt beurteilt die Umweltnotiz die geplante Umzonung als vereinbar mit den gesetzlichen Vorgaben der Raumplanung und des Umweltrechts, sofern die definierten Anforderungen in den Baugesuchsverfahren eingehalten und umgesetzt werden.

### 3.6 Parzelle SBB

Die SBB ist eine Grundeigentümerin des nördlichen Teilgebiets des Südiareals. Zurzeit erarbeiten die SBB und die Gemeinde Hochdorf eine Planungsvereinbarung, welche alle Themen zur Zusammenarbeit, Planung und Bebauung des Teilgebiets der SBB, der Finanzierung, der Mehrwertabgabe und die Gesamtentwicklung des Mobilitätshubs beinhaltet.

### 3.7 Benachbarte Grundstücke

---

KMU-Center

Das KMU-Center und Alain Balthasar sind daran interessiert, ihre Grundstück Nr. 1641 und teils 194 auch in eine Transformation zu bringen. Dies haben die Eigentümer in der Mitwirkung nochmals bekräftigt und fordern eine Umzonung ihrer Parzellen in die Südzone und-/oder einen Anschluss an den Bebauungsplan.

Der Gemeinderat anerkennt das Anliegen der Eigentümerschaft – hat aber entschieden aus fachlichen und strategischen Gründen auf eine Integration der Parzellen in diesem Verfahren zu verzichten.

Im Nutzungs- und Entwicklungskonzept für den ESP (vgl. Kap. 2.6) werden für dieses Gebiet zwei Entwicklungsoptionen aufgezeigt: die Weiterentwicklung als KMU-Cluster bzw. Gewerbegebiet oder als zusätzliches Mischgebiet. Dies zeigt, dass die planerische Stossrichtung noch nicht definitiv feststeht und weitere Abklärungen und vertiefte qualitative Planungen notwendig sind.

Es ist geplant eine Planungsvereinbarung mit den Eigentümerschaften zu erarbeiten in welcher die zukünftigen Entwicklungsabsichten und das dazugehörige Verfahren definiert werden. Nach Abschluss eines Qualitätssicherenden Verfahrens und den geklärten Rahmenbedingungen kann im Rahmen einer Teilzonenplanrevision eine Umzonung der Parzellen aufgelegt werden. Es werden dazu weitere Gespräche mit den Eigentümern geführt.

Im Sinne dieser Entwicklungsabsichten der Parzellen 1641 und 194 wurde neben der Erschliessung über den Lavendelweg eine optionale

Erschliessung des Südiareals über den nordwestlichen Teil des Grst. 1178 integriert (vgl. Kapitel 6.2.3).

---

Sempachstrasse

Die Grundstücke Nr. 175, 176 und 940 wurden bei der Testplanung und in der Synthesephase ebenfalls bearbeitet. Mittelfristig soll eine koordinierte Planung auf den Grundstücken ermöglicht werden, weshalb diese in die Zentrumszone Südi 2 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden sollen.

Im Rahmen der Mitwirkungseingaben der betroffenen Grundeigentümerschaften wurde diese Planungsabsicht besprochen und konkretisiert und das geplante Vorgehen von den Grundeigentümern gutgeheissen. Eine Erschliessung der Parzellen über den Baubereich BN10 wird im Bebauungsplan gesichert. Der UG-Baubereich wird bis zur Parzellengrenze von Grst. 940 vergrössert, so dass eine gemeinsame Einstellhalle möglich wäre. Die Erschliessung über Grst. 176 ist heute über eine private Dienstbarkeit sowie die bestehende Verkehrszone geregelt. Die Verkehrszone wird im Zonenplan belassen. Mit den Eigentümern werden im Rahmen der Infrastrukturplanung und im Rahmen derer Entwicklungsplanung weitere Gespräche geführt.

---

Parzelle 177

Das Grundstück 177 wird in die Südizone 2 umgezont und erhält somit auch eine Gestaltungsplanpflicht. Damit wird eine zukünftige Entwicklung der Parzelle abgestimmt auf den Masterplan ermöglicht.

---

Weitere Grundstücke

Auf Grundstück Nr. 1691 besteht ein Baurecht Nr. 1695 (Tennisclub). Auf Grundstück Nr. 917 besteht ein Baurecht Nr. 1926 (Eishalle). Diese beiden Baurechte bleiben vorerst bestehen und haben noch unterschiedliche Laufzeiten. In einer späteren Entwicklung der Südifelder im Rahmen der Entwicklungsstrategie soll der weitere Umgang mit den Baurechtsgrundstücken geklärt werden. Dazu wird mit den betroffenen Baurechtsnehmern rechtzeitig das Gespräch gesucht werden. Der Bestand ist in der Zentrumszone Südi 2 zulässig.

## 4. Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan stellt sicher, dass sämtliche Erschliessungselemente zeitlich, funktional und finanziell abgestimmt entwickelt werden. Er schafft zudem eine verbindliche Grundlage für die Kostenaufteilung zwischen Gemeinde, Investoren und weiteren Beteiligten und sorgt für Transparenz in der kommunalen Finanzplanung. Er konkretisiert die für die Gesamtentwicklung des Südiareals erforderlichen Infrastrukturen und schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten. Er definiert detailliert die Erschliessung in den Bereichen Strassen, Wege, Fuss- und Veloverkehr, Wasserversorgung, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Fernwärme, Abfallentsorgung sowie die öffentlichen Freiräume. Die Erschliessung erfolgt etappiert, abgestimmt auf den Baufortschritt der einzelnen Entwicklungsphasen, wobei auch übergeordnete Massnahmen wie neue Personenunterführungen unter der Bahnanlage berücksichtigt werden. Besonders hervorzuheben ist die Koordination der Offenlegung des Brunnenmöslibachs mit den kantonalen Naturgefahren- und Revitalisierungsprojekten. Die Kostenträger und Zuständigkeiten für die Finanzierung der Erschliessung werden detailliert geregelt, wobei Gemeinde, Kanton, Grundeigentümer und Werke unterschiedliche Anteile übernehmen.

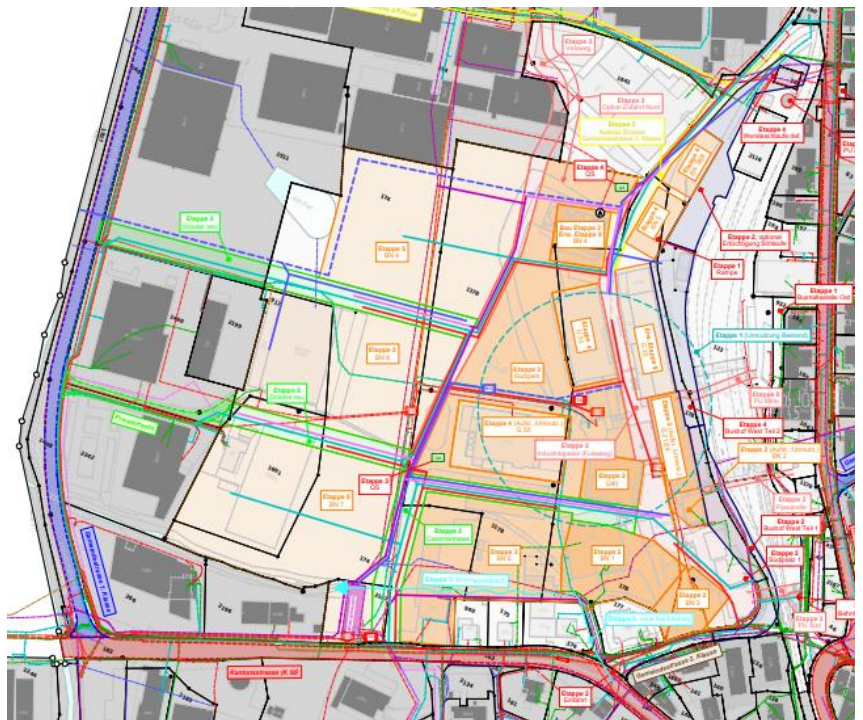


Abbildung 17: Ausschnitt Erschliessungsrichtplan, Übersicht | Emch und Berger WSB, 2025

## 5. Änderungen am Zonenplan und BZR

### 5.1 Grundsätzliche Überlegung

Die Umsetzung des Masterplans Südi erfordert eine Etappierung der Entwicklung, die sich auch im Zonenplan widerspiegelt. Um eine realistische, stufenweise Umsetzung gemäss Masterplanung zu ermöglichen, wurde das Areal in zwei unterschiedliche Zonen unterteilt. In beiden Zonen sind gemäss PBG Art. 37 bis zur Realisierung Zwischennutzungen ohne spezielle Regelungen möglich. Die zulässigen Nutzungen werden in beiden Zonen mit der nötigen Offenheit formuliert, da die Entwicklung dynamisch verläuft und damit Erkenntnisse aus den Zwischennutzungen zu einem späteren Zeitpunkt noch integriert werden können. Die Nutzungen werden auf Stufe Bebauungsplan pro Baufeld konkretisiert. Wichtige Freiräumen werden als Überlagerungen im Zonenplan gesichert.

Im Bau- und Zonenreglement werden für beide Zonen ein neuer Art. 15a und 15b geschaffen sowie in Art. 14 die Grundmasse der Bauzonen ergänzt.

#### Legende

<b>Verbindlicher Planinhalt (Gegenstand Vorprüfung und Mitwirkung)</b>	
<b>Bauzonen</b>	Umzonung von der Zentrumzone B (Ze-B), ES III und von der Arbeitszone A (Ar-A), ES IV in die Zentrumzone 1 Südi (Ze-1S), ES III
	Umzonung von der Arbeitszone A (Ar-A), ES IV in die Zentrumzone 2 Südi (Ze-2S), ES III
<b>Nichtbauzone</b>	Verkehrszone (Vz), ES III
<b>Überlagerte Festlegungen</b>	Bebauungsplanpflicht
	Freihaltezone Südpark (Fr-S), ES III
	Freiraumschraube (Lage schematisch)
	Korridor Gewässer (Lage schematisch)
	Hochhäuser (Lage schematisch)
<b>Orientierender Planinhalt</b>	
<b>Bauzonen</b>	Kernzone (Ke), ES III
	Zentrumzone B (Ze-B), ES III
	Wohnzone C (W-C), ES II
	Arbeitszone A (Ar-A), ES IV
	Arbeitszone B (Ar-B), ES III
	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II
	Verkehrszone (Vz), ES III
<b>Nichtbauzone</b>	Landwirtschaftszone (Lw), ES III
	Verkehrsfäche (Vf)
<b>Gewässerraum</b>	Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
<b>Weitere Inhalte</b>	Gestaltungsplanpflicht
	Allgemeine Freihaltezone (Fr-A), ES III
<b>Kantonales Bauinventar</b>	Schützenswerte Kulturobjekte
	Erhaltenswerte Kulturobjekte
<b>Gewässer</b>	Fließgewässer
<b>Weitere orientierende Inhalte</b>	Hecke, Fällgehölz, Überbestockung (geschützt aufgrund kantonalen Bestimmungen)
	Wald
	Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG und den massgebenden Waldfeststellungspläne 4.1.2005 und 4.5.2006

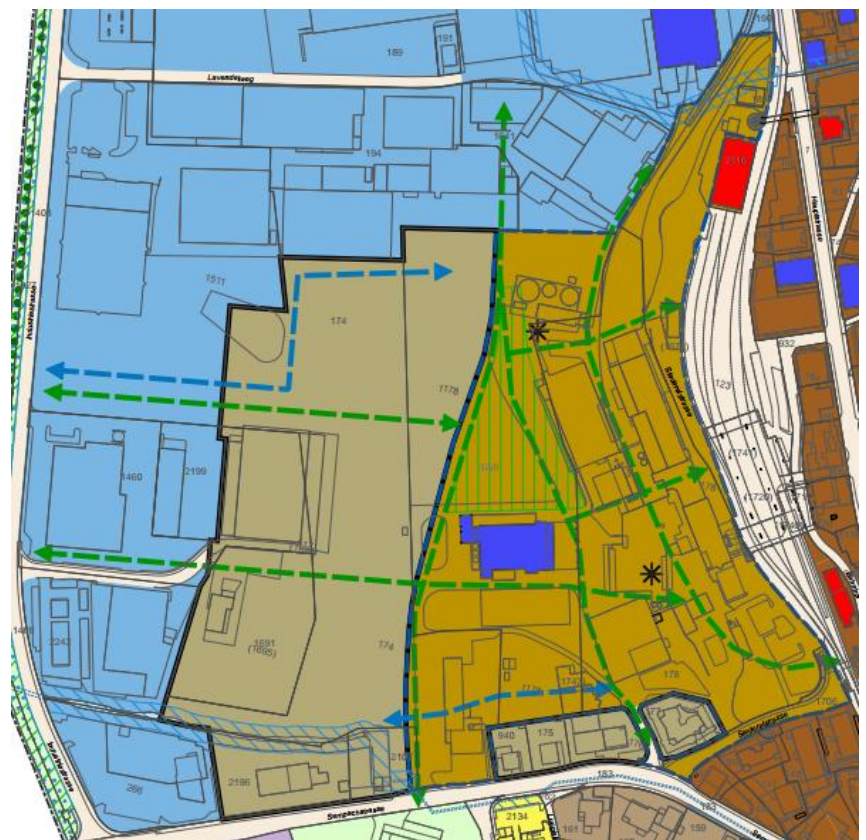


Abbildung 18: Zonenplan nach Änderung | Gemeinde Hochdorf

## 5.2 Zentrumszone 1 Südi

Die Zentrumszone 1 Südi bildet das Kerngebiet der ersten Entwicklungsphase des Südiareals gemäss Masterplan. Dazu ist es vorgesehen, im Zonenplan in diesem Abschnitt des Areals mit Ausnahme der bestehenden Remise der SBB auf Parzelle Nr. 2116, eine Bebauungsplanpflicht zu definieren. Im Westen orientiert sich der Perimeter Zentrumszone 1 Südi an der Lage des im Masterplan vorgesehenen Parkwegs und verläuft in einem Abstand von 2.5 Metern parallel dazu. Im Osten orientiert sich der Perimeter an der Interessenslinie SBB und der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 178.

Ziel der Zentrumszone 1 Südi ist die Realisierung eines urbanen, autoarmen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und einer Vielzahl an verschiedenen Nutzungen. Dabei sind Nutzungen für öffentliche Zwecke sowie für Sport- und Freizeitaktivitäten ebenfalls zulässig. Befristete Zwischennutzungen sind gemäss § 37 PBG zulässig, ohne konkrete Erwähnung im BZR. Nutzungen für das Sexgewerbe werden explizit ausgeschlossen.

Unter dem Begriff autoarm wird in der Mobilitätsplanung in der Regel ein reduziertes Parkplatzangebot von 0.2 bis 0.5 Parkplätzen pro Wohneinheit verstanden. Die Zone schafft zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei städtebauliche Hochpunkte. Einer davon kann im Bereich des Südiplatzes mit einer Höhe von bis zu 65 m realisiert werden, während das zweite Hochhaus mindestens 20 % niedriger auszufallen hat. Diese Höhenentwicklung entspricht den Vorgaben des Masterplans und dem Gebäudekonzept und trägt zur Ausbildung einer ortsbildprägenden Silhouette bei.

Für die Zentrumszone 1 Südi wird eine maximale Gesamthöhe von 19.50 m festgelegt. Im Rahmen des Bebauungsplans kann diese auf bis zu 33 m erhöht werden. Diese Flexibilität ermöglicht, die im Masterplan Südi formulierten, städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen zur Höhenentwicklung zu realisieren. Ziel ist es, die bestehende Topografie, das industrielle Erbe und die gewünschte Quartiersidentität in Einklang zu bringen und gleichzeitig eine massvolle Verdichtung zu ermöglichen.

## 5.3 Zentrumszone 2 Südi

---

Höhen

Die Zentrumszone 2 Südi umfasst den westlichen Teil des Südiareals und ist für eine spätere Entwicklungsphase vorgesehen. Im Zonenplan wird über dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Für diese Zone wird ebenfalls eine Gesamthöhe von 19.50 m festgelegt. Dies entspricht sechs Geschossen mit überhöhtem Erdgeschoss ( $6 \times 3\text{m} = 18\text{m} +$  überhöhtes EG). Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht kann gemäss BZR Art. 33 die Gesamthöhe um maximal 3 Meter erhöht werden. Diese Erhöhung soll insbesondere für die städtebauliche feine Akzentsetzungen/

Rhythmisierungen entlang des hangparallelen Wegs dienen. Im Rahmen des Masterplans wurde eine erste Vorstellung entwickelt, wo eine solche Erhöhung und somit 7 Geschosse möglich sein könnten. Diese sind aus der Augenperspektive und im Kontext einer offenen Bebauung entwickelt worden. Falls die Südi-Felder mit grossmassstäblichen Gebäuden überbaut werden sollen, sind die Orte mit 6 resp. 7 Geschossen neu zu entwickeln resp. das Konzept zu überprüfen.



Abbildung 19: Mögliche städtebauliche Akzentsetzung mit einer Erhöhung der Gesamthöhe (rote Bereiche)

#### Nutzungen

Die Zentrumszone 2 Südi verfolgt ebenfalls das Ziel eines, durchmischten Quartiers mit Fokus auf Wohnnutzungen, ergänzt durch nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen. Nutzungen für öffentliche Zwecke sowie für Sport- und Freizeitaktivitäten sind ebenfalls zulässig. Sport- und Freizeitnutzungen sollen weiterhin zulässig sein, da bereits heute ein Eisfeld und eine Tennisanlage in den Südifeldern bestehen. Industrie-, Logistik- und güterverkehrsintensive Nutzungen sind nicht zulässig. Nutzungen für das Sexgewerbe sind ebenfalls nicht zulässig.

Die Umsetzung soll zeitlich gestaffelt erfolgen, u. a. wegen bestehender Nutzungen wie Sportanlagen und Zwischenmietverhältnissen. Die grundsätzliche Entwicklung der Zone ist aufgrund des langen Zeithorizonts offen gestaltet. Es ist auch möglich, dass z. B. das Eisfeld auch langfristig an diesem Standort bleibt. Für Neubauten sowie bei erheblichen baulichen Änderungen sind Gestaltungspläne zu erarbeiten, die sich an

den Vorgaben des Masterplans orientieren. Es sind Teilgestaltungspläne zulässig. Für solche Vorhaben sind zudem Konkurrenzverfahren durchzuführen, um die architektonische Qualität zu sichern. Für die Qualitätssicherung bei kleineren baulichen Änderungen kann der Fachbeirat beigezogen werden (Art. 4 BZR).

---

Fachbeirat Bau

Als **erheblich** gelten Neubauten sowie bauliche Änderungen, die über einfache Instandhaltungen hinausgehen und die Substanz, Struktur oder Nutzung eines Gebäudes massgebend betreffen oder das Orts- und Quartierbild merklich beeinflussen. Dazu gehören insbesondere Aufstockungen oder grössere Anbauten sowie Nutzungsänderungen mit raumwirksamen Folgen wie Anpassungen an der Bausubstanz und zusätzlichem Verkehrsaufkommen oder Emissionen. Solche Vorhaben unterliegen der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans und zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens.

**Übrige Vorhaben** sind alle Projekte, die nicht als erheblich einzustufen sind. Sie können zwar eine sichtbare Aussenwirkung haben, erreichen aber nicht die Intensität, die eine Gestaltungsplanpflicht bzw. ein Konkurrenzverfahren rechtfertigen würde. Beispiele können Vorhaben, im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach PBG wie Fassadenänderungen, Dachaufbauten, Sekundärarchitektur, Freiraumgestaltungen, oder moderate Um- und Anbauten darstellen. Für diese Vorhaben genügt das Baubewilligungsverfahren oder der Beizug des Fachbeirats, um die Einordnung ins Quartier und die architektonische Qualität sicherzustellen.

In allen Fällen ist eine **Einzelfallprüfung** durch die zuständige Stelle erforderlich, da die Abgrenzung letztlich von den konkreten Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens abhängt. Die Praxis soll so weiterentwickelt werden, dass eine konsistente Linie entsteht und die notwendige Rechts- und Planungssicherheit gewährleistet bleibt.

---

Überbauungsziffer

Für die Zentrumszone 2 Südi wird eine ÜZ 1 von 0.26 definiert. Diese ÜZ orientiert sich an der Bebauungsstruktur gemäss Masterplan (siehe Abbildung oben). Schon heute überschreiten gewisse Parzellen an der Sem-pachstrasse diese ÜZ, ebenso die Parzelle 177. Aus diesem Grund kann die Gemeinde – gestützt auf die Fachkommission – die ÜZ bis 0.36 erhöhen.

Für rein gewerbliche Nutzungen kann die Gemeinde dies ÜZ im Übrigen um maximal 50% (bis zu einer ÜZ 1 von 0.39) erhöhen. Dadurch werden die städtebaulichen Prinzipien des Masterplans berücksichtigt und trotzdem Flexibilität für Gewerbenutzungen ermöglicht.

---

Freiraum und Ökologie

Im nördlichen Bereich soll als Übergang zur Arbeitszone ein ökologisch hochwertig gestalteter Grüner-Korridor realisiert werden. Damit kann die Südentwicklung harmonisch vom restlichen Arbeitsplatzgebiet abgetrennt werden und es entstehen vielfältige Grünräume für Mensch und Natur. Eine solche Umsetzung ist bei der weiteren Planung in diesem Gebiet zu berücksichtigen.

## 5.4 Umgebungsgestaltung

---

### Freiraumachsen

Art. 36a regelt die Freiraumgestaltung im Südiareal und basiert auf den Grundsätzen des Masterplans Südi vom 25. Februar 2025. Die Bestimmung legt fest, dass die im Zonenplan ausgewiesenen Freiraumachsen dauerhaft freizuhalten, grosszügig zu gestalten und in der Regel zu begrünen sind. Sie sollen das verbindende Rückgrat des Quartiers sein und der öffentlichen Durchwegung dienen sowie wesentlich zur Aufenthaltsqualität und sozialen Interaktion im Quartier beitragen.

---

### Korridore Gewässer

Darüber hinaus verlangt Art. 36a, dass die im Zonenplan bezeichneten Korridore Gewässer als offene Gewässer ausgebildet werden. Dies dient der ökologischen Vernetzung, der Aufwertung des Mikroklimas sowie dem Prinzip der klimaangepassten Stadtentwicklung.

Es wird derzeit noch kein Gewässerraum festgelegt. Stattdessen soll mit dem Gewässerbauprojekt des Kantons eine Baulinie definiert werden, welche dann später in den Zonenplan überführt wird. Im Zonenplan und im Bebauungsplan erfolgt die Raumsicherung der Korridore Gewässer. Dadurch wird bereits eine erste Raumsicherung für die zukünftige Offenlegung vorgenommen (welche rein rechtlich gar noch nicht notwendig wäre) Die genaue Führung der Gewässer wird im Rahmen des Wasserbauprojekts definiert und kann noch abweichen. Die Korridore Gewässer sind freizuhalten von nicht standortgebundenen Anlagen für den Raumbedarf der Gewässer. Da die Zugänglichkeit zum Gewässer ebenfalls ein öffentliches Interesse ist (vgl. RPG Art.3 Abs. 2 Lit. c) bedarf es weiter bei der Konkreten Umsetzung eine Interessenabwägung zwischen Gewässerschutz und Naherholung. Weiter sind gemäss GschV Art. 41 c in dicht überbauten Gebieten weitere Ausnahmen möglich.

---

### Freihaltezone Südi-Park

Mit der Freihaltezone Südi-Park wird zudem ein Raum für eine öffentliche Parkanlage gesichert, die als grünes Zentrum mit hoher sozialer und ökologischer Funktion ausgestaltet werden soll. Es wird bewusst auf die Festlegung einer Grünzone verzichtet. So bleibt bei der Umsetzung genügend Anordnungsspielraum.

Die Festlegung dieser Anforderungen stellt sicher, dass die grosszügige und vernetzte Freiraumstruktur des Masterplans verbindlich umgesetzt wird. Sie fördert Biodiversität, Regenwassermanagement, Aufenthaltsqualität und die Verknüpfung zwischen den Quartierbereichen. Der Artikel im Bau- und Zonenreglement schafft die rechtliche Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung des Areals.

## 5.5 Verkehrszone

---

### Sempachstrasse

Angrenzend an den Bebauungsplanperimeter im Süden entlang der Sempachstrasse sind im rechtsgültigen Zonenplan Abweichungen bei der Zentrumszone B und der Verkehrszone vorhanden. Die

Zentrumszone B ragt in die Sempachstrasse hinein, welche als Verkehrszone gilt. Es wird eine Arrondierung auf der Parzelle Nr. 183 vorgenommen und die Kleinstflächen von einer Zentrumszone B in eine Verkehrszone umgezont.

---

Bahnhof / Parkdeck / Gleisareale

Der Bahnhof Hochdorf, das Parkdeck und angrenzende Gleisareale befinden sich gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde in der Kernzone. Weitere Gleisareale sind der Verkehrsfläche zugewiesen. Der Zonenplan wird an dieser Stelle insofern bereinigt, indem die Kernzone und die Gleisareale in eine Verkehrszone umgezont werden. Gemäss Masterplan soll das Parkdeck mittelfristig zurückgebaut werden, weshalb die heutige Kernzone in diesem Bereich langfristig nicht mehr benötigt wird. Sollte das Parkdeck noch stehen bleiben, gilt die Bestandesgarantie.

---

Remise

Auf der Parzelle Nr. 2116 der SBB steht eine Remise (vgl. Kapitel 2.3). Sie befindet sich gemäss dem heute rechtsgültigen Zonenplan zusammen mit den angrenzenden Abstellgleisen und Erschliessungsstrassen in der Arbeitszone B. Die Parzelle wird sich ausserhalb des Bebauungsplanperimeters befinden. Da die Flächen innerhalb der Zentrumszone 1 Südi zugewiesen werden, würde sich die Arbeitszone B auf die Remise und die Abstellgleise beschränken. Dies wird von der Gemeinde als nicht zielführend erachtet. Deshalb werden die Abstellgleise im gesamten Bahnhofsgelände einheitlich der Verkehrszone zugewiesen und die Parzelle Nr. 2116 mit der Remise in die Zentrumszone 1 Südi umgezont.

## 5.6 Umzonung entlang Sempachstrasse und Siedereistrasse 1

Die Parzellen Nrn. 175, 176 und 940 befinden sich entlang der Sempachstrasse und sind gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Hochdorf ein Teil der Zentrumszone B. Sie sind nicht als Teil des Bebauungsplanperimeters vorgesehen. Die insbesondere, weil die Entwicklungsabsichten unterschiedlich sind und der Konkretisierungsgrad zu tief ist. Mit der Umzonung der nördlich und westlich angrenzenden Parzellen in die Zentrumszone 1 Südi mit Bebauungsplanpflicht können in direkter Umgebung grössere Bauvolumen von 19.5 m bis zu 30 m Gesamthöhe zugelassen werden. Um eine über die Parzellen Nrn. 175, 176 und 940 abgestimmte Verdichtung mit entsprechender Qualität sicherzustellen, werden diese Parzellen ebenfalls in die Zentrumszone 2 Südi umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Zusätzlich wird die Parzelle 177 an der Siedereistrasse ebenfalls in die Zentrumszone 2 Südi umgezont (vgl. Kapitel 3.7).



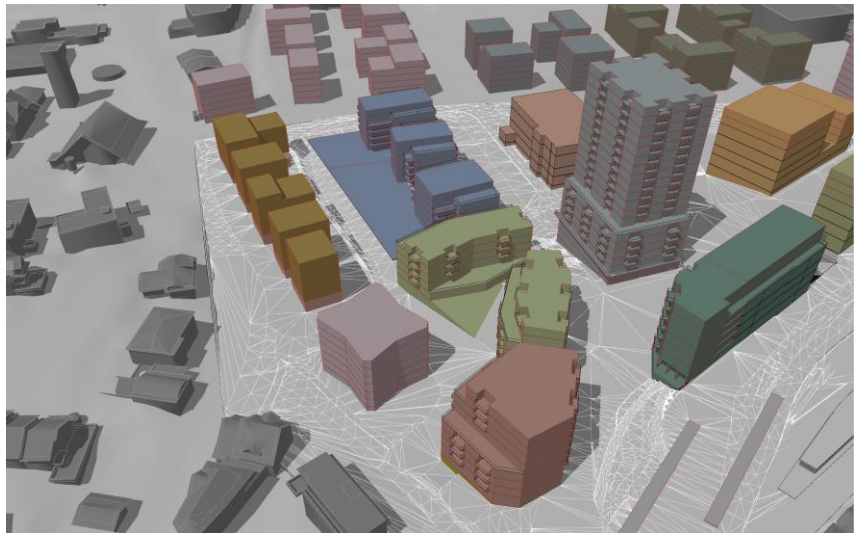
Abbildung 20: Ausschnitt Änderung Zonenplan mit den Prz. 175, 176, 177 und 940

Dieser Parzellen waren zwar nicht expliziter Bestandteil der Testplanung, wurden aber danach im Masterplan und vor allem im 3D-Modell (siehe Abbildung) behandelt. Eine solche Verdichtung akzentuiert die städtebauliche Entwicklung entlang der Sempachstrasse und ermöglicht einen harmonischen Auftakt entlang der Siedereistrasse.

Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung weisen die Bestandesbauten bereits eine relativ hohe ÜZ auf. Um keine Abzonung vorzunehmen und einen Anreiz für eine bauliche Verdichtung im Bestand zu ermöglichen, kann die ÜZ für diese Parzellen auf 0.36 (inkl. Gestaltungsplanbonus) erhöht werden. Dazu wird in der Tabelle des Art 14 im BZR eine entsprechende Fussnote ergänzt. Dabei bezieht sich diese Festlegung auf die Parzellenstruktur zum Zeitpunkt der Anpassung am Zonenplan (Stand 2025). Diese maximal zulässige ÜZ wurde gestützt auf den Bestand und die angedachte Entwicklung gemäss Masterplan festgelegt (Siehe nachfolgende Tabelle). Da die angedachte Entwicklung gemäss Masterplan eine erste städtebauliche Anordnung ist, wird die ÜZ leicht höher definiert, um die nötige Flexibilität zu gewährleisten.

Da für die drei Parzellen 175, 176 und 940 eine gemeinsame Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird, ist insbesondere die gemeinsame ÜZ von Relevanz.

Parzelle	ÜZ Bestand	ÜZ gemäss Masterplan
175	0.18	0.40
176	0.43	0.29
177	0.31	0.31
940	0.22	0.35
	<b>ÜZ Bestand</b>	<b>ÜZ gemäss Masterplan</b>
Gestaltungsplanpflichtgebiet (Prz. 175, 176, 940)	0.31	0.33



*Abbildung 21: Mögliche Verdichtung der Parzellen Nr. 175, 176, 177 und 940*

## 6. Bebauungsplan Südiareal

### 6.1 Grundsätzliches

Der Bebauungsplan «Südiareal» konkretisiert die planerischen Vorgaben des Masterplans und legt die rechtsverbindlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der angestrebten Entwicklung fest. Das Plangebiet ist klar abgegrenzt und umfasst neben gemeindeeigenen Flächen auch private Grundstücke sowie eine Parzelle der SBB, deren Einbezug für die städtebauliche Gesamtlösung zentral ist. Im Bereich des künftigen Mobilitätshubs erfolgt die Planung in enger Koordination mit den zuständigen kantonalen Stellen (vif) und der SBB, wobei abgestimmte Lösungen entwickelt werden, die sowohl betriebliche Abläufe als auch stadträumliche Anforderungen berücksichtigen. Die nachfolgenden Artikel des Bebauungsplans regeln im Detail die zulässige bauliche Nutzung, die Gestaltung des Freiraums, die Mobilität, Umweltbelange sowie die Qualitätssicherung.

### 6.2 Situationsplan 1:1000

Der Bebauungsplan «Südiareal» besteht aus den sich ergänzenden Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:1000.

Der Situationsplan zeigt die Dimension der bebaubaren Baubereiche, die Freiraumbereiche, die Erschliessung, die Mobilitätsflächen, die Parkierung, Entsorgung und Retention, sowie die Bepflanzung auf. Verbindlich sind in ihrer Ausführung, Lage und Dimension die Baubereiche, Baubereiche Passerellen, , Schwellenräume, publikumsorientierte Nutzungen sowie der Erhalt Bestand. Die weiteren Themen, insbesondere Erschliessung und Freiraum, sind als schematische Lagen zu verstehen.

Als orientierende Bestandteile sind weiter das Richtprojekt, die Feuerwehrstellplätze, die Interessenslinie SBB, die bestehende Parzellierung sowie der Trampelpfad entlang des Gewässers und der Bachlauf und die Gebäudezugänge dargestellt.

Der Plan 1:1000 ist georeferenziert und die wichtigen Eckpunkte mit Koordinaten versehen. Für die technische Umsetzung durch die Fachleute ist deshalb keine weitergehende Vermassung erforderlich (Vermassung orientierend).

#### 6.2.1 Baubereiche und Schnitte

---

Baubereiche

Die bebaubaren Baubereiche definieren bis wo die Volumina der Baubereiche maximal zu liegen kommen dürfen. Gegenüber dem Richtprojekt weisen diese in der Regel eine Toleranz von jeweils maximal 1 m

---

auf. Davon ausgenommen sind die östlichen Toleranzen der Baubereiche G21/BN2 und des Baubereichs BN6. Damit wird sichergestellt, dass der angrenzende Erschliessungsbereich bei G21/BN2 genügend Raum zur Verfügung hat. Der Baubereich BN6 ist so definiert, dass genügend Raum für konkretere Projekte vorhanden ist.

Weiter gibt es Toleranzen bei den Baubereichen BN1a und BN1b, um eine gewisse Flexibilität ohne städtebauliche Einbussen gewährleisten zu können.

Die Baubereiche G33 und G30 werden im nördlichen Bereich der Industriegasse auf das Richtprojekt zurückgenommen, weil ansonsten die Gasse zu schmal werden könnte und die Gebäude sich zu Nahe wären. Im etwas südlicheren Bereich des Baubereichs G30 hingegen wird der Baubereich leicht erweitert, damit gegebenenfalls Balkone realisiert werden können. In diesem Bereich kann dies ohne städtebauliche Einbussen erfolgen.

Die Baubereiche für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten werden teilweise über den Baubereich hinaus festgelegt, wenn für Einstellhallen voraussichtlich mehr Raum benötigt wird. Ansonsten sind unterirdische- und unterniveau Bauten nicht zulässig.

Die anrechenbare Gebäudefläche richtet sich nach dem Masterplan inkl. Reserve und ist in der Regel kleiner als die Baubereiche. Die Baubereiche können also nicht «voll» überbaut werden.

Insgesamt gibt es 14 Baubereiche und zwei Baubereiche Passerellen. Die Baubereiche G21, G30, G33, G40, G50 regeln die bestehenden Gebäude, während die Baubereiche BN1a, BN1b, BN2, BN 4, BN 5, BN 6, BN 10 und BN SBB als Baufelder für Neubauten dienen.

---

Schnitte

Die technischen Schnitte zeigen die Koten der höchsten Punkte der einzelnen Baubereiche und das massgebende Terrain. Das Ziel ist es aufzuzeigen, wie sich die Arealentwicklung in das Gelände einfügt und wo die verschiedenen Hochpunkte im Areal verteilt sind. Die Terrainhöhen wurde mit dem Richtprojekt Freiraum koordiniert und auf die Anschlusspunkte, insbesondere die PU Süd abgestimmt.

## 6.2.2 Freiraum und Umgebungsbereiche

Die verschiedenen überlagernden Freiraumbereiche- und Elemente gemäss dem Richtprojekt Freiraum und dem Masterplan werden anhand verschiedener Umgebungsbereiche rechtsverbindlich verankert und entsprechend in den Sonderbauvorschriften definiert. Die Lage der verschiedenen Umgebungsbereiche im Situationsplan 1:1'000 ist schematisch. Dasselbe gilt auch für die Freiraumelemente wie Bäume, Wasserkaskaden und dem Retentionsweiher. Die genaue Lage wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definiert.

### 6.2.3 Mobilitäts- und Erschliessungsbereiche

Im Bebauungsplan wird über den Erschliessungsbereich auf der Siedereistrasse die Erschliessung für den Busverkehr gewährleistet. Dieser ist als attraktiver Stadt- und siedlungsorientierter Strassenraum auszugestalten, der auch für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv ist. Da eine optionale Buserschliessung via Lavendelweg zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, ist der Erschliessungsbereich auch auf diese Erschliessungsoption ausgerichtet. Gemäss dem Masterplan vorgesehene Bushaltekanten sind im Bereich der «Mobilitätsflächen» und der «Mobilitätsfläche Bushof West» zulässig.

Die Ver- und Entsorgung sowie die Anlieferung und die Zufahrt für Schutz und Rettung verläuft über die entsprechenden Erschliessungsachsen im Areal. Es sind zwei Standorte für Quartiersammelstellen entlang dieser Achsen vorgesehen.

Es wird zwischen öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sowie öffentliche arealinternen Fuss- und Velowegverbindungen unterschieden. Beide sichern den Raum für attraktive Verbindungen zu den verschiedenen Personenunterführungen. Während die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen den Anschluss an das übergeordnete Netz sicherstellen und eine schnelle Verbindung für Velos entlang der Siedereistrasse und der Parkallee ermöglichen soll, sind die öffentlichen arealinternen Fuss- und Velowegverbindungen für die untergeordneten langsameren Verbindungen sowie die Anlieferungen vorgesehen.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr wird über die entsprechende Zufahrt und Erschliessungsachsen gesichert. Es wird zwischen öffentlichen und privaten Zufahrten unterschieden. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhallen wird im Situationsplan ebenfalls gesichert.

---

Option Erschliessung im Nordwesten

Die Gemeinde Hochdorf ist auch im Gespräch mit den Eigentümern der Parzellen 1641 (KMU-Center) und 194 (Alain Balthasar). Diese Grundeigentümerschaft strebt mittel- bis langfristig ebenfalls eine Transformation des Gebiets an. Die Grundeigentümerschaft möchte in nächster Zeit eine Machbarkeitsstudie in Auftrag geben. Gestützt auf diese Machbarkeitsstudie kann die Planungsrechtliche Umsetzung dann vertieft überprüft werden (Umzonung, Sondernutzungsplanung). Bei der ersten Auslegeordnung hat sich gezeigt, dass eine Erschliessung des Bebauungsplangebiets und insbesondere des Baubereichs BN4 (Parkhaus) über den westlichen Bereich der Parzelle 1641/194 sich als sinnvoll herausbilden könnte. Um diese Option bereits jetzt im Bebauungsplan aufzunehmen und eine solche Entwicklung nicht zu verunmöglichen, wird die Erschliessung und die Einfahrt zur Einstellhalle in diesem Bereich als Option im Situationsplan aufgenommen. Für den Baubereich BN5 wird im Situationsplan ebenfalls ein Symbol «Einstellhalle» festgelegt. Es besteht die Möglichkeit, dass hier ein Parkhaus gebaut wird, anstelle desjenigen beim BN4. Um genau festlegen zu können, wo in diesem Gebiet ein

Parkhaus am sinnvollsten ist, sind vertiefte Abklärungen in der nächsten Planungsphase zu tätigen. In der jetzigen Planungsphase soll deshalb dieser Spielraum noch offengehalten werden. Die Groberschliessung und die maximal zulässige Parkplatzzahl ändern sich dadurch nicht.

Mit unterschiedlichen Symbolen wird definiert in welchen Baubereichen oder in welchen Bereichen eine Einstellhalle, Velostation oder Veloabstellfläche realisiert werden können.

---

Erschliessung Parzelle 176

Die Parzelle 176 ist über das Areal Südi (und nicht direkt ab der Sempachstrasse) erschlossen. Dieses Erschliessungsrecht ist auch im Grundbuch angemerkt. Mittelfristig soll die Erschliessung der Parzellen entlang der Sempachstrasse über den Baubereich BN10 erfolgen. Ist dies nicht möglich, verbleibt die Erschliessung im Rahmen der Bestandesgarantie. Die abschliessende Umsetzung der Erschliessung bei einem Neubau wird im entsprechenden Gestaltungsplanverfahren geklärt.

## 6.3 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften (SBV) zum Gestaltungsplan gliedern sich in sechs Hauptkapitel, welche nachfolgend erläutert werden:

### 6.3.1 Einleitende Bestimmungen

---

Einleitende Bestimmungen  
Art. 1 bis 5 SBV

Der Bebauungsplan «Südiareal» schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Masterplans vom Februar 2025 sowie der wegleitenden Richtprojekte. Die Bestimmungen gelten innerhalb des definierten Bebauungsplanperimeters. Die verbindlichen Grundlagen bilden der Situationsplan im Massstab 1:1'000 und die SBV selbst. Wegleitende Instrumente sind u. a. das Mobilitätskonzept, das Richtprojekt Freiraum und die Steckbriefe. Orientierte Unterlagen ist der vorliegende Planungsbericht, die Umweltnotiz und der Erschliessungsrichtplan. Wegleitende Instrumente beinhalten Qualitäten, Standards und dergleichen, die zu berücksichtigen sind (Mindestqualitäten, Minimalstandards). Diese sind z. B. in den Steckbriefen für die einzelnen Baubereiche beschrieben.

### 6.3.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

---

Baubereiche Art. 5 SBV

Oberirdische Gebäude dürfen ausschliesslich innerhalb dieser Baubereiche realisiert werden. Ausnahmen bilden lediglich Klein- und Anbauten gemäss § 112a PBG sowie technische Anlagen, sofern sie gestalterisch hochwertig sind. Ausnahmen bilden grössere Bauten, die einem öffentlichen Zweck dienen. Für die Gestaltung von Reklamen ist ein Reklamenkonzept notwendig. Dieses ist gemeinsam mit dem Gestaltungs- und Nutzungskonzept zu erstellen.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind nur innerhalb der definierten Bereiche für unterirdisches Bauen und Unterniveaubauten zulässig sowie im Erschliessungsbereich. Für unterirdische Verbindungen sind Ausnahmen möglich.

Im Baubereich BN1a ist ab dem ersten Obergeschoss aus städtebaulichen Gründen ein Rückversatz umzusetzen. Die Rückversätze orientieren sich an den Machbarkeitsstudien.

Gemäss Rückmeldung der Dienststelle für Denkmalpflege in der kantonalen Vorprüfung ist vorgesehen, das Calomilgebäude (Baubereich G50) im BILU von «erhaltenswert» auf «schützenswert» hochzustufen. Deshalb ist bei jeder Planung die kantonale Denkmalpflege beizuziehen und für grössere Umbauten und Erweiterung ein qualitätssicherndes Verfahren unter Beteiligung der kantonalen Denkmalpflege durchzuführen. Dies wird in den Sonderbauvorschriften verankert (Art. 5 Abs. 4 SBV).

Die Gemeinde kann gestützt auf ein solches qualitätssichernde Verfahren Abweichungen zum Baubereich zulassen. Ziel ist es, das Calomilgebäude zu erhalten. Zum jetzigen Zeitpunkt ist aber noch offen, welche baulichen Massnahmen es dazu braucht bzw. sinnvoll sind und wo diese angeordnet werden sollen. Zum Beispiel zeichnet sich ab, dass es eine zusätzliche Treppenanlage braucht. Um das Gebäude als solches zu erhalten und trotzdem mögliche Ergänzungen oder Anbauten zu ermöglichen, wird eine solche Ausnahme in der Sonderbauvorschrift aufgenommen. Die konkrete Umsetzbarkeit ist im weiteren Prozess zu klären. Im weiteren Planungsprozess ist die Dienststelle Denkmalpflege beizuziehen. Ziel ist eine Weiterentwicklung des Gebäudes, welche im Einklang mit den Schutzziele des Objekts steht. Wichtig dabei ist, dass solche Abweichungen ausschliesslich zugelassen werden, wenn sie zur Verbesserung der städtebaulichen, gestalterischen oder ökologischen Qualität beitragen.

Für das geplante Sockelgeschoss wird ein Baubereich definiert. Dies insbesondere, weil damit gerechnet werden muss, dass Teile dieses Sockelgeschoss über dem Terrain liegen. Für die Dachflächengestaltung des Sockels gelten die Vorschriften des Freiraums (Ziff. 3ff der Sonderbauvorschriften). Es sind die nötigen Substrataufbauhöhen und statischen Massnahmen für ein nachhaltiges Wachstum von Bäumen und Sträuchern gemäss Freiraumplanung sicherzustellen. Wo das Sockelgeschoss das gestaltete Terrain nicht überschreitet, gelten die Bestimmungen des Umgebungsbereichs.

Im Baubereich Passerelle BZ1 soll eine Passerelle zwischen den Baubereichen G33 und G40 entstehen. Diese ermöglicht die Realisierung der vom Masterplan vorgesehenen Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr in diesem Bereich. Der notwendige Raum ist dafür durchgängig zu halten. Ausnahmen sind tragende Stützen, Fluchttreppen, Aufzüge und dergleichen. Die Erstellung einer solchen Passerelle ist nicht zwingend, falls der Bestand rückgebaut wird. Es kann also auch sein, dass keine Passerelle mehr dort steht und der Raum offen als Freiraum genutzt werden

kann. Der Baubereich legt lediglich die Möglichkeit einer solche Entwicklung fest.

Im Baubereich Passerelle BZ2 ist hingegen die bestehende Baute auf die Tragkonstruktion zurückzubauen. Auch in diesem Baubereich soll die vom Masterplan vorgesehene Durchwegung sichergestellt werden und dafür der notwendige Raum freigehalten werden.

---

Bestehende Bauten und Anlagen  
Art. 6 SBV

Mit dem Art. 6 SBV werden diejenigen Gebäude gesichert, die gemäss dem Masterplan Südi Umnutzungs- und Aufstockungspotenzial bieten sowie das Dorfbild prägen. Grundsätzliches Ziel ist es, diese Gebäude gemäss Masterplan zu erhalten. Diese sind aufgrund der industriellen Geschichte und der Identität für die Bevölkerung von Hochdorf wichtige Gebäude. Auch die Belebung mit Zwischen- und Kulturrennutzungen hat in industriell geprägten Gebäuden spezifische Qualitäten und Reize, welche mit Neubauten selten erreicht werden können. Die Bewahrung und Weiterentwicklung der Bestandsbauten haben auch ökologische Aspekte. Dadurch fällt weniger zusätzliche graue Energie an, es können Ressourcen gespart und Bauabfälle vermieden werden. Es ist somit im baukulturellen sowie ökologischen Sinne, die Gebäude zu erhalten.

Im Absatz 2 werden jedoch Ausnahmen für den Abbruch und Neubau von diesen Gebäuden definiert. Insbesondere aus statischen Gründen oder wenn der Erhalt wirtschaftlich unverhältnismässig ist, kann ein Abbruch in Frage kommen. Die entsprechenden Nachweise müssen von qualifizierten Fachpersonen erarbeitet werden. Die Ausnahmeregelung darf nicht dazu führen, dass die grundsätzlichen Qualitäten des Masterplans unterwandert werden. Mittels der qualitätssichernden Verfahren wird dies sichergestellt. Der Fachbeirat ist bei Eingriffen oder Veränderungen an diesen Gebäuden beizuziehen.

---

Zulässige Nutzung und Höhen, Terrain  
Art. 7 SBV

Für die einzelnen Baubereiche werden die zulässigen Gebäudeflächen (aGbF) sowie die maximalen Höhenkoten gemäss m.ü.M. definiert. Weiter werden die zulässigen Nutzungen anhand von Steckbriefen pro Baufeld präzisiert. Unter Gewerbe werden auch Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen verstanden und dementsprechend nicht aufgeführt. Unter öffentlichen Nutzungen werden im Art. 7 Abs. 2 beispielsweise Bildungseinrichtungen (wie Musikschule, Schulräume, Sekretariat etc.), öffentliche Dienste (wie Schuldienste, Projekträume Südiareal, Quartierbüro, öffentliches WC etc.) und öffentliche Sport- und Freizeiteinrichtungen (innen und aussen: wie Jugendräume, Spielangebote, öffentlicher Park und Gärten etc.) verstanden.

Es werden Bereiche definiert, in denen publikumsorientierte Nutzungen zwingend sind, um eine aktive Erdgeschossnutzung mit Bezug zum öffentlichen Raum sicherzustellen. In diesen Bereichen sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die anrechenbare Gebäudefläche entspricht grundsätzlich den Richtprojekten.

Es sind grundsätzlich keine sichtbaren Abgrabungen vorzunehmen. Die Übergänge von den Aussenräumen zu den Baubereichen sind gemäss den städtebaulichen Prinzipien zu gestalten (in der Regel ebenerdig bzw. Hochparterre). Abgrabungen, insb. für zusätzliche Geschosse sind nicht gewünscht.

Gegenüber dem massgebenden Terrain (natürlich gewachsenes Terrain) können die Aussenraumkoten bzw. die daraus folgenden Koten der Baubereiche (EG Koten der Baubereiche) als Abgrabung gewertet werden. Aus diesem Grund wird auf ein klar definierten Abgrabungsartikel verzichtet. Massgebend für die EG Koten ist der geplante bzw. realisierte Aussenraum.

---

Schwellenräume Art. 8 SBV

Die Schwellenräume übernehmen im Südiareal eine zentrale Rolle als räumliche Übergangszonen zwischen dem Inneren der Gebäude und dem öffentlichen Aussenraum. Sie ermöglichen vielfältige Nutzungen und fördern soziale Interaktion im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld – sei es als Treffpunkt, Begegnungsfläche oder Ort der Aneignung durch unterschiedlichste Nutzergruppen. Die gestalterische Ausformulierung dieser Bereiche orientiert sich bewusst an der bestehenden industriellen Bausubstanz des Areals mit z. B. typischen Elementen wie Laderampen, Vordächern und grossformatigen Öffnungen, um einen kontinuierlichen Bezug zur Geschichte des Orts herzustellen. Gleichzeitig tragen Elemente wie Fassadenplastizität und Begrünungen dazu bei, die Aufenthaltsqualität zu steigern und die Verbindung zur umgebenden Landschaft zu stärken. Das Ziel ist es, durch durchdachte Übergangsräume einen lebendigen, identitätsstiftenden und funktional hochwertigen Stadtraum zu schaffen, der sowohl den Bedürfnissen der Bevölkerung als auch den Anforderungen an eine nachhaltige Quartiersentwicklung gerecht wird. Rein trennende Elemente wie Zäune und Sichtschutzwände sind in diesen Bereichen verboten. Koordiniert mit den Bauprojekten und der Erarbeitung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzepts sollen die Schwellenräume vertiefter bearbeitet werden.

---

Dachgestaltung Art. 9 SBV

Die Dachgestaltung im Bebauungsplan «Südiareal» verfolgt ökologische und gestalterische Zielsetzungen. Flachdächer sind verpflichtend ( auch bei Solaranlagen) ökologisch und mit standorttypischen Arten zu begrünen. Grundsätzlich wird angestrebt, einheimische und standorttypische Arten zu verwenden. Aufgrund des Mikroklimas, der Anpassung an das städtische Klima sowie der Klimaveränderungen ist die Verwendung von einheimischen Arten jedoch nicht immer sinnvoll oder möglich. Deshalb wird die Definition «einheimisch» in der SBV nicht aufgeführt.

Bei flach verlegten Anlagen zur Energiegewinnung kann eine Begrünung unter den Modulen allenfalls keinen Mehrwert bringen, weshalb die Ausnahmemöglichkeit in Abs. 2 integriert wird. Dabei sind die geltenden fachlichen Grundlagen zu berücksichtigen und die Ausnahmen zurückhaltend zu gewähren.

Ebenso kann es bei Aufenthaltsflächen sinnvoll sein, gewisse Flächen ohne Begrünung auszugestalten (Sitzplätze, Wege), weshalb auch hierfür eine Ausnahme integriert wird.

Energieanlagen dürfen über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, müssen jedoch gestalterisch integriert und in Materialisierung sowie Farbgebung abgestimmt sein. Insgesamt soll die Dachlandschaft harmonisch wirken und sich an den industriell geprägten Bestand anlehnen. Ziel ist es die Dächer nicht nur funktional zu nutzen, sondern sie als aktiven Bestandteil eines nachhaltigen Quartiers zu verstehen.

---

Art. 10 Materialisierung und  
Gestaltung der Bauten

Mit Art. 10 soll eine hochwertige Gesamtwirkung durch die Gestaltung, Farbe und Materialisierung der Bauten und Anlagen anhand der Steckbriefe erreicht werden.

Ganz im Geist des zukunftsweisenden Charakters des Südiareals wird rückbaugerecht geplant und mit regenerativen Materialien gebaut.

### 6.3.3 Freiraum

---

Umgebungsgestaltung Grundsätze und  
Bepflanzung Art. 11 SBV

Mit dem Artikel werden die Grundsätze für die Umgebungsgestaltung im Bebauungsplan «Südiareal» festgelegt. Die Gestaltung richtet sich nach dem Masterplan und dem Richtprojekt Freiraum und verfolgt eine hochwertige, standortgerechte Bepflanzung mit einheimischen Arten. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass die Bepflanzung eine hohe Zukunftsfähigkeit und Klimaresilienz vorzuweisen hat. Dies ist bei der Pflanzauswahl höher zu gewichten als die Bezeichnung «einheimisch». Für unterbaute Flächen sind durchwurzelbare und wasserspeichernde Substratdecken vorgeschrieben, insbesondere bei grosskronigen Bäumen. Bestehende Neophyten sind fachgerecht zu entfernen. Die Umgebung ist pro Bauetappe umzusetzen, wobei qualifizierte Landschaftsarchitekturbüros beizuziehen sind. Zur Sicherstellung, dass die Umgebungsgestaltung realisiert wird, kann die Gemeinde Kostenvorschüsse oder den Nachweis einer Bankgarantie verlangen. Es kommt vor, dass bei grösseren privaten Bauvorhaben die Umgebungsgestaltung nicht im bewilligten Umfang erstellt wird. Dies oft auch aus finanziellen Gründen. Absatz 5 schafft die Möglichkeit, die Fertigstellung finanziell zu sichern.

Eine frühzeitige Realisierung des Südi-Parks und weiteren öffentlichen Freiräumen wird durch die Pflicht zur Erstellung von Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG sichergestellt. Für die Umgebung wird in der nächsten Planungsphase ein detailliertes Umsetzungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept soll aufzeigen, wie die Spiel- und Freizeitflächen qualitativ ausgestaltet werden sollen. Dabei sollen qualitative Spiel- und Freizeitflächen für alle Altersgruppen und unterschiedliche Nutzungsansprüche realisiert werden. Ziel ist es, in der Südentwicklung ein qualitativ hochstehender und multifunktionaler öffentlicher Raum zu realisieren. Zudem soll detailliert aufgezeigt werden, wie die Umsetzung und Etaprierung erfolgen könnten und wie die Beteiligung der künftigen privaten

Investoren an der Realisierung der öffentlichen Flächen festgelegt werden soll. Mit Ausnahme des Baubereichs BN6 können die geforderten Spiel- und Freizeitflächen nur mit der Realisierung des Südparks und weiteren öffentlichen Freiräume gemäss Masterplan umgesetzt werden. Somit ist eine Festlegung für eine frühzeitige Umsetzung des Südparks in der Sonderbauvorschriften nicht nötig. Die zeitgerechte Umsetzung von attraktiven öffentlichen Freiräumen wird mit der Pflicht gemäss § 158 PBG gewährleistet.

Der Spiel- und Freizeitflächennachweis des Richtprojekts (siehe nächste Abbildung) zeigt auf, dass die geforderten Spiel- und Freizeitflächen in den geplanten öffentlichen Freiräumen umgesetzt werden können. Die gezeigte Etappierung ist dabei lediglich als erste Idee und nicht als abschliessende Variante zu verstehen. Die Berechnung erfolgte auf dem Wohnungsspiegel gemäss Masterplan (Stand 2025) und kann bzw. wird sich mit der Realisierung noch verändern. Auch mit erheblich mehr Wohnungen mit mehr als 3.5 Zimmer steht genügend öffentlicher Freiraum zur Verfügung, um qualitätsvolle Spiel- und Freizeitflächen gemäss gesetzlichen Vorgaben umzusetzen.

Mit dem Absatz 5 wird zudem sichergestellt, dass die Umgebungsgestaltung und somit auch die dazu notwendigen Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG mit jeder Bauetappe zu erstellen sind. Dadurch kann die Einhaltung des § 158 PBG zu jedem Zeitpunkt der baulichen Entwicklung gewährleistet werden.

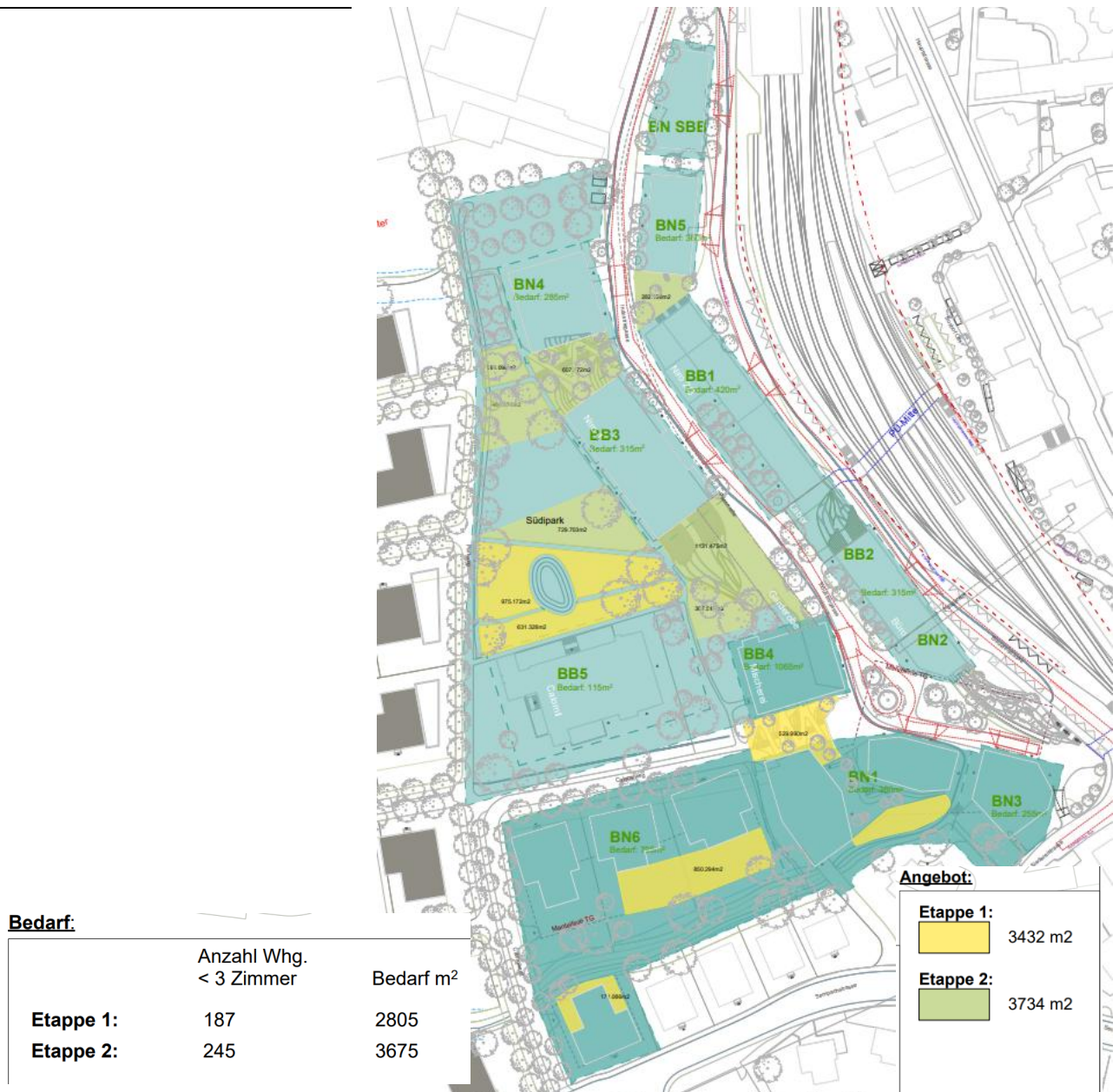


Abbildung 22: Richtprojekt Freiraum: Spiel- und Freizeitflächennachweis

Zudem wird in diesem Artikel 13 festgehalten, dass für die öffentlichen Freiräume ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die jeweilige Baue-  
tappe zu erstellen ist. Es ist Teil des zu erarbeitenden Freiraumkonzepts, welches sich am Richtprojekt Freiraum orientiert.

Das Freiraumkonzept soll alle Freiräume (private und öffentliche) gestal-  
terisch qualitativ umschreiben und eine gemeinsame, hochwertige Gestal-  
tung sicherstellen. Dabei werden auch Themen wie Sekundärarchitek-  
tur und Reklamen integriert. Die konkrete inhaltliche Abgrenzung zwi-  
schen privaten und öffentlichen Aussenräumen wird im nächsten Pla-  
nungsschritt konkretisiert.

Im Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die öffentlichen Freiräume werden folgende Themen geregelt:

- Grundsätzliche Gestaltung von Reklamen
- Wasserelemente und -rinnen sowie die grundsätzliche Umsetzung des Schwammstadtkonzepts gemäss Masterplan
- Vegetation und Bepflanzung und die grundsätzliche Umsetzung des Vegetationskonzepts gemäss Masterplan
- Nutzung des Erdgeschosses und insbesondere die Nutzung des öffentlichen Raums
- Gestaltungsgrundsätze für den öffentlichen Raum (inkl. Reklame)
- Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raums für Gastronomie und weitere Nutzungen (z.B. Detailhandel) unter Berücksichtigung von Lärmschutzvorschriften
- Gestaltung und Anordnung von Flächen für Veloparkplätze, Anlieferung und Umschlagezonen
- Aussenbeleuchtung inkl. Reklamenbeleuchtung
- Schwellenräume
- Anlieferungskonzept
- Weiteres nach Bedarf

Die Umgebungsgestaltung ist bei jeder Bauetappe zu realisieren. Gemäss Erschliessungsrichtplan und Nachweis der Spielflächen ist angedacht, dass sich die künftigen Investoren der Baubereiche anteilmässig an den Kosten für die Umgebungsgestaltung beteiligen müssen. Im nächsten Planungsprozess (Vergabe, Verkauf, QSV) wird hierzu noch die genaue Methodik erarbeitet.

Das Gestaltungs- und Nutzungskonzept ist für die jeweilige Bauetappe zu erarbeiten und nicht für den ganzen Bebauungsplanperimeter.

---

Schwammstadt und Retention  
Art. 12 SBV

Art. 12 regelt die Umsetzung des Schwammstadtprinzips zur Regenwasserbewirtschaftung. Ziel ist es, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst weitgehend nachzubilden, indem Regenwasser vor Ort zurückgehalten, genutzt oder versickert wird. Die Ausführung «hat sich am Schwammstadtkonzept und damit am natürlichen Wasserkreislauf zu orientieren» ist in den Sonderbauvorschriften deshalb die richtige Bezeichnung. Eine absolute und abschliessende Formulierung ist nicht zielführend, da eine solche Umsetzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgewiesen bzw. sichergestellt werden kann. Mit der gewählten Formulierung wird aber der Auftrag auf eine möglichst vollumfängliche Umsetzung des Prinzips des Schwammstadtkonzepts ausgerichtet. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und durch sickerfähige Beläge zu ersetzen. Wo eine Versickerung nicht möglich ist, sind oberirdische Rückhaltemassnahmen mit natürlichen Materialien als Teil der Freiraumgestaltung

vorzusehen. Die Lage und Dimensionierung der Retentionssystemen orientieren sich am Wassermanagementschema des Masterplans und sind im Baugesuch nachzuweisen.

---

Umgebungsbereich «öffentlich»  
Art. 13 SBV

Der Umgebungsbereich «öffentlich» definiert Flächen, die mehrheitlich autofreie und öffentlich zugänglich sein müssen. Sie sollen den Übergang zwischen verschiedenen Umgebungsbereichen und den Schwellenräumen sicherstellen. Private Aussenflächen sind in diesem Bereich unzulässig. Die Gestaltung orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen und fördert eine klare räumliche Gliederung innerhalb des Quartiers. Ziel ist es, eine durchgehende, zusammenhängende Freiraumstruktur zu schaffen, die sowohl Aufenthaltsqualität als auch soziale Interaktion ermöglicht. Der öffentliche Raum soll als verbindendes Element gestärkt werden.

---

Umgebungsbereich «Südiplatz»  
Art. 14 SBV

Art. 13 der Sonderbauvorschriften widmet sich dem Umgebungsbereich «Südiplatz», der als zentraler, öffentlicher Ankunfts- und Begegnungsort ausgestaltet werden soll. Er übernimmt eine Schlüsselrolle in der Verknüpfung zwischen Bahnhof, dem Zentrum von Hochdorf und dem neuen Quartier über die Personenunterführung Süd. Der Platz ist als Aufenthaltsraum mit hoher städtebaulicher Qualität konzipiert und umfasst beschattete Sitzbereiche, Wasser- und Freiraumelemente sowie Flächen für Gastronomie und Detailhandel. Der Höhenunterschied zur Siedereistrasse wird über eine begrünte Terrassierung überwunden, was sowohl die Zugänglichkeit als auch die räumliche Qualität stärkt. Der «Südiplatz» soll als repräsentativen und lebendigen öffentlichen Raum etabliert werden, der Identität stiftet und vielfältige Nutzungen ermöglicht.

---

Umgebungsbereich «SüdiPark»  
Art. 15 SBV

Der Umgebungsbereich «SüdiPark» soll als öffentliche Parkanlage mit hoher Aufenthaltsqualität und sozialer Funktion dienen. Der Park fungiert als grüne Lunge Hochdorfs, als Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG sowie als Treffpunkt für verschiedene Nutzergruppen. Seine Gestaltung soll partizipativ gemeinsam mit der Bevölkerung in einem geeigneten Verfahren erfolgen. Das federführende Landschaftsarchitekturbüro muss über nachweisbare Erfahrung in der partizipativen Entwicklung von Freiräumen verfügen oder ein solche im Team beiziehen. Es ist eine naturnahe Bepflanzung mit charakteristischen Parkbäumen und Gehölzen vorgesehen. Im südlichen Teil ist ein klassischer Park mit Retentionsweiher vorgesehen, während der nördliche Teil als Experimentierfläche für wechselnde Nutzungen dient. Die Überlegungen zielen auf eine vielfältige, anpassungsfähige Parklandschaft ab, die sowohl ökologischen als auch sozialen Ansprüchen gerecht wird.

---

Umgebungsbereich «Industriegasse»  
Art. 16 SBV

Der Umgebungsbereich «Industriegasse» soll mehr als nur eine Gasse sein. Das Ziel ist es ein Ort zum Verweilen und Begegnen zu schaffen sowie verschiedene Bereiche des Quartiers miteinander zu verbinden.

---

Umgebungsbereich «Parkallee»  
Art. 17 SBV

Art. 17 beschreibt den Umgebungsbereich «Parkallee» als öffentlich zugängliche Allee mit hoher Aufenthalts- und Verbindungsqualität. Sie dient primär dem Fuss- und Veloverkehr und bildet eine wichtige Achse innerhalb des Areals. Die Allee ist grosszügig mit charakteristischen zukunftsresilienten Strassenbäumen zu bepflanzen und mit Sitzgelegenheiten auszustatten, um sowohl Bewegung als auch Aufenthalt zu ermöglichen. Ziel ist es, eine grüne, strukturierende Verbindung zu schaffen, die das Quartier räumlich gliedert, den nichtmotorisierten Verkehr stärkt und gleichzeitig als identitätsstiftender Freiraum wirkt.

---

Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach»  
Art. 18 SBV

Der Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach» dient als naturnaher, halb-öffentlicher Grünraum. Der Bach soll im Sinne einer ökologischen Aufwertung und im Sinne der Nah- und Nächsterholung freigelegt und in eine vielfältige, vegetationsgeprägte Umgebung eingebettet werden. Aufgrund der Höhenüberwindung von der Bachsohle zum Trampelpfad sind ingenieurbio-logische Massnahmen zur Böschungssicherung nicht auszuschliessen. Der Gewässerbaulinie wird bei der Erarbeitung des konkreten Projekts im Rahmen des kantonalen Gewässerbauprogramms umgesetzt. Mit dem Umgebungsbereich «Brunnenmöslibach» wird ein künftiger Gewässerraum von 11 Meter freigehalten. Die Zugänglichkeit zum Gewässer wird über einen unbefestigten Trampelpfad sichergestellt, der Erleben und Erholung in unmittelbarer Nähe zur Natur ermöglicht. Der Bereich bildet einen ruhigen, landschaftlich geprägten Bereich zu den urbaneren Teilen des Areals.

Sollte das Gewässerbauprojekt aus heute nicht bekannten Gründen nicht zustande kommen, ist der Raum im Sinne der übrigen Freiraumgestaltung naturnah im Sinne eines öffentlichen Freiraums zu gestalten.

---

Umgebungsbereich «Privater Aussenraum» Art. 19 SBV

Der Umgebungsbereich «privater Aussenraum» dient als Rückzugsort für die angrenzende Wohnüberbauungen. Er ist gegenüber den öffentlichen Bereichen zurückhaltend auszugestalten. Mineralisierte Flächen sind nur in geringem Umfang erlaubt, um eine grüne, wohnliche Atmosphäre zu fördern. Als Richtwert sollen min. 50 % der privaten Aussenräume unversiegelt und naturnah gestaltet sein. Für den Baubereich BN6 sind zudem sämtliche erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen vollständig innerhalb dieses privaten Bereichs bereitzustellen.

### 6.3.4 Erschliessung und Parkierung

---

Erschliessung allgemein  
Art. 20 SBV

Art. 20 regelt die Erschliessung des Areals und stellt sicher, dass alle Verkehrsarten funktionieren. Die Haupteerschliessung erfolgt über die im Situationsplan ausgewiesenen Achsen, wobei der Busbetrieb jederzeit gewährleistet bleiben muss. Gleichzeitig ist der Strassenraum nicht nur funktional, sondern auch stadt- und siedlungsverträglich zu gestalten, sodass er auch für Fuss- und Veloverkehr attraktiv bleibt. Anlieferung und Entsorgung erfolgen über klar definierte Zonen, damit ein Grossteil

des Areals autofrei bleibt. Die Anlieferung und Entsorgung für den Grossverteiler erfolgt über die Erschliessungsachse, welche entlang des Calomilwegs führt. Lediglich für Anlieferung und Rettung ist die Durchfahrt der Industriegasse und des Südiplatzes erlaubt. Aber auch diese Fahrten müssen auf das notwendige Minimum gehalten werden, um die Qualität des öffentlichen Raums als autofreier Raum zu gewährleisten. Im Situationsplan wird definiert, dass der MIV die Siedereistrasse grundsätzlich nur bis zur Einfahrt des Parkhauses befahren kann (Symbol «Zufahrt und Erschliessung MIV»). Dadurch ist der Grossteil der Siedereistrasse lediglich für den ÖV und den Fuss- und Veloverkehr, sowie untergeordnet für Anlieferung, Rettung und Ver- und Entsorgung befahrbar. Dadurch wird ein reibungsloser und flüssiger Busbetrieb gewährleistet. Zusätzlich sind Umschlagzonen für Paketdienste und Lieferdienste vorgesehen, um die Nutzbarkeit im Alltag zu optimieren.

Die Erschliessung und die Freiraumgestaltung haben die Vorschriften des hindernisfreien Bauens einzuhalten (PBG § 157). Da diese sowieso anzuwenden sind, werden diese nicht explizit in den Sonderbauvorschriften aufgeführt.

---

Mobilitätskonzept  
Art. 21 SBV

Art. 21 beschreibt das Mobilitätskonzept als zentrales Instrument zur Steuerung der verkehrlichen Entwicklung im Areal. Es muss mit jedem Baugesuch aktualisiert und an die jeweilige Baustufe angepasst werden. Das Konzept enthält Zielbild, Zuständigkeiten sowie konkrete Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs, Sharing-Angeboten und der Elektromobilität. Auch Kommunikations- und Servicemassnahmen zur Sensibilisierung von Nutzer:innen sind enthalten. Ergänzt wird das Konzept durch ein Monitoring, eine Fahrtenaufkommensberechnung und eine klare Strategie zur Bewirtschaftung der Parkplätze.

---

Öffentlicher Verkehr  
Art. 22 SBV

Art. 22 bezieht sich auf den öffentlichen Verkehr und legt die Anforderungen an den im Situationsplan vorgesehenen Bushof West fest. Dieser ist als attraktiver, nutzerfreundlicher Umsteigepunkt mit Sitzgelegenheiten und Beschattungselementen zu gestalten. Die vorgesehenen Mobilitätsflächen sichern Platz für zusätzliche Bushaltekanten, können aber auch für andere Formen des öffentlichen Verkehrs genutzt werden. Ziel ist es, den öffentlichen Verkehr funktional und gestalterisch hochwertig in das Gesamtareal zu integrieren und flexibel auf zukünftige Mobilitätsbedürfnisse reagieren zu können. Für die Realisierung des Bushofs West ist das Buskonzept des VVL massgebend. Da aktuell noch unklar bzw. nicht abschliessend festgelegt werden kann, wie viele Buskanten tatsächlich benötigt werden, dienen diese Mobilitätsflächen als Flächensicherung.

---

Fuss- und Veloverkehr  
Art. 23 SBV

Art. 23 regelt die Anforderungen an den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Areals und stellt eine durchgängige, öffentliche Zugänglichkeit sicher. Die Verbindungen zur Personenunterführung Süd, zur Passerelle sowie zur PU-Mitte sind attraktiv und barrierefrei auszugestalten.

Velohauptverbindungen garantieren eine schnelle und direkte Durchwegung und sind ans kommunale Velonetz angebunden. Vorgesehen sind zudem überdachte Velostationen mit Abstellplätzen, inklusive Lademöglichkeiten für E-Bikes und Angebote für Spezialvelos wie Cargobikes. Ergänzend dazu sind Sharing-Angebote, Servicestationen und Flächen für Kinderwagen oder Spielgeräte Teil des Mobilitätshubs – insbesondere am Standort Südiplatz.

---

Motorisierter Individualverkehr  
Art. 24 SBV

Art. 24 bezieht sich auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) und regelt Zufahrten, Parkierung und Bewirtschaftung innerhalb des Areal. Die Erschliessung erfolgt ausschliesslich über im Situationsplan definierte Zufahrten; Parkplätze für Autos und Motorräder befinden sich in Einstellhallen und Parkhäusern. Es besteht die Absicht, dass im ganzen Bebauungsplangebiet keine oberirdische Aussenparkierung erstellt wird – Ausnahme davon können IV-Parkplätze sein. Ein IV-Parkplatz ist ein speziell gekennzeichnete Parkplatz, der für Menschen mit einer Invalidität reserviert ist und über grössere Abmessungen sowie eine barrierefreie Erreichbarkeit verfügt. Dadurch soll die Qualität des öffentlichen Raums gesteigert werden und das Prinzip eines möglichst autofreien Quartiers ermöglicht werden. Es dürfen maximal 500 Auto-Parkplätze erstellt werden. Der Gemeinderat macht demnach vom Art. 14 des aktuell rechtsgültigen Parkplatzreglements (07.01.2002) gebrauch, wonach er das Ausmass der Abstellflächen herabsetzen kann. Diese Herabsetzung wird durch die ideale öV-Erschliessung, die Zentralität, die Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sowie durch das angestrebte umfassende Mobilitätsmanagement gerechtfertigt. Ausserdem wird in naher Zukunft angestrebt, das Parkplatzreglement gesamthaft zu überarbeiten und an die sich geänderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedürfnisse anzupassen. Falls das künftige Parkplatzreglement der Gemeinde Hochdorf weiterführende Bestimmungen vorsieht als der Bebauungsplan, sind die Vorgaben der Gemeinde verbindlich.

Zudem soll das übergeordnete Strassennetz dadurch nicht zusätzlich belastet werden.

Die öffentlichen Parkplätze sind gebührenpflichtig zu bewirtschaften. Zusätzlich sind eine ausreichende Zahl an Motorradparkplätzen (mind. 10% der Autoparkplätze), E-Ladestationen und ein E-Carsharing-Angebot vorzusehen.

---

Entsorgung  
Art. 25 SBV

Art. 25 regelt die Entsorgung im Areal und legt fest, dass Kehricht an den im Situationsplan gekennzeichneten Standorten gesammelt wird. Diese sind in erster Linie in Form von Unterflurcontainern auszuführen und müssen den Vorgaben des Gemeindeverbands GALL entsprechen. Falls der Gemeindeverband GALL künftig für Hochdorf oder das Südiareal nicht mehr zuständig sein sollte, gelten die Richtlinien des jeweiligen Nachfolgeverbandes. Für Gewerbebetriebe kann davon abgewichen werden. Sie sind entlang der definierten Erschliessungsachsen für Anlieferung, Entsorgung und Rettung zu platzieren. Damit wird eine effiziente,

platzsparende und gestalterisch integrierte Abfallentsorgung sichergestellt, die sowohl funktional als auch städtebaulich verträglich ist. Die im Situationsplan gekennzeichneten Quartiersammelstellen ermöglichen eine Entsorgung für weitere Abfallarten – so zum Beispiel für Papier, Karton, Flaschenglas, Weissblechdosen und Aludosen/-folien. Dadurch wird eine Entsorgung zu Fuss oder mit dem Velo ermöglicht, was das Mobilitätsverhalten weiter positiv beeinflussen soll.

### 6.3.5 Umwelt und Energie

---

Lärmschutz  
Art. 26 SBV

Art. 26 behandelt den Lärmschutz im Areal und verweist auf die Vorgaben der Lärmschutz-Verordnung (LSV), insbesondere auf Artikel 31. Wo die gesetzlich zulässigen Lärmwerte nicht eingehalten werden können, sind im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs geeignete bauliche oder betriebliche Massnahmen darzulegen. Ziel ist es, ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen und gleichzeitig die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz zuverlässig umzusetzen.

---

Energie  
Art. 27 SBV

Art. 27 legt die energetischen Anforderungen an Neubauten und Sanierungen im Areal fest. Neubauten müssen mindestens dem Minergie-P-Zielwert nach SIA 380/1:2016 oder einem vergleichbaren Standard (z. B. SNBS Gold) entsprechen. Für umfassende Sanierungen gelten ebenfalls Zielwerte wie Minergie-P (Neubaugrenzwert) oder SNBS Platin/Silber, wobei bei Bestandesbauten im begründeten Einzelfall Ausnahmen möglich sind. Mit jedem Baugesuch ist ein Energiekonzept einzureichen – ausgenommen sind befristete Zwischennutzungen.

---

Beleuchtung  
Art. 28 SBV

Art. 28 regelt die Anforderungen an die Aussen- und Reklamebeleuchtung im Areal. Beleuchtungen sind mit warmweissem Licht (max. 3000 Kelvin) auszuführen und auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Eine automatische Nachtabsenkung ist zwingend vorgesehen, idealerweise kombiniert mit intelligenter Steuerung. Leuchten sind so zu positionieren, dass sie gezielt nach unten abstrahlen und keine unnötige Lichtemission in die Umgebung verursachen. Ziel ist eine lichtarme, umwelt- und anwohnerfreundliche Beleuchtung, die dennoch Sicherheit und Orientierung gewährleistet.

M Mit einem (noch zu erarbeitenden) Reklame- und Beleuchtungskonzept wird zudem sichergestellt, dass auch in dieser Hinsicht ein hochwertiger Gesamtraum entsteht. Dieses soll ein Bestandteil des Freiraumkonzepts sein.

---

Aushubbegleitung  
Art. 29 SBV

Art. 29 schreibt vor, dass bei sämtlichen Aushubarbeiten im Areal eine fachlich qualifizierte Aushubbegleitung beizuziehen ist. Diese Begleitung stellt sicher, dass der Umgang mit dem Boden sachgerecht erfolgt, insbesondere in Bezug auf Bodenschutz, Materialtrennung und Wiederverwendung. Damit wird ein schonender und nachhaltiger Umgang mit dem

wertvollen Bodenressourcen gewährleistet und gleichzeitig die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sichergestellt.

### 6.3.6 Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

---

Qualitätssicherung  
Art. 30 SBV

Die Qualitätssicherung erfolgt über das Qualitätssicherungskonzept sowie durch den in der Gemeinde bereits bestehende Fachbeirat Bau, der aus Fachpersonen der Architektur, Landschaftsarchitektur und Vertretung der Gemeinde zusammengesetzt ist. Hochhäuser und Neubauten unterliegen einem Qualitätsverfahren in Anlehnung an SIA 142/143. Die Gemeinde kann im Rahmen von Vergabeverfahren davon abweichen (z.B. Konzeptvergabeverfahren, Workshopverfahren mit dem Testplansieger). Die richtige Lösung für die Hochhäuser, insbesondere bezogen auf die Gebäudehöhe und die Qualität, soll partizipativ mit Gemeinde und Bevölkerung erarbeitet werden. Die Mitwirkungsergebnisse bilden eine Grundlage zum weiteren Planungsverfahren.

Es gilt Art. 6 BZR. Gemäss diesem ist bei Konkurrenzverfahren eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt. Konkret heisst das fürs Südiareal, dass in der Fachjury mindestens ein Mitglied des Fachbeirat Bau und eine Vertretung der Gemeinde Hochdorf mit Stimmrecht vertreten sind. Weitere Fachpersonen (nicht stimmberechtigt) können nach Bedarf beigezogen werden. Das Programm ist zusammen mit der Gemeinde zu erarbeiten und durch die Jury zu genehmigen

Auch für die Umgebungsplanung sind Qualitätsverfahren durchzuführen. Die Gemeinde prüft dabei den Einbezug der Bevölkerung, insbesondere beim Südiareal. Geplant ist die Erarbeitung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzepts, welches die räumlichen Qualitäten festigt und die nötigen Regeln für die gemeinschaftliche Nutzung des öffentlichen Raums sichert (z.B. Mobilität, Möblierung, Beleuchtung, Reklamen, betriebliches wie Zeitfenster für Anlieferungen, aneigenbare Orte, Orte ohne Konsumationszwang etc.),

Grundlage für die Bestellungen, Programme und Beurteilung der Projekte durch die Jury oder den Fachbeirat bilden folgende aktuell vorhandenen Unterlagen, welche in der weiteren Planung ergänzt werden können:

- Masterplan Südi vom April 2025
- Bebauungsplan Südiareal, insbesondere wegleitende Steckbriefe Baufelder und Richtprojekt Freiraum

Die erarbeiteten Qualitäten aus dem QV-Verfahren werden im Jurybericht / Schlussbericht festgehalten und im weiteren Bewilligungsprozess durch den Fachbeirat Bau und die Gemeinde überprüft und eingefordert. Weicht ein Projekt wesentlich von den vorherigen Resultaten ab, kann die

Gemeinde eine Wiederholung des qualitätssichernden Verfahrens verlangen. Gleichzeitig wird die Gemeinde als Eigentümerin im Rahmen des Verkaufs von Baufeldern die erwarteten Qualitäten und Planungsverfahren vertraglich sichern (städtebauliche Verträge).

Mit Abs. 3 kann die Gemeinde auf den Beizug des Fachbeirats verzichten. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um untergeordnete Änderungen und Vorhaben wie z. B. Planänderungen oder Umbauten im Innenraum ohne Aussenbezug handelt oder um untergeordnete bauliche Änderungen, die wenig Einfluss auf das Gesamtbild haben.

---

Etappierung Art. 31 SBV

Die Überbauung kann in Etappen erfolgen, wobei sich die Etappierung an den Vorgaben des Masterplans Südi orientiert.

Die Etappierung der Erschliessung und Spiel- und Freizeitflächen wird im Rahmen von Investorenverträgen sichergestellt. Mit dem Erschliessungsrichtplan liegt eine erste grobe Grundlage vor, welche nun im weiteren Planungsprozess vertieft wird. Mit Machbarkeitsstudien zu den Freiräumen und den Infrastrukturen soll der Verteilschlüssel hergeleitet werden. Als Eigentümerin des Areals kann die Gemeinde im Rahmen des Verkaufsprozesses die notwendigen Abmachungen in den Verträgen festhalten. Eine passende Organisationsform für den Betrieb der Infrastrukturen und Freiräume wird im Rahmen der Machbarkeiten erarbeitet.

---

Ausnahmen Art. 32 SBV

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren, sofern keine öffentlichen oder Drittinteressen verletzt werden.

---

Dienstbarkeiten Art. 33 SBV

Mit Art. 33 SBV wird sichergestellt, dass die notwendigen Dienstbarkeiten rechtzeitig im Grundbuch gesichert werden.

---

Inkraftsetzung Art. 34 SBV

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

## 7. Würdigung der Planung

Die Umsetzung der Umzonung und des Bebauungsplans im Rahmen der Arealentwicklung des Südiareals in Hochdorf überzeugt durch ihre konsequente Ausrichtung auf eine zukunftsgerichtete Quartiersentwicklung. Besonders hervorzuheben ist der nachhaltige Umgang mit der bestehenden Bausubstanz: Anstatt auf flächigen Abriss zu setzen, werden die industriellen Bestandsgebäude wo möglich transformiert, weiterverwendet und durch gezielte Aufstockungen ergänzt. Diese Strategie reduziert den Ressourcenverbrauch erheblich, wahrt die identitätsstiftende Geschichte des Ortes und verankert die neue Nutzung im Bestand. Die neun städtebaulichen Prinzipien des Masterplans wurden sorgfältig entwickelt und bilden ein robustes Gerüst für eine etappierte, flexible Entwicklung mit hoher räumlicher Qualität.

Mit der Umzonung und der Überführung in den Bebauungsplan konnte die planerische Grundlage konkretisiert und rechtlich gesichert werden. Die Baufelder, Raumkanten und Freiraumstrukturen sind räumlich verortet und gewährleisten eine konsistente und qualitätsvolle Umsetzung über alle Planungsphasen hinweg. Gleichzeitig bleiben ausreichend Spielräume für innovative Wohn- und Arbeitsformen, soziale Durchmischung sowie nutzungsdurchlässige Erdgeschosse. Der Bebauungsplan greift die zentralen Aspekte des Masterplans wie klimaadaptiertes Bauen, dezentraler Regenwassernutzung und der Schwammstadtprinzipien auf. Zudem kann mit der Verankerung des Mobilitätskonzepts ein zukunftsorientiertes Mobilitätsverhalten gefördert werden.

Insgesamt gelingt es mit der vorliegenden Umzonung und dem Bebauungsplan, die ambitionierten Zielsetzungen des Masterplans in einer präzisen Form zu verankern, die dennoch genügend Freiheiten für die Zukunft offenlässt. Die Planung dient als Vorbild für eine ressourcenschonende Innenentwicklung, welche sozialen, ökologischen und gestalterischen Ansprüchen gleichermaßen gerecht wird.