

Botschaft zur Gemeindeabstimmung

27. September 2026 | www.hochdorf.ch



Gemeinde Hochdorf
mehr als ein zentrum



Südi
areal

- Südiareal: Umzonung und Bebauungsplan
- Sonderkredit Neubau Bushof Ost



Inhaltsverzeichnis

In Kürze	2
Südiareal: Umzonung und Bebauungsplan	3
Das Wichtigste in Kürze	3
Ausgangslage	3
Planungsprozess	4
Erläuterungen zur Umzonung	12
Erläuterungen zum Bebauungsplan	13
Finanzielle Auswirkungen	15
Weiteres Vorgehen	16
Bericht Controlling-Kommission	17
Antrag des Gemeinderats	18
Abstimmungsfragen	18
Sonderkredit Neubau Bushof Ost	19
Das Wichtigste in Kürze	19
Ausgangslage	19
Planungsprozess	22
Projektbeschrieb	22
Kosten und Finanzierung	25
Termine	25
Bericht Controlling-Kommission	26
Antrag des Gemeinderats	27
Abstimmungsfrage	27
Anhang	28
1. Umzonung Südiareal, Änderungen im Bau- und Zonenreglement	28
2. Änderungen Zonenplan	32
3. Sonderbauvorschriften Bebauungsplan	34
4. Situationsplan Bebauungsplan	48
5. Einsprache KMU-Center-Hochdorf AG	50

In Kürze

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten folgende drei Sachgeschäfte:

- Änderung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans Südiareal
- Bebauungsplan Südiareal
- Sonderkredit Neubau Bushof Ost

Im Dezember 2021 hat die Gemeinde Hochdorf das Südiareal von der HOCHDORF-Gruppe und der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe erworben. Im März 2025 wurde der Masterplan für die Umnutzung der Bevölkerung vorgestellt.

Die Änderung des Bau- und Zonenreglements mit dem Zonenplan schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Entwicklung des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes Quartier mit Wohn-, Arbeits- und öffentlichen Nutzungen.

Der Bebauungsplan Südiareal konkretisiert die Entwicklung der Zentrumszone 1 Südi. Er regelt die bauliche Nutzung, die Freiräume, die Erschliessung und Verkehrsorganisation sowie die Anforderungen an Umwelt, Energie und Qualitätssicherung.

Der Bahnhof Hochdorf ist eine wichtige regionale Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr in Hochdorf und dem Seetal. Die heutigen Haltestellen auf der Busrampe östlich der Gleisanlage entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Der hindernisfreie Ein- und Ausstieg gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz ist nicht gewährleistet. Als erster Baustein der Entwicklung rund um den Bahnhof Hochdorf soll der Bushof Ost mit drei Haltekanten realisiert werden. Die Bruttokosten betragen CHF 2.6 Mio. Der Nettoanteil der Gemeinde Hochdorf beträgt CHF 780'000.00.

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommissionen beantragen den Stimmberechtigten, den drei Vorlage zuzustimmen.

Orientierungs- versammlung

Montag, 14. September 2026
19.00 Uhr
Kulturzentrum Braui, Saal 1

Gemeinde Hochdorf
Hauptstrasse 3
6280 Hochdorf
041 914 17 17
www.hochdorf.ch

Hochdorf, 13. August 2026

GEMEINDERAT HOCHDORF

Gemeindepräsident
Kurt Zemp

Gemeindeschreiber
Thomas Bühlmann

Südiareal: Umzonung und Bebauungsplan

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Südiareal im Zentrum von Hochdorf war bis 2021 ein bedeutender Produktionsstandort der Milchwirtschaft. Mit der Zustimmung zum Kauf des Areals durch die Gemeinde legten die Stimmberechtigten im Jahr 2021 den Grundstein für seine Weiterentwicklung.

Gemeinsam mit der Bevölkerung wurde 2022 die Vision «Südiareal – Hofdere zentral» erarbeitet. Sie bildet die Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven und durchmischten Quartiers mit Wohn-, Arbeits- und öffentlichen Nutzungen sowie einer nachhaltigen Mobilität, attraktiven Freiräumen und einer hohen städtebaulichen Qualität. Mit der Umzonung und dem Bebauungsplan wird ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung des benötigten neuen Wohnraums sowie Arbeits-, Freizeit- und öffentlichen Nutzungen und Freiräumen für Hochdorf und die Region geleistet.

2023 wurden im Rahmen einer umfassenden Testplanung verschiedene Entwicklungsansätze geprüft. Die Erkenntnisse daraus flossen 2024 in den Masterplan Südiareal ein. Dieser bildet das räumliche Zielbild und ist die Grundlage für die Umzonung und den Bebauungsplan.

Die Bevölkerung konnte sich im Rahmen mehrerer Mitwirkungsverfahren zur Testplanung, zum Masterplan sowie zur Umzonung und zum Bebauungsplan einbringen. Die Rückmeldungen wurden bei den verschiedenen Planungsschritten berücksichtigt und bestätigten den eingeschlagenen Weg.

Der Masterplan bildet die Grundlage für die beiden Abstimmungsvorlagen:

- die Änderungen des Zonenplans und die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements sowie
- den Bebauungsplan Südiareal.

Sie schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und Entwicklung des ehemaligen Industrieareals in ein gemischt genutztes Quartier mit Wohn-, Arbeits- und öffentlichen Nutzungen.

Mit der Umzonung werden die heute überwiegend der Arbeitszone A zugewiesenen Flächen des Entwicklungsgebiets den neuen Zentrumszonen 1 und 2 Südi zugeordnet.

Die Zentrumszone 1 Südi regelt unter anderem die zulässigen Nutzungen, die Gebäudehöhen sowie die Anforderungen

an den Bebauungsplan und den Erhalt prägender Bestandesbauten. Sie ermöglicht zwei Hochhäuser mit einer maximalen Gesamthöhe von 65 m bzw. mindestens 20 Prozent geringerer Höhe. In der Zentrumszone 2 Südi werden die Rahmenbedingungen für die spätere Entwicklung der westlichen Arealteile festgelegt. Für grössere Bauvorhaben sind Gestaltungspläne und qualitätssichernde Verfahren vorgesehen.

Der Bebauungsplan konkretisiert die Entwicklung der Zentrumszone 1 Südi. Er regelt die bauliche Nutzung, die Freiräume, die Erschliessung und Verkehrsorganisation sowie die Anforderungen an Umwelt, Energie und Qualitätssicherung.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie dem Bebauungsplan Südiareal zuzustimmen. Über beide Vorlagen wird separat abgestimmt.

2. Ausgangslage

Das Südiareal liegt an einer Schlüsselstelle von Hochdorf. Es grenzt an den Bahnhof, liegt nahe beim Dorfkern und bildet den Übergang zwischen bestehenden Wohn-, Arbeits- und Infrastrukturräumen. Mit regelmässigen Zug- und Busverbindungen ist es gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Auch der Dorfkern mit seinen Einkaufs-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Freizeitangeboten liegt in kurzer Gehdistanz. Die Gleisanlage wirkt räumlich trennend. Sie wird heute über die Passerelle, Personenunterführungen und der Sempachstrasse über- oder unterquert.

Über 100 Jahre lang prägte das Südiareal als Standort der Milchwirtschaft die Entwicklung der Region. Mit der Aufgabe der klassischen Milchsüdi-Nutzung werden Flächen und Gebäude frei, die künftig anders genutzt werden können. Das schafft die Grundlage für eine Neugestaltung des Areals und eine bessere Einbindung in das Dorf. Gleichzeitig soll durch den Erhalt bestehender Gebäude an die industrielle Geschichte erinnert werden.

Die Gemeinde Hochdorf hat das Areal 2021 von der HOCHDORF-Gruppe und ihrer Pensionskasse erworben. Damit wurde sie zur Grundeigentümerin eines zentralen Entwicklungsgebiets. Sie übernimmt nicht nur planerische und regulatorische Aufgaben, sondern gestaltet die Entwicklung des Areals aktiv mit. Als Grundeigentümerin nimmt sie Einfluss auf die Etappierung, die Qualität der

Überbauung, die Nutzungen, die Vergabe von Grundstücken, die Gestaltung der Freiräume und die langfristige Entwicklung.

Mit dem Erwerb des Südiareals und des angrenzenden Grundstücks Nr. 2196 verfolgt die Gemeinde eine aktive Bodenpolitik. Sie sichert damit strategisch wichtige Flächen im Zentrum und schafft die Voraussetzungen, die Entwicklung des neuen Quartiers langfristig und im öffentlichen Interesse zu steuern.

Die zentrale Lage und die gute Erschliessung machen das Südiareal zu einem geeigneten Standort für die Siedlungsentwicklung nach innen. Es liegt innerhalb des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Hochdorf-Römerswil. Entwicklungsschwerpunkte sind Gebiete, in denen die räumliche und wirtschaftliche Entwicklung gezielt gebündelt werden. Die Entwicklung des Südiareals entspricht den raumplanerischen und gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton.



Abbildung 1: Fläche Umzonung (rot) und überlagerte Fläche Bebauungsplan (türkis), Planteam S AG, August 2026

Der Umzonungsperimeter umfasst mehrere Parzellen und erstreckt sich über rund 112'260 m². Neben den Grundstücken im Eigentum der Gemeinde Hochdorf (Nr. 174, 178, 917, 1178, 1691, 1706, 2107 und 2196) ist im nördlichen Teil die SBB AG als Eigentümerin von Grundstück Nr. 123 beteiligt.

Auf dem Areal bestehen drei private, überbaute Baurechte (Grst. Nr. 1747, 1923 und 1695). Im Umzonungsperimeter liegen zudem die privaten Grundstücke Nr. 175, 176, 177, 940 an der Sempachstrasse und die schützenswerte

Lokremise auf Grst. Nr. 2116. Die Planung erfolgte in enger Abstimmung mit der SBB, dem Kanton Luzern und den Grundeigentümern.

Der Bebauungsplanperimeter erstreckt sich über die Grundstücke Nr. 178, 1178 und 123 und umfasst rund 54'504 m². Das Areal ist mit Industrie- und Bürogebäuden überbaut. Diese dienten bis 2025 der Milchverarbeitung der HOCHDORF Swiss Nutrition AG als Produktionsstandort.

3. Planungsprozess

Der Entwicklungsprozess wird aktiv durch die Gemeinde strukturiert und organisiert. Die politisch-strategische Führung übernehmen Gemeinderat und Projektsteuerung. Die operative Umsetzung liegt in der Verantwortung einer fachlich versierten Projektleitung. Beraten wird der Gemeinderat durch die politische Begleitkommission. Sie begleitet die Entwicklung des Südiareals seit Projektbeginn. Die Begleitkommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

Franz Sigrist	Controlling-Kommission
Peter Buholzer	Raumplanungskommission
Urs Grüter	Umweltkommission
Hans Huber	Die Mitte Hochdorf
Nicole Bohren	FDP,Die Liberalen Hochdorf
Gallus Bühlmann	Grüne/VAH Hochdorf
Sonja Moser	GLP Hochdorf
Gerold Schaff	SP Hochdorf
Hugo Bühler	SVP Hochdorf
Andreas Jau	Gwärb Hochdorf

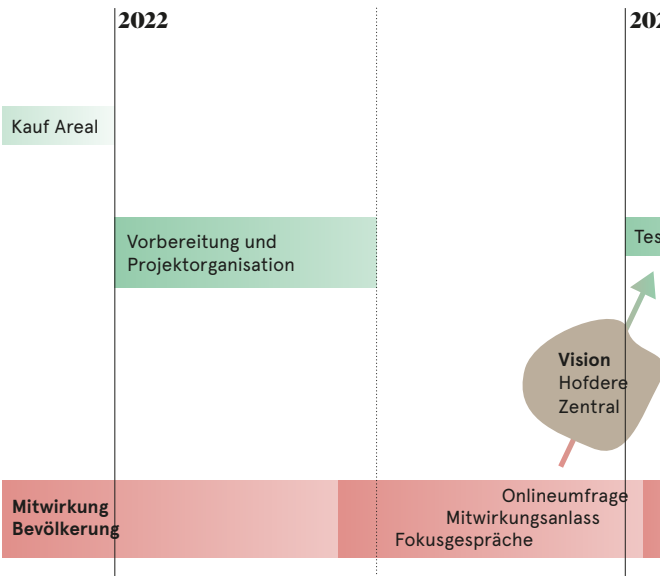


Abbildung 2: Projektphasen und Meilensteine, Gemeinde Hochdorf Juni 2026

Luca Bollardini	Fachperson Architektur
Jérôme Vonarburg	Kanton Luzern, Dienststelle Raum und Wirtschaft (beratend)
Raimund Wenger	IDEE SEETAL (beratend)
Daniela Fasler	SBB AG (beratend)
Patrizia Häfliger	Gemeinde Hochdorf, Bereich Bau, Verkehr und Umwelt (beratend)

3.1 Wichtige Projektphasen

Vision Südiareal

Im Jahr 2022 wurde eine breit angelegte Mitwirkung durchgeführt. Ziel war es, die Bedürfnisse und Erwartungen der Hochdorfer Bevölkerung an die künftige Entwicklung des Areals zu erfassen. Die Ergebnisse flossen in die Vision «Südiareal – Hofdere zentral» ein, die als Grundlage für die weiteren Planungsschritte dient. Sie beschreibt das Ziel eines attraktiven und durchmischten Quartiers mit Wohn-, Arbeits- und öffentlichen Nutzungen sowie einer hohen städtebaulichen Qualität, zeitgemässer Mobilität und attraktiven öffentlichen Freiräumen.

Testplanung

2023 wurden im Rahmen der Testplanung verschiedene städtebauliche, sozialräumliche und verkehrstechnische Entwicklungsansätze für das Südiareal geprüft. Ein Beurteilungsgremium mit Fachpersonen aus Gemeinde, Kanton und weiteren involvierten Stellen bewertete die erarbeiteten Konzepte. Das Planungsteam um Salewski Nater Kretz aus Zürich erarbeitete das überzeugendste Projekt. In einer zweiten Mitwirkung konnte die Bevölkerung zu den Ergebnissen der Testplanung Stellung nehmen und die ange-

strebte Entwicklungsrichtung beurteilen. Die Rückmeldungen flossen in die Überarbeitung des Siegerprojekts ein.

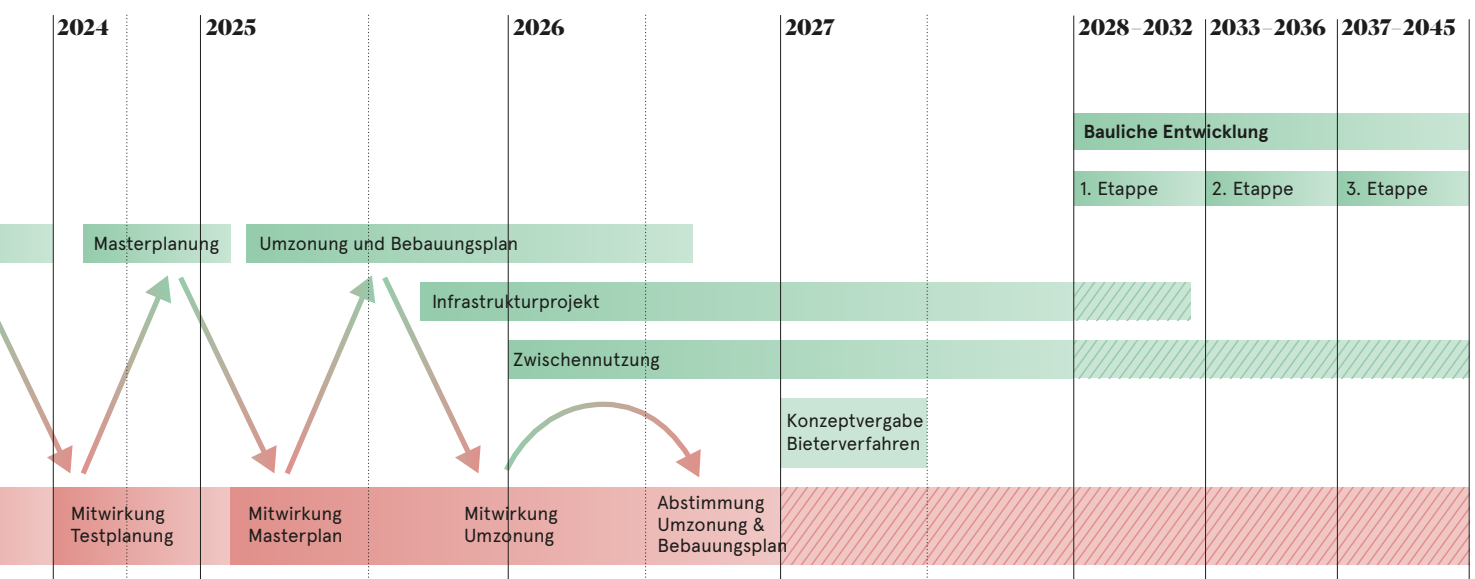
Masterplan

2024 wurden die Erkenntnisse aus der Testplanung und der Mitwirkung in einer Synthesephase zusammengeführt. Daraus entstand der Masterplan Südiareal als räumliches Zielbild für die weitere Entwicklung. Im Rahmen der dritten Mitwirkung wurde der Masterplan der Bevölkerung vorgestellt. Die Rückmeldungen aus den Mitwirkungsveranstaltungen und der Online-Umfrage flossen in die Fertigstellung des Masterplans ein.

Umzonung und Bebauungsplan

Der Masterplan bildete die Grundlage für die Erarbeitung der Umzonung und des Bebauungsplans Südiareal. Die entsprechenden Planungsunterlagen wurden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit Fachplanenden, Grundeigentümern, der Begleitkommission Entwicklung Südiareal und der Raumplanungskommission erarbeitet. Anschliessend wurden sie der Bevölkerung zur Mitwirkung und dem Kanton Luzern zur Vorprüfung vorgelegt.

Die verbindlichen Unterlagen zur Umzonung und zum Bebauungsplan sind Gegenstand der Urnenabstimmung. Da die Perimeter der beiden Planungen nicht vollständig deckungsgleich sind, wird über Umzonung und Bebauungsplan getrennt abgestimmt. Das auf dem Masterplan basierende Richtprojekt zum Bebauungsplan sowie die Fachberichte, Vorprüfungs- und Mitwirkungsberichte zu Umzonung und Bebauungsplan dienen als wegleitende Grundlagen für die nachfolgenden Planungsphasen.



3.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung ist ein zentraler Bestandteil der Entwicklung des Südiareals. Die Bevölkerung sowie Parteien, Verbände und weitere interessierte Kreise konnten sich in allen wesentlichen Projektphasen einbringen – von der Vision über die Testplanung und den Masterplan bis zur Umzonung und zum Bebauungsplan. Dadurch konnten Anliegen und Entwicklungsvorschläge frühzeitig in die Planung einfließen. Die Rückmeldungen wurden geprüft und – soweit zweckmässig und rechtlich möglich – in die weiteren Planungsarbeiten aufgenommen.



Link zu den vier Mitwirkungsberichten

Die Mitwirkung zur Umzonung, zum Bebauungsplan und zum Erschliessungsrichtplan fand im Herbst 2025 statt. Es gingen rund 400 Rückmeldungen von Parteien, Interessengruppen und Privatpersonen ein. Gleichzeitig wurde eine Umfrage zum bevorzugten Stil der Hochhäuser durchgeführt. Die Eingaben wurden in der Begleitkommission Entwicklung Südiareal, der Raumplanungskommission und im Gemeinderat beraten und bei der weiteren Bearbeitung der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Im Mittelpunkt standen die Parkierung, der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, die Qualitätssicherung, die Hochhäuser sowie die geplanten Infrastrukturvorhaben:

- **Qualitätssicherung:** Die vorgesehene Qualitätssicherung wurde in der Mitwirkung mehrheitlich unterstützt. Einzelne Stellungnahmen verlangten weniger verbindliche Vorgaben oder den Verzicht auf diese Verfahren. Der Gemeinderat hält an der Qualitätssicherung fest. Sie soll gewährleisten, dass sich das Südiareal schrittweise zu einem städtebaulich und architektonisch hochwertigen Quartier entwickelt und die Ziele des Masterplans langfristig eingehalten werden.
- **Parkierung:** Die Anzahl Parkplätze war eines der meistdiskutierten Themen. Die Planung wurde nochmals überprüft und das Mobilitätskonzept präzisiert. Der Bebauungsplan sieht maximal 500 Parkplätze vor. Die

Parkierungsanlagen sollen etappenweise erstellt werden. Zu Beginn entstehen rund 0.8 Parkplätze pro Wohnung. Im Endausbau wird dieser Wert schrittweise auf 0.6 Parkplatz pro Wohnung reduziert. Damit werden sowohl die Mobilitätsbedürfnisse als auch die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

- **Erhalt der Bestandesgebäude:** Der Umgang mit den bestehenden Industriegebäuden wurde unterschiedlich beurteilt. Der Gemeinderat hält am Grundsatz fest, möglichst viele prägende Gebäude zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ersatzneubauten bleiben möglich, wenn ein Erhalt aus statischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht verhältnismässig ist.
- **Infrastrukturvorhaben:** Zu den Infrastrukturvorhaben gingen verschiedene Eingaben ein, insbesondere zu Mobilität, Energieversorgung, Entwässerung, Strassen und Freiräumen. Wo möglich, wurde im Bebauungsplan die notwendige Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte geschaffen.
- **Hochhäuser:** Die Höhe und Gestaltung der Hochhäuser waren ein zentrales Thema der Mitwirkung. Die maximalen Gebäudehöhen von 65 m und 52 m wurden mehrheitlich unterstützt. Die Ergebnisse der Mitwirkung bilden eine wichtige Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren. Ziel ist eine hochwertige Gestaltung, die sich an den bestehenden Bauten, dem Ortsbild und der Landschaft orientiert.

Die entsprechenden Interessenabwägungen sind im Testplanungsbericht, in den Mitwirkungsberichten und im Planungsbericht dokumentiert. Sie werden im weiteren Planungs- und Baubewilligungsverfahren stufengerecht weitergeführt.

3.3 Kantonale Vorprüfung

Die Umzonung und der Bebauungsplan Südiareal wurden den zuständigen Stellen des Kantons Luzern zur Vorprüfung vorgelegt. Der Vorprüfungsbericht bestätigt, dass die Planungsunterlagen weitgehend vollständig erarbeitet sowie grösstenteils recht- und zweckmässig sind. Aus der Vorprüfung ergaben sich einzelne Änderungsanträge. Diese wurden von der Gemeinde geprüft und, soweit erforderlich, in den Planungsunterlagen berücksichtigt oder beantwortet. Die Details dazu sind dem Planungsbericht und dem Vorprüfungsbericht zu entnehmen.



Abbildung 3: Visualisierung Südiareal, Blick vom Südiplatz in Gasse, Salewski Nater Kretz, April 2025

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

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

Auszug Vorprüfungsbericht vom 3. März 2026, Kanton Luzern, Bau-, Verkehr- und Umweltdepartement

3.4 Öffentliche Auflage

Die Planungsunterlagen zur Umzonung und zum Bebauungsplan Südiareal lagen vom 11. Mai bis 9. Juni 2026 öffentlich auf. Dabei lagen neben den verbindlichen, zur Abstimmung vorliegenden Unterlagen begleitende Dokumente zu Umzonung und Bebauungsplan sowie der Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Alle rechtlich verbindlichen, zur Abstimmung vorliegenden Unterlagen zur Umzonung und zum Bebauungsplan Südiareal sowie die begleitenden Planungsunterlagen finden Sie hier:



Link zu den Planungsunterlagen

3.5 Einsprachen

Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen von direkt betroffenen Anstössern ein. Sie wurden im Rahmen der Einspracheverhandlungen geprüft und in Verhandlungen versucht, diese gütlich zu erledigen (§ 62 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG). Dabei konnte für eine Einsprache eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, worauf die Einsprache zurückgezogen wurde. An der zweiten Einsprache wurde festgehalten, weshalb diese abzuhandeln ist.

Formelles

Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde den Einsprechenden mit, warum den Stimmberechtigten beantragt wird, die Einsprache abzuweisen oder nicht darauf einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG).

Einsprache der KMU-Center Hochdorf AG, Lavendelweg 8, handelnd durch Alois Müller und Michèle Anne Christiane Balthasar

Die Einsprache ist vollständig im Anhang 5 abgedruckt. Folgende Anträge werden gestellt:

1. Das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf sei von der Arbeitszone A (AR-A) ES IV in die Zentrumszone 1 Südi (Ze-1S) ES III umzuzonen.
2. Der Bebauungsplan «Südiareal» sei auf das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf auszudehnen.
3. Eventuell sei das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf mit einer Teilbebauungsplanpflicht zu überlagern und die Einsprecherin zu verpflichten, den Teilbebauungsplan zu erarbeiten.
4. Subeventuell seien die geplante Teilzonenplanänderung Umzonung «Südiareal» sowie der Bebauungsplan «Südiareal» nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung und Anpassung im Sinn der Einsprecherin an die Gemeinde Hochdorf zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gemeinwesens.

Formelle Beurteilung der Einsprache

Die Einsprache ist rechtzeitig eingegangen. Das Grundstück Nr. 1641 liegt unmittelbar neben Grundstück Nr. 178. Die Einsprechenden haben ein schutzwürdiges Interesse und sind zur Einsprache legitimiert.

Materielle Beurteilung der Einsprache

1. Ausgangslage

Am 22. Juni 2026 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Die Einsprecherin macht geltend, das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf, sei zu Unrecht nicht in den Perimeter der Teilzonenplanänderung und des Bebauungsplans «Südiareal» einbezogen worden. Zur Begründung verweist sie namentlich darauf, dass das Grundstück ursprünglich im Bearbeitungsperimeter der Testplanung gelegen habe. Weiter bringt sie vor, die Erschliessung des Bebauungsplanareals sei ohne Einbezug ihres Grundstücks (bzw. des Lavendelwegs) weder rechtlich noch tatsächlich gesichert. Die Einsprecherin verlangt deshalb sinngemäss, dass das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf, ebenfalls in die Zentrumszone 1 Südi umgezont und in den Bebauungsplanperimeter aufgenommen werde. Zusätzlich macht sie geltend, es sei nicht sichergestellt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte im Bereich Lärm eingehalten würden.

1.1 Raumplanerische Einordnung

Die Entwicklung des Südiareals, insbesondere der Flächen innerhalb des Bebauungsplanperimeters, folgt der strategischen Stossrichtung, die Transformation vom Bahnhof her – also von Süden nach Norden und Westen – zu gestalten. Diese Ausrichtung wurde in den zuständigen Gremien umfassend beraten und fachlich wie auch politisch abgestützt. Eine Integration des Grundstücks Nr. 1641 in die laufende Umzonung würde dieser Strategie widersprechen und den mit der Abstimmung kurz vor Abschluss stehenden Planungsprozess zeitlich erheblich verzögern. Bereits 2023 hatte der Gemeinderat beschlossen, eine Umzonung des Grundstücks Nr. 1641 im Testplanungsprogramm gestützt auf die Entwicklungslogik nicht vorzusehen. Die Raumplanungskommission und die Begleitkommission Entwicklung Südiareal wurden, gestützt auf die Mitwirkungsbeiträge zu Umzonung und Bebauungsplan, erneut mit der Frage einer gleichzeitigen Umzonung des Grundstücks Nr. 1641 konfrontiert. Die Haltung von 2023 wurde bestätigt, worauf der Gemeinderat im Februar 2026 die Eigentümer über den Entscheid informiert hat.

Das langfristige Entwicklungspotential der nördlich des Südiareals angrenzenden Flächen wird anerkannt. Gestützt auf das Nutzungs- und Entwicklungskonzept ESP Hochdorf-Römerswil ist eine Transformation im Sinne einer qualitätsvollen Ortsteilerweiterung grundsätzlich von Interesse. Voraussetzung dafür ist ein geordneter, kooperativer und qualitätssichernder Planungsprozess. Die Umzonung der Flächen des KMU-Centers / Cherzi-Areals soll daher im Rahmen der nächsten, auf die Teilrevision Südiareal folgenden Ortsplanungsrevision ermöglicht werden, sofern mit der Grundeigentümerschaft eine Einigung über die

grundlegenden Rahmenbedingungen gefunden werden kann. Vor einer allfälligen Umzonung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Für den raumplanerischen Planungsprozess wurde der Einsprecherin eine Vereinbarung im Sinne einer Absichtserklärung unterbreitet mit dem Ziel, anschliessend eine Planungsvereinbarung gemeinsam zu erarbeiten.

2. Erschliessung

2.1. Kein Anspruch auf Einbezug in den Bebauungsplanperimeter

Der Umstand, dass das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf, zu einem früheren Zeitpunkt im Bearbeitungsperimeter der Testplanung lag, begründet für sich allein keinen Anspruch darauf, dass dieses Grundstück auch in den Perimeter der Teilzonenplanänderung oder des Bebauungsplans aufgenommen wird bzw. umgezont wird. Die Testplanung legt den späteren grundeigentümergehörigen Planungsperimeter nicht verbindlich fest.

Massgebend ist vielmehr, ob der gewählte Perimeter sachlich begründet ist und ob die mit der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele innerhalb dieses Perimeters zweckmässig umgesetzt werden können.

2.2. Anforderungen an die Erschliessung auf Stufe Bebauungsplan

2.2.1. Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 65 Abs. 1 PBG bezwecken Bebauungspläne namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes. Nach § 65 Abs. 2 PBG müssen sie eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Der Regierungsrat regelt das Nähere zur Form und zum Inhalt der Bebauungspläne in der Verordnung (§ 65 Abs. 5 PBG).

§ 7 Abs. 1 lit. a PBV sieht vor, dass der Bebauungsplan nach Bedarf u.a. namentlich Bestimmungen über die Erschliessung enthalten muss. § 7 Abs. 1 PBV (i.V.m. § 65 Abs. 5 PBG) nennt damit in einer nicht abschliessenden Aufzählung die je nach Bedarf in einem Bebauungsplan enthaltenen

Bestimmungen, die somit nicht zwingender Natur sind (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 69 E. 7.3). Daraus folgt nicht, dass in jedem Bebauungsplan zwingend sämtliche Erschliessungsfragen detailliert in den Sonderbauvorschriften geregelt werden müssen.

Der Regelungsbedarf hat sich an der Zweckbestimmung gemäss § 65 PBG und an den konkreten örtlichen Verhältnissen zu orientieren. Er kann je nach Grösse, Lage, Nutzungsart und -intensität des Plangebiets sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonen sehr unterschiedlich sein. Das kantonale Recht belässt den Gemeinden in dieser Hinsicht einen erheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraum (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 69 E. 7.3; vgl. zur Rechtslage unter den alten, vom materiellen Gehalt her identischen PBG-Bestimmungen: LGVE 2007 II Nr. 9 E. 2c).

Allerdings ist zu beachten, dass der Sondernutzungsplan einen Genauigkeits-, Konkretisierungs- und Individualisierungsgrad einer Planung herbeiführt, der mit der allgemeinen Nutzungsplanung nicht erreicht werden kann. In der Regel werden folgende typischen Punkte zu normieren sein: Lage, Mass (Gebäudelänge und -breite), Höhe und Gestaltung der Bauten (Bauweise, Dach- und Fassadengestaltung), die Ausscheidung von Freiflächen (Erhaltung und Anpflanzung von Grünflächen, Bäumen und Hecken) sowie die vorgesehene Erschliessung (vgl. § 7 Abs. 1 lit. a-c, e, f und j). Immerhin darf keine derart konkretisierte Planung verlangt werden, dass für die Erarbeitung eines Bauprojektes kein oder kein wesentlicher Spielraum mehr verbleibt (vgl. LGVE 2007 II Nr. 8 E. 6a sowie 5a). Der Bebauungsplan nimmt denn auch (§§ 68 ff. PBG; §§ 7 ff. PBV) die Baubewilligung nicht vorweg. Es ist deshalb lediglich, aber immerhin zu verlangen, dass die Nutzungsplanung so weit konkretisiert wird, als dies im Zeitpunkt der Planfestsetzung und unter Berücksichtigung des für die weiteren Projektierungsphasen benötigten Spielraums mit zumutbarem Aufwand möglich ist. Weitere Forderungen widersprechen sowohl dem Verhältnismässigkeitsprinzip als auch dem Subsidiaritätsprinzip. Nicht zu regeln sind namentlich Belange, die im Baubewilligungsverfahren sachgerecht behandelt werden können (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 69 E. 7.3).

Im Sondernutzungsplan sind die wesentlichen Erschliessungsachsen hinsichtlich Linienführung, Dimensionierung und planerischer Sicherstellung festzulegen. Die bauliche Detailausführung kann dem Baubewilligungsverfahren vor-

behalten bleiben (LGVE 2007 II Nr. 9 E. 2d). Die Anforderungen der Erschliessung richten sich zwar nach Art. 19 Abs. 1 RPG, allerdings ist bezüglich der Erschliessungsanforderungen stufengerecht zu differenzieren. Auf der Stufe der Nutzungsplanung, so auch beim Bebauungsplan, geht es um die Festlegung der Erschliessungsachsen und deren planerische Sicherstellung. Die Erschliessungsanlagen sind bezüglich Situierung (Linienführung) und Dimensionierung festzulegen und mittels Baulinien sicherzustellen. Soweit die mit dem Sondernutzungsplan angestrebte Nutzung die konkreten Bedürfnisse in dieser Hinsicht aufzeigt, sind die entsprechenden Anordnungen bereits auf dieser Stufe zu treffen. Die bauliche Umsetzung der Erschliessung hingegen ist Bestandteil der Baureife und damit Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Unter Umständen besteht kein Anlass zur Festlegung der Erschliessung, weil sie wegen anderweitiger nutzungsplanerischer Anordnungen oder aufgrund faktischer Gegebenheiten bereits gesichert ist. In diesen Fällen wirft die Erschliessung keine besonderen Fragen mehr auf, die «Bedarf» (vgl. § 65 Abs. 2 PBG) nach einer entsprechenden planerischen Regelung wecken (vgl. LGVE 2006 II Nr. 5; LGVE 2007 II Nr. 9 E. 2d).

Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten: Die Einsprecherin stützt ihre Argumentation teilweise auf die geplanten Parkhäuser, insbesondere das Parkhaus Nord. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan die Erstellung der Parkhäuser noch nicht baubewilligungsrechtlich bewilligt. Die konkrete Lage, Ausgestaltung und Erschliessung eines Parkhauses sind Gegenstand des späteren Baubewilligungsverfahrens. Dies ergibt sich auch aus den Sonderbauvorschriften, welche das Mobilitätskonzept und das Verkehrsgutachten als Grundlage bezeichnen und eine Vertiefung im Baubewilligungsverfahren vorsehen (Art. 21).

2.2.2. Rechtliche Sicherung der Erschliessung über den Lavendelweg

Die Einsprecherin bringt vor, der Lavendelweg sei eine Privatstrasse und die Erschliessung sei rechtlich nicht gesichert.

Zum heutigen Zeitpunkt bestehen am Lavendelweg Fuss- und Fahrwegrechte. Das Bebauungsplanareal ist damit über diese Strasse grundsätzlich rechtlich erschlossen. Ob für ein konkretes Bauprojekt, insbesondere für ein allfälliges Parkhaus mit einer bestimmten Anzahl Parkplätze, zusätzliche Nutzungs-, Durchfahrts- oder Erstellungsrechte sowie bauliche Anpassungen am Lavendelweg erforderlich sind, hängt von der konkreten Projektierung ab und ist stufengerecht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Soweit solche Rechte oder Massnahmen erforderlich sein sollten, sind sie vor Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen bzw. rechtlich sicherzustellen. Hinzu kommt, dass die rechtliche Sicherstellung der für die konkrete Umsetzung erforderlichen Rechte im Sondernutzungsreglement ausdrücklich geregelt ist. Nach Art. 33 des Sondernutzungsreglements sind die zur Umsetzung des Bebauungsplans «Südiareal» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte, Näherbaurechte usw. mittels Vereinbarungen und Dienstbarkeiten vor der Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen oder grundbuchlich sicherzustellen. Damit ist gewährleistet, dass ein konkretes Bauvorhaben nur bewilligt werden kann, wenn die hierfür erforderlichen Rechte rechtlich gesichert sind. Oder umgekehrt: Die Zufahrtsrechte müssen noch nicht heute, sondern erst vor der Erteilung der Baubewilligung vorliegen und nachgewiesen werden.

Im Planungsbericht wurde auf S. 67 ausdrücklich festgehalten, dass sich bei der ersten Auslegeordnung eine Erschliessung des Bebauungsplangebiets und insbesondere des Baubereichs BN4 über den westlichen Bereich der Grundstücke Nrn. 1641/194 als sinnvolle Möglichkeit herausgebildet habe. Um diese Option nicht zu verunmöglichen, wurde die Erschliessung und Einfahrt zur Einstellhalle in diesem Bereich als Option im Situationsplan aufgenommen. Gleichzeitig wurde für den Baubereich BN5 ebenfalls ein Symbol «Einstellhalle» festgelegt. Gemäss Planungsbericht besteht damit die Möglichkeit, dass ein Parkhaus anstelle des Standorts BN4 im Bereich BN5 erstellt wird. Wo ein Parkhaus im Ergebnis am zweckmässigsten ist, ist in der nächsten Planungsphase vertieft abzuklären. Der Bebauungsplan hält insoweit bewusst einen gewissen Spielraum offen; die Groberschliessung und die maximal zulässige Anzahl Parkplätze ändern sich dadurch nicht.

Daraus folgt, dass mit dem Bebauungsplan noch nicht abschliessend festgelegt wird, ob und in welchem Umfang der westliche Bereich der Grundstücke Nrn. 1641/194 für die konkrete Erschliessung eines Parkhauses beansprucht werden muss. Ob eine Aufklassierung oder eine Verbreiterung des Lavendelwegs definitiv notwendig sein wird, hängt vom konkreten Bauprojekt und dessen Erschliessung ab. Ebenso wenig wird mit dem Bebauungsplan bereits eine Baubewilligung für ein bestimmtes Parkhaus oder dessen konkrete Zufahrt erteilt. Diese Fragen sind im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren zu vertiefen. Sollte sich dabei ergeben, dass für ein konkretes Parkhaus ein vorgängiger Ausbau oder eine Anpassung des Lavendelwegs

erforderlich ist, wäre dies im betreffenden Verfahren sicherzustellen. Die im Erschliessungsrichtplan dargestellten Etappen sind insoweit als Planungs- und Umsetzungsprogramm zu verstehen. Sie bedeuten nicht, dass ein Bauvorhaben bewilligt werden dürfte, obwohl die dafür notwendige Erschliessung im Zeitpunkt der Realisierung nicht gesichert wäre. Art. 33 des Sondernutzungsreglements stellt sicher, dass die hierfür notwendigen Rechte vor der Baubewilligung nachgewiesen oder grundbuchlich gesichert sein müssen.

Soweit die Einsprecherin geltend macht, es sei bereits auf Stufe Bebauungsplan ein Enteignungsverfahren erforderlich, kann ihr nicht gefolgt werden. Eine Enteignung käme nur in Betracht, wenn für die erforderlichen Erschliessungsanlagen keine anderweitige rechtliche Sicherung besteht und zusätzliche private Flächen tatsächlich beansprucht werden müssen. Dies ist vorliegend nicht erstellt. Ob für ein konkretes Bauprojekt, insbesondere für ein allfälliges Parkhaus, zusätzliche Dienstbarkeitsrechte, bauliche Anpassungen oder eine Umklassierung des Lavendelwegs erforderlich sind, hängt von der konkreten Projektierung ab und ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Solange nicht feststeht, welche Bauprojekte in welcher Grösse realisiert werden, besteht keine Grundlage für eine vorsorgliche Enteignung. Eine Enteignung auf Vorrat wäre mit dem Erfordernis der Erforderlichkeit nicht vereinbar.

§ 70 Abs. 1 PBG eröffnet zwar die Möglichkeit, im Bebauungsplan für bestimmte öffentliche Bauten und Anlagen ein Enteignungsrecht zu beanspruchen. Daraus folgt aber keine Pflicht, sämtliche möglicherweise betroffenen Nachbargrundstücke in den Bebauungsplanperimeter aufzunehmen.

2.2.3. Tatsächliche Erschliessung über den Lavendelweg

Die tatsächliche Groberschliessung des Bebauungsplanareals über den Lavendelweg ist auf Stufe Bebauungsplan hinreichend ausgewiesen. Der Lavendelweg ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 6.0 bis 6.7 m ausgebaut. Der durchschnittliche tägliche Verkehr beträgt gemäss Messung vom Mai 2025 rund 500 Fahrzeuge, bei einem Schwerververkehrsanteil von 43 %. Ganz grundsätzlich reicht die heutige tatsächliche Erschliessung über den Lavendelweg aus, um das Bebauungsplanareal zu erschliessen. Mit dem Bebauungsplan wird noch kein konkretes Parkhausprojekt mit definitivem Standort, konkreter Zufahrt und bestimmter Anzahl Parkplätze bewilligt. Ob für ein konkretes Bauprojekt ein Ausbau oder eine Anpassung des Lavendelwegs erforderlich ist, hängt von der definitiven Projektierung, der Anzahl Parkplätze und der konkreten

Verkehrsführung ab und ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Die Einsprecherin verweist demgegenüber auf einzelne Engstellen, fehlende Gehwege und die VSS-Normen. Diese Einwände betreffen in erster Linie die konkrete Ausgestaltung und allfällige Optimierung der Strassenanlage. Sie führen nicht dazu, dass die Erschliessung auf Stufe Bebauungsplan als ungenügend zu qualifizieren wäre. VSS-Normen können als fachliche Richtwerte beigezogen werden, ersetzen aber nicht die konkrete Würdigung der örtlichen Verhältnisse. Vorliegend ist aufgrund des Verkehrsnachweises davon auszugehen, dass die Erschliessung die vorgesehene Entwicklung aufnehmen kann. Allfällige Detailfragen zur konkreten Ausgestaltung, zu Sichtverhältnissen, Fussgängerführung, Ausweichstellen oder baulichen Anpassungen sind im Rahmen der nachfolgenden Projektierung bzw. im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Dies gilt insbesondere, sobald feststeht, ob, wo und in welchem Umfang Parkflächen bzw. ein Parkhaus konkret realisiert werden sollen.

2.3. Fazit

Die Erschliessung des Bebauungsplanareals über den Lavendelweg ist auf Stufe Bebauungsplan rechtlich und tatsächlich ausreichend nachgewiesen. Ein weitergehender Regelungsbedarf im Sinn von § 7 Abs. 1 PBV besteht zum heutigen Zeitpunkt nicht. Detailfragen, insbesondere zur konkreten Lage eines Parkhauses, zu allfälligen Anpassungen des Lavendelwegs sowie zu zusätzlichen Dienstbarkeiten, Nutzungs-, Durchfahrts- oder Erstellungsrechten, sind stufengerecht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Soweit solche Rechte für ein konkretes Bauvorhaben erforderlich sein sollten, sind sie gestützt auf Art. 33 des Sondernutzungsreglements vor der Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen oder grundbuchlich sicherzustellen.

3. Lärmimmissionen

Die Einsprecherin macht geltend, es sei nicht sichergestellt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte im Bereich Lärm eingehalten würden. Die lärmrechtlichen Auswirkungen wurden aber im Rahmen der Umweltnotiz geprüft. Die Strassenlärmimmissionen wurden auf der Grundlage der massgebenden Verkehrsgrundlagen berechnet und für den künftigen Zustand extrapoliert. Dabei wurde eine jährliche Verkehrszunahme von 1 % bis ins Jahr 2045 berücksichtigt, was in der Umweltnotiz als konservatives «Worst-Case»-Szenario bezeichnet wird. Es ist daher nicht ersichtlich, dass die Lärmprognose offensichtlich unvollständig oder untauglich wäre.

Hinzu kommt, dass Art. 26 des Sondernutzungsreglements die Lärmschutzanforderungen ausdrücklich regelt. Danach richten sich die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan nach Art. 31 LSV. Soweit diese Anforderungen nicht eingehalten werden können, sind mit dem Baugesuch entsprechende Massnahmen aufzuzeigen. Damit wird sichergestellt, dass die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren anhand des konkreten Bauprojekts überprüft und erforderlichenfalls mit geeigneten Massnahmen gewährleistet wird.

Soweit die Einsprecherin zusätzlich auf arealinterne Lärmemissionen verweist, ist festzuhalten, dass diese wesentlich von der konkreten Projektierung, der Lage der Zufahrten, der Ausgestaltung allfälliger Parkhäuser und der internen Verkehrsführung abhängen. Diese Fragen können auf Stufe Bebauungsplan noch nicht abschliessend beurteilt werden. Sie sind gestützt auf Art. 26 des Sondernutzungsreglements im Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren und, soweit erforderlich, durch entsprechende Massnahmen zu lösen.

Antrag an die Stimmberechtigten

Die Umzonung mit allfälliger Bebauungsplanpflicht oder die Aufnahme von Grundstück Nr. 1641 in den Bebauungsplan ist nicht Gegenstand des Verfahrens und für die Umzonung und den Bebauungsplan Südiareal rechtlich nicht erforderlich. Die Erschliessung des Bebauungsplanareals über den Lavendelweg ist auf Stufe Umzonung und Bebauungsplan rechtlich und tatsächlich ausreichend nachgewiesen. Der Lärmnachweis ist im Rahmen der Umweltnotiz stufengerecht erbracht und von den kantonalen Stellen positiv vorgeprüft worden.

Es wird beantragt, die Einsprache vollständig abzuweisen.

Nach der öffentlichen Auflage und gestützt auf die Einsprachen waren keine Anpassungen an den zur Abstimmung vorliegenden verbindlichen Planungsunterlagen erforderlich, weshalb keine erneute öffentliche Auflage der Vorlage notwendig ist (§ 62 Abs. 2 PBG).

4. Erläuterungen zur Umzonung

Um die geplante Entwicklung des Südiareals zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Grundnutzung erforderlich. Diese erfolgt durch Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Hochdorf.

Der Wortlaut der neuen Bestimmungen und die Änderungen am Zonenplan sind in der Botschaft unter «Ergänzung Bau- und Zonenreglement» und «Änderungen Zonenplan» abgedruckt.

4.1 Änderungen Zonenplan

Mit der Anpassung des Zonenplans werden die Flächen neu der Zentrumszone 1 Südi und der Zentrumszone 2 Südi zugewiesen. Die Umzonung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Einwohnerkapazität von rund 1'400 Personen sowie Flächen für Arbeits-, Dienstleistungs- und öffentlichen Nutzungen. Damit wird die vorhandene Infrastruktur an einem zentralen und gut erschlossenen Standort besser genutzt und die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt. Für die Sicherung der wichtigsten Freiraum- und Gewässerachsen werden schematische Freihaltebereiche definiert. Der Südi-park wird mit der überlagerten Freihaltezone Südi-park im Zonenplan als Freifläche gesichert.

Auf Grundstück Nr. 123 der SBB AG wird teilweise eine Verkehrszone ausgeschieden. Damit wird eine Bereinigung gemäss der heutigen und der angestrebten Nutzung um den Bahnhof Hochdorf vorgenommen.

Für die Grundstücke Nr. 175, 176, 940 und 2196 an der Sem-pachstrasse sowie für Grundstück Nr. 177 an der Siederei-strasse 1 gelten neu ebenfalls die Vorschriften der Zentrumszone 2 Südi sowie eine Gestaltungsplanpflicht. Damit wird eine qualitativ hochwertige und koordinierte Entwicklung dieses für Hochdorf wichtigen Ortseingangs geschaffen.

4.2 Ergänzungen Bau- und Zonenreglement

Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) schaffen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Südiareals. Mit Art. 14 BZR werden die beiden neuen Zentrumszonen 1 Südi und Zentrumszone 2 Südi in die Übersicht der Bauzonen und deren Grundmasse aufgenommen. Zudem wird für die Grundstücke Nr. 175, 176, 177 und 940 abgestimmt auf die konzeptionellen Überlegungen aus dem Masterplan die Möglichkeit geschaffen, die Überbauungsziffer (ÜZ) im Rahmen eines Gestaltungsplans bis auf 0.36 (inkl. Gestaltungsplanbonus) zu erhöhen.

Für die Zentrumszone 1 Südi werden die zulässigen Nutzungen, die Grundmasse, die maximale Höhe der Hochhäuser sowie die Anforderungen an den Bebauungsplan, den Erhalt prägender Bestandesbauten und die Durchführung von Konkurrenzverfahren festgelegt (Art. 15a BZR). Für die Zentrumszone 2 Südi werden die zulässigen Nutzungen sowie die Anforderungen an Gestaltungspläne, Konkurrenzverfahren, den Beizug des Fachbeirats und den Lärmschutz geregelt (Art. 15b BZR). Ergänzend werden für das gesamte Südiareal Grundsätze zur Gestaltung und Qualität der Freiräume festgelegt (Art. 36a BZR).

5. Erläuterungen zum Bebauungsplan Südiareal

Basierend auf der Umzonung konkretisiert der Bebauungsplan Südiareal die Nutzungsplanung für die Zentrumszone 1 Südi. Er sichert die Umsetzung des Masterplans und schafft die Grundlage, das heutige Südiareal schrittweise zu einem neuen Quartier am Bahnhof Hochdorf mit rund 480 Wohnungen und 15'000 m² Gewerbe-, Freizeit- und öffentlichen Nutzungen sowie einem 8'500 m² grossen öffentlichen Park weiterzuentwickeln. Er präzisiert die bauliche Nutzung, die Gestaltung der Freiräume, die Erschliessung und Verkehrsorganisation sowie die Anforderungen an Umwelt, Energie und Qualitätssicherung.

Der Bebauungsplan ist ein behörden- und grundeigentümergebündeltes Instrument, ein sogenannter Sondernutzungsplan. Er setzt sich aus dem Situationsplan und den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Während der Situationsplan die planungsrechtlichen Festlegungen räumlich darstellt, umschreiben die SBV die inhaltlichen Vorgaben.

Der Wortlaut der neuen Bestimmungen und der Situationsplan sind in der Beilage «Bebauungsplan» zu finden.

5.1 Situationsplan

Der Situationsplan legt die räumliche Grundstruktur des neuen Quartiers fest. Er zeigt die Lage und Dimension der Baubereiche, der Freiräume, der Erschliessung, der Mobilitätsflächen, der Parkierung der Entsorgungs- und Retentionsanlagen sowie der Bepflanzung.

Verbindlich festgelegt werden insbesondere Baubereiche, Schwellenräume, Lage publikumsorientierter Nutzungen sowie der Erhalt prägender Bestandesbauten. Für die Erschliessung, die Freiraumgestaltung und weitere Infrastrukturanlagen zeigt der Situationsplan die räumliche Anordnung schematisch auf. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in den nachfolgenden Planungs- und Baubewilligungsverfahren im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans.

Als orientierende Bestandteile sind weiter das Richtprojekt, die Feuerwehrtellplätze, die Interessenslinie der SBB, die bestehende Parzellierung sowie die Personenunter- und Überführungen, der Bachlauf und die Gebäudezugänge dargestellt.

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. Die in den Sonderbauvorschriften geregelte anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich richtet sich nach dem Masterplan inkl. Reserve und ist in der Regel kleiner als die Baubereiche.

5.2 Sonderbauvorschriften

Einleitende Bestimmungen

In den einleitenden Bestimmungen wird der Bezug zum Masterplan Südiareal hergestellt und dessen Grundsätze begleitend gesichert.

Art und Mass der baulichen Nutzung

Das Kapitel «Art und Mass der baulichen Nutzung» legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Südiareals fest. Es regelt die Baubereiche, die zulässigen Nutzungen und Gebäudehöhen, den Umgang mit der bestehenden Bausubstanz sowie die Gestaltung der Schwellenräume. Damit werden die städtebaulichen Prinzipien des Masterplans verbindlich umgesetzt.

Auf dem Südiareal sind verschiedene Wohnformen für unterschiedliche Lebensstile vorgesehen. Ergänzend sind Flächen für Büros, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie, Detailhandel sowie soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen geplant. Publikumsorientierte Angebote konzentrieren sich vor allem in den Erdgeschossen rund um den Südiplatz.

Die zulässigen Bauvolumen orientieren sich am Masterplan Südi und den darin festgelegten städtebaulichen Prinzipien. Ein wichtiges Ziel der Planung ist der Erhalt und die Weiterentwicklung prägender Bestandesbauten. Bestehende Gebäude sollen, wo möglich, erhalten, aufgestockt und umgenutzt werden. Dadurch bleibt der einmalige Charakter des Fabrikareals und dessen Identität für Hochdorf erhalten.

Neue Gebäude sollen den Bestand ergänzen und klar definierte Plätze, Wege und Grünräume schaffen. Die Höhenstaffelung betont die Topografie an der Hangkante

Ausnahme bilden die beiden Hochhäuser, die der Bebauungsplan ermöglicht. Vorgesehen sind zwei Hochpunkte, wobei der höchste am Südiplatz eine maximale Höhe von 65 Metern erreichen darf. Der Schattenwurf der beiden Hochpunkte hat auf die Nachbargrundstücke ausserhalb des Areals keine Auswirkungen. Für einzelne Gebäude innerhalb des Areals wurden und werden die Auswirkungen im Planungsprozess berücksichtigt. Die konkrete Architektur der Hochhäuser wird erst in späteren Verfahren festgelegt und muss qualitätssichernde Beurteilungen durchlaufen. Durch eine hohe Konzentration der baulichen Dichte an wenigen Standorten werden gleichzeitig grössere Freiräume und Grünflächen erhalten.

Das Kapitel «Freiräume» konkretisiert die Vorgaben für deren Gestaltung. Es orientiert sich am Masterplan sowie am Richtprojekt und regelt die verschiedenen Freiraum-

Der neue Südiplatz soll künftig den Ankunftsort des Quartiers bilden und das bestehende Ortszentrum mit dem neuen Areal verbinden. Als öffentlicher Platz bietet er beschattete und grüne Aufenthaltsbereiche und bildet wichtige Schwellenräume zu den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen.

Durch den Südpark als grüne Freifläche, eine Parkallee für den Fuss- und Veloverkehr sowie naturnahe Bereiche entlang des Brunnenmöslibachs wird das Freiraumnetz von rund 8'500 m² vervollständigt. Die öffentlichen Freiräume sollen der Erholung, Begegnung sowie als Spiel- und Aufenthaltsflächen dienen. Der Südpark als öffentliche Parkanlage wird das Spiel- und Freizeitangebot in Hochdorf ergänzen. Die Fläche wird unter Einbezug der Bevölkerung weiterentwickelt.



Erschliessung und Parkierung

Das Kapitel «Erschliessung und Parkierung» legt die Grundsätze für die künftige verkehrstechnische Organisation des Südiareals fest. Es regelt die Erschliessung und Parkierung für die verschiedenen Verkehrsarten. Entsprechend der Vision des Südiareals stehen der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr im Vordergrund. Die Industriegasse und der Südiplatz sollen frei von motorisiertem Individualverkehr bleiben. Anlieferungen und Rettungsgassen sind vorgesehen. An den Rändern des Areals sind Sammelgaragen und Parkieranlagen vorgesehen. Insgesamt werden für den Bebauungsplanperimeter maximal 500 Parkplätze zur Verfügung stehen. Darin enthalten sind auch neue öffentliche Parkplätze, die das Angebot für den Ortskern von Hochdorf ergänzen. Gegenüber der heutigen industriellen Nutzung verschiebt sich der erzeugte Verkehr von Lastwagen und Mitarbeitenden hin zu Fuss-, Velo-, Anliefer- und motorisiertem Individualverkehr. Der entstehende Mehrverkehr kann durch das übergeordnete Verkehrsnetz aufgenommen werden.

Dank der direkten Lage am Bahnhof setzt das Mobilitätskonzept auf kurze Wege sowie eine gute Erreichbarkeit mit Bahn, Bus, Velo und zu Fuss. Es ist auf die langfristige Entwicklung des Bahnhofs Hochdorf abgestimmt und berücksichtigt die kantonalen Vorgaben für den Mobilitätshub Hochdorf als regionale Verkehrsdrehscheibe sowie die Planungen des Verkehrsverbunds Luzern, des Bundesamts für Verkehr und der SBB.

Das Südiareal wird über ein feinmaschiges Fuss- und Velowegnetz erschlossen und eng mit dem Bahnhof und dem Ortszentrum verbunden. Übergeordnete Verbindungen sichern schnelle und direkte Routen durch das Areal und den Anschluss an das kommunale und regionale Netz. Das Verkehrsaufkommen soll gegenüber einer konventionellen Überbauung reduziert und mit neuen Angeboten wie Quartier-Sharingangeboten ergänzt werden.

Umwelt und Energie

Das Kapitel «Umwelt und Energie» legt die Anforderungen an eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung und Nutzung des Südiareals fest. Es enthält Vorgaben zur klimaangepassten Freiraumgestaltung, zur Energieversorgung sowie zu zeitgemässen Gebäudestandards mit dem Ziel «Netto null».

Die nachhaltige Entwicklung des Quartiers beginnt mit der Nutzung bereits eingezoner und gut erschlossener Flächen. Bestehende Gebäude sollen, wo möglich, erhalten

und weitergenutzt werden. Begrünte Freiräume, Bäume und Retentionsflächen verbessern das Mikroklima und den Umgang mit Regenwasser. Das auf öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr ausgerichtete Mobilitätskonzept trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Für Neubauten gelten hohe Anforderungen an die Energieeffizienz und ökologische Qualität. Begrünte Dächer sowie der Einsatz erneuerbarer Energien sind verbindliche Bestandteile des Konzepts.

Ein wichtiger Bestandteil der Freiraumentwicklung ist zudem die Aufwertung der Gewässerräume. Der Brunnenmöslibach soll verlegt, geöffnet und als naturnaher Erholungsraum gestaltet werden. Für den Sagenbach wird mit dem Zonenplan die Möglichkeit einer späteren Verlegung und Öffnung gesichert. Damit werden die Gewässer langfristig besser in das neue Quartier eingebunden und ökologisch aufgewertet.

Die Umweltverträglichkeit der Planung wurde im Rahmen einer Umweltnotiz überprüft. Dabei wurden insbesondere die Anforderungen zu Naturgefahren, Lärm, Altlasten, Grundwasser sowie zum Klima- und Gewässerschutz berücksichtigt. Die projektspezifischen Anforderungen werden in den nachfolgenden Baubewilligungsverfahren weiter konkretisiert.

Qualitätssicherung und Etappierung

Im abschliessenden Kapitel «Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen» werden die Vorgaben für die etappenweise Entwicklung des Südiareals sowie für die Durchführung qualitätssichernder Verfahren festgelegt. Das stellt sicher, dass die städtebaulichen und architektonischen Qualitätsziele des Masterplans umgesetzt werden.

Die Entwicklung erfolgt in mehreren Etappen. Zunächst soll der Bereich beim Südiplatz realisiert werden, später folgen die Industriegasse und langfristig die ausserhalb des Bebauungsplans liegenden Flächen im westlichen Teil des Areals (Zentrumszone 2 Südi). Dieses Vorgehen ermöglicht eine schrittweise Umsetzung entsprechend dem Bedarf und schafft Raum für Zwischennutzungen.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Abstimmung über die Umzonung und den Bebauungsplan lösen selbst keine Ausgaben oder Kredite aus. Über konkrete Investitionen, Planungs- und Grundstücksgeschäfte wird im Rahmen der ordentlichen Budgetprozesse entschieden. Auch Kosten für Nutzung und Betrieb der gemeindeeigenen Liegenschaften durch Zwischennutzungen und Veranstaltungen zur Aktivierung des

Quartiers sowie die daraus resultierenden Mietzinseinnahmen laufen über den ordentlichen Budgetprozess.

Ein Grossteil des Südiareals befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hochdorf und unterliegt deshalb nicht der gesetzlichen Mehrwertabgabe. Der durch die Umzonung und den Bebauungsplan entstehende Mehrwert fliesst der Gemeinde über den späteren Verkauf der Baufelder direkt wieder zu und trägt zur Finanzierung der weiteren Entwicklung bei. Für die privaten Grundstücke gelten die gesetzlichen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich.

Aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie eine unabhängige Zweitbeurteilung bestätigen die Wirtschaftlichkeit der geplanten Entwicklung. Die aktuelle Schätzung beziffert den Marktwert des entwickelten Areals auf über 100 Millionen Franken. Dem steht ein heutiger Bilanzwert der gemeindeeigenen Grundstücke von rund 53 Millionen Franken gegenüber. Bei einer Ablehnung der Vorlagen bleibt der Wert in den Büchern unverändert. Bei einer Annahme steigt der Buchwert. Mit dem späteren Verkauf von Baufeldern wird der Wert realisiert. Relevant ist dabei die Marktlage im Zeitpunkt des Verkaufs.

Die nach der Rechtskraft von Umzonung und Bebauungsplan geplante Entwicklung des Areals erfordert Investitionen in die Erschliessung, öffentliche Freiräume und Infrastrukturen. Ein wesentlicher Teil der projektbezogenen, arealinternen Infrastrukturkosten ist in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigt und wird im Rahmen der Arealentwicklung durch Investoren mitfinanziert. Parallel zur Umzonung und zum Bebauungsplan wurde dazu ein behördenverbindlicher Erschliessungsrichtplan (ERP) erarbeitet. Er legt die etappenweise Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen wie Strassen, den öffentlichen Verkehr, Fuss- und Velowege, Freiräume, die Wasserversorgung sowie Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Die Umsetzung erfolgt schrittweise im Rahmen der kommunalen Finanzplanung.

Im Aufgaben- und Finanzplan 2027 bis 2032 (AFP) sind für Planung und Umsetzung der Infrastrukturen etappiert bis 2035 brutto rund 44 Millionen Franken enthalten, wobei auch Investitionsbeiträge Dritter im Umfang von rund 25 Millionen eingestellt sind (Stand AFP 31. Juli 2026).

Bei einer Ablehnung von Umzonung oder Bebauungsplan müsste die Situation neu analysiert und die Finanzierung insbesondere der im Bebauungsplan liegenden öffentlichen Räume neu beurteilt werden. Die Entwicklung des

Mobilitätshubs kann unabhängig von der Baufeldentwicklung und in Abhängigkeit der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde weiterverfolgt werden. Über die dafür notwendigen Investitionen würde zu gegebener Zeit im Rahmen der ordentlichen Entscheidungsprozesse entschieden.

7. Schulraumplanung

Zur Ermittlung des künftigen Schulraumbedarfs wurde eine Studie für die Schulraumplanung gestartet. Gestützt auf Bevölkerungsszenarien und die anstehenden Bautätigkeiten in Hochdorf sowie Römerswil und Hohenrain (Oberstufe) wird der Bedarf an Schulraum ermittelt. Dabei fliesst neben der laufenden inneren Entwicklung auch die etappierte Entwicklung des Südiareals ein. Über die Resultate wird die Bevölkerung nach Abschluss der Planung informiert.

8. Weiteres Vorgehen

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können gemäss Stimmrechtsgesetz mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Nach der Abstimmung unterbreitet der Gemeinderat die Umzonung und den Bebauungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung. Mit Rechtskraft der Genehmigung des Regierungsrates gelten die neuen Bestimmungen. Der Regierungsrat entscheidet dabei auch über allfällige Beschwerden.

Nach der Rechtskraft der Umzonung und des Bebauungsplans kann die Entwicklung des Südiareals schrittweise umgesetzt werden. Die einzelnen Baufelder werden etappenweise entwickelt. Die öffentlichen Freiräume verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Für die Finanzierung der Infrastruktur und der Freiräume wird koordiniert mit der Erarbeitung von Vorprojekten das Modell weiterentwickelt, bei welchem sich die künftigen Investoren und weitere Interessierte beteiligen.

Die Entwicklungsstrategie und mögliche Trägerschaftsmodelle werden nach der Abstimmung weiterentwickelt. Die konkreten Bauvorhaben werden in den nachfolgenden Projektierungs-, Konkurrenz- und Baubewilligungsverfahren ausgearbeitet. Die Bevölkerung wird auch in den weiteren Planungsschritten einbezogen. Über Vorlagen, die in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten fallen, wird zu gegebener Zeit erneut abgestimmt.

Wird eine oder werden beide Vorlagen abgelehnt, können die geplanten Entwicklungsschritte nicht oder nur teilweise umgesetzt werden. Je nach Abstimmungsergebnis bleiben die heutigen planungsrechtlichen Grundlagen

bestehen oder es sind neue Planungsverfahren erforderlich. Bei Annahme des Bebauungsplans und gleichzeitiger Ablehnung der Umzonung könnte der Bebauungsplan nicht in Kraft treten. Bei Ablehnung des Bebauungsplans und Annahme der Umzonung wäre ein neues Planungsverfahren für die Flächen in der Zentrumszone 1 Südi notwendig. Die übrigen umgezonten Flächen in der Zentrumszone 2 Südi könnten unabhängig weiterentwickelt werden.

9. Würdigung durch den Gemeinderat

Mit dem Erwerb des Südiareals hat Hochdorf die Möglichkeit geschaffen, ein zentral gelegenes Gebiet langfristig im öffentlichen Interesse zu entwickeln. Die nun vorliegende Umzonung und der Bebauungsplan wurden unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet und schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklung.

Der Gemeinderat erachtet die Vorlagen als ausgewogene Grundlage für die Entwicklung des Südiareals. Sie schaffen einen verbindlichen Rahmen für die künftige Nutzung, sichern wichtige Freiräume, regeln die Erschliessung und stellen hohe Anforderungen an die städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität – so, wie es die Bevölkerung in den Mitwirkungen gewünscht hat. Gleichzeitig lassen sie genügend Spielraum, um die einzelnen Projekte in den nachfolgenden Verfahren sorgfältig weiterzuentwickeln.

Aus Sicht des Gemeinderats bietet das Südiareal die Chance, zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraum an einem gut erschlossenen Standort zu schaffen sowie die Entwicklung nach innen gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton umzusetzen. Gleichzeitig bringt dieses komplexe, umfangreiche Vorhaben Herausforderungen mit sich. Die schrittweise Entwicklung, abgestimmt auf die notwendigen Investitionen in öffentliche Infrastrukturen, bedarf weiterhin einer sorgfältigen und weitsichtigen Planung und Koordination. Die Bevölkerung soll dabei stufengerecht in den Entwicklungsprozess und die nachfolgenden Entscheide eingebunden werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die beiden Vorlagen eine zweckmässige Grundlage für die langfristige Entwicklung des Südiareals bilden. Er beantragt den Stimmberechtigten deshalb, den Änderungen des Zonenplans und den Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements sowie dem Bebauungsplan Südiareal zuzustimmen.

10. Bericht der Controlling-Kommission

Die Controlling-Kommission hat die vorliegenden Vorlagen zur Entwicklung des Südiareals geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, sowohl der Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements als auch dem Bebauungsplan Südiareal zuzustimmen. Die beiden Vorlagen bilden die notwendige Grundlage, damit die Gemeinde die Entwicklung des Areals im öffentlichen Interesse weiterführen kann.

Die Kommission stellt fest, dass dem Projekt ein sorgfältiger und breit abgestützter Planungsprozess zugrunde liegt. Die Bevölkerung konnte sich über mehrere Jahre hinweg in verschiedenen Mitwirkungsverfahren einbringen – von der Vision über die Testplanung und den Masterplan bis zur Umzonung und zum Bebauungsplan. Zudem wurde die Planung durch eine breit zusammengesetzte Begleitkommission begleitet, in welcher Politik, Fachpersonen, Verbände und weitere Interessengruppen vertreten waren. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden geprüft und in die Weiterentwicklung der Planung einbezogen.

Mit dem Ja zum Kauf des Südiareals im Jahr 2021 hat die Bevölkerung den Grundstein für die Entwicklung dieses strategisch wichtigen Areals gelegt. Die aktuellen Vorlagen entscheiden nicht über einen neuen Erwerb, sondern darüber, ob aus dieser Investition langfristig Nutzen und Mehrwert für Hochdorf geschaffen werden können. Sie schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um Wohnraum, Arbeitsplätze, öffentliche Freiräume und eine nachhaltige Entwicklung an zentraler Lage zu ermöglichen. Die Kommission weist zudem darauf hin, dass bei einer Ablehnung erhebliche finanzielle Risiken entstehen. Die Kosten für die Finanzierung des Arealkaufs fallen weiterhin an, während sich die geplanten Erträge aus der Entwicklung und dem späteren Verkauf von Baufeldern verzögern oder ganz ausbleiben könnten. Dies würde den finanziellen Handlungsspielraum der Gemeinde einschränken und könnte künftig zusätzlichen Druck auf den Steuerhaushalt ausüben.

Die zwei Abstimmungsfragen sind notwendig, weil sich die Perimeter der beiden Planungen unterscheiden: Die Umzonung betrifft das gesamte Entwicklungsgebiet, während der Bebauungsplan nur einen Teil des Areals konkret regelt. Aus diesen Gründen empfiehlt die Controlling-Kommission die Annahme beider Vorlagen, jeweils unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache.

Hochdorf, 11. August 2026, die Controlling-Kommission

Franz Sigrist, Susanne Abt-Estermann, Marco Amrein,
Stephan Boesch, Guido Jutz, Claudia Pfyl, Beat Kramer
Mölbart

11. Antrag des Gemeinderats und Abstimmungsfragen

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten:

- die Änderungen des Zonenplans sowie die Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements zu genehmigen
- den Bebauungsplan Südiareal mit Situationsplan und Sonderbauvorschriften zu genehmigen.

Abstimmungsfrage 1

Stimmen Sie der Änderung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans Südiareal unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache zu?

Abstimmungsfrage 2

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Südiareal unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache zu?

Die verbindlichen, zur Abstimmung vorliegenden Unterlagen werden im Anhang abgedruckt:

- Anhang 1: Umzonung Südiareal, Änderungen Bau- und Zonenreglement
- Anhang 2: Änderung Zonenplan
- Anhang 3: Bebauungsplan Südiareal, Sonderbauvorschriften
- Anhang 4: Bebauungsplan Südiareal, Situationsplan
- Anhang 5: Einsprache KMU-Center-Hochdorf AG, Hochdorf



Link zu den Unterlagen



Abbildung 5: Visualisierung Südiareal, Blick vom Südiplatz zur Personenunterführung Süd, Salewski Nater Kretz, April 2025

Sonderkredit Neubau Bushof Ost

1. Das Wichtigste in Kürze

Der Bahnhof Hochdorf ist eine wichtige regionale Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr in Hochdorf und dem Seetal. Die heutigen Haltestellen auf der Busrampe östlich der Gleisanlage entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Zudem ist der hindernisfreie Ein- und Ausstieg gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz nicht gewährleistet.

Als erster Baustein der Entwicklung rund um den Bahnhof Hochdorf soll der Bushof Ost mit drei Haltekannten realisiert werden. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Eingangs zum Seetal, das die Mobilität von Hochdorf nachhaltig verbessert. Der Bushof schafft Raum für neue Buslinien und verbessert die Vernetzung der verschiedenen Mobilitätsformen.

Während der Projektierungsphase wurden verschiedene Anliegen und Kritikpunkte zum Vorprojekt geäussert. Insbesondere Fragen zur Erschliessung, Anlieferung und Parkierung führten zu Diskussionen und zur Lancierung der Petition «Mobilitätshub Hochdorf – nur mit der Gisler AG». Die eingegangenen Rückmeldungen wurden geprüft und soweit möglich in die Weiterentwicklung des Projekts aufgenommen.

Das vorliegende Bauprojekt wird von der SBB AG und dem Kanton Luzern partnerschaftlich mitgetragen. Der Gemeinderat beantragt einen Sonderkredit für den Neubau des Bushofs Ost in der Höhe von 2.6 Millionen Franken. Durch Beiträge des Kantons und der SBB AG reduziert sich der Gemeindeanteil auf netto rund CHF 780'000 bzw. 30%.

2. Ausgangslage

Der Bahnhof Hochdorf ist eine regionale Verkehrsdrehscheibe, an der täglich rund 3'700 öV-Nutzende umsteigen. Er übernimmt eine zentrale Erschliessungsfunktion für Menschen, die Hochdorf als Wohn-, Bildungs-, Arbeits- und Einkaufsort nutzen oder von hier aus in die nähere und weitere Region pendeln. Neben der Seetalbahn verkehren östlich der Gleise vier Buslinien und Nachtbusse. Westlich der Gleise werden eine Buslinie sowie regelmässig Bahn-ersatzbusse geführt. Es stehen Veloparkplätze, Kiss+Ride- und Park+Ride-Parkplätze zur Verfügung. Die Angebote der Verkaufs- und Gastrobetriebe schaffen einen lebendigen öffentlichen Ort.

Die bestehende Infrastruktur für die Buslinien entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die zwei östlich der Gleise liegenden Haltestellen auf der alten Busrampe stossen sowohl räumlich als auch betrieblich an ihre Grenzen. Für zusätzliche Busangebote besteht kein Platz. Die Haltestellen bieten keinen Schutz vor Witterung.



Abbildung 6: Ist-Zustand alte Busrampe Bahnhof Ost, August 2026



Abbildung 7: Der neue Bushof Ost entsteht im Bereich der heutigen Park+Rail-Anlage der SBB AG, August 2026.

Die räumliche Situation ist für alle Verkehrsteilnehmenden eng und baulich in einem schlechten Zustand. Aus der Bevölkerungsumfrage zur Mobilität und dem Wohlbefinden im öffentlichen Raum von 2025 ging hervor, dass sich viele Hochdorferinnen und Hochdorfer im Bahnhofsumfeld tagsüber und nachts unwohl fühlen.

Der Bushof dient der Sicherstellung einer leistungsfähigen und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmten öffentlichen Verkehrserschliessung. Gemäss Gesetz über den öffentlichen Verkehr des Kantons Luzern (öVG) sind Kanton und Gemeinden gemeinsam für die öV-Infrastruktur verantwortlich, wobei den Gemeinden insbesondere die Bereitstellung der Haltestelleninfrastruktur im Siedlungsgebiet obliegt. Der Kanton beteiligt sich nach § 23 öVG an den Kosten. Die Bauherrschaft liegt bei der Gemeinde. Als

Bestandteil der kommunalen Verkehrsinfrastruktur stützt sich das Projekt zudem auf das Strassengesetz des Kantons Luzern sowie auf das Planungs- und Baugesetz. Die Ausgestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes des Bundes.

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BehiG) müssen bei öffentlich zugänglichen Verkehrsanlagen bis Ende 2023 der hindernisfreie Zugang sichergestellt sein. Ziel dabei ist es, dass Menschen mit Mobilitätseinschränkungen den öffentlichen Verkehr selbstständig nutzen können. Die Gemeinde Hochdorf ist als Eigentümerin der Bushaltestellen gesetzlich und institutionell verantwortlich, die Halteketten entsprechend anzupassen.

3. Der Bushof Ost als Teil des Mobilitätshubs Hochdorf

Bereits im Siedlungsleitbild 2015 wurde die Weiterentwicklung des Bahnhofs Hochdorf als wichtiges Ziel der Gemeinde definiert. Die Mobilitätsstrategie Hochdorf 2040 sowie das öV-Konzept konkretisieren dieses Ziel und sehen den Ausbau des Bahnhofs zu einem modernen Mobilitätshub vor. Die Vision der Bevölkerung zum Südiareal und dem Mobilitätshub gibt die Richtung vor: Durchmischte Begegnungsorte, eine zeitgemässe Mobilität – Langsamverkehr als Priorität und Zentrumsqualitäten schaffen.

Im Masterplan und Bebauungsplan Südiareal wird der erforderliche Raum für die Mobilität von heute und morgen gesichert. Ziele sind die bessere Vernetzung von Bus, Bahn, Fuss- und Veloverkehr, zusätzliche Kapazitäten für den öffentlichen Verkehr und die Stärkung des Bahnhofs Hoch-

dorf als attraktiver und leistungsfähiger Mobilitätsknoten. Die Umsetzung von Massnahmen rund um den Bahnhof Hochdorf erfolgt in Etappen. Neben den kommunalen Interessen müssen dabei die übergeordneten Rahmenbedingungen von Bund und Kanton berücksichtigt werden. Der Ausbau des Bahnhofs Hochdorf durch Bund und die SBB AG ist in der letzten Etappe vorgesehen. Das ist seit der Testplanung 2023 als Rahmenbedingung in die Interessenabwägung eingeflossen. Die Übergangsphasen sind so ausgelegt, dass eine bestmögliche Situation für die Umsteigebeziehungen Bus-Bahn und Velo-öV sichergestellt ist.

Der Bushof Ost bildet die erste Etappe der Entwicklung des Mobilitätshubs Hochdorf. Die Planungsarbeiten für die zweite Etappe wurden im Frühling 2026 mit der Erarbeitung von Machbarkeitsstudien und Vorprojekten gestartet.



Abbildung 8: Entwicklung Mobilitätshub Hochdorf bis 2045+, Gemeinde Hochdorf, Juni 2026

Etappe 1 - 2028: Bushof Ost mit drei Haltekanten, Veloabstellanlage

Etappe 2 - 2030+: Bushof West mit bis zu vier Kanten, Personenunterführung Süd, Bahnhofplatz, Südiplatz, Veloabstellanlage

Etappe 3 - 2045+: Bushof West mit bis zu drei Haltekanten, Personenunterführung Mitte und Ausbau Bahnhof, Personenunterführung Nord

4. Gemeinsamer Planungsprozess

Die Grundlage für das Gesamtkonzept wurde mit der Testplanung zur Entwicklung des Südiareals und des Mobilitäts-hubs im Jahr 2023 geschaffen. Das interdisziplinär zusammengesetzte Beurteilungsgremium empfahl das Konzept mit Bushof Ost, Bushof West und neuen Gleisquerungen passend zur Vision als Bestvariante zur Weiterbearbeitung. Das daraus entwickelte Bushof Ost-Projekt ist eine gemeinsame Planung des Kantons Luzern, der Gemeinde Hochdorf, der SBB AG sowie der beteiligten Transportunternehmen.

Im Rahmen der Planung wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der angrenzenden Nachbarschaft in persönlichen Gesprächen einbezogen. Dabei standen insbesondere Fragen der Erschliessung, der Anliefersituation, der Parkierung sowie der betrieblichen Organisation des Bushofs im Vordergrund. Die direkt betroffenen Anstösserinnen und Anstösser wurden an einem separaten Infoanlass persönlich über das Projekt informiert.

In die Projektbearbeitung flossen Stellungnahmen verschiedener kantonaler und kommunaler Fachstellen sowie der beteiligten Verkehrsunternehmen ein.

5. Projektbeschreibung Bushof Ost

5.1 Projektziele

Der Bushof Ost wird so geplant, dass er sowohl die heutigen Anforderungen erfüllt als auch mit der langfristigen

Entwicklung des Bahnhofs kompatibel ist. Mit dem Projekt werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- drei hindernisfreie Haltekanten für Gelenkbusse
- zusätzliche Kapazitäten für künftige Buslinien
- direkte Umsteigebeziehungen zwischen Bus, Velo und Bahn
- höhere Aufenthaltsqualität am Bahnhof Hochdorf
- Begegnungszone mit reduziertem motorisiertem Verkehr an der Bahnhofstrasse
- Sicherstellung von Erschliessung und Anlieferung im Umfeld
- klimaangepasste und benutzerfreundliche Gestaltung des öffentlichen Raums
- Flächenreserve für eine spätere Personenunterführung Mitte

5.2 Bushof und Busbetrieb

Der Bushof Ost verbindet die Haltekanten von Bahn und Bus direkt und ermöglicht damit kurze, niveaugleiche Umsteigewege. Die Anlage umfasst drei hindernisfreie Haltekanten und ist auf den künftigen Betrieb mit mehreren Buslinien, Nachtbusangeboten und Bahnersatzverkehr ausgelegt. Die Haltekanten sind für die Buslinien flexibel nutzbar. Dies ermöglicht einen stabilen Betriebsablauf ohne gegenseitige Behinderungen.

Die Haltekanten A und B sind für Gelenkbusse ausgelegt. Die Haltekante C ist aufgrund der örtlichen Platzverhältnisse für den Regelbetrieb mit Standardbussen ausgelegt. Im Ausnahmefall kann die Haltekante C auch von Gelenk-



Abbildung 9: Visualisierung des künftigen Bushofs Ost, Nightnurse Images, Zürich, Januar 2026

bussen genutzt werden. Durch die Bereitstellung separater Anlieferflächen für Gewerbebetriebe kann die Durchfahrt auf der Bahnhofstrasse gewährleistet werden, auch wenn alle Anlieferflächen und Haltekanten besetzt sind.

5.3 Ausstattung

Der Bushof wird mit einer modernen und benutzerfreundlichen Infrastruktur ausgestattet. Dazu gehören:

- grosszügiger, überdachter Wartebereich zwischen Bahn-perron und Buskanten A und B,
- Sitzgelegenheiten,
- dynamische Fahrgastinformationen für Bus und Bahn,
- verbesserte Beleuchtung beim Bushof und unter dem Parkdeck,
- gedeckte Veloabstellplätze direkt beim Perron.

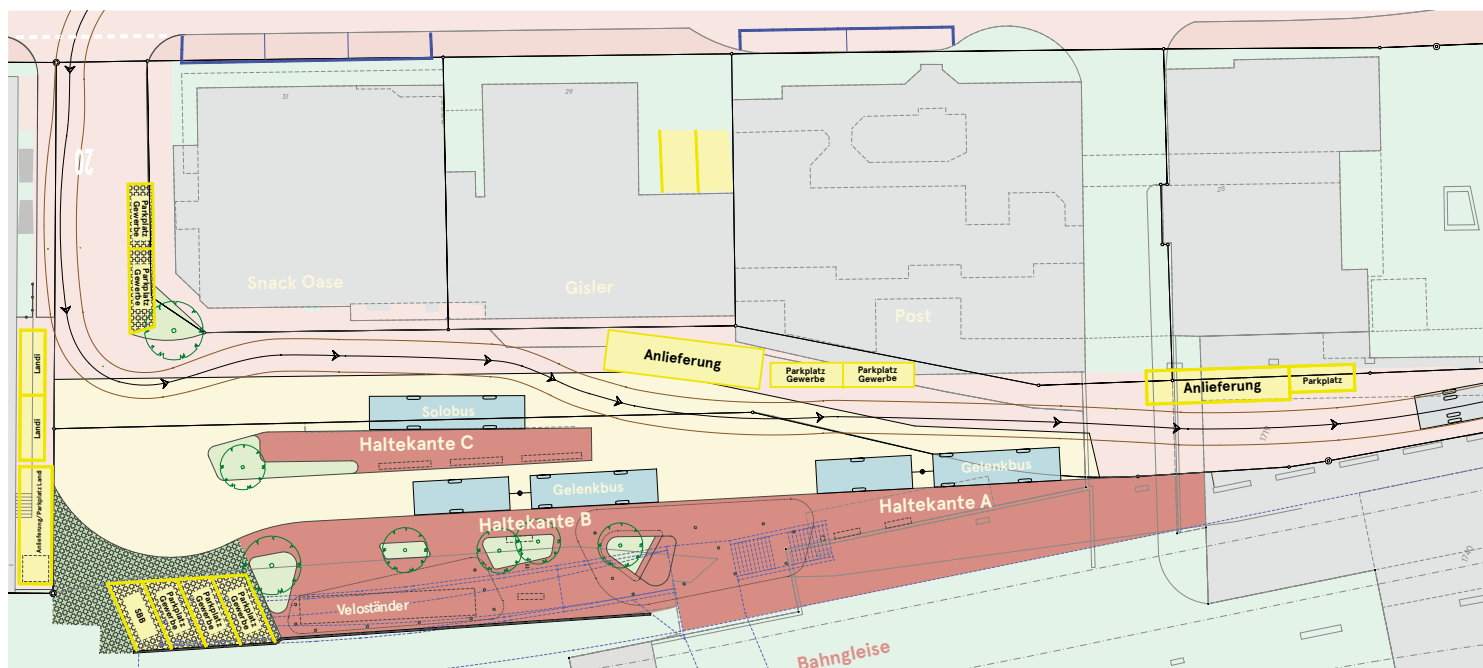


Abbildung 10: Lageplan Bushof Ost mit Haltekanten A, B und C, Gemeinde Hochdorf, Januar 2026



Abbildung 11: Visualisierung Wartebereich Bushof Ost, Nightnurse Images, Zürich, Januar 2026

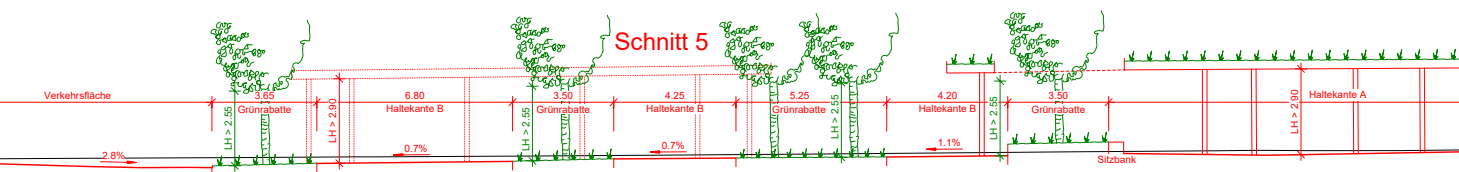


Abbildung 12: Schnittplan Bushof Ost, Emch+Berger WSB AG, Juni 2026

5.4 Umgebungsgestaltung

Vorgesehen sind klimaresistente Bäume mit Staudenunterpflanzung, entsiegelte Parkplatzflächen, Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser, Dachretentionen mit standortgerechter Begrünung sowie helle Belagsoberflächen zur Reduktion der Hitzeentwicklung. Die Umgebungsgestaltung verbessert die Aufenthaltsqualität und unterstützt die Klimaanpassung am Bahnhof.

5.5 Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse wird innerhalb des Projektperimeters saniert und auf der ganzen Länge neu als Begegnungszone mit Tempo 20 geführt.

5.6 Parkierung und Anlieferung

Die bestehende Park+Ride-Fläche der SBB AG wird für den Bau des Bushofs Ost genutzt. Zusammen mit der SBB AG wurde das Angebot der Park+Ride-, Kiss+Ride- und Mobility-Angebote im Bahnhofsumfeld überprüft und unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen neu angeordnet.



Abbildung 13: Standort der P+R-Anlage ab Ausbau Bushof Ost, April 2026

Die Park+Rail-Parkplätze werden auf die öffentliche Parkplatzfläche auf der Westseite der Bahngeleise verlegt. Dies spielt die notwendigen Flächen für den Ausbau des Bushofs Ost frei und stellt gleichzeitig die weiterhin funktionierende Umsteigebeziehung vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr über den Bushof West und die bestehende Personenunterführung sicher.

Auf der heutigen Busrampe werden neben der bestehenden Anlieferfläche vier Kiss+Ride-Parkplätze angeordnet. Der hindernisfreie Parkplatz beim Bahnhofsgelände bleibt bestehen. Die bestehenden sieben Blaue-Zone-Parkplätze werden durch sechs weisse öffentliche 15-Minuten-Parkplätze ersetzt.

Insgesamt sind vier markierte Anlieferflächen für das angrenzende Gewerbe eingeplant. Der Busbetrieb und die Durchfahrt auf der Bahnhofstrasse bleiben so auch bei Anlieferungen im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben gewährleistet.

5.7 Velo- und Fussverkehr

Mit dem Bushof Ost werden für den Fuss- und Veloverkehr folgende Angebote geschaffen:

- 26 gedeckte Veloabstellplätze beim Bushof Ost (bisher 12) mit Veloreparaturstation,
- sichere, hindernisfreie und helle Fusswegverbindungen,
- Begegnungszone mit Tempo 20.

5.8 Anpassungen gegenüber dem Vorprojekt

Im Verlauf der Projektierung wurden verschiedene Anliegen aus der Bevölkerung, von Anwohnenden und von betroffenen Betrieben geprüft. Dazu gehörten insbesondere die Forderungen der im August 2025 eingereichten Petition «Mobilitätshub Hochdorf – nur mit der Gisler AG». Die Petition wurde von insgesamt 2'325 Personen unterzeichnet, darunter rund 700 Personen aus Hochdorf. Sie verlangte unter anderem den Erhalt der Parkplätze bei der Gisler AG sowie ausreichende Anlieferungsmöglichkeiten.

Diese Anliegen wurden geprüft und führten zu verschiedenen Anpassungen gegenüber dem Vorprojekt. Insbesondere wurden die Haltekannte C sowie die Verteilung der Grün- und Verkehrsflächen überarbeitet. Die Haltekannte C wurde verkürzt, damit direkt vor der Gisler AG abseits der Bahnhofstrasse ein markierter Umschlagplatz geschaffen werden kann. Die Haltekannte C ist dadurch für Solobusse, nicht aber für Gelenkbusse, vollständig hindernisfrei nutzbar.

Im öffentlichen Raum beim Bushof Ost sind sechs öffentliche Parkplätze geplant (bisher sieben). Diese können von der Kundschaft der Gewerbebetriebe an der Bahnhof-

strasse genutzt werden. Hinzu kommen zwölf Parkplätze in der blauen Zone an der nahen Kantonsstrasse, sowie rund 300 öffentlich zugängliche Parkplätze im Umkreis von 300 Metern im Ortskern.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Kostenvoranschlag

Hochdorf als Standortgemeinde ist die Bauherrin. Für die Sonderkreditabstimmung gilt nach kantonalem Finanzhaushaltsgesetz das Bruttonprinzip (inkl. Beiträge Dritter). Es sind deshalb der Stimmbevölkerung die Gesamtkosten in der Höhe von 2.6 Millionen Franken zur Beschlussfassung vorzulegen.

Baumeisterarbeiten	CHF	1'600'000
Ausrüstung / Ausstattung	CHF	600'000
Dienstleistungen	CHF	400'000
Total Kosten	CHF	2'600'000

Kostenvoranschlag inkl. 8.1% MwSt. und inkl. 10% Unvorhergesehenes und Teuerung, auf der Basis Baukostenindex Preisstand Oktober 2025.

6.2 Finanzierung

Der Kanton Luzern beteiligt sich – vorbehaltlich der Zustimmung des Regierungsrats – im Rahmen der kantonalen Vorgaben zur Entwicklung von Verkehrsdrehscheiben an den Kosten.

Die SBB AG beteiligt sich an der Überdeckung sowie an der Aufwertung des gemeinsamen Bus- und Bahnperrens und der Veloabstellanlagen. Weitere Beiträge leisten Dritte für Anpassungen im Bereich der privaten Grundstücke sowie die Busbetriebe für die fahrgastseitige Informationsinfrastruktur.

Die Bruttokosten werden gemäss vorliegendem Planungsstand anteilmässig auf die Projektpartner verteilt (gerundet):

Kanton Luzern	58%	CHF	1'510'000
Gemeinde Hochdorf	30%	CHF	780'000
SBB AG	8%	CHF	210'000
Busbetriebe	2%	CHF	50'000
Beiträge Dritter	2%	CHF	50'000
Total Kosten	100%	CHF	2'600'000

Die Kosten für das Vorprojekt wurden der Erfolgsrechnung 2024 und 2025 belastet und betrugen CHF 51'162. Der Kanton Luzern hat sich zu 50% an den Kosten des Vorprojekts beteiligt.

Die Planungskosten für das Bauprojekt betragen 2026 rund CHF 170'000 und werden über die Investitionsrechnung 2026 abgerechnet. Der Kanton beteiligt sich daran mit CHF 70'000.

In der Bilanz werden die Ausgaben bis zur Bauvollendung in den «Anlagen in Bau» (Bilanzgliederung 1407) aktiviert. Nach der Bauvollendung werden die Baukosten in die entsprechenden Anlagekategorien überführt und jährlich linear abgeschrieben. Für die einzelnen Anlagekategorien gelten folgende Abschreibungsdauern:

- Strassen: 30 Jahre,
- Mobiliar, Maschinen, Apparate: 8 Jahre.

Die Abschreibungsdauern richten sich nach der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGV, SRL 161). Der interne kalkulatorische Zinssatz beträgt 2% und wird jährlich vom jeweiligen Anlagerestwert per 1. Januar berechnet. Die Abschreibungen pro Jahr belaufen sich unter Berücksichtigung der Investitionsbeiträge der Projektpartner auf netto rund CHF 26'000.

Betrieb und Unterhalt des neu gestalteten Bushofs werden im Rahmen des Bahnhofsvertrags mit der SBB AG geregelt. Zu Lasten der Gemeinde Hochdorf fallen jährlich ca. Kosten von CHF 15'000 an.

7. Termine

Nach der Abstimmung über den Sonderkredit wird das Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Anschliessend erfolgt die Ausführungsplanung mit Ausschreibung nach öffentlichem Beschaffungsrecht. Geplant ist eine Umsetzung zwischen Ende 2027 und Ende 2028.

Während der Bauarbeiten kommt es zu Umleitungen und teilweise zu Nutzungseinschränkungen. Das Baustellenkonzept wird zusammen mit dem dannzumal beauftragten Unternehmen erarbeitet und die Nachbarschaft frühzeitig involviert.

Die Controlling-Kommission hat die Vorlage für den Neubau des Bushofs Ost geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, dem beantragten Sonderkredit zuzustimmen. Der Bushof Ost ist ein wichtiger Baustein für die Entwicklung des Südiareals und die Stärkung des öffentlichen Verkehrs in Hochdorf.

Mit dem Bushof Ost entstehen bessere und hindernisfreie Umsteigemöglichkeiten zwischen Bus, Bahn, Velo- und

Aus finanzieller Sicht ist hervorzuheben, dass die Gemeinde Hochdorf lediglich 30 Prozent der Gesamtkosten trägt. Der überwiegende Teil wird durch den Kanton Luzern sowie weitere Projektpartner, insbesondere die SBB und die Busbetriebe, finanziert. Dadurch kann eine wichtige Infrastrukturmassnahme mit einer für die Gemeinde tragbaren finanziellen Belastung umgesetzt werden.

26

9. Würdigung des Gemeinderates

Mit dem Bushof Ost wird ein erster wichtiger Schritt zur Entwicklung des Bahnhofs Hochdorf als moderner Mobilitäts-hub umgesetzt. Der neue Bushof verbessert den öffentlichen Verkehr, schafft sichere und hindernisfreie Umsteigemöglichkeiten zwischen Bus, Bahn, Velo und Fussverkehr und trägt wesentlich zur Aufwertung der Bahnhofsumgebung bei. Gleichzeitig entsteht ein attraktives und zeitgemässes Eingangstor zum Seetal, das die Mobilität in Hochdorf nachhaltig stärkt und auf künftige Entwicklungen ausrichtet.

10. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Sonderkredit für den Neubau des Bushof Ost in der Höhe von CHF 2'600'000 mit einem Gemeindeanteil von CHF 780'000 zuzustimmen.

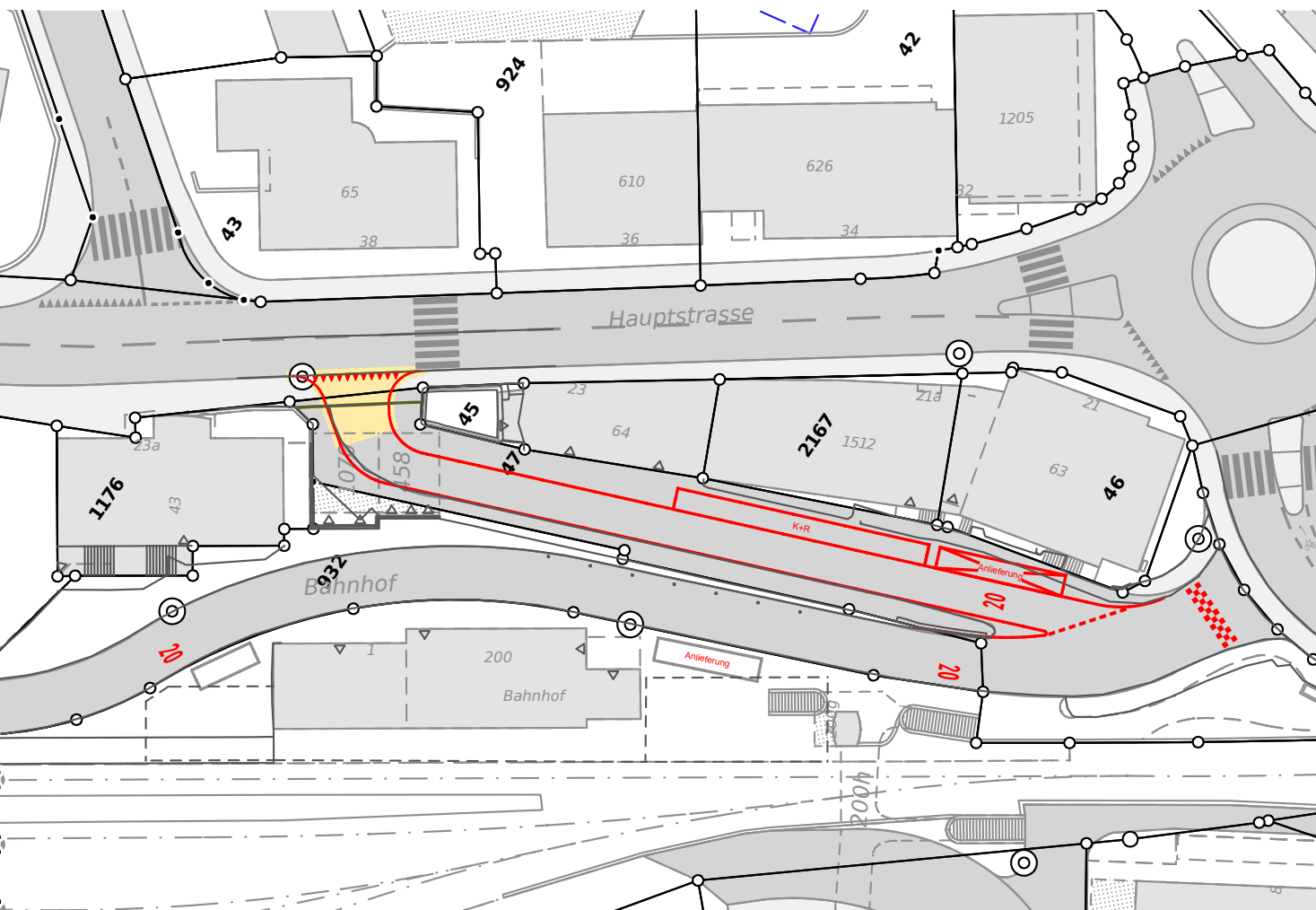
Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Sonderkredit für den Neubau des Bushofs Ost im Betrage von CHF 2'600'000.00 zu?

Die orientierenden Pläne zum Projekt sind vorliegend abgedruckt und digital abrufbar unter www.hochdorf.ch



Link zu den Unterlagen



23. April 2026

Gemeinde Hochdorf

Umzonung «Südiareal»

Änderungen im Bau- und Zonenreglement: Art. 14, Art. 15a, Art. 15b, Art 36a

Am 23. April 2026 vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage verabschiedet

Öffentliche Auflage vom 11. Mai 2026 bis 9. Juni 2026

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Kurt Zemp

.....

Thomas Bühlmann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt



23. April 2026

Art. 14
Grundmasse Bauzonen

Bauzonen	Abkürzung	Fachbeirat Bau / Koordination gemäss Art. 4 und 5 BZR	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer 1 (UZ-1) Gemäss Art. 7 Abs. 1 BZR	Überbauungsziffer 2 (UZ-2) Gemäss Art. 7 Abs. 2 BZR	Überbauungsziffer 3 (UZ-3) gemäss Art. 7 Abs. 3 BZR	Überbauungsziffer 4 gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR	Tafelartige Fassadenhöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 2) ^{a)}	Gesamthöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 2) ^{a)}	Tafelartige Fassadenhöhe 2 in m (gemäss Art. 8 Abs. 3)	Gesamthöhe 2 in m (gemäss Art. 8 Abs. 3)	Grenzabstand 1 in m gemäss PBG § 122	Grenzabstand 2 in m gemäss PBG § 122	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen BZR
Zentrumszone 1 Südl	Ze-S1	ja	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	19.50	19.50	--	--	4.00	--	III	15a
Zentrumszone 2 Südl	Ze-S2	ja	ja	ja	ja	nein	0.25 ^{a)}	--	--	--	19.50	19.50	--	--	4.00	--	III	15b

^{a)} Für rein gewerbliche Bauten respektive Bauteile kann die Gemeinde die Überbauungsziffer um max. 50 % erhöhen. ^{g)} Die Gemeinde kann die UZ für die Parzellen Nr. 175, 176, 177 und 940 bis zu 0.36 (inkl. Gestaltungsplanbonus) erhöhen.

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf wird wie folgt angepasst (Änderungen in blau)

Art.15a

Zentrumszone 1 Südi
(Siehe Tabelle Art. 14
BZR)

- ¹ Die Zentrumszone 1 Südi bezweckt die Schaffung eines autoarmen, belebten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität und einer vielfältigen Nutzungsmischung unter Berücksichtigung des industriellen Erbes. Die Entwicklung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung einer klimaangepassten, ressourcenschonenden und sozial durchmischten Ausrichtung. Zulässig sind auch Nutzungen für öffentliche Zwecke sowie für Sport- und Freizeitaktivitäten. Güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe, Logistikbetriebe sowie Nutzungen für das Sexgewerbe sind nicht zulässig.
- ² Neubauten und wesentliche bauliche Änderungen sind nur im Rahmen eines Bebauungsplans gestattet.
- ³ Der Bebauungsplan macht mindestens Aussagen zur Lage und Dimensionierung der Bauten und Anlagen, den zulässigen Nutzungen und zur Erschließung und Mobilität. Er definiert zudem den Umgang mit bestehenden Bauten und sichert die wichtigen Freiraumachsen und Aussenräume und ihre Qualität. Er orientiert sich dabei am Masterplan Südiareal vom April 2025.
- ⁴ Bestehende Bauten und Anlagen, die gemäss dem Masterplan Südiareal vom April 2025 zur historischen Identität des Quartiers beitragen, sind soweit möglich zu erhalten. Sie dürfen erweitert werden.
- ⁵ Es gilt eine maximale Gesamthöhe von 19.5 m. Im Bebauungsplan können, gestützt auf den Masterplan Südiareal vom April 2025, Gesamthöhen bis zu 33 m zugelassen werden.
- ⁶ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind zudem zwei Hochhäuser zulässig. Das Hochhaus im Bereich des Südiplatzes darf eine Gesamthöhe von 65 m aufweisen. Ein zweites Hochhaus muss mit mindestens 20 % niedriger Gesamthöhe realisiert werden.
- ⁷ Für die Planung und Realisierung der Hochhäuser ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Art.15b

Zentrumszone 2 Südi
(Siehe Tabelle Art. 14
BZR)

- ¹ Die Zentrumszone 2 Südi bezweckt die Schaffung eines Quartiers mit vielfältigen Wohn- und Arbeitsnutzungen. Zulässig sind auch Nutzungen für öffentliche Zwecke sowie für Sport- und Freizeitaktivitäten. Güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe, Logistikbetriebe sowie Nutzungen für das Sexgewerbe sind nicht zulässig.
- ² Bei Neubauten sowie Änderung bestehender Bauten mit erheblicher Auswirkung auf Substanz oder das Orts- und Quartierbild ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Es können auch Teilgestaltungspläne erlassen werden. Für solche Vorhaben ist zudem ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 6 BZR durchzuführen.



23. April 2026

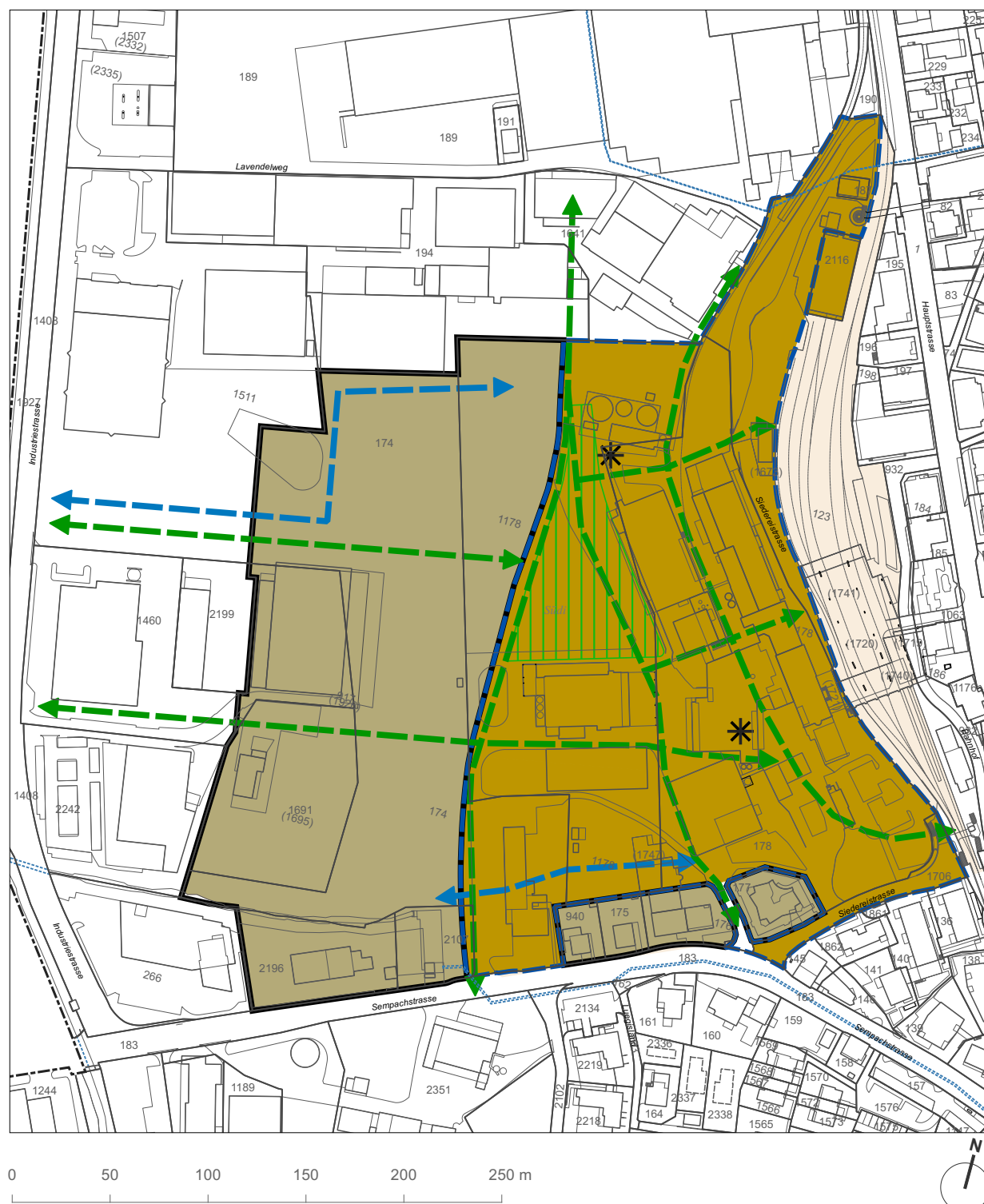
Art. 36a
Freiraumgestaltung
Südiareal

- ³ Für alle Vorhaben, die nicht unter Absatz 2 fallen, kann die Gemeinde den Fachbeirat Bau beiziehen.
 - ⁴ Mit Ausarbeitung der Gestaltungspläne ist unter Berücksichtigung des vorangeschrittenen Planungsstands der Nachweis zu erbringen, dass die geltenden lärmrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können. Werden reine Wohnnutzungen realisiert, ist ein dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Bei lärmempfindlichen Wohnräumen ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der ES II nachweislich anzustreben.
-
- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Freiraumachsen dienen als grüne Lunge und der öffentlichen Durchwegung. Sie sind dauerhaft freizuhalten, grosszügig auszugestalten und in der Regel zu begrünen.
 - ² Die im Zonenplan bezeichneten Korridore Gewässer sind als offene Gewässer zu realisieren. Diese dienen der naturnahen Wasserführung, der ökologischen Vernetzung und der Aufwertung des Mikroklimas.
 - ³ Die Freihaltezone Südpark überlagert die Grundnutzungszone. Sie dient der Raumsicherung für die Realisierung einer Parkanlage. Der Park dient als sozialer Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und ist ökologisch hochwertig zu gestalten. Die Umsetzung hat sich am Masterplan Südiareal vom April 2025 zu orientieren.

Gemeinde Hochdorf

Änderung Zonenplan (Gegenstand der öffentlichen Auflage)

1:2500

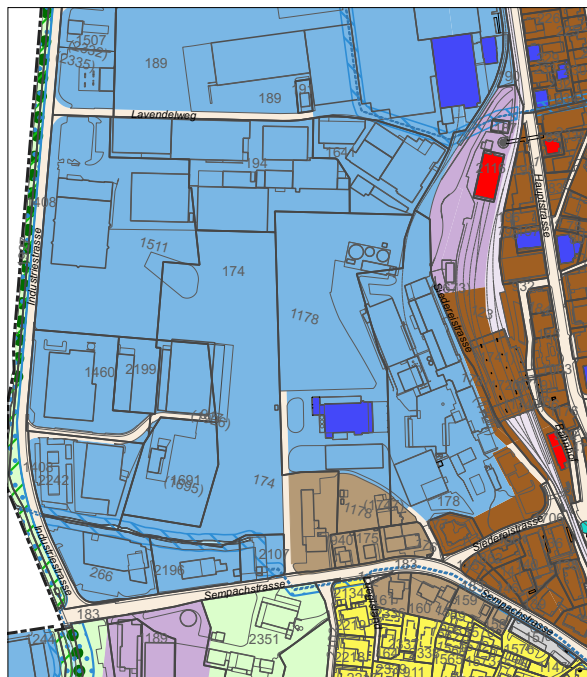


Q: hoch_tzp_suediareal_sn_UA_250320.qgs | TZP Botschaft A3

plan:team

Rechtsgültiger Zonenplan RRE Nr. 794 vom 15. Juni 2021

1:5500



0 50 100 150 200 250 m

Verbindlicher Planinhalt (Gegenstand der öffentlichen Auflage)

Bauzonen

-  Zentrumszone 1 Südi (Ze-1S), ES III
-  Zentrumszone 2 Südi (Ze-2S), ES III

Nichtbauzone

-  Verkehrszone (Vz), ES III

Überlagerte Festlegungen

-  Gestaltungsplanpflicht
-  Bebauungsplanpflicht
-  Freihaltezone Südpark (Fr-S), ES III
-  Freiraumachse (Lage schematisch)
-  Korridor Gewässer (Lage schematisch)
-  Hochhäuser (Lage schematisch)

Orientierender Planinhalt

Bauzonen

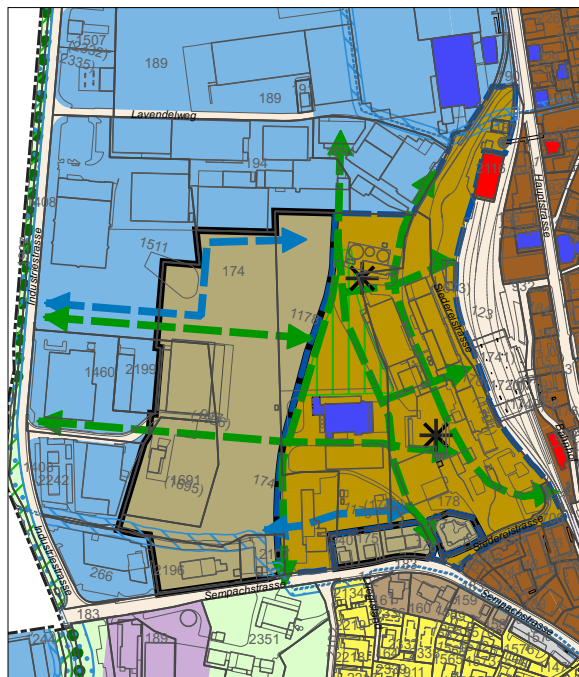
-  Kernzone (Ke), ES III
-  Zentrumszone B (Ze-B), ES III
-  Wohnzone C (W-C), ES II
-  Arbeitszone A (Ar-A), ES IV
-  Arbeitszone B (Ar-B), ES III
-  Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II
-  Verkehrszone (Vz), ES III

Nichtbauzonen

-  Landwirtschaftszone (Lw), ES III
-  Verkehrsfläche (Vf)

Zonenplan nach Änderung (orientierend)

1:5500



0 50 100 150 200 250 m

Orientierender Planinhalt

Gewässerraum

-  Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
-  Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

Weitere Inhalte

-  Allgemeine Freihaltezone (Fr-A), ES III

Kantonales Bauinventar

-  Schützenswerte Kulturobjekte
-  Erhaltenswerte Kulturobjekte

Gewässer

-  Fließgewässer / stehendes Gewässer offen

Weitere orientierende Inhalte

-  Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung (geschützt aufgrund kantonaler Bestimmungen)

Gemeinde Hochdorf

Bebauungsplan «Südiareal»

Sonderbauvorschriften

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

Öffentliche Auflage vom 11. Mai 2026 bis 9. Juni 2026

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Kurt Zemp

.....
Thomas Bühlmann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.

plan:team



Inhaltsverzeichnis

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

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

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck

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

² Der «Bebauungsplan Südiareal»

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

Art. 2

Geltungsbereich

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

Art. 3

Verhältnis zur Grundordnung

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

Art. 4

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans Südiareal sind:

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

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans Südiareal sind:

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

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

³ Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Erschliessungsrichtplan vom 16. Juni 2025

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 5

Baubereiche und zulässige Bauten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6
Bestehende Bauten und
Anlagen

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

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

³ Gestalterische Eingriffe oder Veränderungen sowie Abbruch sind durch den Fachbeirat Bau zu beurteilen.

Art. 7
Zulässige Nutzung und
Höhen, Terrain

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

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

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

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

² Öffentliche Nutzungen sind in allen Baubereichen zulässig.

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

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

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

Art. 8 Schwellenräume

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

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

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

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

Art. 9 Dachgestaltung

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

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

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

Art. 10 Materialisierung und Gestaltung der Bauten

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine hochwertige Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltung und Materialisierung gemäss den Steckbriefen Baubereiche ist begleitend.

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

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

3. Freiraum

Art. 11 Umgebungsgestaltung Grundsätze und Bepflanzung

¹ Für die Umgebungsgestaltung sind die Prinzipien und Grundsätze des Masterplans Südi vom April 2025 und das Richtprojekt Freiraum vom 21. Januar 2026 begleitend.

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

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

⁴ In unterbauten Bereichen ist eine durchwurzelbare und wasserspeichernde Boden- und Substratüberdeckung von mindestens 80 cm zu realisieren. Bei gross-kronigen Bäumen ist eine durchwurzelbare und wasserspeichernde Boden- und Substratüberdeckung von mindestens 150 cm zu realisieren. Dies kann in Ausnahmefällen auch mithilfe lokaler Aufschüttungen erfolgen, wobei der Wurzelraum mindestens 6 m³ betragen muss.

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

⁶ Für die Umgebungsplanung sind qualifizierte Landschaftsarchitekturbüros beizuziehen.

Art. 12
Schwammstadt und
Retention

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

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

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

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

Art. 13
Umgebungsbereich
«öffentlich»

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

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

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

Art. 14
Umgebungsbereich
«Südiplatz»

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

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

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

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

⁵ Die Terrassierung zwischen Siedereistrasse und Südiplatz ist attraktiv und begrünt auszugestalten.

Art. 15
Umgebungsbereich
«SüdiPark»

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

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

³ Es ist ein Stadtpark mit Retentionsweiher und Erholungsflächen zu erstellen.

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

Art. 16
Umgebungsbereich
«Industriegasse»

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

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

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

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

Art. 17

Umgebungsbereich
«Parkallee»

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

² Der Bereich ist grosszügig mit zukunftsresilienten Strassenbäumen zu bepflanzen und mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

³ Der Übergang vom Strassenraum zu den privaten Vorzonen ist vegetativ und naturnah zu realisieren.

Art. 18

Umgebungsbereich
«Brunnenmöslibach»

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

Art. 19

Umgebungsbereich
«Privater Aussenraum»

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

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 20

Erschliessung Allgemein

¹ Der im Situationsplan dargestellte Erschliessungsbereich dient prioritär der Erschliessung für den öffentlichen Verkehr.

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

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

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

⁵ Für Paketdienste und weitere Anlieferungen sind geeignete Umschlagzonen vorzusehen.

Art. 21
Mobilitätskonzept

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

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

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

Art. 22
Öffentlicher Verkehr

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

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

Art. 23
Fuss- und Veloverkehr

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

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

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

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

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

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

⁷ Bei den Langzeit-Veloabstellplätzen sind Lademöglichkeiten für E-Bikes vorzusehen.

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

Art. 24 Motorisierter Individualverkehr

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

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

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

⁴ Öffentlich zugängliche Parkplätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften.

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

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

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

Art. 25
Entsorgung

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

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

5. Umwelt und Energie

Art. 26
Lärmschutz

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

Art. 27
Energie

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

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

³ Die Gemeinde kann in begründeten Fällen bei Bestandsbauten Ausnahmen zulassen.

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

Art. 28
Beleuchtung und
Reklamen

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

² Die Gestaltung von Reklamen und Beleuchtungsanlagen richtet sich nach einem Reklame- und Beleuchtungskonzept.

Art. 29
Baustellenlogistik und
Aushubbegleitung

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

6. Qualitätssicherung und Schlussbestimmungen

Art. 30

Qualitätssicherung

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

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

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

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

⁵ Für den Südiplay und den Südiplay sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.

Art. 31

Etappiierung

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

Art. 32

Ausnahmen

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

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

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

Art. 33

Dienstbarkeiten

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

Art. 34

Inkraftsetzung

¹ Der vorliegende Bebauungsplan Südiareal tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Bebauungsplan «Südiareal» Situationsplan | 1:2000

Legende

VERBINDLICHER INHALT

Allgemeine Bestimmungen

Perimeter

Baubereiche

- Baubereiche
- Baubereiche Passerellen
- Baubereiche Sockel
- Baubereiche unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- Schwellenräume
- Publikumsorientierte Nutzungen (Lage schematisch)
- Erhalt Bestand

Freiraum (Lage schematisch)

- Umgebungsbereich privater Aussenraum
- Umgebungsbereich öffentlich
- Umgebungsbereich Südpark
- Umgebungsbereich Brunnenmöslibach
- Umgebungsbereich Südplatz
- Umgebungsbereich Industriegasse
- Umgebungsbereich Parkallee
- Hochstammbläume
- Retentionsweiher

ORIENTIERENDER INHALT

- Personenunterführungen und -überführung
- Feuerwehrstellplätze
- Gebäudezugänge
- Richtprojekt
- Interessenlinie SBB
- Abbruch
- Grundstück Bestand
- Bachlauf
- Wasserkaskaden
- Ortsbezeichnung

Erschliessung (Lage schematisch)

- Erschliessungsbereich
- Mobilitätsfläche
- Mobilitätsfläche Bushof West
- Erschliessungssachsen Anlieferung/Ver- und Entsorgung/Rettung
- Erschliessungssachsen Anlieferung/Rettung
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen
- Arealinterne Fuss- und Velowegverbindungen
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Option Ein- Ausfahrt Einstellhalle
- Zufahrt und Erschliessung MIV (öffentlich)
- Zufahrt und Erschliessung MIV (privat)
- Option Zufahrt und Erschliessung MIV (öffentlich)
- Anbindung Personenunterführung und -überführung
- Einstellhalle
- Öffentliche Kurzzeitparkplätze
- Velostation
- Velobstellflächen
- Öffentlicher Ausgang Einstellhalle
- Quartiersammelstellen
- Trampelpfad







HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Recommandé
Gemeinde Hochdorf
Gemeinderat
Hauptstrasse 3
6280 Hochdorf



Luzern, 8. Juni 2026 UH/RN

EINSPRACHE (§ 69 I.V.M § 61 PBG)

für

KMU-Center-Hochdorf AG, mit Sitz in Hochdorf (CHE-Nr. 107.923.372), in 6280 Hochdorf, Lavendelweg 8, handelnd durch die gemäss Handelsregistrauszug kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Alois Müller, von Ermensee, in Ermensee und Michèle Anne Christiane Balthasar, von Luzern, in Zürich

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1641, GB Hochdorf

Einsprecherin

vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet und/oder Rechtsanwalt Raoul Niederberger, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26, 6003 Luzern

betreffend

Einsprache in Sachen öffentliche Auflage Umzonung «Südiareal» und Bebauungsplan «Südiareal»

URS HOFSTETTER-ARNET^{*}
lic. iur., Rechtsanwalt · Partner
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER^{* **}
MLaw, Rechtsanwältin · Notarin · Partnerin
Fachanwältin SAV Erbrecht
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS^{*}
MLaw, Rechtsanwalt
CAS Umweltrecht und Vollzug
stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

RAOUL NIEDERBERGER^{*}
MLaw, Rechtsanwalt
raoul.niederberger@hofstetteradvokatur.ch

JASMIN RICHIGER^{*}
MLaw, Rechtsanwältin
jasmin.richiger@hofstetteradvokatur.ch

LEANDRA RUOSS-KÜHNE^{*}
MLaw, Rechtsanwältin
leandra.ruoss@hofstetteradvokatur.ch

DANIELA ODERMATT^{*}
MLaw, Rechtsanwältin
daniela.odermatt@hofstetteradvokatur.ch

ANDRÉ BUCHER
MLaw, Rechtsanwalt
andre.bucher@hofstetteradvokatur.ch

DENIS HOFSTETTER
DAS Mediation, Mediator SKWM
Geschäftsführer
denis.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

^{*} Eingetragen im Anwaltsregister
^{**} Eingetragen im Notarenregister

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT AG

Hauptstandort
Pilatusstrasse 26
CH-6003 Luzern
+41 41 410 09 09

Zweigniederlassung
Hauptstrasse 48
CH-6045 Meggen
+41 41 377 55 44

mail@hofstetteradvokatur.ch
www.hofstetteradvokatur.ch



HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber

Namens und im Auftrag des KMU-Centers erheben wir Einsprache und stellen die folgenden

Anträge

1. Das Grundstück 1641, GB Hochdorf sei von der Arbeitszone A (Ar-A) ES IV in die Zentrumszone 1 Südi (Ze-1S) ES III umzuzonen.
2. Der Bebauungsplan «Südiareal» sei auf das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf auszudehnen.
3. Eventuell sei das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf mit einer Teilbebauungsplanpflicht zu überlagern und die Einsprecherin zu verpflichten, den Teilbebauungsplan zu erarbeiten.
4. Subeventuell seien die geplante Teilzonenplanänderung Umzonung «Südiareal» sowie der Bebauungsplan «Südiareal» nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung und Anpassung im Sinn der Einsprecherin an die Gemeinde Hochdorf zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gemeinwesens.

Begründung

A. Formelles

I. Vollmacht

- 1 Die unterzeichnenden Rechtsanwälte sind gehörig bevollmächtigt.

Beweis Urkunde

Vollmacht

einsp. Bel 1

II. Frist

- 2 Die öffentliche Auflagefrist dauert vom 11. Mai 2026 bis 9. Juni 2026. Mit der vorliegenden Eingabe ist die Frist zur Einreichung der Einsprache gewahrt.

B. Legitimation

- 3 Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden sind gemäss § 207 Abs. 1 Planungs- und



Baugesetz (PBG; SRL-Nr. 735) diejenigen Personen befugt, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben.

- 4 Ein schutzwürdiges Interesse hat, wer an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Masse als jedermann, besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Im Bereich des Bau- und Planungsrechts muss die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Vorausgesetzt ist ein fester nachbarlicher Bezug, vermittelt durch dingliche oder vertragliche Rechte (LGVE 2005 II Nr. 9 E. 4a).
- 5 Die Einsprecherin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1641, GB Hochdorf. Das Grundstück ist vom Bebauungsplan «Südiareal» unmittelbar betroffen. Zwei Freiraumachsen verlaufen direkt über das Grundstück. Des Weiteren grenzt das Grundstück der Einsprecherin direkt an den Bebauungsplanperimeter an. Sodann weist der Bebauungsplan Erschliessungsoptionen aus, die direkt das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf der Einsprecherin in Anspruch nehmen.
- 6 Die Einsprecherin ist somit ohne Weiteres zur vorliegenden Eingabe legitimiert.

C. Ausgangslage

I. Aktuelle Situation

- 7 Die Gemeinde Hochdorf hat im Jahr 2021 das sogenannte Südiareal erworben. Auf dem Areal befand sich früher eine Milchverarbeitungsfabrik. Die Gemeinde verfolgt eine proaktive Entwicklungsstrategie. Zu diesem Zwecke wurde eine erste öffentliche Mitwirkung sowie eine Testplanung durchgeführt. Das Testplanungsverfahren konnte Ende 2023/Anfang 2024 abgeschlossen werden. Ziel des Verfahrens war es, ein optimales städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das die Transformation des Südiareals vom Industriestandort zu einem durchmischten und lebendigen Zentrumsteil von Hochdorf aufzeigt. Es wurden spannende Ideen hinsichtlich Bebauung, Dichte, Freiraum und Mobilität in drei interdisziplinären Teams erarbeitet (vgl. <https://www.hochdorf.ch/aktuelle-projekte/entwicklung-suediareal/testplanung.html/1042> [zuletzt besucht am: 26.05.2026]).
- 8 Vom 12. September 2025 bis zum 31. Oktober 2025 legte die Gemeinde Hochdorf den Entwurf der Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR) sowie des Bebauungsplans «Südiareal» zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die Einsprecherin hat sich im Rahmen dieser öffentlichen Mitwirkung zusammen mit dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 194, GB Hochdorf mit einer umfassenden Mitwirkungsangabe eingebracht und in der Hauptsache beantragt, dass auch ihre Grundstücke in die Zentrumszone 1 Südi 1 umzuzonen sowie der Bebauungsplan «Südiareal» auf ihre beiden Grundstücke Nrn. 194 und 1641, beide GB Hochdorf auszudehnen seien.
- 9 Als Begründung führte die Einsprecherin aus, dass das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf ursprünglich im Bearbeitungsperimeter des Testplanungsverfahrens lag. Dagegen sei es bei der

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Testplanung aus bis heute nicht nachvollziehbaren Gründen aus dem Projektperimeter des Masterplans Südiareal ausgeschlossen worden. Nach Darstellung der Gemeinde Hochdorf lag der Grund für den Ausschluss der Liegenschaft KMU-Center aus dem Perimeter des Masterplans darin, dass in der Testplanung sämtliche Teams das KMU-Center nicht in ihren Projekten einbezogen hatten. Der Grund dürfte dagegen vielmehr eine direkte Folge der unvollständig formulierten Ausgangslage für die Testplanung sein. Im Kapitel «3. Aufgabe und relevante Rahmenbedingungen» waren sog. «konkrete Vorhaben» aufgeführt, welche die Teams bei ihrer Planung berücksichtigen konnten. Auf Seite 24 des Schlussberichts zur Testplanung werden Organisationen gelistet, die ein «konkretes Interesse an Flächen oder Räumlichkeiten auf dem Südiareal signalisiert haben». Das KMU-Center wird in dieser Liste nicht erwähnt, obwohl die Grundeigentümerin nachweislich bereits im Jahre 2006 planungsrechtliche Überlegungen zur Weiterentwicklung ihres Grundstücks Nr. 1641, GB Hochdorf angemeldet hatte. Die fehlende Nennung der seit Jahren bestehenden handfesten Planungsabsichten des KMU-Centers beeinflusste die Arbeit der Teams direkt. Ohne die Information, dass die betreffende Liegenschaft in neuen Szenarien überdacht oder gar abgebrochen werden könnte, waren die planerischen Strategien in den Testplanungen im nördlichen Bereich des Südiareals deutlich eingeschränkt. Der Nicht-Einbezug des KMU-Centers in den Masterplan ist somit eine direkte Folge dieser unvollständig formulierten Ausgangslage.

- 10 Die Einsprecherin zeigte weiter auf, dass im Entwurf des Bebauungsplans «Südiareal» drei zentrale Problembereiche bestanden, die jedoch mit einer Umzonung und Aufnahme ihres Grundstücks in den Bebauungsplanperimeter gelöst werden könnten. Dabei handelt es sich um die städtebauliche Struktur, die Immissionen und die Arealerschliessung.
- 11 Trotz der konstruktiven Mitwirkung der Einsprecherin will der Gemeinderat Hochdorf jedoch auf eine Ausdehnung des Bebauungsplanperimeters bzw. der Zentrumszone 1 Südi auf das Grundstück der Einsprecherin verzichten. Die Einsprecherin bedauert die fehlende Anpassung. Sie ist überzeugt, dass der Bebauungsplan dadurch mangels rechtmässiger Erschliessung nicht bewilligungsfähig ist, wodurch sich die Entwicklung des gesamten Areals um Jahre verzögern wird. Überdies blieben wichtige städtebauliche Fragen im Norden des Areals ungelöst.

II. Geplante Änderung

- 12 Wie bereits anlässlich der vorstehend erwähnten öffentlichen Mitwirkung aufgezeigt, soll für die Entwicklung des Südiareals das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf um zwei neue Zonen ergänzt werden: eine Zentrumszone 1 Südi und eine Zentrumszone 2 Südi. Die Grundstücke des Projektperimeters Masterplan sollen in diese beiden neuen Zonen umgezont werden. Die Grundstücke in der Zentrumszone 1 Südi sollen zudem mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert werden. Geplant ist, den entsprechenden Bebauungsplan «Südiareal» zusammen mit der Teilzonenplanänderung zu erlassen.
- 13 Obwohl das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf bei der Testplanung im Bearbeitungsperimeter lag, ist das Grundstück der Einsprecherin bei der geplanten Teilzonenplanänderung sowie im Perimeter des Bebauungsplans vorerst nicht enthalten, da im Masterplan der Projektperimeter wie erwähnt (siehe Rz. 10) ohne sachliche Gründe verkleinert wurde. Einige Grundstücke, u.a. auch



HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

jenes der Einsprecherin sollen jedoch neu von einer Freiraumachse überlagert werden, deren Lage im Zonenplan lediglich schematisch dargestellt ist. Gleiches gilt für eine Überlagerung mit einem Korridor Gewässer auf gewissen Grundstücken. Eine Rechtsgrundlage für diese überlagerten (recte: überlagernden) Festlegungen fehlt.

- 14 Wie sich aus den nachstehenden Ausführungen ergibt, muss die Teilzonenplanänderung sowie der Bebauungsplanperimeter jedoch ohnehin das Grundstück der Einsprecherin mitumfassen, ansonsten die Erschliessbarkeit des Bebauungsplanareals weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht sichergestellt ist.
- 15 Infolgedessen ist auch der Erschliessungsrichtplan Hochdorf, Teilgebiet Südi Areal (Stand: 16. Juni 2025) entsprechend anzupassen, namentlich das Kapitel 4.1.2, Etappe 02 – 2028-2030.

D. Materielles

I. Erschliessung

Geplante Erschliessung

- 16 Gemäss dem Planungsbericht, Umzonung und Bebauungsplan «Südiareal» vom 26. April 2026 (nachfolgend Planungsbericht), S. 48, soll der Innenbereich des Bebauungsplanareals grundsätzlich autofrei gestaltet werden. Die Zufahrtsstrassen und -wege für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen auf die Strecken bis zu den vorgesehenen Einstellhallen/Parkhäusern beschränkt werden (Planungsbericht, S. 48). Vorgesehen ist, das Areal für den MIV von Norden her über den Lavendelweg und anschliessend über eine Verlängerung der Industriegasse zu erschliessen. Von Süden her ist eine Erschliessung über die Sempachstrasse und von Westen über die Industriestrasse angedacht.

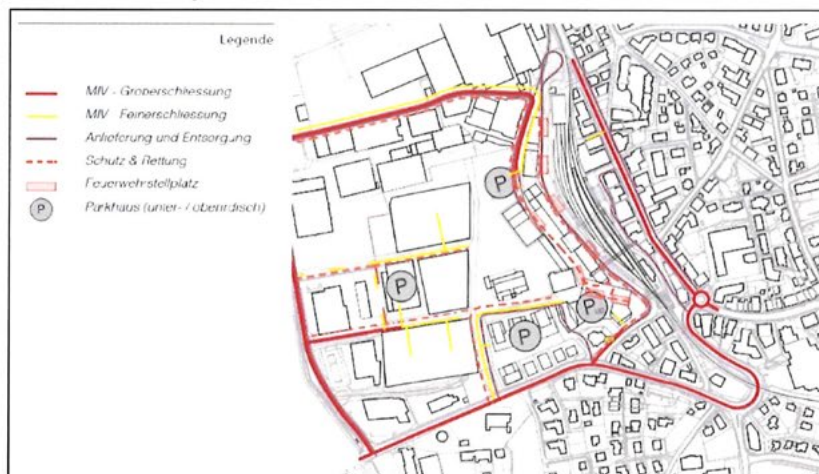


Abbildung 1: Geplante Erschliessung MIV (Ausschnitt Planungsbericht, S. 49)



- 17 In einer ersten Etappe sollen dazu das Parkhaus Nord mit 236 Parkplätzen und das Parkhaus Südplatz mit 155 Parkplätzen realisiert werden. In der zweiten Etappe soll das Parkhaus Brunnenmöslibach mit 48 Parkplätzen und in einer dritten Etappe die Parkhäuser Calomil und SBB mit 38 bzw. 23 Parkplätzen gebaut werden. Insgesamt sollen auf diese Weise 500 Parkplätze für den MIV geschaffen werden, wobei das Parkhaus Nord mit seinen geplanten 236 Parkplätzen rund die Hälfte des Angebots abdecken soll (Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten vom 6. Januar 2026 [nachfolgend Mobilitätskonzept], S. 27 f.).

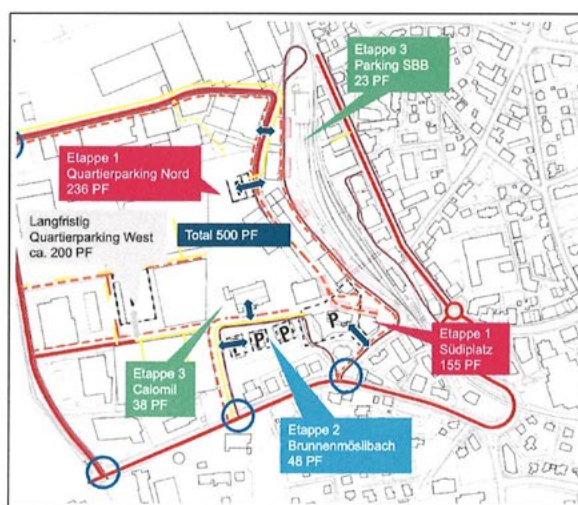


Abbildung 2: Realisierung Parkhäuser (Mobilitätskonzept, S. 28)

- 18 Mittels Erschliessungsrichtplan soll sichergestellt werden, dass sämtliche Erschliessungselemente zeitlich, funktional und finanziell abgestimmt entwickelt werden können. Geplant ist eine etapierte Umsetzung der Erschliessung – abgestimmt auf den Baufortschritt der einzelnen Entwicklungsphasen (Planungsbericht, S. 56).
- 19 Der Erschliessungsrichtplan, welcher momentan ebenfalls öffentlich aufliegt, unterscheidet zwischen fünf Etappen mit separaten Ausführungszeitpunkten (Erschliessungsrichtplan Hochdorf, Teilgebiet Südi Areal vom 16. Juni 2025 [nachfolgend Erschliessungsrichtplan], S. 9).

Etappe	Ausführungszeitpunkt	Beschrieb
01	2026 bis 2028	Umnutzung des bestehenden Areals
02	2028 bis 2030	Impulsphase Südiplatz
03	2030 bis 2033	Transformation Calomilstrasse
04	2033 bis 2040	Transformation Industriegasse
05	Ab 2040	Entwicklung der Südifelder

Tabelle 3: Zuteilung Zeithorizont

Abbildung 3: Zeithorizont Umsetzung Erschliessungsrichtplan (Erschliessungsrichtplan, S. 9)



- 20 Zur verkehrlichen Erschliessung wird im Erschliessungsrichtplan weiter ausgeführt, dass der Verlauf der Strassen und Wege aus dem Masterplan Südiareal übernommen wurde. Ausgebaut und erneuert werden sollen die Industriestrasse, Siedereistrasse, Calomilstrasse und der Lavendelweg. Über letzteren soll die Erschliessung des geplanten Parkhauses Nord erfolgen. Optional sei eine direktere Erschliessung entlang eines neuen Velowegs möglich (Erschliessungsrichtplan, S. 10). Dieser neue Veloweg ist für die dritte Etappe geplant.
- 21 Geplant ist der Ausbau und die Erweiterung des Lavendelwegs in der zweiten Etappe im Rahmen der «Impulsphase Südiplatz». Aufgrund der übergeordneten Erschliessungsfunktion des Lavendelwegs sei eine Aufklassierung von einer Privatstrasse zu einer Gemeindestrasse 3. Klasse sinnvoll (Erschliessungsrichtplan, S. 11). Dieser Ausbau soll eine Verbreiterung der Strasse auf 6.45 bis 7.30 m auf einer Länge von ca. 370.00 m beinhalten sowie eine Deckbelagsanierung/-erneuerung (Erschliessungsrichtplan, Anhang A, Massnahmenblatt für Etappe 02 – 2028 bis 2030).

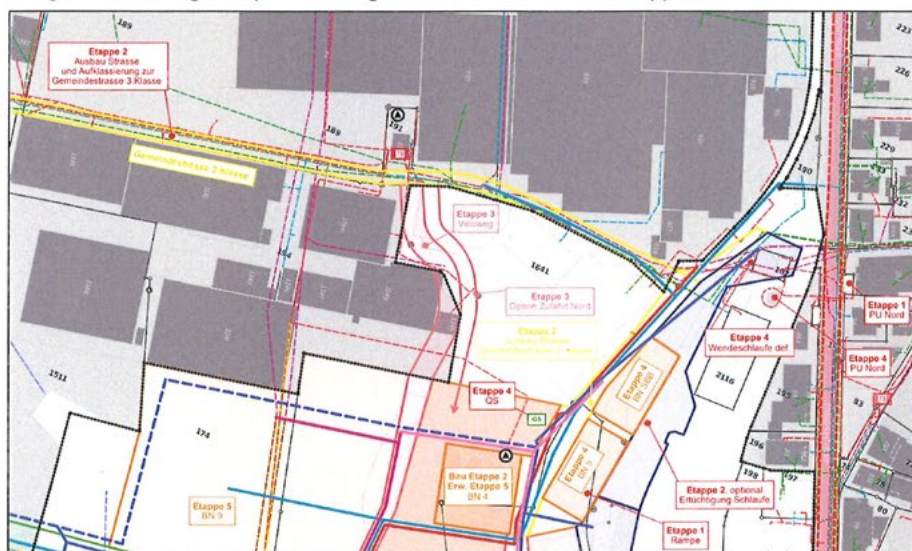


Abbildung 4: Erschliessungsrichtplan Situation 1:1000 (Ausschnitt)

Voraussetzungen an die Erschliessung

- 22 Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ist die Erschliessung des zu überbauenden Landes eine Baubewilligungsvoraussetzung. Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Die hinreichende Zufahrt bzw. die genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt voraus.
- 23 Spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens ist vorausgesetzt, dass die Erschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist (BGer 1C_221/2023 E. 3.1). Erstens ist also notwendig, dass ein Baugebiet unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten über hinreichende

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Erschliessungsanlagen verfügt. Zweitens muss die Eigentümerin des Baugrundstücks berechtigt sein, über die Erschliessungsanlagen zu fahren.

- 24 Können Baubewilligungen nur gestützt auf einen Bebauungsplan erstellt werden ist die Erschliessung zwingend in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan zu regeln (§ 7 Abs. 1 lit. a Planungs- und Bauverordnung [PBV; SRL Nr. 736]). Dabei wird in § 65 Abs. 1 PBG verlangt, dass Bebauungspläne eine erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte Überbauung aufzeigen müssen. Die Erschliessungsachsen und deren planerische Sicherstellungen müssen im Bebauungsplan geregelt werden. Die Erschliessungsanlagen sind bezüglich Situierung (Linienführung) und Dimensionierung festzulegen und sicherzustellen. Soweit die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung die konkreten Bedürfnisse in dieser Hinsicht aufzeigt, sind die entsprechenden Anordnungen bereits auf dieser Stufe zu treffen (vgl. ESCHMANN, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich 1984, S. 128; HÄUPTLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 3. Aufl. 2013, N 19 zu § 21).

Erschliessung ist rechtlich nicht gesichert

- 25 Wie aufgezeigt (Rz. 16), soll das Bebauungsplanareal für den MIV von Norden her hauptsächlich über den Lavendelweg erschlossen werden. Von der Industriestrasse soll der MIV via Lavendelweg zu den Parkhäusern Nord und SBB gelangen, in welchen sich rund die Hälfte der geplanten 500 Parkplätze befinden sollen (s. vorstehend Rz. 17). Alternativ ist später, in einer 3. Etappe, eine Erschliessung über einen neu geplanten Veloweg vorgesehen (s. vorstehend Rz. 20).
- 26 Der Lavendelweg ist nicht ausparzelliert, sondern verläuft gemäss Grundbuchplan über die Grundstücke Nrn. 1507 (bzw. dem Baurechtsgrundstück Nr. 2335, GB Hochdorf), 1511, 189, alle GB Hochdorf. Der östliche Verlauf des Lavendelweges wird nach der Grenze zum Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf nicht mehr eindeutig dargestellt. In tatsächlicher Hinsicht verläuft der Lavendelweg jedoch weiterhin über das Grundstück Nr. 189, GB Hochdorf sowie anschliessend über das Grundstück Nr. 123, GB Hochdorf, um u.a. das Grundstück Nr. 178, GB Hochdorf zu erschliessen. Es handelt sich um eine Privatstrasse, die im Eigentum der Grundeigentümer der eben genannten Grundstücke steht und die nicht der Öffentlichkeit gewidmet ist. Für das Befahren der Strasse ist momentan die Zustimmung der Grundeigentümer erforderlich. Für eine Erschliessung eines grossen Bebauungsplanareals erwiesen sich Zufahrtsrechte, welche bloss mittels Dienstbarkeiten rechtlich gesichert wären als ungenügend und unzulässig.



HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT



Abbildung 5: Lavendelweg (Ausschnitt Geoportal Luftbild)

- 27 Deshalb plant die Gemeinde Hochdorf, wie vorstehend erwähnt (Rz. 20 f.), den Lavendelweg zu einer Gemeindestrasse 3. Klasse aufzuklassieren (Planungsbericht, S. 11). Bei Gemeindestrassen handelt es sich um öffentliche Strassen (§ 3 Abs. 3 Strassengesetz [StrG]; SRL Nr. 755), die grundsätzlich uneingeschränkt befahren werden können (vgl. § 21 Abs. 1 StrG). Sie werden von der Gemeinde erstellt, stehen unter ihrer Hoheit und unter Vorbehalt besonderer Rechtsverhältnisse im Eigentum der Gemeinde (§ 48 Abs. 1 StrG).
- 28 Mit der geplanten Aufklassierung des Lavendelwegs in eine Gemeindestrasse 3. Klasse geht somit ein Eigentumsübergang des Lavendelwegs von den vorstehend erwähnten Grundeigentümern (Rz. 26) zur Gemeinde Hochdorf einher, der, soweit notwendig, auf dem Enteignungsweg durchgesetzt werden muss. Für die Enteignung muss die Gemeinde Hochdorf ein separates Verfahren anstrengen, wobei dessen Ausgang zum jetzigen Zeitpunkt ungewiss ist. Auf jeden Fall sind solche Verfahren zeitlich sehr aufwändig.
- 29 Entscheidend ist, dass aus rechtlicher und planerischer Sicht die Erschliessung bzw. die Erschliessbarkeit des Bebauungsplanareals aktuell nicht gesichert ist. Dies ist unzulässig. Wie aufgezeigt (Rz. 24), muss die planerische Sicherstellung der Erschliessungsachsen und deren Dimensionierung zwingend im Bebauungsplan geregelt werden. Da es daran fehlt, ist der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Zudem verletzt der Bebauungsplan «Südiareal» die Grundsätze der Koordination und damit Bundesrecht.
- 30 Gemäss § 70 Abs. 1 PBG können in einem Bebauungsplan Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet werden, für die ein Enteignungsrecht beansprucht werden soll. Mit der

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Genehmigung des Bebauungsplans erhalten die Gemeinden das entsprechende Enteignungsrecht. Mit einer Integration des Grundstücks der Einsprecherin in den Perimeter des Bebauungsplans «Südiareal» und einer entsprechenden Umzonung würde der Gemeinde Hochdorf somit die Möglichkeit eröffnet, das Enteignungsrecht an den für die Erschliessung erforderlichen Flächen auf dem Lavendelweg (zumindest teilweise) zu beantragen. Damit könnte sie die Erschliessungsachsen und deren Dimensionierung mit dem Bebauungsplan planerisch sicherstellen und regeln, vorausgesetzt, der Regierungsrat würde dafür der Gemeinde das Enteignungsrecht erteilen. Mit einem solchen Vorgehen würde die Erschliessbarkeit im Bebauungsplan erfüllt werden. Umgekehrt kann der Bebauungsplan nicht rechtsgültig erlassen und genehmigt werden, wenn dessen Erschliessbarkeit wie vorliegend nicht sichergestellt ist.

- 31 Für eine rechtliche Sicherstellung der Erschliessung ist die Integration des Grundstücks der Einsprecherin folglich zwingend erforderlich. Ohne die Integration in den Perimeter des Bebauungsplans «Südiareal» fehlt eine ausreichende rechtliche Sicherung für den Ausbau des Lavendelwegs, wodurch die Erschliessbarkeit des Bebauungsplanperimeters nicht sichergestellt werden kann. Das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf ist deshalb von der Arbeitszone A (Ar-A) ES IV in die Zentrumszone 1 Südi (Ze-1S) ES III umzuzonen und der Bebauungsplan «Südiareal» ist auf dieses Grundstück auszudehnen.
- 32 Andernfalls ist die Erschliessbarkeit zu verneinen und der Bebauungsplan ist nicht genehmigungsfähig, bis das Enteignungsverfahren für die Aufklassierung des Lavendelwegs abgeschlossen ist.
- 33 Gleiches gilt erst recht mit Blick auf die alternative Erschliessung über den neu geplanten Veloweg. Dieser verläuft direkt über das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf der Einsprecherin (s. vorstehend Rz. 21). Ohne dessen Integration in den Perimeter des Bebauungsplans «Südiareal» fehlt auch bei dieser Option eine ausreichende rechtliche Sicherung für den Ausbau. Aus diesem Grund ist auch eine ausreichende Erschliessbarkeit für den Veloverkehr rechtlich nicht sichergestellt.

Erschliessung ist tatsächlich nicht gesichert

- 34 Gemäss dem Mobilitätskonzept wird erwartet, dass sich der Verkehr vom Südiareal hauptsächlich von und nach Luzern bewegt (50 %). Der restliche Verkehr teilt sich in die Richtungen Sursee und Lenzburg (je 25 %) auf (Mobilitätskonzept, S. 40). Geschätzt wird, dass mit der Entwicklung des Südiareals das Verkehrsaufkommen um rund 90 % zunehmen wird (Mobilitätskonzept, S. 44). Aktuell weisen sämtliche Knoten auf dem umliegenden Strassennetz die Qualitätsstufe A «ausgezeichnet» aus, abgesehen vom Linkseinmünder am Knoten Industriestrasse/Sempachstrasse, welcher die Qualitätsstufe D «ausreichend» erreicht (Mobilitätskonzept, S. 46). Bei einer Entwicklung des Südiareals bleibt die prognostizierte Qualität bei den meisten Knoten auf Stufe A «ausgezeichnet» erhalten. Massgeblich verschlechtern wird sich die Qualität jedoch bei sämtlichen Linkseinmündern in die Sempachstrasse. Die Knoten Eisfeldweg/Sempachstrasse und Siedereistrasse/Sempachstrasse sollen noch über die Qualitätsstufe C «befriedigend» verfügen, der Knoten Industriestrasse/Sempachstrasse über die Qualitätsstufe F «völlig ungenügend».
- 35 Im Mobilitätskonzept werden keine Massnahmen aufgezeigt, wie die Überlastung des Knotens



Industriestrasse/Sempachstrasse verhindert werden könnte. Aufgrund der fehlenden Leistungskapazität des Knotens Industriestrasse/Sempachstrasse bei einer Realisierung des Bebauungsplans «Südiareal» ist die Erschliessbarkeit des Bebauungsplans auch im Bereich des übergeordneten Strassennetzes in tatsächlicher Hinsicht zu verneinen.

- 36 Sodann bleibt die ungenügende Dimensionierung des Lavendelwegs vollkommen unerwähnt. Der Lavendelweg ist ca. 360 m lang. Auf den ersten rund 300 m ab dem Knoten Industriestrasse/Lavendelweg weist er eine Breite von ca. 6.50 m auf. Auf den letzten 60 m ist der Lavendelweg jedoch nie mehr breiter als ca. 5 m. An gewissen Stellen ist der Lavendelweg nur noch rund 3.50 m breit. Diese Engstelle befindet sich am Ende des Lavendelwegs vor dem Knoten mit der geplanten Verlängerung der Industriegasse. Des Weiteren verunmöglicht die geringe Distanz zwischen den bereits bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken Nrn. 189 und 1641, beide GB Hochdorf, die notwendige Mindestbreite des künftigen Lavendelweges. Auch die erforderlichen Sichtverhältnisse sowie sonstige sicherheitsrelevante Abstände werden aufgrund der geringen Distanz in diesem Bereich nicht eingehalten.
- 37 Da über den Lavendelweg die Parkhäuser Nord und SBB mit 245 Parkplätzen erschlossen werden sollen, muss der Lavendelweg die Anforderungen einer Quartiererschliessungsstrasse im Sinn der VSS-Norm 40 045 erfüllen. Quartiererschliessungsstrassen dienen der Erschliessung von bis zu 300 Wohneinheiten und müssen eine Belastbarkeit von 150 Fahrzeugen pro Stunde aufweisen. Sie sollen über zwei Fahrstreifen verfügen, mindestens auf einer Seite über einen Gehweg und sind auf den Begegnungsfall Lastwagen/Personenwagen auszulegen. Die Fahrbahnstreifen ohne Gehweg müssen deshalb eine Breite von 4.30 m und ein Lichtraumprofil von mindestens 5.70 m aufweisen. Für den Gehweg wäre eine Breite von mindestens 0.80 m und ein Lichtraumprofil von 1.20 m erforderlich (vgl. dazu die VSS-Norm 40 201 Ziff. 3 ff., insbesondere die Tabellen 1, 2, 3 und 5). Gesamthaft wäre somit ein Lichtraumprofil von 6.90 m erforderlich.
- 38 Wie aufgezeigt (Rz. 35), erfüllt der Lavendelweg diese Voraussetzungen bei Weitem nicht. Er ist an vielen Stellen zu wenig breit, so dass teilweise nicht einmal die Mindestbreiten für die Fahrbahnstreifen eingehalten würden. Ebenso fehlt es an einem Gehweg. Hinzu kommt, dass insbesondere die rechtwinklige, völlig unübersichtliche Strassenführung um die nördliche Hausecke des Hauptbaues des KMU-Centers am Knoten Lavendelweg/Verlängerung der Industriegasse gefährlich ist. Diese beeinträchtigt auch die Nutzung der Liegenschaft des KMU-Centers, die genau da ihren Hauptzugang hat, massiv.
- 39 Die geplante Erschliessung vermag somit die technischen Sicherheitsstandards, die an eine Haupterschliessung eines grossen Siedlungsareals gestellt werden müssen, in keiner Weise zu erfüllen. Dabei wären die entsprechenden Anordnungen zwingend auf der Stufe des Bebauungsplans zu regeln (vgl. ESCHMANN, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich 1984, S. 128; HÄUPTLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 3. Aufl. 2013, N 19 zu § 21). Im Mobilitätskonzept wird nicht aufgezeigt, wie die festgestellten Defizite gelöst werden können. Im Erschliessungsrichtplan werden zwar die Massnahmen und die Realisierungsetappen aufgezeigt, diese beziehen sich jedoch auf spätere Zeiträume und Verfahren, währenddem die Erschliessbarkeit im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nachzuweisen wäre. Deshalb hilft der blosse



HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Hinweis im Mobilitätskonzept und im Erschliessungsrichtplan auf die geplante Aufklassierung des Lavendelwegs zu einer Gemeindestrasse nichts, da diese rechtlich nicht gesichert ist (vgl. vorstehend Rz. 28 ff.).

- 40 Daneben ist diese Massnahme gemäss Erschliessungsrichtplan erst in einer zweiten Etappe geplant (vgl. dazu vorstehend Rz. 19), wogegen das Parkhaus Nord bereits als Teil der ersten Etappe bei der Realisierung des Bebauungsplans «Südiareal» vorgesehen ist (Mobilitätskonzept, S. 27). Ein mit der Aufklassierung des Lavendelwegs allfällig einhergehender Ausbau ist somit nur ungenügend mit der Realisierung des Bebauungsplans «Südiareal» abgestimmt. Dies widerspricht der Voraussetzung, dass die Dimensionierung der Erschliessung im Bebauungsplan zu regeln und sicherzustellen ist (s. vorstehend Rz. 24). Die Grundsätze der Koordination gemäss Art. 25a RPG gelten auch für das Nutzungsplanverfahren (Art. 25a Abs. 4 RPG).
- 41 Die alternative Erschliessung über den neuen Veloweg ist gar erst in einer dritten Etappe geplant, und es bleibt vollkommen unklar, wie diese technisch umgesetzt werden soll (s. vorstehend Rz. 20).
- 42 Zudem muss der MIV entgegen dem eigentlichen Konzept eines autobefreiten Innenbereichs in das Areal geführt werden, um zum Parkhaus Nord zu gelangen. Die Zufahrt Parkhaus Nord befindet sich nicht im Aussenbereich des Areals, sondern im Innenbereich zwischen den Baubereichen BN4 und BN5 sowie BN SBB. Damit steht die aktuelle Planung im Widerspruch zum verkehrlichen Gesamtkonzept. Zudem wird dadurch die geforderte gute Erschliessung eines Bebauungsplans gemäss § 65 PBG verfehlt.
- 43 Die geplante Erschliessung für den MIV ist völlig ungenügend. Die aktuelle Planung vermag die Anforderungen von § 65 PBG und § 7 PBV in keiner Weise zu erfüllen. Die Erschliessbarkeit ist aus diesem Grund auch in tatsächlicher Hinsicht zu verneinen. Das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf ist deshalb von der Arbeitszone A (Ar-A) ES IV in die Zentrumszone 1 Südi (Ze-1S) ES III umzuzonen, und der Bebauungsplan «Südiareal» ist auf dieses Grundstück auszudehnen. Andernfalls ist der Bebauungsplan «Südiareal» aufgrund der ungenügenden tatsächlichen Erschliessung offensichtlich noch während Jahren nicht genehmigungsfähig.

II. Immissionen

- 44 Neben dem fehlenden Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Erschliessbarkeit des Bebauungsplanperimeters ist zudem nicht sichergestellt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte im Bereich des Lärms eingehalten werden.
- 45 Der Umweltnotiz, Entwicklung Südiareal, Hochdorf LU Phase Umzonung + Bebauungsplan vom 23. April 2026 (nachfolgend Umweltnotiz) kann entnommen werden, dass die Berechnungen der Strassenlärmmissionen im CadnaA-Berechnungsprogramm, Version 2025, mit dem Modell sonROAD18 erfolgt seien. Als Ausgangsdaten für die Festlegung des massgebenden Verkehrs der beiden Kantonsstrassenabschnitten (Haupt- und Sempachstrasse) sowie der Gemeindestrasse (Industriestrasse) hätten die Verkehrsdaten des kantonalen Strassenlärmkatasters 2018 gedient, die für das Kataster-Prognosejahr 2029 bzw. 2034 definiert wurden. Für die Berechnung seien die



Verkehrsdaten entsprechend diesen Quellen und der dort angegebenen Jahreszunahme (1 % pro Jahr) für das für den Bebauungsplan massgebende Jahr 2032 bzw. den Zustand Z2 intra- bzw. extrapoliert worden (Umweltnotiz, S. 23).

- 46 Weiter wird in der Umweltnotiz, S. 24 festgehalten, dass: «Für den Betriebszustand Z3 im Jahr 2045 wird bei der oben erwähnten Verkehrszunahme von 1% pro Jahr eine Verkehrszunahme von knapp 14% (verglichen zu Z1) erwartet, was zu einem Anstieg der Emissionen von rund 0.5 dB führt. Die Situation bezüglich der Strassenlärmimmissionen (Abbildung 10 und Abbildung 11) verändert sich dadurch nur unwesentlich. Darüber hinaus ist die Annahme der Verkehrszunahme von 1% pro Jahr über die nächsten 20 Jahre (bis 2045) als sehr konservativ zu betrachten, und wird aller Wahrscheinlichkeit nach eher darunter liegen. Die prognostizierte Lärmemissionszunahme von 0.5 dB gilt demnach als "worst-case" Szenario.»
- 47 Gestützt auf diese Ausführungen ergibt sich aus der Umweltnotiz eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte am nördlichsten Rand und am südlichen Rand des Bebauungsplanperimeters, und dies sowohl tagsüber wie auch nachts (Umweltnotiz, 26 f.).



Abbildung 6: Strassenlärm - Rasterkarte Tag (links) und Nacht (rechts) (Umweltnotiz, S. 26 f.)

- 48 Diese Prognose steht im Widerspruch zum Mobilitätskonzept. Darin wird klar festgehalten, dass der MIV vom Südiareal hauptsächlich von und Richtung Luzern abfliessen wird (s. Mobilitätskonzept, S. 40). Mit Blick darauf, dass fast die Hälfte aller Parkplätze auf die Parkhäuser Nord und SBB entfallen, die von Norden her über die Industriestrasse via Lavendelweg erschlossen werden sollen, wird auf diesem Abschnitt, insbesondere der Industriestrasse, deutlich mehr Verkehr indiziert als auf dem restlichen umliegenden und z.T. übergeordneten Strassennetz. Dieser Umstand bleibt in der Umweltnotiz unberücksichtigt. Es wird nur pauschal behauptet, der indizierte Mehrverkehr verteile sich auf die umliegenden Strassen und sei hinsichtlich deren Verkehrsmengen unbedeutend (Umweltnotiz, S. 27 f.).
- 49 Die Lärmprognose betreffend den Strassenlärm in der Umweltnotiz ist somit ungenügend.



HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Darüber hinaus fehlt in der Prognose eine Auseinandersetzung mit den arealinternen Lärmemissionen und -immissionen bei der geplanten Hauptschliessung entlang des Lavendelwegs und der Verlängerung der Industriegasse im Norden sowie über die Siedereistrasse im Süden.

- 50 Aus all diesen Gründen sind die Teilzonenplanänderung Umzonung «Südiareal» sowie der Bebauungsplan «Südiareal» nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung im Sinn der Anträge der Einsprecherin zurückzuweisen.

Aus den dargelegten Gründen ersuchen wir Sie, geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber, den eingangs gestellten Anträge zu entsprechen.

Freundliche Grüsse


Urs Hofstetter-Arnet


Raoul Niederberger

dreifach

Kopie an: Klientenschaft

Beilage: Vollmacht

Bel. 1

Gemeinde Hochdorf

Stimmzettel

für die Gemeindeabstimmung vom 27. September 2026

Ja oder Nein

Stimmen Sie der Änderung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans Südiareal unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache zu?

Gemeinde Hochdorf

Stimmzettel

für die Gemeindeabstimmung vom 27. September 2026

Ja oder Nein

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Südiareal unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprache zu?

Gemeinde Hochdorf

Stimmzettel

für die Gemeindeabstimmung vom 27. September 2026

Ja oder Nein

Stimmen Sie dem Sonderkredit für den Neubau des Bushofs Ost im Betrage von CHF 2'600'000.00 zu?