

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

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 (ÜZ-1) Gemäss Art. 7 Abs. 1 BZR	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) Gemäss Art. 7 Abs. 2 BZR	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) gemäss Art. 7 Abs. 3 BZR	Überbauungsziffer 4 gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR	Talseitige Fassadenhöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 2) a)	Gesamthöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 2) a)	Talseitige 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 Südi	Ze-S1	ja	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	19.50	19.50	--	--	4.00	--	III	15a
Zentrumszone 2 Südi	Ze-S2	ja	ja	ja	ja	nein	0.26 ^{e)}	--	--	--	19.50	19.50	--	--	4.00	--	III	15b

e) Für rein gewerbliche Bauten respektive Bauteile kann die Gemeinde die Überbauungsziffer um max. 50 % erhöhen. **g)** Die Gemeinde kann die ÜZ 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.

- 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.

Art. 36a
Freiraumgestaltung
Südiareal

- 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.