

**Botschaft zur  
Gemeindeabstimmung  
vom 29. November 2020**

**Gesamtrevision  
Ortsplanung  
Variante 1 und 2**

**Budget 2021**

**Bestimmung externe  
Revisionsstelle  
2021 – 2024**

**Detailbotschaft**

[www.hochdorf.ch](http://www.hochdorf.ch)



Gemeinde Hochdorf  
mehr als ein zentrum



## In Kürze

### Gesamtrevision Ortsplanung in zwei Varianten

Wie und wo wird zukünftig gebaut? Die Antwort ist im revidierten Bau- und Zonenreglement mit dem Zonenplan zu finden. Die Grundsatzpapiere geben mittelfristig die Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Hochdorf vor.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Hochdorf ist im Oktober 2013 mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes gestartet worden. Nach der Revision der kommunalen Planungsinstrumente, der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung der Bevölkerung, der öffentlichen Auflage und der Einspracheverhandlungen liegt die Gesamtrevision der Ortsplanung in zwei Varianten nun zur Urnenabstimmung vor. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von Fachplanern und der Raumplanungskommission der Gemeinde Hochdorf erarbeitet und vom Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Die kantonalen Vorgaben sind im revidierten Bau- und Zonenreglement eingepflegt. Der Kanton Luzern verzichtet künftig auf die Festlegung der Geschosshöhen und der Ausnützungsziffer. Anstelle der bisherigen Geschosse gilt neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Anstelle der Ausnützungsziffer kommt neu die Überbauungsziffer zur Anwendung.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind bei beiden Varianten keine neuen Einzonungen vorgesehen.

Variante 1: Bei der Variante 1 mit der Umsetzung der Initiative «Hochdorf wächst langsam» und der geforderten Begrenzung des Wachstums auf 0.7 % pro Jahr (im fünfjährigen Durchschnitt) sind nur geringfügige Abweichungen zum heutigen Zonenplan vorgesehen, da die Umzonungen die Nutzungsdichte verändern würden. Die Nutzungsdichte bleibt weitgehend unverändert.

Variante 2: Bei der Variante 2 «nach den qualitativen Grundsätzen der Raumplanung» wird eine massvolle Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht. Die Bandbreite an Wohn- und Mischzonen wird vereinfacht. Die zulässige Nutzung wird beibehalten oder massvoll erhöht. Den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben zur inneren Verdichtung wird Rechnung getragen.

Die Detailbotschaft beinhaltet im Anhang alle Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung (gemäss Seite 4 / Unterlagen zur Urnenabstimmung).

Der Gemeinderat beantragt die Variante 2 der Gesamtrevision der Ortsplanung anzunehmen, mit der Ablehnung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf die verspätet eingereichte Einsprache. Bei der Stichfrage beantragt der Gemeinderat die Variante 2 anzunehmen.

## Orientierungs- versammlung

**Montag, 16. November 2020,  
20.00 Uhr (Türöffnung 19.30 Uhr)  
Kulturzentrum Braui, Saal 1  
Einhaltung Covid-19-Massnahmen und Maskenpflicht**

Infolge Covid-19 muss das Contact Tracing sichergestellt sein. Wir bitten Sie für die Teilnahme vorgängig um Anmeldung über [www.swissnife.ch](http://www.swissnife.ch) / den abgebildeten QR-Code oder per E-Mail an [caroline.langenick@hochdorf.ch](mailto:caroline.langenick@hochdorf.ch). Erfolgt die Anmeldung über Swissnife, ist der QR-Code beim Einlass vorzuweisen.



## Livestream

**Via Livestream kann die Orientierungsversammlung von zu Hause aus mitverfolgt werden. siehe: [www.hochdorf.ch](http://www.hochdorf.ch)**

Gemeinde Hochdorf  
Hauptstrasse 3, 6280 Hochdorf  
041 914 17 17, [www.hochdorf.ch](http://www.hochdorf.ch)



## In Kürze

### Budget 2021

Das Budget für das Jahr 2021 rechnet mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 715'201.00. Geplant sind Investitionsausgaben von Fr. 10'535'000.00. Die Hauptgründe für das Defizit der Erfolgsrechnung sind in erster Linie die Bau-provisorien für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Avanti, die Mehrkosten im Bereich der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV und die Reduktion der Unterrichtsverpflichtung bei Lehrpersonen. Der Gemeinderat hat das Wachstum der Steuerkraft aufgrund der Covid-19 Pandemie und des tieferen Bevölkerungswachstums in den Planjahren reduziert.

Für die Erreichung der Gemeindestrategie 2017 bis 2029 wurden die Ziele und Massnahmen des Legislaturprogrammes 2018 bis 2024 im Budget und im Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2024 berücksichtigt.

In dieser Detailbotschaft befinden sich im Anhang folgende Dokumente: Politische Leistungsaufträge, Legislaturprogramm, Aufgaben- und Finanzplan, Bericht der Controlling-Kommission und die Vernehmlassungen der Parteien und des Gwärb.

<b>Zusammenfassung Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung (Budget 2021)</b>				
<b>Erfolgsrechnung</b>				
	Rechnung	festgesetztes Budget	Budget	Abweichung
	2019	Budget 2020	2021	Budget VJ
Betrieblicher Aufwand	-59'587'299	-62'687'882	-66'883'160	
Betrieblicher Ertrag	59'208'794	61'735'323	64'646'759	
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-378'505</b>	<b>-952'559</b>	<b>-2'236'401</b>	<b>-1'283'842</b>
Finanzergebnis	871'521	539'300	565'700	
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>493'017</b>	<b>-413'259</b>	<b>-1'670'701</b>	<b>-1'257'442</b>
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>955'473</b>	<b>955'700</b>	<b>955'500</b>	<b>-200</b>
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>1'448'489</b>	<b>542'441</b>	<b>-715'201</b>	<b>-1'257'642</b>
<b>Investitionsrechnung</b>				
	Rechnung	festgesetztes Budget	Budget	Abweichung
	2019	Budget 2020	2021	Budget VJ
<b>Total Ausgaben</b>	<b>-3'539'780</b>	<b>-6'284'000</b>	<b>-10'535'000</b>	<b>-4'251'000</b>
<b>Total Einnahmen</b>	<b>493'595</b>	<b>150'000</b>	<b>285'000</b>	<b>135'000</b>
<b>Investitionsausgaben</b>	<b>-3'539'780</b>	<b>-6'284'000</b>	<b>-10'535'000</b>	<b>-4'251'000</b>
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-3'046'185</b>	<b>-6'134'000</b>	<b>-10'250'000</b>	<b>-4'116'000</b>

Der Gemeinderat beantragt, dem Budget 2021 zuzustimmen.

Zusätzlich gelangt die Bestimmung der externen Revisionsstelle für die Zeitdauer 2021 – 2024 zur Abstimmung. Der Gemeinderat beantragt, als externe Revisionsstelle die Balmer-Etienne AG, Luzern zu bestimmen.

### GEMEINDERAT HOCHDORF

Gemeindepräsidentin  
Lea Bischof-Meier

Gemeindeschreiber  
Thomas Bühlmann

## Inhaltsverzeichnis

### In Kürze

Gesamtrevision Ortsplanung in zwei Varianten 2

### In Kürze

Budget 2021 3

**Gesamtrevision Ortsplanung in zwei Varianten** 4

**Budget 2021** 34

**Bestimmung der externen Revisionsstelle** 38

### Anhänge Gesamtrevision Ortsplanung in zwei Varianten

Bau- und Zonenreglement

Zonenplan Variante 1 und 2

Änderungsplan Variante 1 und 2

Teilzonenplan Gewässerraum und Bericht

Raumplanungsbericht öffentliche Auflage

Gefahrengebiete Karte

Vorprüfungsberichte Kanton, Mitwirkungsbericht

Einwohnerfassungsvermögen Variante 1 und 2

Erschliessungsrichtplan

Siedlungsleitbild

Verkehrs- und Fusswegrichtplan

Risikobericht Störfallverordnung

Initiativtext «Hochdorf wächst langsam»

Petition «Zonenplan mit Gestaltungsraum»

Bericht Controlling-Kommission

### Anhänge Budget 2021

Politische Leistungsaufträge

Legislaturprogramm 2018–2024

Aufgaben- und Finanzplan

Bericht Controlling-Kommission

Vernehmlassungen Parteien und Gwärb

## Gesamtrevision Ortsplanung in zwei Varianten

Wie und wo wird zukünftig gebaut? Die Antwort ist im revidierten Bau- und Zonenreglement (BZR) mit dem Zonenplan zu finden. Die Stimmbevölkerung von Hochdorf hat mit den Abstimmungen aus dem Jahr 2013 zum Raumplanungsgesetz (RPG) und im Jahr 2015 zur Initiative «Hochdorf wächst langsam» zur Ortsplanungsrevision zwei Aufträge erteilt:

1. Quantitative Steuerung des Bevölkerungswachstums mit der Initiative «Hochdorf wächst langsam»
2. Qualitative Verdichtung nach innen gemäss Raumplanungsgesetz (RPG).

Die beiden Aufträge beinhalten Zielkonflikte bei der Umsetzung, da eine qualitative Verdichtung nach innen in Kombination mit der quantitativen Vorgabe eines Bevölkerungswachstums von max. 0.7 % pro Jahr (im fünfjährigen Durchschnitt) nur marginale Um- und Aufzonungen ermöglichen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat zwei Varianten für die Ortsplanungsrevision ausgearbeitet, über welche die Stimmberechtigten entscheiden können.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Zusammenarbeit mit Fachplanern und der Raumplanungskommission der Gemeinde Hochdorf erarbeitet und vom Gemeinderat zuhänden der Volksabstimmung verabschiedet.

### 1. Unterlagen zur Urnenabstimmung

Die Detailbotschaft beinhaltet alle Unterlagen inkl. Beilagen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Sämtliche Dokumente können auch einzeln auf der Website unter [www.hochdorf.ch](http://www.hochdorf.ch), «Aktuelle Projekte» eingesehen werden:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan Variante 1 und 2 (zusätzlich in Mitte eingehaftet)
- Änderungsplan Variante 1 und 2
- Teilzonenplan Gewässerraum und Bericht
- Raumplanungsbericht öffentliche Auflage
- Gefahrengebiete Karte
- Vorprüfungsberichte Kanton, Mitwirkungsbericht
- Einwohnerfassungsvermögen Variante 1 und 2
- Erschliessungsrichtplan
- Siedlungsleitbild
- Verkehrs- und Fusswegrichtplan
- Risikobericht Störfallverordnung
- Initiativtext «Hochdorf wächst langsam»
- Petition «Zonenplan mit Gestaltungsraum»

### 1.1 Gegenstand der Urnenabstimmung

- Bau- und Zonenreglement Variante 1 und 2,
- Zonenplan Variante 1 und 2,
- Teilzonenplan Gewässerraum,

unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten der verspäteten Einsprache.

## 2. Planung und Erarbeitung der Ortsplanung

### 2.1 Siedlungsleitbild

Ab Oktober 2013 wurde als erster Schritt eine Grundlage erarbeitet, in welcher die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde aufgezeigt werden. Die Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen im Siedlungsleitbild konkretisiert. Für die Grundeigentümerschaft sind damit keine Verpflichtungen, aber auch keine Rechtsansprüche verbunden. Das Siedlungsleitbild hat keine rechtliche Verbindlichkeit.

### 2.2 Erarbeitung der Planungsinstrumente

Als zweiter Schritt wurden die im Siedlungsleitbild formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung eingepflegt. Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan wurden umgesetzt.

### 2.3 Planung in zwei Varianten

Der Gemeinderat erteilte der Raumplanungskommission den Auftrag, die Planung in zwei Varianten zu verfolgen. Die von der Stimmbevölkerung am 8. März 2015 angenommene Initiative «Hochdorf wächst langsam» mit der Begrenzung des Wachstums auf 0.7 % (im fünfjährigen Durchschnitt) soll in der Variante 1 umgesetzt werden. Eine zweite Variante soll die Umsetzung der bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben zur inneren Verdichtung mit einer massvollen Entwicklung aufzeigen und die Petition «Einen Zonenplan mit Gestaltungsspielraum» berücksichtigen.

## 2.4 Ablauf der Ortsplanung

### Siedungsleitbild Gemeinde Hochdorf

Erarbeitung Siedungsleitbild durch Gemeinderat und Raumplanungskommission	Oktober 2013 bis Mai 2014
Mitwirkung	Sommer 2014
Kantonale Prüfung	Sommer 2014
Verabschiedung des Siedungsleitbildes durch den Gemeinderat	20. März 2015

### Revision kommunale Planungsinstrumente

Erarbeitung Bau- und Zonenreglement, Zonenplan (inkl. Gewässerraum) in zwei Varianten durch Gemeinderat und Raumplanungskommission	Sommer 2014 bis Frühjahr 2017
Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente in zwei Varianten durch Gemeinderat zuhanden kantonaler Vorprüfung und Mitwirkung	21. Juni 2017

### Mitwirkung der Bevölkerung

Auflage zur Mitwirkung	22. August bis 15. Oktober 2017
------------------------	---------------------------------

### Kantonale Vorprüfung

Einreichung zur kantonalen Vorprüfung	19. Dezember 2017
Übermittlung Vorprüfungsbericht	23. August 2018
Einreichung angepasste Unterlagen zur Stellungnahme Kanton	25. April 2019
Übermittlung Stellungnahme Kanton	11. Juni 2019

### Öffentliche Auflage

Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage	29. August 2019
Öffentliche Auflage	28. Oktober bis 26. November 2019
Einspracheverhandlungen	Januar bis Juli 2020

### Urnenabstimmung und Genehmigung Regierungsrat

Urnenabstimmung	29. November 2020
Genehmigung Regierungsrat und Behandlung allfälliger Beschwerden	anschliessend

## 2.5 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Entwürfe der Planungsvorhaben waren vom 22. August 2017 bis zum 15. Oktober 2017 im Sinne von § 6 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Mitwirkung aufgelegt. Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 22. August 2017 und während den Fragestunden vom 30. August 2017 und 13. September 2017 konnte sich die Bevölkerung umfassend informieren. Es sind insgesamt 50 Eingaben zu den vorliegenden Planungsvorhaben eingegangen.

## 2.6 Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hält der Kanton fest, dass grundsätzlich nur Planungsvorlagen in die kantonale Vorprüfung einzureichen sind, die auf kommunaler Stufe konsolidiert sind und auch in dieser Form öffentlich aufgelegt werden sollen. Aufgrund der besonderen kommunalen Ausgangslage – eingereicht wurden zwei Varianten der Ortsplanungsrevision, wobei die erste Variante konsequent die Wachstumsvorgaben der vom Stimmvolk am 8. März 2015 angenommenen Gemeindeinitiative «Hochdorf wächst langsam» berücksichtigt und die zweite Variante die qualitativen Grundsätze der Raumplanung für innere Verdichtung des Raumplanungsgesetzes sowie die Petition des Gwärb Hochdorf «Einen Zonenplan mit Gestaltungsspielraum» berücksichtigt – prüfte der Kanton beide Varianten der Ortsplanungsrevision.

Der Entwurf der Gesamtrevision in zwei Varianten wurde insgesamt als «weitgehend vollständig erarbeitet» sowie als «grösstenteils recht- und zweckmässig» beurteilt. Im Rahmen der Überarbeitung der Planungsinstrumente wurden die noch offenen Punkte weitgehend bereinigt. Eine angeregte Präzisierung hinsichtlich des Anteils Wohn- oder Arbeitsnutzungen in den Mischzonen erachtet die Gemeinde als nicht erforderlich – auf eine nähere Umschreibung wurde folglich verzichtet.

## 2.7 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage wurde vom 28. Oktober 2019 bis zum 26. November 2019 durchgeführt.

## 2.8 Ergebnisse der öffentlichen Auflage – Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage sind 11 Einsprachen (davon 1 Sammeleinsprache) zum Bau- und Zonenreglement und/oder Zonenplan eingegangen. Die Gemeinde hat mit allen Einsprechenden Verhandlungen geführt.

Von den insgesamt 11 Einsprachen, welche teilweise mehrere Anträge umfassten, konnten:

- 5 Einsprachen gütlich erledigt werden,
- 5 Einsprachen (davon eine Sammeleinsprache) nicht gütlich erledigt werden.

Auf eine Einsprache wird aufgrund des nicht fristgerechten Eingangs nicht eingetreten.

## 3. Wesentliche Änderungen

### 3.1 Bau- und Zonenreglement

Der Kanton Luzern verzichtet künftig auf die Festlegung der Geschosshöhen und der Ausnützungsziffer. Anstelle der bisherigen Geschosse gilt neu die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe. Anstelle der Ausnützungsziffer (AZ) kommt neu die Überbauungsziffer (ÜZ) zur Anwendung.

Aufgrund der bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben werden im Wesentlichen folgende Anpassungen vorgenommen:

- Aufbau des Bau- und Zonenreglementes analog des kantonalen Baugesetzes,
- Streichung der kommunalen Artikel, die im übergeordneten kantonalen Gesetz geregelt sind,
- Zusammenfassung der Bestimmung der Bauzonen in einer Übersichtstabelle,
- Wechsel der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer,
- Festlegung der zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen,
- Zonenweise Festlegung der Grenzabstände,
- Ausscheidung von Gewässerräumen,
- Weilerzonen gelten neu als «Nicht Bauzonen»,
- Mehrwertabgabe.

Kommunale Umsetzung:

- Aufhebung von bestehenden 6 Bebauungs- und 50 Gestaltungsplänen,
- Weiterbestehende Gestaltungspläne sind im Zonenplan markiert,
- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Zonenplan markiert,
- Wärmeerzeugung bei Gemeindeliegenschaften mit mindestens 80 % erneuerbarer Energie.

### 3.2 Zonenplan

Im Anhang dieser Botschaft sind die Zonenpläne Variante 1 und Variante 2 eingehaftet.

Die Bezeichnung der Bauzonen wurde den kantonalen Vorgaben angepasst.

Die variantenspezifischen Unterschiede im Zonenplan beziehen sich hauptsächlich auf die Zuweisung der Bauzonentypen und ihre jeweiligen Nutzungspotentiale.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind bei beiden Varianten keine neuen Einzonungen vorgesehen.

Variante 1:

Bei der Variante 1 mit der geforderten Wachstumsbegrenzung von 0.7 % Wohnbevölkerung pro Jahr (im fünfjährigen Durchschnitt) sind nur geringfügige Abweichungen zum heutigen Zonenplan vorgesehen. Da Umzonungen die Nutzungsdichte verändern, wird in Variante 1 grossmehrheitlich am bestehenden Zonenkonzept festgehalten. Die Nutzungsdichte wird weitgehend unverändert bleiben.

Variante 2:

Bei der Variante 2 erfolgen ebenfalls keine neuen Einzonungen. Die derzeit grosse Bandbreite an Wohn- und Mischzonen wurde vereinfacht. Eine zukunftsgerichtete und quartierverträgliche Bauentwicklung wird angestrebt. Die Anzahl der Bauzonen wurde reduziert und harmonisiert. Die zulässige Nutzung wird entweder beibehalten oder massvoll erhöht. Ein differenzierter Umgang mit den unterschiedlichen Charakteren der Quartiere ist weiterhin gewährleistet. Den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben zur inneren Verdichtung wird Rechnung getragen.

#### 4. Unterschiede Variante 1 und Variante 2

BZR	Variante 1	Variante 2						
Allgemein	Einzonungen sind keine vorgesehen. Der Zonenplan und die Zonenbestimmungen entsprechen weitgehend dem «Status quo».	Einzonungen sind keine vorgesehen, hingegen werden die Nutzungsmasse und die Zoneneinteilung massvoll an die aktuellen Anforderungen des kant. Richtplans und des revidierten eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG) angepasst.						
Art. 1 Umsetzung Initiative «Hochdorf wächst langsam»	Auf Grundlage der Abstimmung zur Initiative «Hochdorf wächst langsam» <b>gestaltet die Gemeinde die Zonenplanung so</b> , dass das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung (gemäss LUSTAT) im fünfjährigen Durchschnitt 0.7 % pro Jahr nicht übersteigt. Das erste Bemessungsintervall beginnt am 01.01.2015.	Auf Grundlage der Abstimmung zur Initiative «Hochdorf wächst langsam» <b>schaft die Gemeinde nur dann neue Bauzonen</b> , wenn das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung (gemäss LUSTAT) im fünfjährigen Durchschnitt 0.7 % pro Jahr nicht übersteigt. Das erste Bemessungsintervall beginnt am 01.01.2015.						
Art. 11 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone W-C		<p><sup>1</sup> In der Zone W-C darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.00 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 15 (BZR) gebaut wird.</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50m, unter Einhaltung der zonen-gemäss zulässigen Höhenmasse</td> <td>25.00m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bei einer Gesamthöhe von 4.50m bis 7.50m</td> <td>35.00m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bei einer Gesamthöhe bis 4.50m</td> <td>70.00m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50m, unter Einhaltung der zonen-gemäss zulässigen Höhenmasse	25.00m <sup>2</sup>	Bei einer Gesamthöhe von 4.50m bis 7.50m	35.00m <sup>2</sup>	Bei einer Gesamthöhe bis 4.50m	70.00m <sup>2</sup>
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50m, unter Einhaltung der zonen-gemäss zulässigen Höhenmasse	25.00m <sup>2</sup>							
Bei einer Gesamthöhe von 4.50m bis 7.50m	35.00m <sup>2</sup>							
Bei einer Gesamthöhe bis 4.50m	70.00m <sup>2</sup>							

<sup>2</sup> Für die Anzahl an Abstellplätzen bei gemäss Abs. 1 errichteten Wohnungen gilt das Parkplatzreglement.

Beispiel Wohnzone W-C:



Beispiel Wohnzone W-C<sup>1</sup>:



<sup>1</sup>Möglich falls ÜZ nicht bereits überschritten.

BZR	Variante 1	Variante 2
Art. 14 Grundmasse Bauzone	In tabellarischer Form finden Sie auf Seite 32 die Grundmasse der Bauzonen gemäss Art. 14 BZR der Variante 1. Das in der Tabelle farbig markierte zeigt die Unterschiede für Wohnen in Variante 1 und 2. <ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Anpassung im Zonenplan</li> <li>• bisherige Nutzfläche beibehalten</li> <li>• Dachgeschosse voll nutzbar</li> </ul>	In tabellarischer Form finden Sie auf Seite 33 die Grundmasse der Bauzonen gemäss Art. 14 BZR der Variante 2. Das in der Tabelle farbig markierte zeigt die Unterschiede für Wohnen in Variante 1 und 2. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harmonisierung Zonenplan</li> <li>• gezielte Aufzonungen in einzelnen Gebieten</li> <li>• massvolle Anhebung Nutzungsfläche</li> <li>• Dachgeschosse voll nutzbar</li> <li>• verdichtete Bauweise</li> </ul>

## 5. Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einspracheverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und in den Zonenplänen sinnvoll sind und auch zur Klärung des Handlungsspielraums der Gemeinde beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurden verschiedene Einsprachen ganz oder teilweise zurückgezogen. Die entsprechenden Änderungen sind nachfolgend und im BZR blau dargestellt (siehe BZR).

Geringfügige Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR):

- 5.1 Gütlich erledigte Einsprache Innerschweizer Heimatschutz IHS
- 5.2 Präzisierung Art. 8 Abs. 1 (Klärung zur Anwendung von Fassaden- und Gesamthöhe in der Kernzone)
- 5.3 Ergänzung Art. 8 neuer Abs. 5 (Übernahme heute gültige Höhen aus dem zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplan Brauereiareal)
- 5.4 Anpassung Art. 12 (Verzicht auf die Mindestnutzung in der Wohnzone B)
- 5.5 Präzisierung Art. 30 (Verfahren zu den Kulturdenkmälern)

Geringfügige Anpassungen im Zonenplan:

- 5.6 Korrektur Zonengrenze in der Arbeitszone An der Ron / Schlüsselweid
- 5.7 Bereinigung Gewässerraum im Gebiet Sagi Ligschwil

### 5.1 Gütlich erledigte Einsprache Innerschweizer Heimatschutz IHS

Der Innerschweizer Heimatschutz IHS hat Anträge zum Einsatz des Fachgremiums und zur Präzisierung des Art. 30 BZR (Kulturdenkmäler) gestellt. Die Anträge zur Präzisierung von Art. 30 BZR konnten als geringfügige Anpassungen aufgenommen werden (siehe 5.5).

Weiter hat er in seiner Einsprache beantragt, «den Fachbeirat gemäss Art. 4 BZR zwingend auch bei erhaltenswerten Kulturobjekten und bei Bauvorhaben und baulichen Veränderungen in der Landwirtschaftszone beizuziehen.»

Der Gemeinderat hat mit dem neuen Art. 4 BZR bereits jederzeit die Möglichkeit, auch bei solchen Vorhaben den Fachbeirat beizuziehen: «Die Gemeinde kann in den übrigen Zonen den Fachbeirat Bau bei Bedarf beiziehen.» Dies entspricht bereits auch der heutigen, sehr erfolgreichen Praxis. Der Gemeinderat ist auch weiterhin gewillt, das Fachgremium immer dort beizuziehen, wo sich wesentliche Gestaltungsfragen insbesondere bei Bauvorhaben und baulichen Veränderungen von erhaltenswerten Kultur-

denkmälern und von Baugruppen sowie bei der Eingliederung ins Quartierbild oder ins Landschaftsbild stellen, sei es innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen. Als Grundsatz gilt: schützenswerte und erhaltenswerte Kulturdenkmäler sollen erhalten werden. Deren Abbruch soll nur geprüft werden, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre. Ist dies der Fall, wird der Gemeinderat dem Abbruch erst zustimmen, wenn die Baubewilligung für den Ersatzbau erteilt ist.

Gestützt auf die geringfügigen Anpassungen des Art. 30 BZR (siehe 5.5) und die vorgängig festgehaltene Zusicherung des Gemeinderates, hat der Innerschweizer Heimatschutz IHS seine Einsprache zurückgezogen.

### 5.2 Präzisierung Art. 8 Abs. 1 (Klärung zur Anwendung von Fassaden- und Gesamthöhe in der Kernzone)

In beiden Varianten ist die Kernzone die einzige Zone, in der in Art. 14 BZR in allen bisherigen Verfahrensschritten die talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe unterschiedlich definiert wird. Damit wird ermöglicht, dass grundsätzlich vier voll nutzbare Geschosse mit einer talseitigen Fassadenhöhe von 13.50 m und darüber Dach- oder Attikageschosse bis zu einer Gesamthöhe von 19.50 m realisiert werden können. Dies entspricht bei vielen Gebäuden in der Kernzone der heutigen Bauweise. In allen anderen Zonen sind die talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe mit gleichem Mass festgelegt. Hier sollen keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse über der talseitigen Fassadenhöhe realisiert werden. In Art. 8 BZR werden diese Höhen definiert. Die Definition in Abs. 1 berücksichtigt aber die zusätzlich möglichen Dach- und Attikageschosse in der Kernzone nicht, so dass ein Widerspruch zu den Massen in Art. 14 BZR entstanden ist. Dieser Widerspruch soll ausgeräumt werden.

Präzisierung Art. 8 Abs. 1:

«In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf **mit Ausnahme in der Kernzone** kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche und technische Aufbauten gemäss Art. 37 Abs. 2 BZR. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.»

### 5.3 Ergänzung Art. 8 neuer Abs. 5 (Übernahme heute gültige Höhen aus dem zur Aufhebung vorgesehenen Bebauungsplan Brauereiareal)

Der Bebauungsplan Brauereiareal aus dem Jahr 1993 wird aufgehoben. Damit entfallen die darin festgelegten Baubereiche, Nutzungsmasse und Höhenbestimmungen. Es gelten neu die dort festgelegten Zonenbestimmungen. In der zweiten Bautiefe ab der Hauptstrasse sind auf den Parzellen Nrn. 924 und 42 die beiden möglichen Bauten noch nicht realisiert. Es liegt aber ein rechtskräftig bewilligtes Baugesuch vor. Mit dem Übergang von den bisherigen zu den neuen Definitionen (AZ-ÜZ, Ersatz Vollgeschosszahlen durch Fassaden- und Gesamthöhe) entstehen Differenzen und Unklarheiten zu den bisherigen Bestimmungen im Bebauungsplan. Mit der Einsprache von Romy und Lukas Hörndli, wie auch der Hörndli Raumausstatter AG, wird unter anderem verlangt, dass die im Bebauungsplan festgelegten Höhen mindestens so wie im bisherigen Bebauungsplan festgelegt werden. Dazu wird der Art. 8 BZR mit einer neuen Regelung ergänzt, die das bisher gültige Recht in diesen Punkten in beiden Varianten wieder in die neue Ortsplanung übernimmt.

Ergänzung Art. 8 Abs. 5:

«Für die Überbauung auf den Parzellen Nrn. 42 und 924 gelten anstelle der Höhenbestimmungen gemäss Art. 14 BZR in der zweiten Bautiefe ab Hauptstrasse für zwei Bauten resp. einen in der Höhe gestaffelten Baukörper folgende Koten für den höchsten Punkt des Gebäudes:

- a) nördliches Gebäude resp. nördlicher Gebäudeteil, Parz. Nr. 924: 504.90 m ü. M.
- b) südliches Gebäude resp. südlicher Gebäudeteil, Parz. Nr. 42: 501.90 m ü. M.

Für technische Aufbauten gilt Art. 37 BZR. Sonnenenergieanlagen dürfen nicht aufgeständert werden und sind der Gebäudehülle anzugleichen.»

### 5.4 Anpassung Art. 12 (Verzicht auf die Mindestnutzung in der Wohnzone B)

In der Sammeleinsprache von Alex Buholzer und Mitunterzeichnenden zur Wohnzone B wird beantragt, in diesem Quartier auf die Mindestnutzung gemäss Art. 12 BZR zu verzichten. Dieser neue Artikel verlangt gemäss gesetzlichem Auftrag zur häuslicheren Bodennutzung, dass in Zonen, in denen mehr als 3 Geschosse realisiert werden können (also Zonen für den Geschosswohnungsbau), keine neuen klassischen Einfamilienhäuser mehr gebaut werden dürfen. Geregelt wird dies mit der Bestimmung, dass dort

pro Gebäude mindestens drei Wohnungen erstellt werden müssen. Die neue Wohnzone B umfasst mehrheitlich das in der Einsprache behandelte Quartier. Dort bestehen heute noch viele Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Gemeinderat hat beschlossen, auf einen der Anträge einzugehen und in der Wohnzone B auf diese Mindestnutzung zu verzichten.

Anpassung Art. 12 Abs. 1 BZR (Mindestnutzungen):

«In den Zonen Ke, Ze-A, Ze-B und W-A ~~und W-B~~ sind neue Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen von mindestens je 60.00 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 15 zu realisieren. Die Gemeinde kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen, für kleine Parzellen sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.»

### 5.5 Präzisierung Art. 30 (Verfahren zu den Kulturdenkmälern)

In Art. 30 BZR wird für beide Varianten der Umgang mit den Kulturdenkmälern gemäss kantonalem Inventar geregelt. Für eine noch bessere Klarheit im Verfahren wird der Artikel wie folgt präzisiert:

«Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- a) schützenswert,
- b) erhaltenswert,
- c) Baugruppen.

Bauliche Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. [Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden.](#)

Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. [Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:](#)

- a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.
- b) Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und [fragbar verhältnismässig](#) sind. Sie kann bei einem «erhaltenswerten» Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten. Werden die Fachleute von der Gemeinde und von der Grundeigentümerschaft gemeinsam bestimmt, so trägt die Gemeinde die Hälfte der Kosten der erforderlichen Abklärungen. Bestimmt die Gemeinde die Fachleute, so trägt die Gemeinde die gesamten Kosten.
- c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

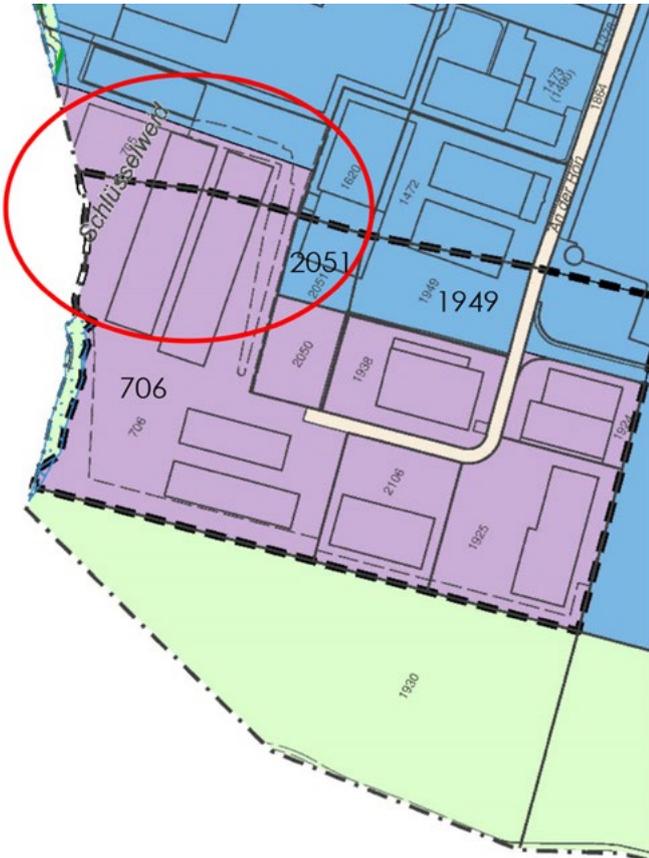
Die nähere Umgebung der «schützenswerten» und «erhaltenswerten» Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Können Kulturdenkmäler innerhalb von «Baugruppen» vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.»

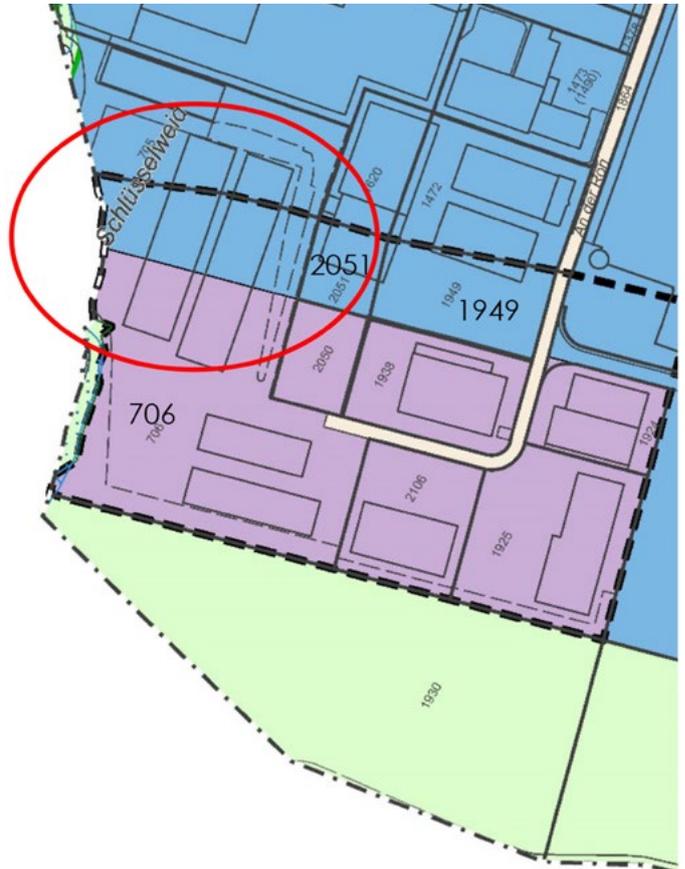
### 5.6 Korrektur Zonengrenze in der Arbeitszone An der Ron / Schlüsselweid

Im Arbeitsgebiet An der Ron / Schlüsselweid ist der westlichste Teil zur Gemeinde Römerswil hin in beiden Varianten der Arbeitszone B zugeteilt. Dies ist bereits im heute gültigen Zonenplan so. Die heute gültige Zonengrenze zwischen der Arbeitszone A (neu Gesamthöhe 24.00 m) und der Arbeitszone B (neu Gesamthöhe 18.00 m) verlief im damals teilweise noch unbebauten Gebiet durch die Parzellen und folgt dem dort weiterhin gültigen Gestaltungsplan. Unterdessen wurde das Gebiet weiterentwickelt, so dass die Zonengrenze heute teilweise durch realisierte Gebäude verläuft. Im Zonenplan der Variante 1 bleibt die Zonengrenze so bestehen. Bereits in der öffentlichen Auflage wurde dies in der Variante 2 des Zonenplans für die Parzellen Nrn. 1949 und 2051 korrigiert. Diese werden neu ganz der Arbeitszone A zugewiesen. Die entsprechende Anpassung für die Parzelle Nr. 706 wurde nicht vorgenommen. Ein Teil, der bisher der Arbeitszone A zugewiesen ist,

wurde neu der Arbeitszone B zugeteilt, was für diesen Teil der Parzelle eine geringere Gesamthöhe bedeutet (Plan 1). Die neue Zonengrenze wird derjenigen der bereits angepassten Parzellen Nrn. 1949 und 2051 angeglichen. Damit wird die Arbeitszone A geringfügig erweitert (Plan 2):



Plan 1: Zonengrenze Variante 2 gemäss öffentlicher Auflage.

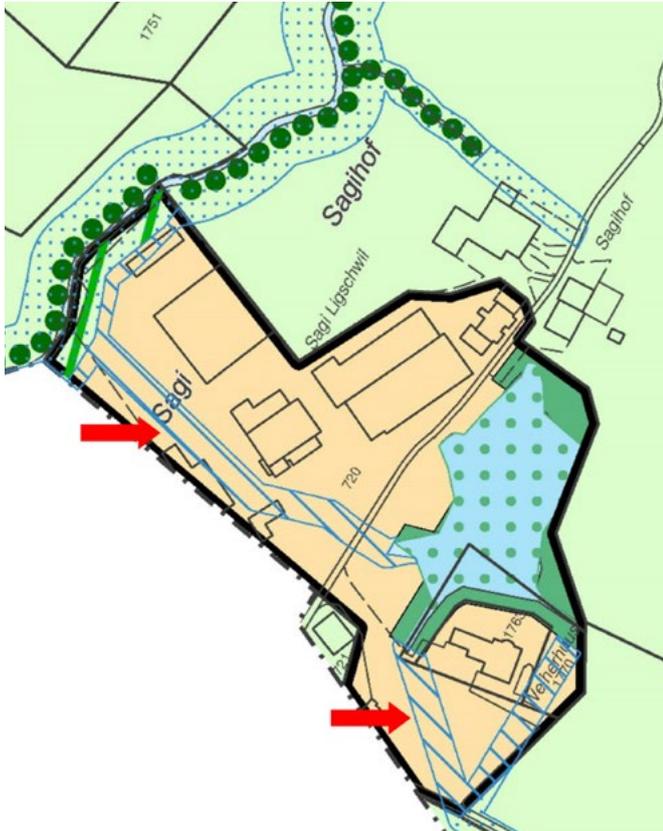


Plan 2: Zonengrenze mit geringfügiger Erweiterung der Arbeitszone A in Variante 2 für die Urnenabstimmung.

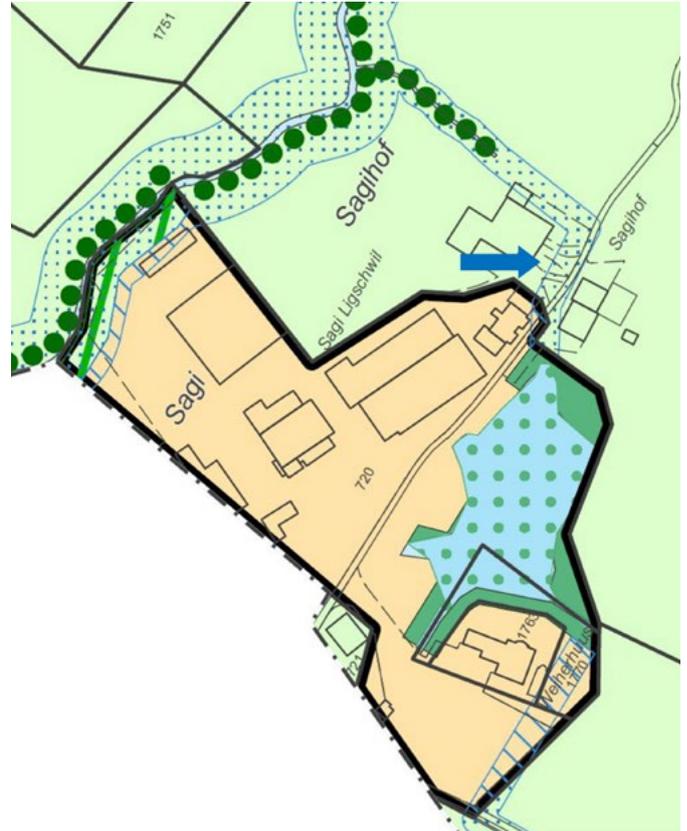
### 5.7 Bereinigung Gewässerraum im Gebiet Sagi Ligschwil

Im Gebiet der Sagi Ligschwil wurde zum Zeitpunkt der Festlegung des Gewässerraumes von einem falschen Verlauf des eingedolten Zulaufs zum Weiher und einer ungenauen Interpretation zur Frage natürliches / künstliches Gewässer

des Hochwasserüberlaufes aus dem Weiher ausgegangen. Aufgrund einer Einsprache wurde der richtige Verlauf und Sachverhalt vor Ort zusammen mit dem Kanton geklärt, womit sich in beiden Varianten Anpassungen des Gewässerraumes ergeben:



Gewässerraum im Zonenplan gemäss Auflage.



Gewässerraum im Zonenplan für Urnenabstimmung Variante 1 und 2; Verzicht (rote Pfeile) und Ergänzung (blauer Pfeil) Gewässerraum.

## 6. Nicht gütlich erledigte Einsprachen / Nichteintreten

In der Detailbotschaft werden die nicht gütlich erledigten Einsprachen ebenfalls vollständig abgedruckt. Zusätzlich finden Sie zu jeder Einsprache den Plan zum Perimeter der Einsprache. Auf eine Einsprache wird aufgrund des nicht fristgerechten Eingangs nicht eingetreten.

Übersicht nicht gütlich erledigte Einsprachen / Nichteintreten:

- 6.1 Daniel Köpfl, Hochdorf
- 6.2 Sammeleinsprache von Alex Buholzer, Hochdorf und Mitunterzeichnende
- 6.3 Bruno und Denise Schär sowie Othmar und Martina Unternährer, Urswil
- 6.4 Lukas und Romy Hörndli, Hochdorf
- 6.5 Hörndli Raumausstatter AG, Hochdorf
- 6.6 Stefan Budmiger, Urswil (Nichteintreten)

### 6.1 Einsprache von Daniel Köpfl, Baldeggstrasse 30, 6280 Hochdorf

### Anträge des Einsprechenden

In der Variante 2 soll die ganze Parzelle Nr. 206 in die Zentrumszone B eingeteilt werden.

### Begründung des Einsprechenden

Die Parzelle Nr. 206 wurde in der Variante 2 «nach qualitativen Grundsätzen der Raumplanung» in zwei verschiedene Zonen zugewiesen. In der Variante 2 sollten Parzellen nur noch in einer Zone liegen. Dies wurde bei der Parzelle Nr. 206 übersehen, weshalb Daniel Köpfl Einsprache erhoben hat. Da die Umzonung des oberen Parzellenteils in der Variante 1 von der vorgesehenen Wohnzone B in die Wohn- und Geschäftszone einer Aufzonung gleich käme, was gemäss Initiative «Hochdorf wächst langsam» nicht möglich wäre, bezieht sich sein Antrag nur auf den Ausgleich der Zonen in der Variante 2.

### Plan zum Perimeter der Einsprache 6.1



Zonenplanausschnitt  
Variante 2:  
Perimeter der  
Einsprache  
(schwarz punktiert).

### Erwägungen des Gemeinderates

Die Parzelle Nr. 206 liegt direkt an der Baldeggstrasse und weist eine Fläche von insgesamt 1'677 m<sup>2</sup> auf. Bereits im heute gültigen Zonenplan liegt die Parzelle mit gleicher Unterteilung in zwei verschiedenen Zonen. Der obere Parzellenteil zur Bellevuestrasse hin umfasst rund 245 m<sup>2</sup> und ist heute der 3-geschossigen Wohnzone zugewiesen. Der Hauptteil der Parzelle an der Baldeggstrasse liegt heute mit rund 1'432 m<sup>2</sup> in der Wohn- und Geschäftszone. Mit dem neuen Zonenplan wurde an der generellen Zonenbegrenzung in beiden Varianten keine Anpassung vorgenommen.

Es kann festgehalten werden, dass eine Zonengrenze innerhalb einer Parzelle keine zusätzlichen Abstände bewirkt. Diese Zonengrenze kann überbaut werden. Es gelten dabei die jeweiligen Zonenbestimmungen.

Mit der nun vorliegenden Lösung bestehen in der Variante 2 nur sehr geringe Unterschiede zwischen der Zentrumszone B und der Wohnzone B. Der Gemeinderat geht darum davon aus, dass mit der vorgeschlagenen Zonierung in Variante 2 keine wesentlichen Nachteile entstehen. Die beiden Zonen sind in folgenden Punkten identisch:

- die Überbauungsziffern für Hauptbauten: 0.24 resp. 0.26
- die talseitigen Fassadenhöhen 1 und Gesamthöhen 1: 13.5 m, was einer Bebauung mit 4 vollständig nutzbaren Geschossen entspricht
- die talseitigen Fassadenhöhen 2 und Gesamthöhen 2: 15.0 m für Bauten mit Schrägdach
- die Grenzabstände 1 und 2: 5.0 m und 6.5 m

Dies bedeutet, dass bezüglich realisierbarem Volumen in beiden Zonen kein Unterschied besteht. Die festgelegten Masse lassen eine erhebliche Ausnützung der Parzelle zu. Es entsteht darum keine wirtschaftliche Einbusse.

Folgende Unterschiede bestehen:

- In der Zentrumszone B sind neben nicht störenden Betrieben zusätzlich auch mässig störende Betriebe zulässig. Da solche Nutzungen wohl ohnehin im unteren Parzellenteil an der Baldeggstrasse angesiedelt würden, erachtet dies der Gemeinderat nicht als wesentliche Nutzungseinschränkung, zumal in der Wohnzone B weiterhin auch nicht störende Betriebe zulässig sind.
- Es gelten unterschiedliche Lärmschutzgrenzwerte. Da verursachter Lärm immer beim offenen Fenster auf der Nachbarparzelle gemessen und beurteilt wird, würde die Situation mit nur einer Zone gleich bleiben. Massgebend bleiben die Lärmgrenzwerte der Nachbarparzellen.
- In der Zentrumszone B besteht gemäss Fussnote b) in Art. 14 des BZR in der Variante 2 die Möglichkeit, dass der

Gemeinderat gestützt auf ein Qualitätsverfahren (begleitetes Verfahren, Wettbewerb, Studienauftrag) die Überbauungsziffer bis auf 0.60 erhöhen könnte, wenn dies die ortsbauliche Eingliederung zulässt. Da der grösste Teil der Parzelle in dieser Zone liegt, wird der Verzicht auf diese Möglichkeit im weitaus kleineren Teil der Parzelle nicht als wesentlicher Nachteil betrachtet.

Eine kleine eher theoretische Einschränkung besteht in den Anordnungsmöglichkeiten eines Gebäudes. Da die Überbauungsziffer jeweils innerhalb der jeweiligen Zone eingehalten werden muss, ist die Eigentümerschaft hier nicht ganz frei in der Anordnung eines Gebäudes. Der Teil des Fussabdrucks des Gebäudes, der in die Wohnzone B zu stehen käme, darf nicht grösser sein als 24 % (0.24) der entsprechenden Zonenfläche der Wohnzone B, also rund 58 m<sup>2</sup>. Da die Parzelle aber gross ist und auch von der Baldeggstrasse her erschlossen wird, geht der Gemeinderat davon aus, dass auf der Parzelle Nr. 206 genügend Spielraum zur Platzierung des insgesamt grossen zulässigen Volumens besteht. Die Wohnzone B weist auf der Parzelle eine Breite von rund 9.5 m auf. Davon entfallen 5.0 m bereits auf den nicht überbaubaren Grenzabstand. Es verbleiben 4.5 m bebaubare Breite, so dass die 58 m<sup>2</sup> zulässige Gebäudelfläche mit einer möglichen Breite von verbleibenden 4.5 m eine Gebäudelänge von rund 12.8 m ermöglichen. Damit kann praktisch die ganze Parzellenbreite an dieser Stelle ausgenützt werden.

Mit der vorgeschlagenen Einteilung der Parzelle Nr. 206 in zwei unterschiedliche Zonen entstehen der Eigentümerschaft praktisch keine Einschränkungen. Insbesondere entstehen keine wirtschaftlichen Einschränkungen, da die Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der gleichen Überbauungsziffern und gleichen Höhen in beiden Zonen identisch sind. Zudem wird in der Variante 2 mit der neuen Zonenzuweisung des grossen Teils der Parzelle zur Zentrumszone B ohnehin eine angemessene Nutzungserhöhung ermöglicht, die die vorgängig beschriebenen geringfügigen Unterschiede durch die Aufwertung der Parzelle ausgleichen kann.

### Antrag des Gemeinderates

Der Antrag des Einsprechenden sei abzuweisen.

### 6.2 Sammeleinsprache von Alex Buholzer, Moosstrasse 6, 6280 Hochdorf und Mitunterzeichnende

Insgesamt wurde die Sammeleinsprache durch 47 Einsprecher unterzeichnet, davon haben 10 Personen den Rückzug erklärt. Folgende Einsprecher halten an der Einsprache fest:

- Gunnar und Silvia Birnbaum, Moosstrasse 3, 6280 Hochdorf
- Beat und Berta Bucheli, Sagenbachstrasse 31, 6280 Hochdorf
- Franz und Margrit Bucher, Moosstrasse 4, 6280 Hochdorf
- Alex und Sabine Buholzer, Moosstrasse 6, 6280 Hochdorf
- Franz und Maria Buholzer, Moosstrasse 6, 6280 Hochdorf
- Rudolf Eichenmann, Moosstrasse 25, 6280 Hochdorf
- Anna Eichenmann-Widmer, Moosstrasse 25, 6280 Hochdorf
- Hans Peter und Martha Etterlin, Kannenbühlweg 6, 6280 Hochdorf
- Markus Felix, Moosstrasse 29, 6280 Hochdorf
- Armin und Michèle Honauer, Hofderer-Feld 4, 6280 Hochdorf
- Franz und Elisabetha Imfeld, Kleinwangenstrasse 25, 6280 Hochdorf
- Esther Imhof, Moosstrasse 29, 6280 Hochdorf
- Thomas und Sandra Kerbler, Kannenbühlweg 3, 6280 Hochdorf
- Thomas und Cornelia Lang-Gabriel, Moosstrasse 16, 6280 Hochdorf
- René Limacher, Kannenbühlstrasse 9, 6280 Hochdorf
- Max Lischer, Kannenbühlweg 1, 6280 Hochdorf
- Cornelia Meier-Suter, Moosstrasse 7, 6280 Hochdorf
- Daniel Muff, Moosstrasse 29, 6280 Hochdorf
- Rosalia Ochsler-Weibel, Kleinwangenstrasse 23, 6280 Hochdorf
- Valentin und Anita Rast, Kannenbühlstrasse 17, 6280 Hochdorf
- Josef und Rosa Rast-Walpen, Moosstrasse 21c, 6280 Hochdorf
- Daniel Schwegler, Moosstrasse 23b, 6280 Hochdorf
- Heinz Spichtig und Morena Bonetta Spichtig, Moosstrasse 11, 6280 Hochdorf
- Johanna Weibel, Kleinwangenstrasse 23, 6280 Hochdorf

### Anträge der Einsprechenden

Beide Anträge beziehen sich auf die Variante 2.

Antrag 1: Auf die Aufzonung im Bereich Quartier Moos-, Sagen-, Kleinwangen-, Alpen-, und Kannenbühlstrasse sowie Kannenbühlweg, Xaver-Künzliweg und Schützenfeld von der heutigen 3-geschossigen Wohnzone Kern in die Wohnzone B ist zu verzichten. Es sind die Grundmasse der Wohnzone B Kern gemäss Variante 1 in der Tabelle Art. 14 «Grundmasse Bauzonen Variante 1» des Bau- und Zonenreglements zu übernehmen.

Antrag 2: Auf eine vorgegebene Mindestnutzung gemäss Art. 12 des Bau- und Zonenreglements ist im besagten Quartier zu verzichten.

### Plan zum Perimeter der Einsprache 6.2



Zonenplanausschnitt  
Variante 2:  
Perimeter der  
Einsprache  
(schwarz punktiert).

### **Begründung der Einsprechenden**

Mit der Aufzonung könnten Gebäude mit bis zu 15.0 m Gebäudehöhen entstehen.

Die unterzeichnenden Einsprecher erachten diese Aufzonung als nicht quartiergerecht. Das Quartier hat seinen Charakter seit bald 100 Jahren. Gebäudehöhen von bis 15.0 m tragen dieser Gegebenheit in keiner Weise Rechnung. Mit diesen Gebäudehöhen können wuchtige, hohe Bauten entstehen. Die bestehenden Quartierstrukturen und Erscheinungsbilder würden enorm beeinträchtigt werden. Im Quartier würde massiver Mehrverkehr entstehen. Die Quartierruhe würde mittel- bis langfristig erheblich leiden.

Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 29.08.2019 für die öffentliche Auflage ist das besagte Quartier als mit dem Strategie Ansatz «In Ruhe» ausgewiesen (Karte Fokus Entwicklungsgebiete S. 18). Die Aufzonung gemäss Variante 2 steht diesem Grundsatz diametral gegenüber. Die Mindestnutzung bevormundet die Parzellenbesitzer bei Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen. Die Liegenschaften sind teils in jahrzehntelangem Familienbesitz. Eine vorgeschriebene Mindestnutzung schränkt zukünftige Generationen/Eigentümer unzumutbar ein. Die Einsprecher sind von der geplanten Aufzonung direkt betroffen. Dem Willen der vielen Eigentümer ist entsprechend Rechnung zu tragen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Das zentrumsnahe Quartier ist heute der 3-geschossigen Wohnzone Kern zugewiesen. Gemäss Art. 12 des heute gültigen BZR sind hier drei Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss nur im Rahmen eines voll ausgebauten Dachgeschosses gestattet ist. Dieses Dachgeschoss darf als Sattel- oder Walmdach eine Höhe von 5.0 m aufweisen, wobei der sogenannte «Kniestock» (Höhe ab Geschosboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit dem Dach) 1.5 m betragen darf. Wird ein Attikageschoss mit Flachdach gebaut, beschränkt sich dessen Höhe auf 3.0 m, bei einem Attikageschoss mit Pultdach auf 3.8 m. Darüber sind keine weiteren Dachgeschosse erlaubt. Diese Bestimmungen ermöglichen eine Bauweise mit 3 voll nutzbaren Geschossen. Würde heute die zulässige Höhe voll ausgeschöpft und wird berücksichtigt, dass ein Unter- oder Sockelgeschoss bis zu 2/3 aus dem gewachsenen Terrain hinausragen darf – in der Ebene also rund 2.0 m – und ein Vollgeschoss 3.0 m hoch sein darf, könnten Bauten mit einem Sattel- oder Walmdach eine Höhe von bis zu 13.0 m erreichen, Bauten mit Pultdach eine Höhe von 11.8 m und Bauten mit Flachdach eine Höhe von 11.0 m. Zudem beträgt die Ausnützungsziffer hier 0.50, wohingegen im klassischen Einfamilienhausgebiet der 2-geschossigen Wohnzone eine solche von 0.33 gilt.

Schon in der heute gültigen Ortsplanung wurde diesem Quartier demnach eine Entwicklungsmöglichkeit zugestanden, die weit grösser ist als beim klassischen Einfamilienhaus. Es sind je nach Parzellengrösse insbesondere auch Gebäude mit mehreren Geschosswohnungen möglich, was im Quartier teilweise auch so realisiert wurde. Wie die Einsprechenden in ihrer Begründung aufzeigen, weist das Quartier heute aber auch viele Bauten auf, die weder die zulässige Nutzung noch die möglichen Geschosshöhen und Höhen voll ausnützen. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Quartier bereits heute verändern und massvoll verdichten darf. Eine Pflicht zum höher und grösser Bauen besteht jedoch nicht.

Zum Antrag 1: Das Quartier liegt in Fussweg- und Velodistanz zu allen wichtigen Einrichtungen der Gemeinde wie Schulen, Einkaufen, Freizeit- und Verwaltung, aber auch zum Bahnhof. Es ist aus raumplanerischer Sicht erwünscht, an solchen Lagen eine angemessene Dichte zu ermöglichen. Dies verlangt auch das eidg. Raumplanungsgesetz, das an dafür geeigneten Lagen eine haushälterische Bodennutzung verlangt. Dies wurde im Jahr 2013 mit der Annahme der Anpassung zum Raumplanungsgesetz bestätigt. Eine angemessene Dichte in den dafür geeigneten Gebieten hilft dabei auch mit, dass für die Gemeindeentwicklung nicht laufend neues Land eingezont werden muss.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde darum geprüft, welche Gebiete sich grundsätzlich für eine dichtere Entwicklung eignen. Dazu gibt es keine fixen Regeln. Vielmehr muss die Gemeinde die Vor- und Nachteile einer solchen Entwicklung gegeneinander abwägen. Mit den vorgängig beschriebenen Bestimmungen ist das Quartier bereits in der aktuell gültigen Ortsplanung als Gebiet für eine gewisse Nachverdichtung vorgesehen. Wird diese von der Grundeigentümerschaft genutzt, wird sich der Charakter des Quartiers auch heute bereits verändern, indem vermehrt Geschosswohnungsbauten gebaut werden. In der Gesamt-abwägung haben sich darum Raumplanungskommission und Gemeinderat dafür entschieden, die Möglichkeit zur Veränderung des Quartiercharakters im Gesamtinteresse eines kompakten Siedlungsgebietes ohne Einzonungen hier auch künftig zuzulassen. Damit wird auch der zentrumsnahe hindernisfreie Geschosswohnungsbau ermöglicht, der künftig mit zunehmender Alterung der Bevölkerung an Bedeutung gewinnen dürfte.

Mit den neuen Zonenbestimmungen in Variante 2 sind bis zu 4 voll nutzbare Geschosse möglich, die mit Flach- oder Pultdach eine Höhe von 13.5 m einhalten müssen, mit Schrägdach eine solche von 15.0 m. Dies ist ein Geschoss mehr, als heute gebaut werden dürfte, jedoch in der Gesamthöhe nicht wesentlich mehr als heute schon möglich. Allerdings werden mit den neuen Höhenmassen höhere Seitenfassaden ermöglicht, die das Quartierbild durchaus verändern können. Damit werden aber Geschosswohnungen gefördert, die auch im obersten Geschoss eine gute Nutzung aufweisen.

Der Gemeinderat hält an der Zuweisung des Quartiers zur Wohnzone B in der Variante 2 fest, zumal die Variante 1 den Anliegen der Einsprechenden entspricht.

In der Begründung verweisen die Einsprechenden auf den Planungsbericht, der das Quartier bezüglich Entwicklung als «in Ruhe» darstellt. Im Planungsbericht wird an dieser Stelle das Siedlungsleitbild zitiert und dargestellt, welches der Gemeinderat von 2013 bis 2015 erarbeitet hat. Darin hat er vor der konkreten Erarbeitung von Zonenplan und Zonenbestimmungen die generellen Strategien festgelegt, die er der Revision zu Grunde legte. Im Siedlungsleitbild ist im Kapitel Einleitung ausgeführt: «Für die Grundeigentümerschaft sind keine Verpflichtungen, aber auch keine Ansprüche damit verbunden.» Das Siedlungsleitbild ist kein verbindliches Rechtsinstrument, sondern ein politisches Konzept des Gemeinderates. Dies bedeutet nicht, dass in der nachfolgenden konkreten und detaillierteren Bearbeitung von Zonenplan und BZR mit entsprechender Begründung nicht davon abgewichen werden dürfte. Die Begründungen dazu sind vorgängig dargelegt.

Zum Antrag 2: Aufgrund der Einsprache hat der Gemeinderat entschieden, dem Antrag der Einsprechenden zu folgen. Art. 12 des BZR wird dahingehend geändert, dass in beiden Varianten die Wohnzone B von den Bestimmungen der Mindestnutzung ausgenommen wird. Der Antrag ist somit erfüllt (siehe 5.4).

#### **Antrag des Gemeinderates**

Der Antrag der Einsprechenden sei abzuweisen.

### **6.3 Einsprache von Bruno und Denise Schär, Ligschwil 10b, 6280 Urswil sowie Othmar und Martina Unternährer, Ligschwil 20, 6280 Urswil**

#### **Anträge der Einsprechenden**

Wir erheben hiermit Einsprache gegen die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hochdorf hinsichtlich der «Umetappierung» der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761, GB Hochdorf aus der Bauzone Etappe 2 in die Bauzone Etappe 1, Wohnzone C (W-C), ES II, und die Zuweisung der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761, GB Hochdorf in das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Ligschwilstrasse» und beantragen, dass der Gemeinderat die Ortsplanungsrevision zurückstellt, bis die 5-Jahresperiode gemäss der Initiative «Hochdorf wächst langsam» abgelaufen und die darin vorgesehene Auswertung des Bevölkerungswachstums stattgefunden hat.

Eventualiter beantragen wir, dass der Gemeinderat für die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761, GB Hochdorf den Stimmberechtigten die Rückzonung ins «übrige Gebiet» beantragt/empfiehlt, resp. dass die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761, GB Hochdorf, ins «übrige Gebiet» zurückgezont werden.

## Plan zum Perimeter der Einsprache 6.3



Aktueller Zonenplan rechtsgültig (2009) mit Bauzonen 2. Etappe (hellgelb senkrecht schraffiert = Gestaltungsplanpflicht).



Zonenplan Variante 1 und 2 mit Wohnzone C mit Gestaltungsplanpflicht (schwarz bandiert).

## Begründung der Einsprechenden

### A. Initiative «Hochdorf wächst langsam» vom 8. März 2015

Am 8. März 2015 hat das Hochdorfer Stimmvolk die Initiative «Hochdorf wächst langsam» angenommen. Die Initiative verlangt von der Gemeinde, die Zonenplanung so vorzunehmen, dass das Bevölkerungswachstum im fünfjährigen Durchschnitt 0.7 % pro Jahr nicht übersteigt (Beginn des Bemessungsintervalls: 1. Januar 2015).

Die Initiative ist noch nicht umgesetzt worden. Eine Auswertung des Bevölkerungswachstums ist erst nach Ablauf der 5-Jahresperiode möglich. Da diese Periode noch nicht abgelaufen ist, konnte eine entsprechende Auswertung auch noch gar nicht stattfinden. Derzeit ist also noch unklar, wie sich das Bevölkerungswachstum mit der geltenden Ortsplanung verhält. Noch weniger kann derzeit abgeschätzt werden, wie es sich mit der anstehenden Ortsplanungsrevision verhalten wird. Eine korrekte Umsetzung der Initiative würde aber voraussetzen, dass der Gemeinderat vor weiteren Einzonungen oder Umetappierungen

zunächst nachweist, dass diese mit dem Ziel der Initiative (Wachstum von nicht mehr als 0.7 % pro Jahr) vereinbar sind. Dies gilt insbesondere auch für die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761: Die Grundstücke Nrn. 1745, 1761 und 1760 befinden sich gemäss der aktuell geltenden Zonenordnung (Teilzonenplan Siedlung März 2010) der Gemeinde Hochdorf in der Bauzone 2. Etappe, Wohnzone 2 (2-geschossige Wohnzone). Bei Grundstück Nr. 1760 gehört ein kleiner «Zirpfel» (rund 127 m<sup>2</sup>) gar noch zur Landwirtschaftszone.

Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision sollen diese Grundstücke nun in die Bauzone «1. Etappe», Wohnzone C (W-C), ES II, und zum Gestaltungsplanpflichtgebiet «Ligschwilstrasse» zugewiesen werden. Vor einer solchen Umetappierung und Zuweisung zu einem Gestaltungsplanpflichtgebiet mit erheblicher Mehrnutzung muss der Gemeinderat bei korrekter Berücksichtigung der Initiative nachweisen, dass dadurch das Bevölkerungswachstum nicht um mehr als 0.7 % steigen wird. Dies tut er nicht (und kann dies mangels Ablauf der 5-Jahresperiode auch noch gar nicht). Wenn nun einfach vor Ablauf dieser Periode und vor der Auswertung des Bevölkerungswachstums eine Orts-

planungsrevision «durchgeboxt» werden soll, die zudem mit grosser Wahrscheinlichkeit der Initiative «Hochdorf wächst langsam» zuwiderlaufen wird, erfolgt dies entgegen dem eindeutigen Willen des Stimmvolks von Hochdorf, welcher an der Abstimmung vom 8. März 2015 kundgetan worden ist. Das ist stossend und höchst fragwürdig!

Hinzu kommt, dass in der öffentlichen Auflage der anstehenden Ortsplanung zu wenig klar und transparent dargestellt wird, dass die anstehende Revision den Willen des Stimmvolks gemäss Abstimmung vom 8. März 2015 höchstwahrscheinlich aushebeln wird. Die Ortsplanungsrevision ist überdies auch im Ganzen viel zu kompliziert und unübersichtlich gestaltet (mit den zwei Varianten, etc.). Eine unverfälschte und freie Willensäusserung der Stimmbürger wird bei der anstehenden Abstimmung über die Ortsplanungsrevision kaum möglich sein, was wiederum eine Verletzung des Grundsatzes der «Einheit der Materie» darstellen würde. Werden politische Rechte der Stimmbürger verletzt, so hat dies in der Regel die Aufhebung der betroffenen Abstimmung zur Folge. Es kann nicht im Sinne der Gemeinde Hochdorf und insbesondere des Hochdorfer Gemeinderats sein, sehenden Auges in ein solches Szenario zu laufen. Es sei denn, es ist gar die Taktik des Gemeinderates, die Bürger so «über den Tisch» zu ziehen.

Der geplanten Ortsplanungsrevision steht insgesamt (aber auch insbesondere hinsichtlich der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761) der klare Wille des Hochdorfer Stimmvolkes gemäss Abstimmung vom 8. März 2015 zur Initiative «Hochdorf wächst langsam» entgegen. Die Ortsplanungsrevision ist daher zurückzustellen, bis die 5-Jahresperiode gemäss der Initiative «Hochdorf wächst langsam» abgelaufen und die darin vorgesehene Auswertung des Bevölkerungswachstums stattgefunden hat.

## **B. Klare Regelung im geltenden Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf**

Wie bereits erwähnt, befinden sich die Grundstücke Nrn. 1745, 1761 und 1760 gemäss der aktuell geltenden Zonenordnung (Teilzonenplan Siedlung März 2010) der Gemeinde Hochdorf in der Bauzone 2. Etappe, Wohnzone 2 (2-geschossige Wohnzone). Bei Grundstück Nr. 1760 gehört ein kleiner «Zipfel» (rund 127 m<sup>2</sup>) gar noch zur Landwirtschaftszone.

Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision wird die Bauzonen-Etappierung (stillschweigend) aufgehoben. Jedenfalls sucht man im revidierten Zonenplan und im revidierten Bau- und Zonenreglement vergeblich nach einer Bauzonen-

Etappierung. Die Grundstücke Nrn. 1745, 1761 und 1760 sollen neu in die Wohnzone C (W-C), ES II, und dem Gestaltungsplanpflichtgebiet «Ligschwilstrasse» zugewiesen werden. Die Grundstücke Nrn. 1745, 1761 und 1760 werden im Endeffekt also von der 2. Bauzone in die 1. Bauzone umgeteilt.

In Art. 7 des aktuell geltenden Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Hochdorf (BZR) wird zunächst festgehalten, dass die Bauzonen der 2. Etappe ganz oder teilweise in die 1. Etappe umgeteilt werden, wenn eine geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan festgehalten sind (Art. 7 Abs. 1 BZR). Ist in den Bauzonen 2. Etappe (Ende Jahr 2003) nach Ablauf von 10 Jahren mit der Baurealisierung nicht massgeblich begonnen worden, wird der Gemeinderat für diese Areale den Stimmberechtigten die Rückzonung ins «übrige Gebiet» beantragen (Art. 7 Abs. 3 BZR).

Die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 sind bis heute unüberbaut. Seit der letzten Zonenplanrevision ist in baulicher und planerischer Hinsicht schlicht nichts gelaufen auf diesen Grundstücken. Es liegen auch aktuell keine Baupläne oder -projekte vor. Eine Überbauung der Grundstücke scheint derzeit vielmehr überhaupt nicht im Ansatz geplant zu sein. Bis heute sind die Grundstücke auch nicht (hinreichend) erschlossen. Es liegt also zweifellos keine «geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan» vor, wie dies in Art. 7 Abs. 1 BZR für eine Umetappierung der besagten Grundstücke vorgeschrieben ist. Somit darf bereits gemäss dem klaren Wortlaut der aktuell geltenden BZR keine «Umetappierung» der besagten Grundstücke aus der Bauzone 2. Etappe in die Bauzone 1. Etappe stattfinden.

Des Weiteren sind nun mehr als 10 Jahre seit dem Inkrafttreten der letzten Bau- und Zonenordnung (mit der Volksabstimmung vom 17. Mai 2009 angenommen und durch den Regierungsrat am 17. November 2009 genehmigt) verstrichen, ohne dass etwas auf den Grundstücken Nrn. 1745, 1760 und 1761 gemacht worden ist. Die Grundstücke liegen brach und es bestehen keine Baupläne oder -projekte für die Parzellen. Von einem «Beginn einer Baurealisierung» kann bei den Grundstücken Nrn. 1745, 1760 und 1761 nicht die Rede sein, geschweige denn von einer «massgeblich begonnen Baurealisierung», wie dies in Art. 7 Abs. 3 BZR gefordert wird. In diesem Fall sieht Art. 7 Abs. 3 BZR klar und unmissverständlich vor, dass der Gemeinderat für diese Areale den Stimmberechtigten die Rückzonung ins «übrige Gebiet» beantragen und vorschlagen muss.

Mit der geplanten Ortsplanungsrevision wird nun sowohl Art. 7 Abs. 1 als auch Art. 7 Abs. 3 der BZR klar verletzt und missachtet: Mit der geplanten «stillschweigenden» Zuweisung der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 in die Bauzone Etappe 1 (resp. der Abschaffung der Bauzonen-Etappierung), Wohnzone C (W-C), ES II, und in das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Ligschwilstrasse» wird Art. 7 Abs. 1 BZR klar verletzt und missachtet, nachdem bei den betreffenden Grundstücken die Voraussetzungen für eine Umetappierung klar nicht erfüllt sind (es liegt keine «geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan» vor). Des Weiteren wird mit der vorgeschlagenen Zuweisung der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 in die Bauzone «Etappe 1», Wohnzone C (W-C), ES II, und in das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Ligschwilstrasse» Art. 7 Abs. 3 BZR verletzt und missachtet: vielmehr müsste der Gemeinderat für diese Areale den Stimmberechtigten die Rückzonung ins «übrige Gebiet» beantragen, da seit über 10 Jahren in baulicher Hinsicht auf den besagten Grundstücken rein gar nichts unternommen worden ist und zweifellos in keinsten Weise mit einer Baurealisierung «massgeblich begonnen» worden ist.

Der geplanten Ortsplanungsrevision stehen hinsichtlich der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 somit klare Regeln der aktuell geltenden BZR entgegen, weshalb die geplante «Einzonung» in die Bauzone «1. Etappe» und die Zuweisung zu einem Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht zulässig sind. Vielmehr ist den Stimmberechtigten vorzuschlagen und zu beantragen, die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 dem «übrigen Gebiet» zuzuweisen.

### **C. Zusicherungen des Gemeinderats Hochdorf aus den Jahren 2005 und 2015**

Weiter stehen der oben erwähnten, geplanten Zuweisung der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 in die Bauzone «Etappe 1», Wohnzone C (W-C), ES II, und in das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Ligschwilstrasse» die gegenüber den Einsprechern gemachten Zusicherungen des Gemeinderats Hochdorf aus den Jahren 2005 und 2015 entgegen. Dazu was folgt:

Im Rahmen der Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Hochdorf im Jahr 2005 hatten die Einsprecher bereits Einsprache erhoben. Sie brachten damals vor, dass die beabsichtigte Teilzonenplanänderung, die im Gebiet Schaubhus eine Einzonung von 5'309 m<sup>2</sup> in die Wohnzone und von 7'935 m<sup>2</sup> in das

übrige Gebiet vorgesehen hätte, unzulässig sei. Begründet wurde dies vor allem damit, dass eine Teilzonenplanänderung nicht mehr zulässig sei, wenn der Planungshorizont von 15 Jahren beinahe abgelaufen ist. Vielmehr dränge sich eine Totalrevision auf. Zudem fehle es an einer hinreichenden Erschliessung, da die öffentliche Strasse Ligschwil-Urswil (welche vom Gemeinderat als Erschliessungsstrasse beabsichtigt worden war) mangelhaft ausgebaut sei.

Gemeindeammann Franz Bucher wurde durch den Gemeinderat mit Beschluss vom 15. September 2005 bevollmächtigt, mit den Einsprechern weiter zu verhandeln. Im Rahmen des Beschlusses erwog der Gemeinderat, das Hauptargument der verschiedenen Einsprecher wäre die unzureichende Erschliessung und die Einsprecher hätten gemäss Meinung des Gemeinderats «in diesem Punkt eine gute Ausgangslage». Zudem führte der Gemeinderat aus, das Ingenieurbüro Bucher + Partner AG sei mit einer groben Planung und einer Kostenschätzung für die Sanierung der Ligschwilstrasse beauftragt worden.

Die Studie der Bucher + Partner AG wurde am 28. September 2005 erstellt und sah eine Fahrbahn von 5m Breite und einen Gehweg von 2m Breite vor.

Am 29. September 2005 fand eine zweite Einspracheverhandlung statt. Die Einsprecher und der Gemeinderat (erneut vertreten durch Franz Bucher) einigten sich. Das Ergebnis der Einigung hielt RA Dr. Urs Hess-Odoni sel., der damalige Rechtsvertreter der Einsprecher, mit Schreiben vom 11. Oktober 2005 an den Gemeinderat fest. Er schrieb, dass die Einsprecher den Kompromissvorschlag auf der Basis der Studie von Bucher + Partner AG vom 28. September 2005 akzeptieren und die Einsprache bei Einhaltung gewisser Bedingungen als erledigt betrachtet werden könne. Diese Bedingungen waren folgende:

- a) Die Ligschwilstrasse muss im Sinne der Variantenstudie der Bucher + Partner AG auf eine Fahrbahnbreite von 5.00m mit einem zusätzlichen Gehweg von 2.00 m ausgebaut werden.
- b) Dieser Ausbau darf nicht – wie in der Variantenstudie vorgesehen – nur bis zum Grundstück Nr. 714/GB Hochdorf vorgenommen werden. Vielmehr ist der Ausbau bis zur Kreuzung Ligschwiling vorzunehmen.
- c) Das neu einzuzonende Land ist so einzuzonen, dass eine Überbauung erst nach der Verwirklichung des Ausbaus der Ligschwilstrasse möglich sein wird. Eine frühere Überbauung muss sicher ausgeschlossen sein.»

Im Schreiben vom 3. Oktober 2005 an die Einsprecher hat zudem der Gemeinderat ebenfalls festgehalten, dass die geplante Erschliessung unzureichend sei:

«Innerhalb der Verhandlungsdelegation ist man zur Auffassung gelangt, dass Handlungsbedarf besteht. [...] Was vor Jahren noch als genügend galt, wird heute anders beurteilt. [...] hat der Gemeinderat beschlossen, den Ausbau der Ligschwilstrasse und des Rad- und Gehwegs Hochdorf-Urswil voranzutreiben.»

Mit Schreiben vom 21. November 2013 wurde den Beschwerdeführern das Bauvorhaben «Sanierung Ligschwilstrasse mit Neubau Trottoir» eröffnet. Gemäss den Planunterlagen sollte die Strasse nicht, wie in der Einspracheverhandlung vom 29. September 2005 versprochen, eine Breite 7m aufweisen, sondern nur von 4.7m. Die Strasse sollte nämlich aus einer Fahrbahn von 3.5m und einer 1.2m breiten «Fussspur» bestehen.

Die Ehepaare Schär-Stadler und Unternährer-Koch erhoben neben anderen gegen dieses Bauvorhaben Einsprache. Diese wies der Gemeinderat Hochdorf am 10. April 2014 ab. Dagegen erhoben die Einsprecher am 5. Mai 2014 Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht Luzern.

In der Beschwerde wurden in diversen Punkten Kritik am Entscheid des Gemeinderats Hochdorf vom 10. April 2014 geübt. Zentraler Punkt war aber die Argumentation, dass der Gemeinderat im Rahmen der Einspracheverhandlungen im Jahr 2005 Zusicherungen abgegeben hat, an die er sich im Rahmen des Vertrauensschutzes halten muss. Diese Zusicherungen seien zudem mit Schreiben von RA Dr. Hess-Odoni vereinbart worden. Zudem erfülle die beabsichtigte Sanierung der Ligschwilstrasse die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung nicht.

Das Kantonsgericht lud zu einer Referentenaudienz, welche am 15. Juni 2015 durchgeführt wurde. Tatsächlich einigten sich der Gemeinderat und die Beschwerdeführer (bzw. deren Rechtsvertreter) auf einen Beschwerderückzug, in welchem der Gemeinderat folgende Erklärung als Gegenleistung erbrachte:

«Eine Überbauung auf den Grundstück-Nrn. 1745, 1760 und 1761, GB Hochdorf setzt eine Um-Etappierung dieser Grundstücke in die 1. Etappe und einen Gestaltungsplan voraus. Der Gemeinderat hält ausdrücklich fest, dass nach Einreichung eines Gesuchs um Um-Etappierung die Frage der hinreichenden Erschliessung auch nach Ausführung der nun vorgesehenen Sanierung geprüft wer-

den muss. Aus diesem Grund sichert der Gemeinderat zu, dass er von einem Gesuchsteller für Um-Etappierung und Gestaltungsplan ein Verkehrsgutachten einfordern wird. In diesem Gutachten werden insbesondere die bestehende Verkehrsbelastung, das aufgrund der Überbauung erwartete Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der beanspruchten Ligschwilstrasse aufgezeigt werden müssen. Dieses Verkehrsgutachten wird mit den Gestaltungsplanunterlagen öffentlich ausgelegt werden.»

Die ausformulierte Erklärung wurde von RA Dr. Wey, dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer, dem Rechtsvertreter der Gemeinde Hochdorf (RA Mühlebach) mit Schreiben vom 18. August 2015 zugestellt. Mit Schreiben vom 1. September 2015 bestätigten die Gemeindepräsidentin und der Gemeindeschreiber von Hochdorf die Erklärung.

In seinem Schreiben vom 18. August 2015 verwies RA Dr. Wey zudem noch auf die am 8. März 2015 angenommene Initiative «Hochdorf wächst langsam», welche von der Gemeinde verlangte, die Zonenplanung so vorzunehmen, dass das Bevölkerungswachstum im fünfjährigen Durchschnitt 0.7 % pro Jahr nicht übersteigt. RA Dr. Wey hielt in diesem Zusammenhang Folgendes fest:

«Dies hat zur Folge, dass künftige Ein-, Auf- oder Umzonungen erst möglich sind, wenn der fünfjährige Durchschnitt von 0.7 % des Bevölkerungswachstums unterschritten wird. Vor diesem Hintergrund ist klar, dass an eine Umetappierung der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 heute und in absehbarer Zukunft nicht zu denken ist. Alles andere käme einer Missachtung des Volkswillens gleich und hätte ein juristisches Nachspiel zur Folge. Aus diesem Grund kommt die obige Zusicherung des Gemeinderats zurzeit ohnehin nicht zum Tragen, was aber natürlich nicht heisst, dass die Zusicherung seitens des Gemeinderats nicht erfolgen soll und ohne Bedeutung wäre.»

Diese beiden Zusicherungen des Gemeinderats Hochdorf aus den Jahren 2005 und 2015 unterliegen dem Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 der Schweizerischen Bundesverfassung). Insbesondere versprach der Gemeinderat in seiner Zusicherung aus dem Jahre 2015 (welche die Bedingung für den Rückzug der Verwaltungsgerichtsbeschwerde durch die Einsprecher war!), dass nach Einreichung eines Gesuchs um Um-Etappierung die Frage der hinreichenden Erschliessung auch nach Ausführung der nun vorgesehenen Sanierung geprüft werden müsse. Bis heute wurde dies indes nicht getan. Weiter sicherte der Gemeinderat verbindlich zu, dass er von einem Gesuchsteller für Um-Etappierung und Gestaltungsplan ein Verkehrsgutachten ein-

fordern werde. In diesem Gutachten würden insbesondere die bestehende Verkehrsbelastung, das aufgrund der Überbauung erwartete Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der beanspruchten Ligschwilstrasse aufgezeigt werden müssen. Dieses Verkehrsgutachten werde mit den Gestaltungsplanunterlagen öffentlich ausgelegt werden. Bis heute ist aber nichts dergleichen erfolgt! Ein solches Verkehrsgutachten wurde einfach schlicht nie eingeholt. Die Fragen der bestehenden Verkehrsbelastung, des aufgrund der Überbauung erwarteten Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit der beanspruchten Ligschwilstrasse sind bis heute nach wie vor unbeantwortet. Der Gemeinderat ist seinen Versprechungen und Zusicherungen nicht nachgekommen. Dies fällt umso schwerer ins Gewicht, da nun gestützt auf die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen in Art. 33 des neu geplanten Bau- und Zonenreglements den Grundeigentümern eine erhebliche Mehrnutzung ermöglicht werden soll. Eine Mehrnutzung führt logischerweise zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen und zu einer noch stärkeren Belastung der (bereits heute unzureichenden) Ligschwilstrasse. Für solche Projekte ist die Ligschwilstrasse im heutigen Zustand schlicht nicht geeignet und bestimmt. Von einer «Erschliessung», geschweige denn von einer «hinreichenden Erschliessung» der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 kann also nicht die Rede sein.

Mit der anstehenden Ortsplanungsrevision werden die genannten Zusicherungen und damit der Vertrauensschutz klar verletzt. Der Gemeinderat ist an seine Zusicherung gebunden. Andernfalls steht den Einsprechern wegen der Verletzung des Vertrauensschutzes ein Entschädigungsanspruch gegenüber der Gemeinde zu, den sie ohne Zögern geltend machen werden. Und auch aus einer nicht-juristischen Sicht ist es sehr befremdend, wenn ein Gemeinderat seinen Bürgern etwas verspricht und sein Versprechen in der Folge nicht hält. Der Gemeinderat stellt damit seine eigene Glaubwürdigkeit in Frage und schafft ein Klima des Misstrauens. Dies kann und darf nicht das Ziel des Gemeinderats der Gemeinde Hochdorf sein!

Der geplanten Ortsplanungsrevision stehen hinsichtlich der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 somit klar die Zusicherungen des Gemeinderates Hochdorf aus dem Jahr 2005 und insbesondere jene aus dem Jahr 2015 entgegen, weshalb die geplante «Einzonung» in die Bauzone «1. Etappe» und die Zuweisung zu einem Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht zulässig sind. Vielmehr ist gemäss Art. 7 Abs. 3 BZR den Stimmberechtigten vorzuschlagen und zu beantragen, die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 dem «übrigen Gebiet» zuzuweisen.

#### **D. Lage, Umgebung und Erschliessung der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761, GB Hochdorf**

Auch die Lage, Umgebung und Erschliessung der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 sprechen klar gegen die geplante «Einzonung» in die Bauzone «1. Etappe» und die Zuweisung zu einem Gestaltungsplanpflichtgebiet:

Zunächst befinden sich die drei Grundstücke am Rande der Bauzone. Rundherum befindet sich die Landwirtschaftszone, resp. (derzeit noch) die Zone «übriges Gebiet» (Flächen der Grundstücke Nrn. 1749, 1750 und 1751). Bei Grundstück Nr. 1760 gehört ein kleiner «Zipfel» (rund 127 m<sup>2</sup>) gar noch zur Landwirtschaftszone. Die an die Grundstücke Nr. 1745 und 1761 angrenzenden Flächen der Grundstücke Nr. 1749, 1750 und 1751 sollen mit der geplanten Ortsplanungsrevision sodann von der Zone «übriges Gebiet» in die reine Landwirtschaftszone überführt werden.

Aus raumplanungsrechtlicher Sicht ist es absolut unsinnig, die Flächen der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 nach etlichen Jahren der unterbliebenen Überbauung und des «Nichts-Tuns» nun in die Bauzone «Etappe 1», Wohnzone C (W-C), ES II, und in das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Ligschwilstrasse» zu verweisen. Es besteht kein Bedarf und keine Not dieses unüberbaute Gebiet in die geplante Zone mit Gestaltungsplanpflicht zu legen. Abgesehen davon fehlt für eine solche Zuweisung auch schlicht die hinreichende Erschliessung (vgl. auch die Ausführungen hierzu oben): Die bestehende Ligschwilstrasse ist nicht geeignet für das zu erwartende massive Verkehrsaufkommen, welches die erhebliche Mehrnutzung der Grundstücke mit sich bringen würde. Die dadurch entstehende Mehrbelastung (welche klar überdimensioniert und unnötig ist!) wird die Ligschwilstrasse nicht aufnehmen und «meistern» können. Durch den – entgegen den Zusicherungen durch den Gemeinderat – beauftragten minimalen Ausbau der Ligschwilstrasse auf 3.70 Meter Breite einer 1.2 breiten befahrbaren Fussspur (vergl. Vorgenanntes), ist die erforderliche Sicherheit der Fussgänger schon heute aufs massivste gefährdet. Durch die zusätzlichen Schulweg-Frequenzen wird diese Gefährdung unnötig erhöht. Wie dies der Gemeinderat negieren kann, ist unverständlich.

Es ist zudem schlicht nicht nachvollziehbar, dass Urswil im Zuge der Zonenplanrevision als Weilerzone definiert wird, gleichzeitig aber die ohnehin schon für die ansässigen Bauern schon zu knappen Landflächen in die Bauzonen überführt werden sollen. Aus Sicht der Einsprecher ist es offensichtlich und dem Gemeinderat müsste es nach kürzester Überprüfung klar sein, dass es für die Landwirte, die

das Grundstück landwirtschaftlich nutzen, «existenziell» sein wird, die Flächen der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 für die Bewirtschaftung beizubehalten und nicht zu verlieren. Zudem wären Auseinandersetzungen und Reibereien zwischen Anwohnern auf den Grundstücken Nrn. 1745, 1760 und 1761 und den Bauern des Gebiets «Ligschwil» aber auch zwischen Anwohnern auf den Grundstücken Nrn. 1745, 1760 und 1761 und der angrenzenden Sagi wegen Lärm-, Geruchs- und anderen Immissionen vorprogrammiert! Sehenden Auges in solche Auseinandersetzungen zu laufen und solche Missstände heraufzubeschwören kann gewiss nicht das Ziel der Gemeinde Hochdorf sein. Eine Zuweisung in die Bauzone Etappe 1, Wohnzone C (W-C), ES II, und in das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Ligschwilstrasse» ist in jeder Hinsicht (insbesondere Lage, Umgebung, Erschliessung) schlicht unsinnig und falsch.

Der geplanten Ortsplanungsrevision stehen hinsichtlich der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 somit auch klar die Lage, Umgebung und die fehlende Erschliessung der besagten Flächen entgegen, weshalb die geplante «Einzonung» in die Bauzone «1. Etappe» und die Zuweisung zu einem Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht zulässig sind. Vielmehr ist gemäss Art. 7 Abs. 3 BZR den Stimmberechtigten vorzuschlagen und zu beantragen, die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 dem «übrigen Gebiet» zuzuweisen.

### **E. Geplante Ausnutzung der Grundstücke**

Schliesslich würden die auf die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 anwendbaren ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen in Art. 33 des neuen Bau- und Zonenreglements eine erhebliche Mehrnutzung der Grundstücke mit sich bringen. Konkret wären auf den Grundstücken eine Erhöhung der Überbauungsziffer von bis zu 20 % (!!) sowie Erhöhungen der talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe von bis zu 3 Metern (!!) möglich. Dies ist für alle umliegenden Grundeigentümer und damit insbesondere auch für die Einsprecher, welche direkt an die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 grenzen, eine Zumutung! Den einzelnen Eigentümern in der Nachbarschaft würde mit einem solchen «Monster-Projekt» in unverhältnismässigem und unzumutbarem Ausmass Licht und Aussicht geraubt. Zudem passt eine solche «Riesen-Überbauung» auch absolut nicht in das umliegende Einfamilienhausgebiet. Sie wäre ein Fremdkörper und würde sich auch insgesamt vom Ortsbild her überhaupt nicht in die Umgebung eingliedern.

Der geplanten Ortsplanungsrevision stehen hinsichtlich der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 somit auch klar die neu geplante Ausnutzung der Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 gemäss neuem Bau- und Zonenreglement entgegen, weshalb die geplante «Einzonung» in die Bauzone «1. Etappe» und die Zuweisung zu einem Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht zulässig sind. Vielmehr ist gemäss Art. 7 Abs. 3 BZR den Stimmberechtigten vorzuschlagen und zu beantragen, die Grundstücke Nrn. 1745, 1760 und 1761 dem «übrigen Gebiet» zuzuweisen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Zur Vorlage der Ortsplanungsrevision in zwei Varianten und zur Rechtmässigkeit zu diesem Vorgehen wird auf die ausführliche Darlegung in dieser Botschaft verwiesen. Zudem muss hier festgehalten werden, dass mit der Umetappierung keine neue Ausgangslage geschaffen wird, sondern die bisherige rechtliche Ausgangslage formell in eine neue Bestimmung umformuliert wird. Dies als Folge des geänderten kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Januar 2014.

Entgegen der Annahme der Einsprechenden schafft der Verzicht auf die Bauzonenetappierung und die Zuweisung der Parzellen zu einer Gestaltungsplanpflicht kein neues Recht. Die Bauzonen der 2. Bauetappe waren auch bisher schon vollwertige Bauzonen, an deren Freigabe durch den Gemeinderat (Umetappierung) aber eine Bedingung geknüpft war. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des aktuellen BZR erfolgt die Umteilung in die 1. Bauetappe, wenn eine geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan festgehalten sind. Die Bauzonen der 2. Etappen waren Bauzonen mit einer Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht, die vom Gemeinderat zur Überbauung freigegeben wurden, wenn ein rechtsgültiger Plan vorlag. Die Grundlage dazu war im vorherigen kantonalen Baugesetz geregelt, wo auch festgelegt wurde, dass die Umetappierung durch den Gemeinderat vorgenommen wird. Die Umetappierung ist damit nicht einer Einzonung gleichgesetzt, die von den Stimmberechtigten beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden muss. Mit der Zuweisung zur Bauzone der 2. Bauetappe haben die Stimmberechtigten in einer früheren Ortsplanungsrevision die Einzonung bereits vorgenommen und dabei dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, die Umetappierung zu gegebener Zeit vorzunehmen. Der Kanton hat in seiner Baugesetzrevision im Jahr 2013 erkannt, dass es eine Bauzonenetappierung nicht mehr braucht, wenn an deren Stelle eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan festgelegt wird. Er hat darum im geänderten PBG auf diese Regelung verzichtet.

Mit der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung sind alle Gemeinden verpflichtet, bis Ende 2023 ihre Ortsplanungen anzupassen und das neue PBG integral zu übernehmen. Hochdorf erfüllt mit dem Verzicht auf die Bauzonenetappierung und der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht diese Vorgabe. Materiell wird nichts geändert. Es wird übergeordnetes Recht vollzogen.

Zum Eventualantrag:

Art. 7 Abs. 3 des aktuellen BZR hält fest: «Ist in den Bauzonen 2. Etappe (Ende Jahr 2003) nach Ablauf von 10 Jahren mit der Baurealisierung nicht massgeblich begonnen worden, wird der Gemeinderat für diese Areale den Stimmberechtigten die Rückzonung ins «übrige Gebiet» beantragen.» Der Gemeinderat verzichtet auf diesen Antrag, weil vom Kanton für die Gemeinde Hochdorf keine Rückzonungen gefordert sind, wie dies in anderen Seetalern Gemeinden der Fall ist. Zudem sind keine Einzonungen vorgesehen, weshalb der Gemeinderat nicht auf rechtsgültige Bauzonenreserven verzichten will. Da in einer Gesamtrevision alle Artikel des BZR überprüft und angepasst werden können, verzichtet der Gemeinderat auf die Beibehaltung dieses Artikels. Motivation für den Abs. 3 war seinerzeit die Baulandverflüssigung, die seit dem 1. Januar 2014 neu im übergeordneten § 38 des kantonalen PBG geregelt ist. Neben der Möglichkeit, die Auszonung zu beantragen, erhält die Gemeinde dort neu auch die Möglichkeit, bei Bedarf Bauzonenreserven zum Verkehrswert zu übernehmen, wenn dazu vorgängig eine Frist von 2 Jahren angesetzt wurde. Der Gemeinderat ist gewillt, von diesen Möglichkeiten Gebrauch zu machen, wenn erneut keine Bautätigkeit erfolgt.

Wichtiges Anliegen der Einsprechenden ist auch, dass für die Genehmigung des Gestaltungsplans Ligschwil eine ausreichende Verkehrserschliessung vorhanden ist. Dieser Aspekt ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision, sondern des nachfolgenden Gestaltungsplanverfahrens, womit an dieser Stelle nicht darauf eingetreten werden kann. Mit der Sanierung der Ligschwilstrasse wurde den Einsprechenden ein Verkehrsgutachten zugesprochen, wenn das betroffene Gebiet bebaut werden soll. Der Gemeinderat sichert zu, dass er von einem Gesuchsteller für den Gestaltungsplan (über die Parzellen Nr. 1745, 1760, 1761, GB Hochdorf) ein Verkehrsgutachten einfordern wird. In diesem Gutachten müssen insbesondere die bestehende Verkehrsbelastung, das aufgrund der Überbauung erwartete Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der beanspruchten Ligschwilstrasse aufgezeigt werden. Dieses Verkehrsgutachten wird mit den Gestaltungsplanunterlagen öffentlich aufgelegt.

### **Antrag des Gemeinderates**

Die Anträge der Einsprechenden seien abzuweisen.

### **6.4 / 6.5 Einsprache von Lukas und Romy Hörndli, Hauptstrasse 36, 6280 Hochdorf und Hörndli Raumausstatter AG, Hauptstrasse 36, 6280 Hochdorf**

#### **Anträge der Einsprechenden (gleichlautend)**

Antrag 1:

Prioritäre Verdichtung der Grundstücke 924 und 42 GB Hochdorf unter Sicherstellung von mindestens bisherigen Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes Brauereiareal 1993.

Antrag 2:

Sicherstellung von mindestens bisherigen Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes Brauereiareal 1993 in der neuen Zonenordnung, insbesondere auch für die noch nicht umgesetzten Bausteinbereiche B1, E1 und E2:

- 2.1 Ermöglichung von Volumen und Fussabdruck in mindestens bisherigem Umfang des Bebauungsplanes und der noch nicht rechtskräftigen Baubewilligung vom 13.12.2018, inkl. Dachaufbauten, Balkone, Laubengänge und Treppenhaus.
- 2.2 Beibehaltung Möglichkeit, auf bisherige Baulinien gemäss Bebauungsplan bauen zu dürfen, auch bei allfällig reduzierten Grenzabständen.
- 2.3 Sicherstellung von mindestens bisher möglichen talseitigen Fassaden- und Gebäudehöhen zuzüglich bisher möglicher Lukarnen.
- 2.4 Sicherstellung des Sockelgeschosses mit einer Höhe bis 491 m.ü.M. als nicht zu berücksichtigende Unterniveaubauweise ohne Bindung an Baubereiche in mindestens bisherigem Umfang gem. Bebauungsplan und Planbeilage d.
- 2.5 Beibehaltung bzw. Übernahme der bisher massgebenden EG-Kote von mind. 491 m.ü.M. in die neue Zonenordnung für sämtliche Bauten über dem nichtanrechenbaren Sockelgeschoss gem. Bebauungsplan und Planbeilage d (anstelle nat. Geländeverlauf § 112a Abs. 2a. PGB oder tiefer gelegtes Gelände gem. Art. 9 BZR).

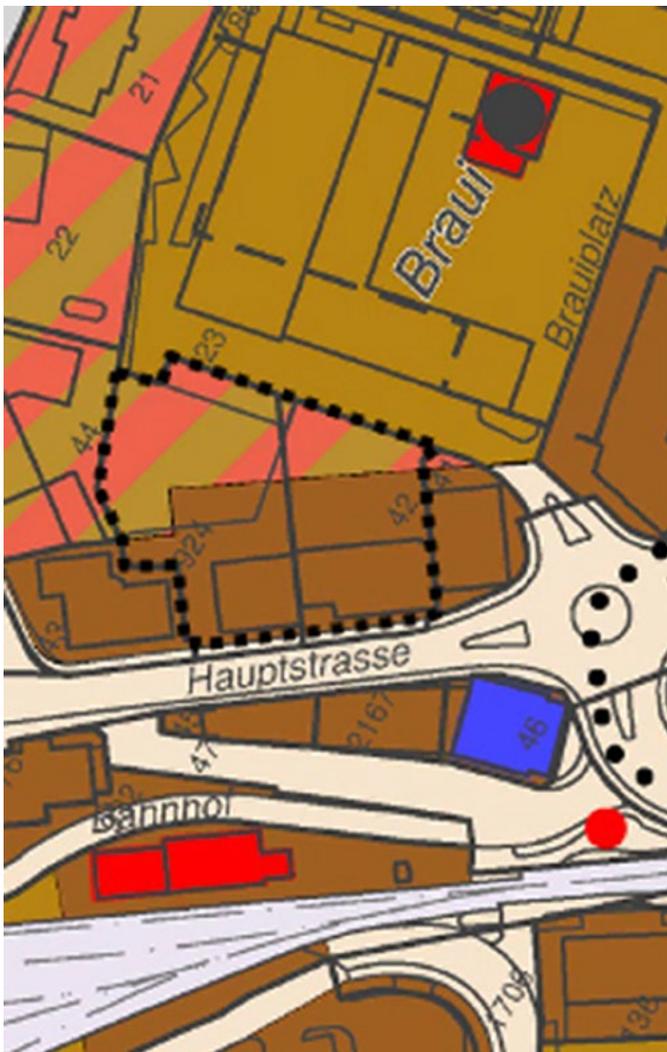
### Antrag 3:

Bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Brauereiareal von 1993 sind unsere Parzellen einer koordiniert angepassten, massgeschneiderten Grundnutzung zuzuführen unter Sicherstellung von mindestens bisherigen Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes gemäss Antrag 2, der Beibehaltung der bisher massgebenden EG-Kote von mind. 491 m.ü.M. (Antrag 2.5) sowie einer weiteren prioritären Verdichtung gemäss Antrag 1.

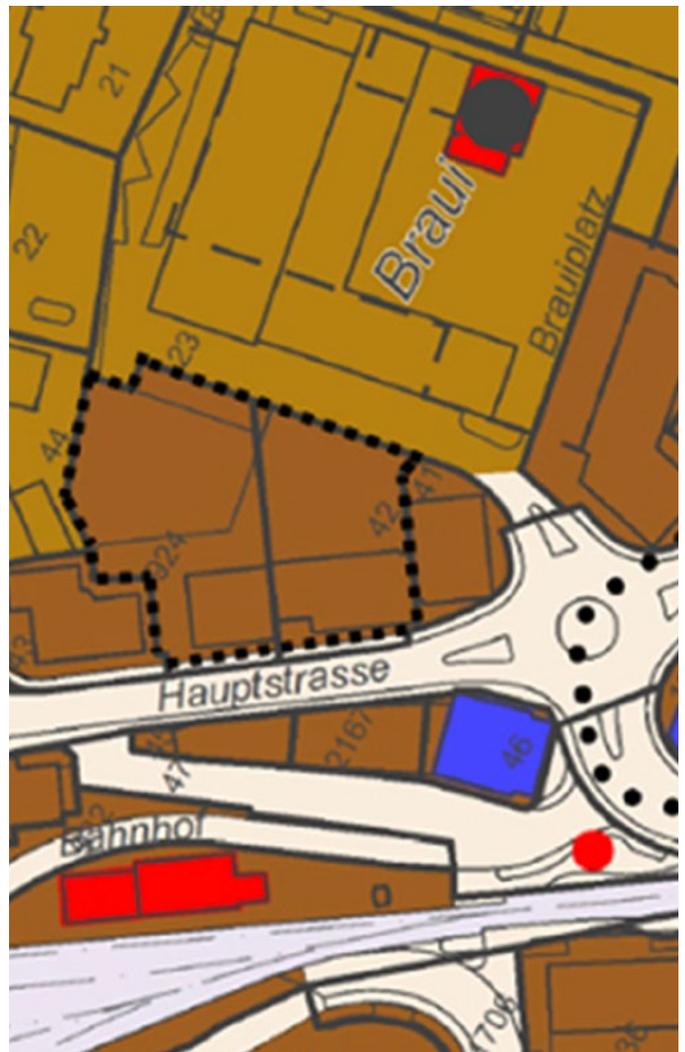
### Antrag 4:

Parzellengenaue Umzonung des östlichen Bereichs der Grundstücke 924 und 42 GB Hochdorf unter Sicherstellung von mindestens bisheriger Nutzungsmöglichkeiten gemäss Antrag 2, der Beibehaltung der bisher massgebenden EG-Kote von mind. 491 m.ü.M. (Antrag 2.5) sowie einer weiteren prioritären Verdichtung gemäss Antrag 1.

### Plan zum Perimeter der Einsprache 6.4 / 6.5



Zonenplan Variante 1: Perimeter der Einsprache (schwarz punktiert),



Zonenplan Variante 2: Perimeter der Einsprache (schwarz punktiert).

### **Begründung der Einsprechenden**

Für die beiden sich an zentralster Lage mitten in Hochdorf befindenden Grundstücke Nr. 42 und 924 sehen sowohl die übergeordneten Ziele und Vorgaben, das Siedlungsleitbild 2015, als auch der Entwicklungsplan Zentrum 2011 (strategischer Schwerpunkt «B1 Neue Mitte») eine städtebauliche Entwicklung mit prioritärer maximaler Verdichtung vor.

Sowohl der Entwicklungsplan Zentrum 2011 sowie das Siedlungsleitbild 2015 (S2) sehen zur Umsetzung ihrer Ziele eine Umzonung unserer östlichen Parzellenteile von der Wohn- und Geschäftszone in die heutige Kernzone vor.

Gemäss Planungsbericht (5.1.1) sollen zur Umsetzung der Zielsetzungen der Initiative «Hochdorf wächst langsam» Anpassungen beim Zonenplan so erfolgen, dass die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten weitgehend beibehalten bzw. die neue Überbauungsziffer entsprechend festgelegt werden. Unter Variante 2 werden zudem Massnahmen zur inneren Verdichtung mit gezielten Um- bzw. Aufzonungen sowie der Anhebung der Nutzungsmöglichkeiten (ÜZ) getroffen. Bei verdichtenden Massnahmen nach innen sind unsere Parzellen aufgrund ihrer zentralsten Lage priorisiert zu berücksichtigen.

Gemäss Ausführungen des kantonalen Vorprüfungsberichtes vom 23.08.2018 und dem darin erwähnten Infoblatt Sondernutzungspläne BUWD vom 05.07.2017 sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision lediglich die fertiggebauten Sondernutzungspläne ersatzlos aufzuheben. Die Bausteine B1, E1 und E2 wurden noch nicht umgesetzt und deren Umsetzung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Unzutreffender Weise beschreibt die Gemeinde den Bebauungsplan Brauereiareal als umgesetzt, weshalb die kantonale Beurteilung aufgrund falscher Tatsachen erfolgte. Bei nicht vollständig realisierten Sondernutzungsplänen sehen die kantonalen Vorgaben eine Pflicht zur Anpassung des Bebauungsplanes bzw. eine koordiniert massgeschneiderte Überführung in die neue Zonenordnung vor, mit Festlegung einer zweckmässigen Grundnutzung. Auch bei fertiggebauten Sondernutzungsplänen muss bei deren Aufhebung das betroffene Gebiet einer angepassten Grundnutzung überführt werden, welche zumindest die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Durch die ersatzlose Aufhebung des Bebauungsplanes Brauereiareal und die ungenügend berücksichtigten kantonalen Vorgaben betreffend «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen» wurden bei beiden Varianten der Ortsplanungsrevision die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten in unzulässiger Weise beschränkt und unter Variante

1 sogar massiv reduziert. Am stärksten davon betroffen ist dabei der Bebauungsplanbereich E (Brauipplatz 1/3) mit Sockelgeschoss. Entgegen den kommunalen und kantonalen Grundsätzen (S2 ff. Siedlungsleitbild, Infoblatt BUWD etc.) wurde das raumplanerische Konzept des Bebauungsplanes Brauereiareal bei der Überführung in die neue Zonenordnung weder aufgenommen noch weiterentwickelt. Ein solches Vorgehen widerspricht in krasser Weise den übergeordneten Vorgaben und der prioritären Pflicht zur Verdichtung unserer Parzellen an zentralster Zentrums Lage.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Brauereiareal wird das benachbarte übrige Bebauungsplangebiet in die Regelnutzung der Zentrumszone A überführt, wodurch dieses Gebiet in beiden Varianten von einer bedeutend erweiterten Verdichtung profitiert. So werden für dieses der Kernzone rückgelagerte Gebiet bis zu zwei zusätzliche Vollgeschosse ermöglicht und unter Variante 1 entgegen deren Zielen (u.a. 5.1.1 Planungsbericht) mangels Festlegung einer ÜZ zusätzlich eine massgebliche Verdichtung in die Breite (erweiterter Fussabdruck) erreicht, während die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten unserer zentraler gelegenen Parzellen im Kernzonenbereich massiv und in unzulässiger Weise beschnitten werden. Eine erweiterte Verdichtung des Bebauungsplangebietes in der Zentrumszone macht zwar grundsätzlich Sinn, jedoch nur, wenn diese in mindestens ebenso grossem bzw. erweitertem Mass auch bei unseren zentraler gelegenen Parzellen erfolgt.

Betrachtet man über das gesamte Bebauungsplangebiet die raumplanerischen Folgen durch die ersatzlose Aufhebung und nicht bestimmungsgemäss angepasste Überführung in die neue Zonenordnung, ergibt sich eine raumplanerisch überaus ungünstige Situation welche weder das ursprüngliche raumplanerische Konzept berücksichtigt, noch den übergeordneten Zielen und Vorgaben gerecht wird. Der Baustein E1 auf Grst. 924 war beim raumplanerischen Konzept des Bebauungsplanes Brauereiareal mit seinem höchsten Punkt Dachkonstruktion von 504.90 m.ü.M. gegenüber den benachbarten Gebäuden erhöht konzipiert. Während sich wie eingangs beschrieben mit der neuen Zonenordnung unter Anwendung der neuen Mess- und Beurteilungsweisen insbesondere bei den Bebauungsplan-Baubereichen E nebst der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten eine wesentliche Tieferlegung der möglichen Gebäudehöhen um über 5.5 Meter ergeben kann, dürfen im rückwärtig benachbarten Bebauungsplangebiet nebst einer erweiterten Dichte zusätzliche Höhen realisiert werden. Damit könnten die zentraleren Gebäude Brauipplatz 1 und 3 der Bausteine E im rückgelagerten Brauigebiet von bis zu acht Meter höheren Gebäuden umgeben sein,

was sowohl dem ursprünglichen Bebauungsplankonzept als auch den raumplanerischen Grundsätzen widerspricht. Ausserdem würde mit der tiefen Überbauungsziffer und den grösseren Grenzabständen der neu massgebenden Zone WGs im östlichen Bereich unserer Parzellen das bisher mögliche Bebauungsplanvolumen weiter eingeschränkt. Diese raumplanerisch ungeeignete, eine städtebauliche Entwicklung behindernde Situation entsteht auch deshalb, weil die beim Bebauungsplan Brauereiareal für die Bausteine E vorgesehene EG-Kote von 491 m.ü.M. nicht in die neue Zonenordnung übernommen wurde und die bisherigen mit altrechtlichen Baubegriffen und Messweisen definierten Nutzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes Brauereiareal nicht gemäss kantonalen Vorgaben auf die neuen Mess- und Beurteilungsweisen adaptiert in die neue Zonenplanung überführt wurden.

Selbst bei Variante 2 mit Umzonung des östlichen Bereichs unserer Parzellen in die Kernzone werden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten in unzulässiger und raumplanerisch ungünstiger Weise beschnitten. Ohne Übernahme der bisher massgebenden EG-Kote von 491 m.ü.M. würden auch die talseitig möglichen Fassadenhöhen im östlichen Bereich um bis ca. 3.5 Meter tiefer liegen als bisher.

Um die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten zumindest beibehalten zu können und um sich der Entwicklung des übrigen Bebauungsplangebietes und den übergeordneten Vorgaben und Zielen wenigstens anzunähern, beantragen wir die Übernahme der bisher massgebenden EG-Kote von 491 m.ü.M. für sämtliche Bauten im östlichen Bereich unserer Grundstücke über einem weiterhin nicht anrechenbaren Sockelgeschoss gemäss Bebauungsplan in die neue Zonenordnung, nebst der parzellengenauen Umzonung in die Kernzone.

Gemäss § 112a Abs. 2 lit. a. PBG kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. So soll das Terrain etwa bei Gesamtüberbauungen im Rahmen eines Sondernutzungsplanes zur Realisierung einer planerisch optimierten Lösung abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festgelegt werden können, wenn dieser natürliche Geländeverlauf keine zweckmässige Bezugshöhe ist. Zur geordneten Überführung des raumplanerischen Konzeptes des Bebauungsplanes und zur Weiterentwicklung gemäss übergeordneter Vorgaben ist die bereits im Bebauungsplan festgelegte EG Kote von 491 m.ü.M. in die neue Zonenordnung zu übernehmen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wurde der östliche Teil unserer Grundstücke nur unter Variante 2 parzellengenau in die Kernzone überführt. Bei Variante 1 jedoch wurden diese Grundstückteile in die vor Erlass des Bebauungsplanes geltende, längst überholte Regelnutzung der Wohn- und Geschäftszone WGs überführt. Dies führt in diesem Bereich zu einer massiven Einschränkung bzw. Reduktion der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, was einer unerlaubten Abzonung gleich kommt. Mangels massgeschneiderter Anpassung sind unsere Parzellen bei Variante 1 jeweils von zwei Zonen betroffen, wobei der Zonenübergang sogar durch die Gebäude Brauipplatz 1 und 3 verläuft!

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 23.08.2018 des kant. Baudepartementes BUWD sind für von einer Aufhebung betroffene Sondernutzungsplangebiete massgeschneiderte Grundnutzungszonen (2.1.6) festzulegen. Weiter erachtete das BUWD eine Aufhebung des fälschlicherweise fertiggestellt geglaubten Bebauungsplanes Brauereiareal nur unter der Voraussetzung der Umzonung in die Kernzone als zweckmässig. Dies u.a. auch deshalb, weil in dieser Zone erhöhte Qualitätsanforderungen zu beachten sind. Da diese Auflage für das rückwärtig gelegene weiter verdichtete Bebauungsplangebiet in der Zentrumszone A gem. Art. 4 BZR nicht vorgesehen ist, fehlen entsprechende Interventionen zur baulichen Qualitätssicherung bei dessen Weiterentwicklung. Obwohl die Gemeinde gemäss Planungsbericht 5.3 Wert darauf legt, dass die Innenentwicklung in der Kernzone und in den Zentrumszonen nicht zum Verlust von baulichen Qualitäten führt. Eine entsprechende Sicherstellung mittels geeigneter Verfahrensvorgaben ist für die Zentrumszone nicht feststellbar. So würden qualitätssichernde Standards lediglich für das ehemalige Bebauungsplangebiet in der Kernzone angewendet, was zu einer ungünstigen raumplanerischen Entwicklung führen kann und auch dem Gebot der Gleichbehandlung widerspricht.

Auch zur Umsetzung des Entwicklungsplans Zentrum 2011 war eine Umzonung von der Wohn- und Geschäftszone in die heutige Kernzone vorgesehen. Ausserdem setzt sich die Gemeinde gemäss Siedlungsleitbild 2015 (S2 ff.) mit entsprechenden Zonenplananpassungen bzw. Aufzonungen für die innere Verdichtung und die Nutzung bestehender Potentiale ein.

Bereits im Rahmen der Umzonungen des übrigen Gebietes des Bebauungsplanes Brauerei von der Industriezone bzw. der im Osten an unsere Grundstücke grenzenden Wohn- und Geschäftszone in die Zentrumszone ging der Gemeinderat Hochdorf davon aus, dass «die Grundstücke 42 und

924 des Robert Hörndli bereits in die Zentrumszone 1 einbezogen seien»). So jedenfalls schilderte dies Herr Dr. André Bieri in seinem Schreiben vom 6. September 1993 an den damaligen Vorsteher des Kant. Baudepartementes, Herrn Dr. Egli. Wäre man sich der effektiven Situation bewusst gewesen, hätte man auch unsere beiden Grundstücke in das Umzonungsverfahren von der Wohn- und Geschäftszone in die Zentrums- bzw. Kernzone einbezogen.

Eine parzellengenaue Umzonung in die Kernzone dürfte auch den Zielen der Initiative «Hochdorf wächst langsam» entsprechen, da auch diese für unsere zentralst gelegenen Parzellen zumindest die Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten und eine prioritäre Verdichtung vorsieht.

Um die übergeordneten Ziele und Vorgaben, die angestrebte städtebauliche Entwicklung mit urbaner Verdichtung und eine sinnvolle räumliche Gestaltung erreichen zu können, ist eine parzellengenaue Umzonung unserer Parzellen in die Kernzone unter Sicherstellung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten gemäss Antrag 2 und der Beibehaltung der bisher massgebenden EG-Kote von mind. 491 m.ü.M unabdingbar.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

Nutzungspläne, zu denen auch der Bebauungsplan Brauereiareal gehört, sind periodisch zu überprüfen und bei Bedarf den geänderten Verhältnissen und neuen Strategien der Gemeinde anzupassen. Dies hat der Gemeinderat im Sinne des in den Erwägungen der Einsprechenden zitierten Infoblattes Sondernutzungspläne gemacht. Da mit dem Verzicht auf die Geschosse, dem Wechsel von der Ausnutzungsziffer und der neuen Messweise der Höhen wesentliche Definitionen geändert haben, hätte in der Folge der 27 Jahre alte Bebauungsplan angepasst werden müssen. Zudem lag zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Zonenplanes bereits ein genehmigungsfähiges Bauprojekt für die beiden Baubereiche E1 und E2 vor, dessen Baubewilligung rechtskräftig ist. Mit der Rechtskraft dieser Baubewilligung kann das Brauiareal im Sinne des Bebauungsplanes fertig gebaut werden. Der Gemeinderat hat entschieden, dass jetzt der richtige Zeitpunkt ist, um den veralteten Bebauungsplan formell aufzuheben.

Mit den neuen Instrumenten zur Qualitätssicherung, insbesondere der Art. 3 bis 6 und Art. 15 des neuen BZR kann die Qualität des bisherigen Bebauungsplanes bei allfällig künftigen baulichen Veränderungen weiterhin gesichert werden.

Die von den Einsprechenden festgestellten Differenzen bei den Höhen in den Baubereichen E1 und E2, die mit dem neuen BZR eventuell zu einer tieferen Bauweise verpflichtet hätte, ist korrekt festgestellt. Der Gemeinderat hat darum Art. 8 des BZR so ergänzt, dass die bisherigen Höhenbestimmungen gemäss Bebauungsplan auch künftig im BZR erhalten bleiben (siehe 5.3). Mit der neuen Festlegung von zwei maximalen Höhenkoten für die Parzellen Nrn. 42 und 924 werden exakt diejenigen Höhen festgelegt, die im bewilligten Bauprojekt in den ehemaligen Baubereichen E1 und E2 bestimmt sind. Da damit jeweils der höchste Punkt der beiden Gebäude verbindlich geregelt wird, braucht es keine Höhenkote mehr für das Erdgeschoss (EG). Alles was unter dieser Höhenkote liegt, kann unter Einhaltung aller übrigen Bestimmungen realisiert werden. Der Gemeinderat erachtet darum das Hauptanliegen der Einsprachepunkte 2.3, 2.4 und 2.5 sowie der Anträge 3 und 4, soweit sie die Höhen betreffen, als umgesetzt. Da die Einsprechenden ihre Einsprache in diesen Punkten nicht zurückgezogen haben, werden sie hier behandelt.

Im Bebauungsplan Brauereiareal wird den Baubereichen E1 und E2 insgesamt ein Richtwert von 1'100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zugewiesen, zu dem es notabene seit Ende der 90er Jahre keine Definition im kantonalen PBG mehr gibt. Die Bruttogeschossfläche wurde als Element der Ausnutzungsziffer, durch die heute noch gültige anrechenbare Geschossfläche ersetzt, die nun mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ebenfalls abgelöst werden muss: die Ausnutzungsziffer wird durch die Überbauungsziffer ersetzt. Da die Überbauungsziffer in zentralen und dicht bebauten Kernzonen wie in Hochdorf in der Anwendung problematisch ist, verzichtet der Gemeinderat in beiden Varianten in der neuen Kernzone auf die Festlegung einer Nutzungsziffer. Hier soll unter Einhaltung der maximalen Höhen gemäss Zonenbestimmung so gebaut werden, dass sich die neuen Bauten optimal ins Ortsbild eingliedern. Mit der vollständigen Zuweisung der Parzellen Nrn. 42 und 924 in der Variante 2 entfällt die Beschränkung der Nutzfläche, was – wie immer unter Einhaltung aller anderen Bestimmungen – zu einer flexibleren Lösung führt, die nach Meinung des Gemeinderates auch nicht zu einer Nutzungseinschränkung gegenüber dem Bebauungsplan führt. In der Variante 1 verbleiben diejenigen Teile der Parzellen Nrn. 42 und 924, in denen die Baubereiche E1 und E2 lagen, in der hier heute schon rechtsgültigen Wohn- und Geschäftszone WGs. Damit wird in Variante 1 hier eine Überbauungsziffer von 0.28 festgelegt, wobei gemäss Fussnote b) in Art. 14 festgehalten wird: «Die Gemeinde kann bei Vorliegen eines Qualitätsverfahrens gemäss Art. 6 BZR die Überbau-

ungsziffer bis auf max. 0.60 erhöhen, wenn die Eingliederung ins Ortsbild, die Erschliessung und die ortsgerechte Umgebungsgestaltung gewährleistet sind. Es besteht kein Anspruch auf die maximal zulässige ÜZ.» Dies bedeutet, dass wenn das rechtskräftig bewilligte Projekt nicht gebaut würde, ein neues ortsbildverträgliches Projekt mit einer sehr hohen Überbauungsziffer von bis zu 0.6 realisiert werden könnte, wenn das Projekt durch den Fachbeirat begleitet wird oder wenn ein Konkurrenzverfahren durchgeführt wird. Mit dieser zeitgemässen Bestimmung führt nach Meinung des Gemeinderates die Beibehaltung der Wohn- und Geschäftszone in Variante 1 zu keiner Mindernutzung, zumal die Höhen im Sinne des aufgehobenen Bebauungsplanes und des rechtskräftig bewilligten Bauprojektes mit dem neuen Abs. 5 im Art. 8 BZR ebenfalls gesichert werden.

Zu den einzelnen Anträgen:

Antrag 1: Mit dem vorgängig Gesagten ist die Sicherung des bisher schon grossen Bauvolumens gesichert. Ein Anspruch auf noch grössere Bauvolumina besteht nicht.

Antrag 2.1: Mit dem vorgängig Gesagten ist die Sicherung des bisher schon grossen Bauvolumens in den Baubereichen E1 und E2 gesichert. Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Im Bereich der Bauten direkt an der Hauptstrasse wird in der Kernzone neu eine falseitige Höhe von 13.5 m und eine Gesamthöhe von 19.5 m festgelegt. Damit werden die Bebauungsmöglichkeiten ab dem 4. Geschoss in der Höhe gegenüber dem Bebauungsplan architektonisch eingeschränkt. Da aber auch für diese Bauten kein Baubereich mehr gilt und der Gemeinderat das Nutzungsmass im Einzelfall ortsgerecht festlegt, kann erst bei einem konkreten Bauprojekt beurteilt werden, ob das Bauvolumen gegenüber dem im Bebauungsplan festgelegten Volumen reduziert würde. Aufgrund der neu flexibleren Platzierungsmöglichkeiten und der neuen Möglichkeit zur Vergrösserung der Grundfläche von Gebäuden kann nicht im Voraus von einer Mindernutzung ausgegangen werden. Für die bestehenden Gebäude gilt die Bestandegarantie.

Antrag 2.2: Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen auch die Baubereiche mit der Pflicht, genau dort bauen zu müssen. Damit wird eine Flexibilisierung ermöglicht. Mit dem Wegfall der Baubereiche entfallen aber auch die damit erteilten Näherbaurechte. Wird das bewilligte Bauprojekt realisiert, hat dies keine Einschränkungen zur Folge. Würde ein neues Projekt erarbeitet, müssten die Grenzabstände gemäss BZR eingehalten werden. Da mit der Aufhebung der Baubereiche der Ort der Bauten nicht mehr fixiert ist, ist die Einhaltung der Grenzabstände möglich.

Anträge 2.3 bis 2.5: Mit der Ergänzung von Abs. 5 in Art. 8 BZR ist dies umgesetzt (siehe 5.3).

Antrag 3: Mit dem vorgängig Gesagten ist die Sicherung des bisher schon grossen Bauvolumens gesichert. Ein Anspruch auf noch grössere Bauvolumina besteht nicht.

Antrag 4: Mit dem vorgängig Gesagten ist die Sicherung des bisher schon grossen Bauvolumens gesichert. Ein Anspruch auf noch grössere Bauvolumina besteht nicht. In Variante 1 kann dem Antrag auf Zuweisung zu einer Zone nicht entsprochen werden, da sonst die Grundsätze der Initiative «Hochdorf wächst langsam» verletzt würden.

#### **Antrag des Gemeinderates**

Die Anträge der Einsprechenden seien abzuweisen.

#### **6.6 Einsprache von Stefan Budmiger, Duffenberg 1, 6280 Urswil (Nichteintreten)**

##### **Antrag des Einsprechenden**

Die Fläche der Freihaltezone Wildtierkorridor auf der Liegenschaft Duffenberg, Parzelle Nr. 738, sei im Bereich der Gebäude als auch südlich der Hoffläche um 50 m nach Osten zu verschieben.

##### **Begründung des Einsprechenden**

Die Grenze der Freihaltezone verläuft entlang der Zufahrtsstrasse Duffenberg und weiter entlang der Wirtschaftsgebäude Richtung Norden. Dies bedeutet für die Zukunft des Betriebs eine überaus grosse Einschränkung hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen (z.B. Spezialkulturen oder Freilauf verschiedener Tiergattungen).

##### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die Einsprache ist nach Ablauf der Einsprachefrist eingegangen, womit nicht darauf eingetreten werden kann. Materiell hätte kein Handlungsspielraum für eine Anpassung bestanden, da die Ausdehnung des Wildtierkorridors vom Kanton vorgegeben wird und die Gemeinde hierzu keinen Handlungsspielraum hat.

##### **Antrag des Gemeinderates**

Auf die Einsprache sei nicht einzutreten.

## 7. Mehrwertabgabe

Gemäss kantonaler Vorgabe haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder der Änderung eines Bebauungsplanes oder Gestaltungsplanes einen Mehrwert erfahren, eine Abgabe von 20 % des Mehrwertes zu entrichten. Für die Abgabepflicht müssen mehrere Tatbestände erfüllt sein. Diese sind in § 105 des kantonalen PBG geregelt. Fällig werden die Abgaben erst, wenn die Grundstücke überbaut oder verkauft werden. In der Gemeinde Hochdorf sind in Variante 1 und 2 möglicherweise sechs Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht abgabepflichtig. In diesen haben die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen eine Mehrwertabgabe bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks zu entrichten:

- Kloster / Junkerstrasse
- Ligschwil / Urswilstrasse
- Ligschwil
- Rosegarte
- Schlossegasse
- Baldegg / Seebadstrasse

## 8. Weiteres Vorgehen

Nach der Urnenabstimmung mit dem Beschluss zur Annahme durch die Stimmberechtigten wird das Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.

Der Regierungsrat prüft und genehmigt das Bau- und Zonenreglement mit dem Zonenplan und entscheidet über allfällige Verwaltungsbeschwerden.

## 9. Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir den Auftrag alle rechtssetzenden Erlasse zu beurteilen, somit auch die Revision des Bau- und Zonenreglementes (Ortsplanung).

Die Revision des Bau- und Zonenreglementes war wegen Gesetzesänderungen notwendig. Gemäss unserer Beurteilung entsprechen Ablauf und die vorliegenden Unterlagen zur Revision den gesetzlichen Vorschriften. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern<sup>1</sup> wurde mit einer Vorprüfung beauftragt. Diese bestätigte, dass die vorliegende Gesamtrevision angebracht, zweckmässig und die Unterlagen den Anforderungen entsprechen, vollständig und zweckmässig sind.

Alle betroffenen Gremien und Personen wie Parteien, Kommissionen, Gewerbe, sonstige Institutionen, wurden zur Mitwirkung eingeladen und es gingen verschiedene Rückmeldungen, Fragen und Anträge ein, welche vom Gemeinderat aufgenommen und kommentiert wurden.

Aufgrund einer Initiative und einer Petition liegen zwei Varianten vor:

1. Variante, basierend auf der Initiative «Hochdorf wächst langsam»: Ohne Einzonungen, ansonsten «Status quo»;
2. Variante, basierend auf der Petition «Gwärb Hochdorf» mit «Zonenplan mit Gestaltungsspielraum»: Ohne Einzonungen, massvolle Anpassung der Anforderungen an Richtplan und revidierten Raumplanungsgesetz.

Gemäss unserer Beurteilung lässt sich mit beiden Varianten die vom Gemeinderat definierte Strategie weiter umsetzen und beide Varianten sind rechtlich zulässig.

Hochdorf, 16. Oktober 2020, die Controlling-Kommission

Franz Sigrist, Susanna Abt-Estermann, Erich Bachmann, Irène Furrer, Urs Grüter, Cornel Hurter, Guido Jutz

<sup>1</sup> Mitbeteiligung rawi, Landwirtschaft und Wald, Denkmalpflege, Archäologie.



## 10. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Variante 2 «nach den qualitativen Grundsätzen der Raumplanung» der Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenplan
- Teilzonenplan Gewässerraum

unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf die verspätete Einsprache, zuzustimmen.

Bei der Stichfrage beantragt der Gemeinderat, die Variante 2 zu genehmigen.

Hochdorf braucht eine massvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Die Variante 2 gibt die Möglichkeit einer qualitativen, zukunftsgerichteten Entwicklung mit innerer Verdichtung. Dies entspricht dem Raumplanungsgesetz (RPG) und der kantonalen Richtplanung für ein Zentrum in der Landschaft. Einzonungen sind auch in der Variante 2 nicht vorgesehen.

## 11. Wie stimme ich bei einer Doppelabstimmung mit Stichfrage ab?

Beide Hauptfragen, Gesamtrevision der Ortsplanung Variante 1 und Gesamtrevision der Ortsplanung Variante 2 können mit Ja oder Nein beantwortet werden. Es können beide Varianten angenommen oder abgelehnt werden. Bei der Stichfrage darf nur eines der beiden Felder angekreuzt werden.

Beide Varianten sind angenommen mit der Erreichung des relativen Mehrs. Sind beide angenommen, tritt jene Variante in Kraft, welche bei der Stichfrage mehr Stimmen erzielt.

### Abstimmungsfrage

- A. Wollen Sie die Variante 1 für die Gesamtrevision der Ortsplanung gemäss der Initiative «Hochdorf wächst langsam» unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf die verspätete Einsprache annehmen?
- B. Wollen Sie die Variante 2 für die Gesamtrevision der Ortsplanung gemäss den «qualitativen Grundsätzen der Raumplanung» unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf die verspätete Einsprache annehmen?

### Stichfrage

- C. Falls sowohl die Variante 1 als auch die Variante 2 angenommen werden: Soll die Variante 1 oder Variante 2 in Kraft treten?

Tabelle Art. 14 BZR Grundmasse der Bauzonen Variante 1

Bauzonen	Abkürzung	Fachbeitr. / 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 für Klein- u. Anbauten gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR	Tafelhöhe Fassadenhöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 2 <sup>a)</sup> )	Tafelhöhe 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
Kernzone	Ke	ja	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	13.50	19.50	--	4.00	--	III	15
Zentrumszone A	Ze-A	nein	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	16.50	16.50	18.00	4.00	4.00	III	15
Zentrumszone B	Ze-B	nein	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	13.50	13.50	15.00	5.00	6.50 <sup>c)</sup>	III	15
Wohn- und Geschäftszone	WGs	nein	ja	ja	ja	nein	0.28 <sup>b)</sup>	--	0.30 <sup>b)</sup>	0.05	13.50	13.50	15.00	5.00	6.50 <sup>c)</sup>	III	--
Wohnzone A	W-A	nein	ja	ja	nein	nein	0.20	--	0.22	0.05	16.50	16.50	18.00	6.50	8.00 <sup>c)</sup>	II	--
Wohnzone B	W-B	nein	ja	ja	nein	nein	0.21	--	0.23	0.05	13.50	13.50	15.00	5.00	6.50 <sup>c)</sup>	II / III <sup>d)</sup>	--
Wohnzone B Kern	W-BK	nein	ja	ja	nein	nein	0.27	--	0.29	0.05	10.50	10.50	12.00	4.00	5.00 <sup>c)</sup>	II / III <sup>d)</sup>	--
Wohnzone C	W-C	nein	ja	ja	nein	nein	0.20	0.28	0.22	0.05	10.50	10.50	12.00	4.00	5.00 <sup>c)</sup>	II / III <sup>d)</sup>	--
Wohnzone D	W-D	nein	ja	ja	nein	nein	0.20	0.28	0.22	0.05	10.50	10.50	12.00	4.00	5.00 <sup>c)</sup>	II	16
Insitut- und Klosterzone I und II	IK-I, IK-II	nein					Gemäss Art. 16 BZR										17
Arbeits- und Wohnzone A	ArW-A	nein	ja	ja	ja	nein	0.28	--	0.30	0.05	13.50	13.50	--	5.00	--	III	--
Arbeits- und Wohnzone B	ArW-B	nein	ja	ja	ja	nein	0.34	--	0.36	0.05	10.50	10.50	--	4.00	--	III	--
Arbeitszone A	Ar-A	nein	§ 46 PBG	ja	ja	ja	--	--	--	--	--	24.00	--	10.00	--	IV	18, 19
Arbeitszone B	Ar-B	nein	§ 46 PBG	ja	ja	nein	0.6 <sup>e)</sup>	--	--	--	--	18.00	--	8.00	--	III	19
Sonderbauzone I, II	Sb-I, II						Gemäss Art. 20 BZR										20
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ		Wird von der Gemeinde festgelegt.; Nutzung gemäss BZR Anhang 1 sowie § 48 PBG														
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF		Wird von der Gemeinde festgelegt; Nutzung gemäss BZR Anhang 3 sowie § 49 PBG														
Grünzone	Gr		§ 50 PBG; Art. 41c Eidg. GschV und Art. 21 BZR														
Verkehrszone	Vz		§ 52 PBG														

**a)** Abweichende Höhenregelung für Terrassenhäuser gemäss Art. 10 BZR. **b)** Die Gemeinde kann bei Vorliegen eines Qualitätsverfahrens gemäss Art. 6 BZR die Überbauungsziffer bis auf max. 0.60 erhöhen, wenn die Eingliederung ins Ortsbild, die Erschliessung und die ortsgerechte Umgebungsgestaltung gewährleistet sind. Es besteht kein Anspruch auf die maximal zulässige ÜZ. **c)** Grenzabstand für Bauten gemäss Art. 8 Abs. 3 BZR. **d)** Zuweisung gemäss Zonenplan. **e)** Die maximale anrechenbare Gebäudefläche darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die benötigte und zonengemäss künftige Erschliessung und Parkierung (Parkgarage, Anlieferachsen, etc.) auf der Parzelle sichergestellt sind.



**Tabelle Art. 14 BZR Grundmasse der Bauzonen Variante 2**

Bauzonen	Abkürzung	Fachbeitr. / 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 für Klein- u. Anbauten gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR	Talseitige Fassadenhöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 2) <sup>o)</sup>	Gesamthöhe 1 in m (gemäss Art. 8 Abs. 3)	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		
Kernzone	Ke	ja	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	13.50	19.50	--	--	4.00	4.00	III	15		
Zentrumszone A	Ze-A	nein	ja	ja	ja	nein	0.24 <sup>b)</sup>	--	0.26 <sup>b)</sup>	--	16.50	16.50	18.00	18.00	4.00	4.00	III	15		
Zentrumszone B	Ze-B	nein	ja	ja	ja	nein	0.24 <sup>b)</sup>	--	0.26 <sup>b)</sup>	--	13.50	13.50	15.00	15.00	5.00	6.50 c)	III	15		
Wohnzone A	W-A	nein	ja	ja	nein	nein	0.24	--	0.26	0.05	16.50	16.50	18.00	18.00	6.50	8.00 c)	II	--		
Wohnzone B	W-B	nein	ja	ja	nein	nein	0.24	--	0.26	0.05	13.50	13.50	15.00	15.00	5.00	6.50 c)	II	--		
Wohnzone C	W-C	nein	ja	ja	nein	nein	0.24	0.35	0.26	0.05	10.50	10.50	12.00	12.00	4.00	5.00 c)	II/III <sup>d)</sup>	--		
Wohnzone D	W-D	nein	ja	ja	nein	nein	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	II	16		
Institut- und Klosterzone I und II	IK-I, IK-II	nein	--	--	--	--	Gemäss Art. 16 BZR										II	17		
Arbeits- und Wohnzone	ArW	nein	ja	ja	ja	nein	0.35 <sup>e)</sup>	--	0.37	0.05	10.50	11.00	--	--	4.00	5.00 c)	III	--		
Arbeitszone A	Ar-A	nein	§ 46 PBG	ja	ja	ja	--	--	--	--	--	24.00	--	--	10.00	--	IV	18, 19		
Arbeitszone B	Ar-B	nein	§ 46 PBG	ja	ja	nein	0.6 <sup>f)</sup>	--	--	--	--	18.00	--	--	8.00	--	III	19		
Sonderbauzone I, II	Sb-I, II	--	--	--	--	--	Gemäss Art. 20 BZR										III	20		
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	--	--	--	--	--	Wird von der Gemeinde festgelegt.; Nutzung gemäss BZR Anhang 1 sowie § 48 PBG										5.00	--	II/III <sup>d)</sup>	--
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	--	--	--	--	--	Wird von der Gemeinde festgelegt.; Nutzung gemäss BZR Anhang 3 sowie § 49 PBG										5.00	--	III	--
Grünzone	Gr	--	--	--	--	--	§ 50 PBG; Art. 41c Eidg. GschV und Art. 21 BZR										5.00	--	III	21
Verkehrszone	Vz	--	--	--	--	--	§ 52 PBG										--	--	III	--

**a)** Abweichende Höhenregelung für Terrassenhäuser gemäss Art. 10 BZR. **b)** Die Gemeinde kann bei Vorliegen eines Qualitätsverfahrens gemäss Art. 6 BZR die Überbauungsziffer bis auf max. 0.60 erhöhen, wenn die Eingliederung ins Ortsbild, die Erschliessung und die ortsgerechte Umgebungsgestaltung gewährleistet sind. Es besteht kein Anspruch auf die maximal zulässige ÜZ. **c)** Grenzabstand für Bauten gemäss Art. 8 Abs. 3 BZR. **d)** Zuweisung gemäss Zonenplan. **e)** Für rein gewerbliche Bauten respektive Bauteile kann die Gemeinde die Überbauungsziffer um max. 50 % erhöhen. **f)** Die maximale anrechenbare Gebäudefläche darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die benötigte und zonengemäss künftige Erschliessung und Parkierung (Parkgarage, Anlieferachsen, etc.) auf der Parzelle sichergestellt sind.

## Kommentar zum Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2024 und zum Budget 2021

### Einleitung

Das Budget 2021 mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 715'201.00 verschlechtert sich gegenüber dem Vorjahresbudget 2020 um Fr. 1'257'642.00. Die Hauptgründe für das vorliegende Ergebnis der Erfolgsrechnung sind die Mietkosten für die Schulraumprovisorien während der Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Avanti (befristet bis Bauvollendung), die Mehrkosten im Bereich der Ergänzungsleistungen zur AHV/IV als Folge eines Kantonsgerichtsurteils sowie die Reduktion der Unterrichtsverpflichtung bei sämtlichen Lehrpersonen (kantonale Vorgabe). Im Weiteren hat der Gemeinderat coronabedingt das Wachstum der Steuerkraft von bisher 2.80 % auf 1.00 % reduziert und aufgrund des Bevölkerungswachstums der letzten Jahre den Wert in den Planjahren von bisher 0.70 % auf 0.50 % gesenkt.

### Budget 2021

Das vorliegende Budget rechnet mit einem operativen Ergebnis von Fr. - 1'670'701.00 bzw. mit einem Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung von Fr. - 715'201.00. Das negative Gesamtergebnis ist insbesondere auf die Mietkosten für die Schulraumprovisoren von Fr. 950'000.00 zurückzuführen, welche im Zusammenhang mit dem Sonderkredit für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Avanti stehen. Dem Gemeinderat ist es gelungen, im Budget 2021 die Angebote, welche Hochdorf als Zentrum des Seetals auszeichnen und für die Einwohnerinnen und Einwohner einen Mehrwert haben, zu halten. Für die Erreichung der Gemeindestrategie 2017 bis 2029 wurden die Ziele und Massnahmen des Legislaturprogrammes 2018 bis 2024 im Budget und im Aufgaben- und Finanzplan 2021 bis 2024 berücksichtigt. Sämtliche Ausgaben- und Einnahmenpositionen wurden überprüft. Die vorhandenen Mittel werden effizient und effektiv eingesetzt. Bei allen Bereichen, welche durch den Gemeinderat beeinflussbar sind, werden 2021 keine wesentlichen Mehrkosten budgetiert.

### Finanzkennzahlen

Mit der Einführung des harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM 2) wurde das bilanzierte Finanzvermögen per 1. Januar 2019 neu bewertet (Bilanzanpassungsbericht). Mit der Neubewertung des Finanzvermögens konnte die Nettoschuld je Einwohner im Jahr 2019 auf Fr. 681.00 reduziert werden (Vorjahr Fr. 2'036.00). Infolge von HRM 2 ist durch die Neubewertung des Finanzvermögens allerdings bei sämtlichen Luzerner Gemeinden die Nettoschuld pro Einwohner im Durchschnitt von bisher Fr. 1'950.00 auf neu Fr. 553.00 gesunken. Damit darf die Nettoschuld je Einwohner maximal Fr. 1'066.00 betragen (zweifaches kantonales Mittel), sofern der Selbstfinanzierungsgrad der geplanten Investitionen weniger als 80 % beträgt. Mit den geplanten Investitionsvorhaben, insbesondere im Schulbereich, wird die Nettoschuld je Einwohner bei der Gemeinde Hochdorf bis im Jahr 2024 auf rund Fr. 3'152.00 anstei-

### Steuerertrag

In den vergangenen Jahren hat der Gemeinderat jeweils in der Aufgaben- und Finanzplanung mit einem Bevölkerungswachstum von 0.70 % und einem Wachstum der Steuerkraft von 2.80 % gerechnet. Aufgrund von COVID-19 und dem eher tieferen Bevölkerungswachstum der letzten Jahre hat der Gemeinderat das Wachstum der Steuerkraft auf 1.00 % und das Bevölkerungswachstum auf 0.50 % gesenkt. Die Auswirkungen von COVID-19 auf den zukünftigen Steuerertrag sind schwer abschätzbar und werden sich erst in den kommenden Jahren abzeichnen. Da die einzelnen Wirtschaftszweige sowie die Bevölkerung von der aktuellen Krise sehr unterschiedlich betroffen sind, ist der Gemeinderat der Ansicht, dass trotz den Unsicherheiten mit einem konstanten Steuerertrag gerechnet werden kann.

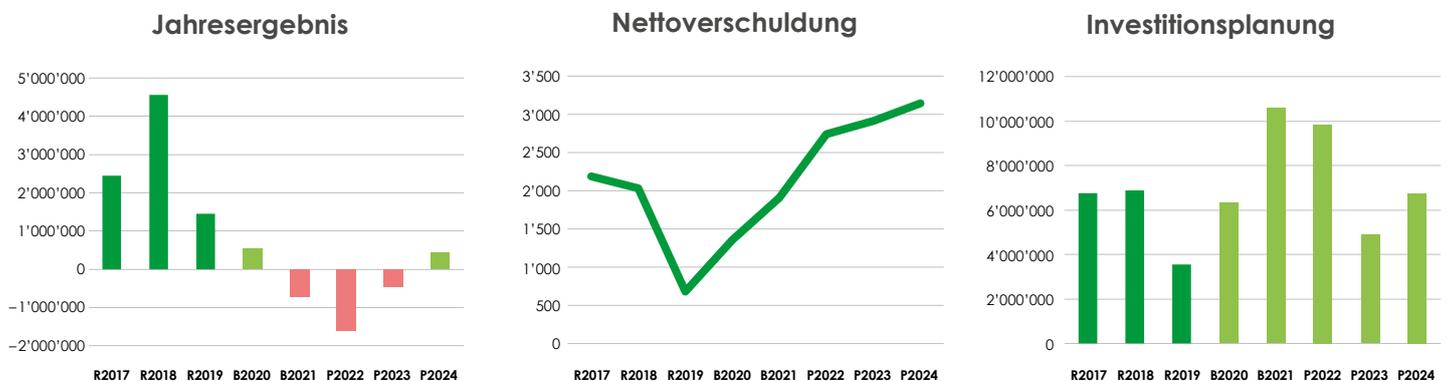
Ab dem Jahr 2023 kann mit einer kontinuierlichen Erholung der negativen Jahresergebnisse gerechnet werden. Im Jahr 2024 wird voraussichtlich wieder ein positives Jahresergebnis erzielt. Aufgrund der aktuellen Entwicklung des Finanzhaushaltes prüft der Gemeinderat, den Steuerfuss im Jahr 2025 um 0.10 Einheiten auf 1.90 Einheiten zu senken.

gen. Damit können die kantonalen Vorgaben bzw. Grenzwerte beim Selbstfinanzierungsgrad, Selbstfinanzierungsanteil und der Nettoschuld je Einwohner im Budget 2021 sowie in den Planjahren 2022 bis 2024 nicht eingehalten werden. Ab dem Planjahr 2023 zeichnet sich wieder eine Erholung der Finanzkennzahlen ab. Dem Gemeinderat ist dieser Umstand bewusst. Der Gemeinderat wird mit der Erarbeitung der neuen finanziellen Leitplanken, welche gemäss Legislaturprogramm zu erstellen sind, Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte bei den Finanzkennzahlen definieren.

## Investitionen

Im Budget 2021 sind Investitionsausgaben von Fr. 10'535'000.00 geplant. Die wesentlichen Investitionen sind die Gesamtsanierung und die Erweiterung des Schulhauses Avanti, die Umsetzung erster Massnahmen aus dem Freiraumkonzept und technische Erneuerungen im Kulturzentrum Braui. Beim Werkdienst soll der Spindelmäher und bei der Feuerwehr das Zugfahrzeug ersetzt werden. In den Planjahren 2022 bis 2024 sind Ausgaben von Fr. 21'329'000.00 vorgesehen. Dabei

stehen die Umsetzung der Gesamtsanierung und Erweiterung des Schulhauses Avanti, die Schaffung einer neuen Turnhalle für den Schulsport, nach Möglichkeit in einem Projekt mit Mehrwert, und Sanierungen bei der Sportanlage Arena im Fokus.



## Antrag des Gemeinderates zum Aufgaben- und Finanzplan und zum Budget

1. Vom Aufgaben- und Finanzplan für die Periode 2021 bis 2024 sei (zustimmend) Kenntnis zu nehmen.
2. Das Budget für das Jahr 2021 sei mit einem Aufwandüberschuss von Fr. 715'201.00 und Investitionsausgaben von Fr. 10'535'000.00 sowie einem Steuerfuss von 2.00 Einheiten zu beschliessen.

### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, das Budget 2021 zu genehmigen.

Der Kontrollbericht der kantonalen Finanzaufsicht vom 21. Januar 2020 zum Aufgaben- und Finanzplan und zum Budget für die Periode 2020 bis 2025 wird den Stimmberechtigten wie folgt eröffnet: «Die kantonale Aufsichtsbehörde hat geprüft, ob das Budget 2020 sowie der Aufgaben- und Finanzplan 2020 bis 2025 mit dem übergeordneten Recht, insbesondere mit den Buchführungsvorschriften und den verlangten Finanzkennzahlen, vereinbar sind und ob die Gemeinde die Mindestanforderungen für eine gesunde Entwicklung des Finanzhaushalts erfüllt. Sie hat gemäss Bericht vom 21. Januar 2020 keine Anhaltspunkte festgestellt, die aufsichtsrechtliche Massnahmen erfordern würden.»

### Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Budget 2021 mit einem Aufwandsüberschuss von Fr. 715'201.00 sowie den Investitionsausgaben von Fr. 10'535'000.00 sowie einem Steuerfuss von 2.00 Einheiten zu?

# Gesamtübersicht Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung 2021

## Erfolgsrechnung

	Rechnung 2019	festgesetztes Budget 2020	Budget 2021	Abweichung % Budget VJ	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Personalaufwand	-21'029'400	-21'693'800	-23'100'800		-23'546'000	-23'902'000	-24'139'000
Sach- und übriger Betriebsaufwand	-6'403'681	-6'798'100	-7'716'900		-7'580'000	-6'893'000	-6'754'000
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	-3'444'942	-3'635'600	-3'722'600		-4'016'000	-4'475'000	-4'750'000
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	-310'769	-101'462	-103'347		-112'000	-132'000	-271'000
Transferaufwand	-17'944'140	-19'505'700	-19'986'400		-20'235'000	-20'476'000	-20'729'000
Durchlaufende Beiträge	-117'148	-145'100	-152'900		-153'000	-153'000	-153'000
Interne Verrechnungen und Umlagen	-10'337'218	-10'808'120	-12'100'213		-12'215'000	-12'321'000	-12'316'000
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>-59'587'299</b>	<b>-62'687'882</b>	<b>-66'883'160</b>	<b>6.69</b>	<b>-67'857'000</b>	<b>-68'352'000</b>	<b>-69'112'000</b>
Fiskalertrag	28'362'389	26'762'400	27'364'100		27'856'000	28'734'000	29'641'000
Regalien und Konzessionen	342'775	363'100	363'100		365'000	367'000	369'000
Entgelte	5'597'298	5'271'000	5'584'800		5'641'000	5'697'000	5'754'000
Verschiedene Erträge	10'000	-	-		-	-	-
Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	73'288	131'246	144'951		139'000	139'000	144'000
Transferertrag	14'368'678	18'254'357	18'936'695		18'487'000	19'174'000	19'885'000
Durchlaufende Beiträge	117'148	145'100	152'900		153'000	153'000	153'000
Interne Verrechnungen und Umlagen	10'337'218	10'808'120	12'100'213		12'215'000	12'321'000	12'316'000
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>59'208'794</b>	<b>61'735'323</b>	<b>64'646'759</b>	<b>4.72</b>	<b>64'856'000</b>	<b>66'585'000</b>	<b>68'262'000</b>
<b>Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>-378'505</b>	<b>-952'559</b>	<b>-2'236'401</b>	<b>134.78</b>	<b>-3'001'000</b>	<b>-1'767'000</b>	<b>-850'000</b>
Finanzaufwand	-390'432	-443'900	-362'400		-430'000	-503'000	-535'000
Finanzertrag	1'261'953	983'200	928'100		864'000	864'000	864'000
<b>Finanzergebnis</b>	<b>871'521</b>	<b>539'300</b>	<b>565'700</b>	<b>4.90</b>	<b>434'000</b>	<b>361'000</b>	<b>329'000</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>493'017</b>	<b>-413'259</b>	<b>-1'670'701</b>	<b>304.27</b>	<b>-2'567'000</b>	<b>-1'406'000</b>	<b>-521'000</b>
Ausserordentlicher Aufwand	-459'140	-458'900	-459'100		-459'000	-459'000	-459'000
Ausserordentlicher Ertrag	1'414'613	1'414'600	1'414'600		1'414'000	1'414'000	1'414'000
<b>Ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>955'473</b>	<b>955'700</b>	<b>955'500</b>	<b>-0.02</b>	<b>955'000</b>	<b>955'000</b>	<b>955'000</b>
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>1'448'489</b>	<b>542'441</b>	<b>-715'201</b>	<b>-231.85</b>	<b>-1'612'000</b>	<b>-451'000</b>	<b>434'000</b>
Ergebnis Spezialfinanzierung Feuerwehr	40'547	9'454	3'249		19'000	19'000	24'000
Ergebnis Spezialfinanzierung Kläranlage	159'607	75'654	50'149		50'000	68'000	200'000
Ergebnis Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung	-39'165	-95'846	-109'551		-104'000	-104'000	-109'000
Ergebnis Spezialfinanzierung Abfallwirtschaft	64'596	4'654	28'249		32'000	34'000	36'000
<b>Total</b>	<b>1'674'074</b>	<b>536'357</b>	<b>-743'105</b>	<b>-238.55</b>	<b>-1'615'000</b>	<b>-434'000</b>	<b>585'000</b>

## Investitionsrechnung

	Rechnung 2019	festgesetztes Budget 2020	Budget 2021	Abweichung % Budget VJ	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Sachanlagen	-3'455'770	-6'079'000	-10'495'000		-9'689'000	-4'853'000	-6'707'000
Investitionen auf Rechnungen Dritter	-	-	-		-	-	-
Immaterielle Anlagen	-84'010	-50'000	-40'000		-80'000	-	-
Eigene Investitionsbeiträge	-	-155'000	-		-	-	-
<b>Total Ausgaben</b>	<b>-3'539'780</b>	<b>-6'284'000</b>	<b>-10'535'000</b>	<b>67.65</b>	<b>-9'769'000</b>	<b>-4'853'000</b>	<b>-6'707'000</b>
Übertragung von Sachanlagen in das FV	30'520	-	-		-	-	-
Rückerstattungen	142'800	-	-		-	-	-
Übertragung immaterielle Anlagen	-	-	-		-	-	-
Investitionsbeiträge für eigene Rechnung	320'275	150'000	285'000		150'000	150'000	150'000
<b>Total Einnahmen</b>	<b>493'595</b>	<b>150'000</b>	<b>285'000</b>	<b>90.00</b>	<b>150'000</b>	<b>150'000</b>	<b>150'000</b>
<b>Investitionsausgaben</b>	<b>-3'539'780</b>	<b>-6'284'000</b>	<b>-10'535'000</b>	<b>67.65</b>	<b>-9'769'000</b>	<b>-4'853'000</b>	<b>-6'707'000</b>
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-3'046'185</b>	<b>-6'134'000</b>	<b>-10'250'000</b>	<b>67.10</b>	<b>-9'619'000</b>	<b>-4'703'000</b>	<b>-6'557'000</b>
Selbstfinanzierungsgrad	140.70	45%	16%	-64.44	11%	58%	61%
Nettoschuld pro Einwohner/in	681.00	1358.00	1'907.00	40.43	2'743.00	2'921.00	3'152.00
Nettoverschuldungsquotient	21.30	45%	63%	40.00	90%	92%	95%



## Gesamtübersicht 2021 nach politischen Leistungsaufträgen

### Erfolgsrechnung

	Rechnung 2019	festgesetztes Budget 2020	Budget 2021	Abweichung % Budget VJ	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
<b>Politik und Verwaltung</b>	<b>-1'138'098</b>	<b>-1'085'265</b>	<b>-966'380</b>	<b>-10.95</b>	<b>-1'052'000</b>	<b>-1'075'000</b>	<b>-1'102'000</b>
Total Aufwand	-3'043'104	-3'270'418	-3'169'543		-3'259'000	-3'286'000	-3'317'000
Total Ertrag	1'905'006	2'185'153	2'203'163		2'207'000	2'211'000	2'215'000
<b>Freizeit und Kultur</b>	<b>-2'680'584</b>	<b>-3'035'263</b>	<b>-3'105'179</b>	<b>2.30</b>	<b>-3'231'000</b>	<b>-3'153'000</b>	<b>-3'245'000</b>
Total Aufwand	-4'836'346	-5'040'363	-5'184'779		-5'315'000	-5'242'000	-5'339'000
Total Ertrag	2'155'762	2'005'100	2'079'600		2'084'000	2'089'000	2'094'000
<b>Sicherheit</b>	<b>-160'141</b>	<b>-179'063</b>	<b>-209'327</b>	<b>16.90</b>	<b>-228'000</b>	<b>-228'000</b>	<b>-229'000</b>
Total Aufwand	-767'776	-761'763	-792'427		-817'000	-823'000	-830'000
Total Ertrag	607'636	582'700	583'100		589'000	595'000	601'000
<b>Bildung</b>	<b>-12'491'820</b>	<b>-8'855'798</b>	<b>-10'731'860</b>	<b>21.18</b>	<b>-10'897'000</b>	<b>-11'044'000</b>	<b>-11'105'000</b>
Total Aufwand	-26'949'424	-27'937'784	-31'505'299		-31'816'000	-32'110'000	-32'320'000
Total Ertrag	14'457'605	19'081'986	20'773'439		20'919'000	21'066'000	21'215'000
<b>Gesundheit und Soziales</b>	<b>-13'771'691</b>	<b>-15'475'994</b>	<b>-15'541'854</b>	<b>0.43</b>	<b>-15'776'000</b>	<b>-15'967'000</b>	<b>-16'170'000</b>
Total Aufwand	-14'707'092	-16'285'694	-16'482'554		-16'725'000	-16'924'000	-17'135'000
Total Ertrag	935'401	809'700	940'700		949'000	957'000	965'000
<b>Verkehr und Raumordnung</b>	<b>-1'507'496</b>	<b>-1'960'161</b>	<b>-2'019'953</b>	<b>3.05</b>	<b>-2'081'000</b>	<b>-2'147'000</b>	<b>-2'186'000</b>
Total Aufwand	-2'794'251	-2'865'061	-3'095'153		-3'159'000	-3'228'000	-3'270'000
Total Ertrag	1'286'756	904'900	1'075'200		1'078'000	1'081'000	1'084'000
<b>Umwelt</b>	<b>-284'425</b>	<b>-277'468</b>	<b>-360'008</b>	<b>29.75</b>	<b>-370'000</b>	<b>-366'000</b>	<b>-477'000</b>
Total Aufwand	-3'439'675	-3'450'660	-3'574'310		-3'607'000	-3'633'000	-3'778'000
Total Ertrag	3'155'250	3'173'192	3'214'302		3'237'000	3'267'000	3'301'000
<b>Finanzen und Wirtschaft</b>	<b>33'482'743</b>	<b>31'411'453</b>	<b>32'219'360</b>	<b>2.57</b>	<b>32'020'000</b>	<b>33'529'000</b>	<b>34'948'000</b>
Total Aufwand	-3'899'203	-3'978'939	-3'900'595		-4'051'000	-4'069'000	-4'118'000
Total Ertrag	37'381'946	35'390'392	36'119'955		36'074'000	37'598'000	39'066'000
<b>Gesamtergebnis Erfolgsrechnung</b>	<b>1'448'489</b>	<b>542'441</b>	<b>-715'201</b>	<b>-231.85</b>	<b>-1'612'000</b>	<b>-451'000</b>	<b>434'000</b>

### Investitionsrechnung

	Rechnung 2019	festgesetztes Budget 2020	Budget 2021	Abweichung % Budget VJ	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
<b>Politik und Verwaltung</b>	-	<b>-175'000</b>	<b>-315'000</b>	<b>80.00</b>	<b>-260'000</b>	<b>-580'000</b>	<b>-500'000</b>
Zentrale Dienste	-	-100'000	-240'000		-260'000	-80'000	-
Einwohnerdienste	-	-75'000	-75'000		-	-500'000	-500'000
<b>Freizeit und Kultur</b>	<b>-541'789</b>	<b>-760'000</b>	<b>-773'000</b>	<b>32'711</b>	<b>-940'000</b>	<b>-1'030'000</b>	<b>-3'710'000</b>
Kulturzentrum Braui	<b>-574'359</b>	-640'000	-200'000	141	-240'000	-230'000	-
Sport	<b>32'570</b>	-120'000	-165'000	26'910	-700'000	-750'000	-3'110'000
Seebad Baldegg	-	-	-308'000	5'660	-	-	-100'000
Freizeitanlagen	-	-	-100'000		-	-50'000	-500'000
<b>Sicherheit</b>	<b>-134'703</b>	<b>-215'000</b>	<b>-100'000</b>	<b>-53.49</b>	<b>-120'000</b>	-	<b>-350'000</b>
Feuerwehr	<b>-134'703</b>	-60'000	-100'000		-120'000	-	-350'000
Militärische Verteidigung	-	-155'000	-		-	-	-
<b>Bildung</b>	<b>-1'198'151</b>	<b>-3'884'000</b>	<b>-6'807'000</b>	<b>75.26</b>	<b>-6'919'000</b>	<b>-1'143'000</b>	<b>-497'000</b>
Primarschule	<b>-209'665</b>	-234'000	-107'000		-119'000	-93'000	-117'000
Schulliegenschaften	<b>-988'486</b>	-3'650'000	-6'700'000		-6'800'000	-1'050'000	-380'000
<b>Gesundheit und Soziales</b>	-	-	-	<b>n.a.</b>	-	-	-
Keine Investitionsvorhaben geplant.	-	-	-		-	-	-
<b>Verkehr und Raumordnung</b>	<b>-679'106</b>	<b>-700'000</b>	<b>-1'155'000</b>	<b>65.00</b>	<b>-980'000</b>	<b>-1'150'000</b>	<b>-1'100'000</b>
Strassen und Wege	<b>-595'096</b>	-650'000	-1'115'000		-900'000	-1'150'000	-1'100'000
Raumordnung und Zentrumsentwicklung	<b>-84'010</b>	-50'000	-40'000		-80'000	-	-
<b>Umwelt</b>	<b>-492'437</b>	<b>-400'000</b>	<b>-1'100'000</b>	<b>175.00</b>	<b>-400'000</b>	<b>-800'000</b>	<b>-400'000</b>
Wasser und Abwasser	<b>-492'437</b>	-400'000	-1'100'000		-400'000	-800'000	-400'000
<b>Finanzen und Wirtschaft</b>	-	-	-	<b>n.a.</b>	-	-	-
Keine Investitionsvorhaben geplant.	-	-	-		-	-	-
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-3'046'185</b>	<b>-6'134'000</b>	<b>-10'250'000</b>	<b>67.10</b>	<b>-9'619'000</b>	<b>-4'703'000</b>	<b>-6'557'000</b>

## Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir das Budget (Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung) inkl. Steuerfuss für das Jahr 2021 sowie den Aufgaben- und Finanzplan für die Periode vom 01.01.2021 bis 31.12.2024 der Gemeinde Hochdorf beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen der Aufgaben- und Finanzplan sowie das Budget den gesetzlichen Vorschriften. Die aufgezeigte Entwicklung der Gemeinde erachten wir als vertretbar. Die Kennzahlen sind aufgrund des wesentlich tieferen Mittelwertes der Pro-Kopf-Verschuldung im Kanton bei der Selbstfinanzierung über den Grenzwerten. Der Gemeinderat hat nächstes Jahr geplant, entsprechende Massnahmen vorzunehmen, damit alle Kennzahlen wieder keine Grenzwerte verletzen. Bekanntlich sind weitere Unsicherheiten wegen COVID-19 vorhanden. Der Gemeinderat hat diesbezüglich das Wachstum stark reduziert.

Der vom Gemeinderat vorgeschlagene Steuerfuss wird für nächstes Jahr bei den infolge AFR 18 um 0.10 Einheiten gesenkten 2.00 Einheiten belassen, was wir aus oben erwähnten Gründen als notwendig erachten.

Wir empfehlen, das vorliegende Budget mit einem Aufwandsüberschuss von CHF 715'201.– inkl. einem Steuerfuss von 2.00 Einheiten sowie Bruttoinvestitionen von CHF 10'535'000.– zu genehmigen.

Hochdorf, 24. September 2020,  
die Controlling-Kommission

Franz Sigrist, Susanna Abt-Estermann,  
Erich Bachmann, Irène Furrer,  
Urs Grüter, Cornel Hurter, Guido Jutz

## Bestimmung der externen Revisionsstelle

### Ausgangslage

Die Gemeindeordnung sieht vor, dass die reine Buchprüfung durch eine externe Revisionsstelle durchgeführt wird. Die politische Begleitung der Stimmberechtigten und des Gemeinderates erfolgt durch die Controlling-Kommission.

### Rechtliche Grundlagen

In § 24 der Gemeindeordnung ist geregelt, dass die externe Revisionsstelle die Jahresrechnung und die Abrechnungen über Sonderkredite und Zusatzkredite hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit prüft. Sie erstattet den Stimmberechtigten und dem Gemeinderat Bericht und gibt ihre Empfehlung ab.

In § 12 Abs. 2 der Gemeindeordnung ist festgehalten, dass die Stimmberechtigten an der Urne die Revisionsstelle bestimmen. Sie wird für die Dauer von vier Jahren bestimmt.

An der Gemeindeabstimmung vom 29. November 2020 haben die Stimmberechtigten für die Jahre 2021 bis 2024 die Revisionsstelle zu bestimmen. Die Balmer-Etienne AG, Kauffmannweg 4 in 6003 Luzern, welche bereits seit 2008 die Revision für die Einwohnergemeinde

Hochdorf wahrnimmt, soll für weitere vier Jahre gewählt werden. Die Balmer-Etienne AG hat eine breite Erfahrung in der Revisionstätigkeit bei öffentlichrechtlichen Körperschaften.

### Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten von Hochdorf, für die Jahre 2021 bis 2024 als externe Revisionsstelle die Balmer-Etienne AG für die Gemeinde Hochdorf zu bestimmen.

### Abstimmungsfrage

Bestimmen Sie als externe Revisionsstelle für die Jahre 2021–2024 die Balmer-Etienne AG, Luzern?



Gemeinde Hochdorf

# Stimmzettel

für die Gemeindeabstimmung vom 29. November 2020

**Antwort**

**A.** Wollen Sie die Variante 1 für die Gesamtrevision der Ortsplanung gemäss der Initiative «Hochdorf wächst langsam» unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf die verspätete Einsprache annehmen?

\_\_\_\_\_

**Antwort**

**B.** Wollen Sie die Variante 2 für die Gesamtrevision der Ortsplanung gemäss den «qualitativen Grundsätzen der Raumplanung» unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf die verspätete Einsprache annehmen?

\_\_\_\_\_

**Antwort**

**C. Stichfrage**

Falls sowohl die Variante 1 als auch die Variante 2 angenommen werden:  
Soll die Variante 1 oder Variante 2 in Kraft treten?

Variante 1

Variante 2

**Hinweis für die Stimmabgabe**

Die Hauptfragen A und B sind mit «Ja» oder «Nein» zu beantworten oder unbeantwortet zu lassen. Es können beide Hauptfragen A und B mit «Ja» oder «Nein» beantwortet werden. Bei der Stichfrage C darf nur eines der beiden Felder angekreuzt werden.

**nur ein Feld ankreuzen**

Gemeinde Hochdorf

# Stimmzettel

für die Gemeindeabstimmung vom 29. November 2020

**Ja oder Nein**

Stimmen Sie dem Budget 2021 mit einem Aufwandsüberschuss von Fr. 715'201.00 sowie den Investitionsausgaben von Fr. 10'535'000.00 sowie einem Steuerfuss von 2.00 Einheiten zu?

\_\_\_\_\_

Gemeinde Hochdorf

# Stimmzettel

für die Gemeindeabstimmung vom 29. November 2020

Ja oder Nein

Bestimmen Sie als externe Revisionsstelle für die  
Jahre 2021 – 2024 die Balmer-Etienne AG, Luzern?

## Wegleitung zur gültigen Abstimmung

1. Füllen Sie die Stimmzettel von Hand aus und legen Sie diese ins grüne amtliche Stimmkuvert.  
**Stimmzettel, die nicht im grünen Kuvert sind, werden nicht gezählt und sind ungültig.**
2. Kleben Sie das grüne amtliche Stimmkuvert zu.
3. Unterschreiben Sie den Stimmrechtsausweis.
4. Legen Sie das grüne amtliche Stimmkuvert und den Stimmrechtsausweis in das graue Rücksendekuvert.
5. Senden Sie das graue Rücksendekuvert an die Gemeindeganzlei Hochdorf oder legen Sie es in den Gemeindebriefkasten.
6. Das Rücksendekuvert muss bis zum Abstimmungssonntag um 11.00 Uhr bei der Gemeindeganzlei eintreffen.
7. Der Gemeindebriefkasten wird am Sonntag bis um 11.00 Uhr geleert.