

GEMEINDE HOCHDORF

# SIEDLUNGSLEITBILD

## Vorwort

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde während der Zeit von 2013 bis 2015 erarbeitet.

In der Abschlussphase ist die Annahme der Initiative „Hochdorf wächst langsam“ vom 8. März 2015 eingeflossen. Dies hat zur Folge, dass die Siedlungsentwicklung nach aussen mit Einzonungen und nach innen mit Um- und Aufzonungen nur möglich ist, wenn die künftige Auswirkung auf das Bevölkerungswachstum im fünfjährigen Schnitt 0.7% nicht übersteigt.

# Inhaltsverzeichnis

## Einleitung

<b>E1 Motivation: Hochdorf - mehr als ein Zentrum</b>	<b>4</b>
E2 Erläuterungen	5
E2.1 Inhalt des Siedlungsleitbildes	5
E2.2 Wirkung des Siedlungsleitbildes	5
E2.3 Vom Siedlungsleitbild zur Nutzungsplanung	5
E2.4 Planungshorizont	5
E2.5 Interessenabwägung	5
E2.6 Planungsgrundlagen	6
E2.7 Die Beteiligten	6
E2.8 Die Schritte der Erarbeitung	6
<b>E3 Statistisches</b>	<b>7</b>
<b>E4 Hochdorf - mehr als ein Zentrum</b>	<b>8</b>
E4.1 Hochdorf hat Qualität	8
E4.2 Hochdorf hat Chancen	9

## Fokusthemen und Stossrichtungen

<b>Fokus 1 Entwicklungsgebiete</b>	<b>22</b>
<b>Fokus 2 Zentrum</b>	<b>24</b>
<b>Fokus 3 Option Arbeitsgebiet West</b>	<b>26</b>
<b>Fokus 4 Umsetzung Verkehrsrichtplan</b>	<b>29</b>
<b>Fokus 5 Erarbeitung Freiraumkonzept</b>	<b>30</b>
<b>Fokus 6 Stossrichtungen aus dem Siedlungsleitbild</b>	<b>32</b>

## Strategie der räumlichen Entwicklung

<b>S1 Wachstum</b>	<b>12</b>
S1.1 Qualitative Entwicklung	12
S1.2 Quantitative Vorgaben zum Wachstum	12
S1.3 Arbeitsplatzentwicklung	12
S1.4 Attraktives Dienstleistungs- und Versorgungsangebot	12
<b>S2 Siedlungsentwicklung</b>	<b>13</b>
S2.1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung	13
S2.2 Deckung des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre	13
S2.3 Nutzen bestehender Potenziale	13
S2.4 Siedlungsbegrenzungslinien	13
S2.5 Erweiterung der Bauzonen am geeigneten Ort	14
S2.6 Einzonung und grösser Umzonungen nur mit Konzepten	14
<b>S3 Wohnen</b>	<b>15</b>
S3.1 Breiten Wohnungsmix aufrechterhalten	15
S3.2 Wohnungsmarkt entspannen	15
<b>S4 Arbeiten</b>	<b>16</b>
S4.1 Kleine- und mittelständische Unternehmen fördern	16
S4.2 Dienstleistungen im Zentrum	16
S4.3 Option Umnutzung Arbeitsgebiet Baldegg	16
S4.4 Option Umnutzung Arbeitsgebiet West (siehe auch Fokusthemen)	16
<b>S5 Infrastruktur</b>	<b>17</b>
S5.1 Bedarfsgerechte Infrastrukturentwicklung	17
S5.2 Zone für öffentliche Zwecke	17
S5.3 Standorte für Mobilfunkantennen	17
<b>S6 Verkehr</b>	<b>18</b>
S6.1 Umsetzung des Verkehrsrichtplanes	18
S6.2 Verkehrssicherheit	18
S6.3 Öffentlicher Verkehr	18
S6.4 Langsam- und Freizeitverkehr	18
S6.5 Ruhender Verkehr/ Parkierung	18
S6.6 Korridor Zentrumsumfahrung	18
<b>S7 Landschaft (Landwirtschaft/ Naturwerte/ Erholung)</b>	<b>19</b>
S7.1 Landwirtschaft	19
S7.2 Natur- und Landschaftswerte erhalten und aufwerten	19
S7.3 Freizeit und Erholung	19
S7.4 Baldeggerseerundweg	19
<b>S8 Energiestadt und Vorbildfunktion</b>	<b>20</b>
S8.1 Vorbildfunktion	20
S8.2 Strategie für Energieverbrauch	20

# Einleitung

## E1 Motivation: Hochdorf - mehr als ein Zentrum

Hochdorf ist eine eigenständige, selbstbewusste Gemeinde und wichtiger Motor im Seetal. Das vorliegende Siedlungsleitbild dient der Gemeinde zur Stärkung und Weiterentwicklung von Hochdorf als attraktives und zukunftsgerichtetes Zentrum des Seetals mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität umgeben von intakter Natur. Es zeigt auf, wie die räumliche Struktur und die bauliche Weiterentwicklung ihren Beitrag dazu leisten.

Die Betrachtungen im Siedlungsleitbild sind aus heutiger Sicht formuliert. Sie werden laufend überprüft und bei Änderung wesentlicher Voraussetzungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Das Siedlungsleitbild dient der Gemeinde für die nächsten 10 - 15 Jahre als Orientierung bei der Entscheidung über Vorhaben in der Nutzungsplanung. Für die Grundeigentümerschaft sind keine Verpflichtungen, aber auch keine Ansprüche damit verbunden.

Das Siedlungsleitbild wirft in der „Strategie räumliche Entwicklung“ den Blick auf die ganze Gemeinde.

Themen und Gebiete, denen besondere Aufmerksamkeit bei der künftigen Entwicklung der Gemeinde geschenkt werden, werden vertieft „Im Fokus“ behandelt.

Wo privates Eigentum betroffen ist, wird die Eigentümerschaft in den Entscheid mit einbezogen.

Die dem Leitbild zugrunde liegende ausführliche Analyse der Gemeinde sind in einem eigenständigen Bericht<sup>1</sup> dargelegt. Daraus hat der Gemeinderat Themen entwickelt, die er im Rahmen der Entwicklungskonferenz vom Herbst 2013 mit der Bevölkerung diskutiert hat. Die Erkenntnisse und Ergebnisse sind in das Siedlungsleitbild eingeflossen.

---

<sup>1</sup> Um die Lesbarkeit zu verbessern wurde darauf verzichtet, die Analyse in das vorliegende Leitbild einzuarbeiten. Bei Interesse kann der Bericht „Argumentarium Siedlungsentwicklung“ auf der Gemeinde oder im Internet bezogen werden.



# E2 Erläuterungen

## E2|1 Inhalt des Siedungsleitbildes

Das Siedungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume. Es hat zum Ziel

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel in einen Zusammenhang zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und die Koordinationsaufgaben<sup>2</sup> zu bezeichnen.

## E2|2 Wirkung des Siedungsleitbildes

Das Siedungsleitbild

- zeigt auf, wie sich Hochdorf künftig räumlich entwickeln soll. Behörde und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedungsleitbildes aus;
- konzentriert sich auf die strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für nachfolgende Planungen;
- dient für die nächsten 10 - 15 Jahren als Entscheidungshilfe einzelner Projekte und Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung,
- nimmt den Stimmberechtigten keine Entscheide vorweg. Das Siedungsleitbild wird aber beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe dienen.

## E2|3 Vom Siedungsleitbild zur Nutzungsplanung

Das Siedungsleitbild stellt das erste Etappenziel der Nutzungsplanung dar und fügt sich in den Planungsablauf ein, der „vom Übergeordneten zum Detail“ führt. Gestützt auf das Siedungsleitbild wird die Nutzungsplanung (insbesondere Bau- und Zonenreglement, Zonenplan) überarbeitet.

## E2|4 Planungshorizont

Das Siedungsleitbild ermöglicht kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Auch in Hochdorf erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das Siedungsleitbild formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen. Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

## E2|5 Interessenabwägung

Das Siedungsleitbild stellt die längerfristig angestrebte Entwicklung von Hochdorf dar. Daran können auch kurz- und mittelfristige Massnahmen gemessen und unbedachte, auf Einzelinteressen ausgelegte Entscheidungen verhindert werden. Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb des Siedungsleitbilds bestehen (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen – Siedlungsentwicklung). Diese entstehen durch unterschiedliche Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Weiterentwicklung einer Gemeinde werden die unterschiedlichsten Interessen tangiert. Entsprechend sind diese Interessen aufeinander abzustimmen. Um das gemeinsame Ziel zu erreichen, müssen Aufgaben und Zuständigkeiten klar definiert werden.

## E2|6 Planungsgrundlagen

Das Siedlungsleitbild stützt sich insbesondere auf folgende bestehende Planungsgrundlagen:

Grundlagen Gemeinde

- Bau- und Zonenreglement (2009)
- Teilzonenplan Siedlung (2009)
- Verkehrsrichtplan (2008)
- Entwicklungsplan Zentrum (Februar 2011)
- Protokoll Entwicklungskonferenz vom 21. September 2013
- Gemeindeprofil ([www.lustat.ch](http://www.lustat.ch))

Grundlagen Region

- REP Seetal. Der Regionale Entwicklungsplan Seetal in 18 Bildern (2008)

Grundlagen Kanton

- Richtplan Kanton Luzern (2009)
- Luzerner Bauzonen Analyse-Tool (LUBAT)<sup>3</sup> (Stand: Dezember 2013)
- Arbeitshilfe „Kommunales Siedlungsleitbild“ (rawi, Juli 2011)
- Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ (rawi, Januar 2013)
- diverse Arbeitshilfen und Merkblätter der Dienststelle rawi ([www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch))

## E2|7 Die Beteiligten

### Ortsplanungskommission

Bünder Josef, Baldegg, Präsident OPK, CVP  
Boner Christian, Hochdorf, SVP  
Meyer Werner, Hochdorf, GB/VAH  
Grüter Daniel, Hochdorf, CVP  
Kiener Bruno, Baldegg, FDP  
Schwegler Meinrad, Hochdorf, CVP  
Abt Hubert, Baldegg, SVP  
Käslin Thomas, Hochdorf, parteilos  
Elmiger Florian, Hochdorf, parteilos  
Emmenegger Roland, Hochdorf, Gemeinderat, FDP  
Mathis Stefan, Bauamt Hochdorf (beratend)

### Verantwortliche Planer

Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern  
Roger Michelon, Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU  
Christine Bopp, Politologin BA, Raumplanerin MSc

## E2|8 Die Schritte der Erarbeitung

Entwicklungskonferenz

- 21. September 2013

Erarbeitung Siedlungsleitbild

- Oktober 2013 – Mai 2014

Ortsplanungskommission beschliesst Siedlungsleitbild zur Vernehmlassung

- 22. Mai 2014

Orientierungsveranstaltung Bevölkerung

- 2. Juni 2014

Mitwirkung Bevölkerung und Stellungnahme Kanton

- bis Ende August 2014

Überarbeitung des Siedlungsleitbildes

- bis Ende Februar 2015

Verabschiedung durch Gemeinderat

- 20. März 2015

Die Ergebnisse fliessen in die Ortsplanung (Bau- und Zonenreglement, Nutzungsplanung) ein

<sup>3</sup> Das Instrument dient für die Ermittlung der vorhandenen Reserven in den Bauzonen.

# E3 Statistisches

## Eckdaten

Positionierung: ländliches Zentrum  
Bevölkerungsentwicklung  
2000 – 2013: Ø 1.3%

Für eine detaillierte Analyse siehe Bericht „Argumentarium Siedlungsentwicklung“.

## Bedarf

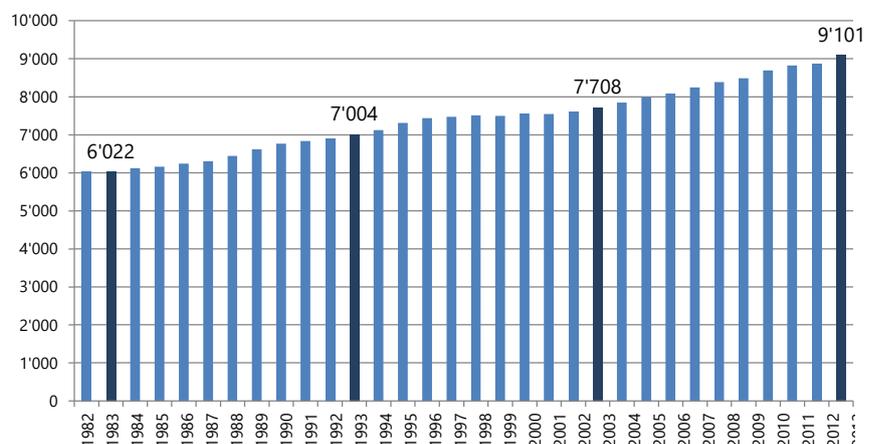
Für die Berechnung der Grösse von möglichen Einzonungen legt der Kanton gemäss Richtplan für Hochdorf ein Wachstum von jährlich 0.77 % zugrunde. Das Wachstum in bestehenden Bauzonen durch Verdichtung oder Aufzonungen beschränkt der Kanton aber nicht. Die Gemeinde gestaltet die Zonenplanung so, dass das Bevölkerungswachstum im fünfjährigen Durchschnitt 0.7% pro Jahr nicht übersteigt. Das erste Bemessungsintervall beginnt am 1. Januar 2015<sup>4</sup>.

Mit Stichtag 31. Dezember 2013 sind noch für ca. 650 Einwohner freie Parzellen vorhanden, womit theoretisch der Bedarf abgedeckt ist. Diese Zahl bezieht sich grösstenteils auf Einzelparzellen, deren Verdichtungspotenzial nicht durch die Gemeinde beeinflusst werden kann. Das Potential der Nachverdichtung beträgt zusätzlich für ca. 650 Einwohner.

Dennoch gibt es zum heutigen Zeitpunkt vorerst keine Notwendigkeit für neue Einzonungen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Bedarf für die bauliche Entwicklung eingehender betrachtet. Dabei werden auch kompensatorische Auszonungen geprüft.

4 Gemäss Volksabstimmung vom 8. März 2015

Ständige Wohnbevölkerung Hochdorf am Jahresende



Quelle: www.lustat.ch

# E4 Hochdorf - mehr als ein Zentrum

## E4.1 Hochdorf hat Qualität

Das Seetal besticht durch seine Qualitäten als Wohnort mit attraktiven Arbeitsplätzen und als Naherholungsgebiet. Einen wichtigen Beitrag leistet Hochdorf als starkes Zentrum und Wohngemeinde mit guter Anbindung an Luzern und das Mittelland. Als Regionalzentrum übernimmt Hochdorf zentralörtliche Funktionen, auch bei den Bildungseinrichtungen, wie z.B. der Kantonsschule und bietet ein vielfältiges Freizeitangebot, z.B. in den Bereichen Sport und Kultur. Die Gemeinde entwickelt sich weiter, wächst und übernimmt Verantwortung für die Region. Um die Funktion als ländliches Zentrum auch in Zukunft erfüllen zu können, muss Hochdorf ortsgerecht wachsen können.

Gleichzeitig bleibt Hochdorf bodenständig und bietet eine beschauliche Atmosphäre, das gesellschaftliche Leben ist intakt. Anonymität ist genauso möglich, wie dazuzugehören.

Für Gewerbe und Industrie bietet sich hier ein ideales Umfeld, um sich weiterzuentwickeln, um passende Arbeitnehmende zu finden und nicht zuletzt bietet Hochdorf auch ein vielfältiges kulturelles Angebot, auch für die Region.

Die Landschaft und umliegende Natur bieten Naherholungsqualitäten direkt vor der Haustür. Innerhalb von wenigen Gehminuten ist man in der Landschaft, im Wald oder am See.



## E4|2 Hochdorf hat Chancen

Hochdorf ist ein Zentrum mit vielen einmaligen Qualitäten. Es gibt aber Bereiche, die fokussiert zu verbessern sind.

So führen der Status als starkes Zentrum zu Zuwachs an Bevölkerung, Verkehr, Landverbrauch usw. Dies soll nicht unkontrolliert stattfinden.

Obwohl Hochdorf mit vier S-Bahnstationen im 30-Minutentakt an Luzern und Lenzburg angebunden ist, ist die Rush Hour des motorisierten Verkehrs im Zentrum morgens und abends mit Stau auf der Durchgangssachse sehr ausgeprägt. Dies beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und behindert damit den Erhalt und die Weiterentwicklung der Zentrumsnutzungen. Das Bahnangebot ist in den Spitzenstunden zu verbessern. Die Entlastung des Zentrums wird für den Schwer- und Durchgangsverkehr angestrebt. Das

Zentrum beidseitig der Hauptstrasse hat an sich ein hohes Potenzial für bestehende und neue Geschäfte. Die Attraktivität mit Erkennbarkeit und Erreichbarkeit des Zentrums muss gestärkt werden.

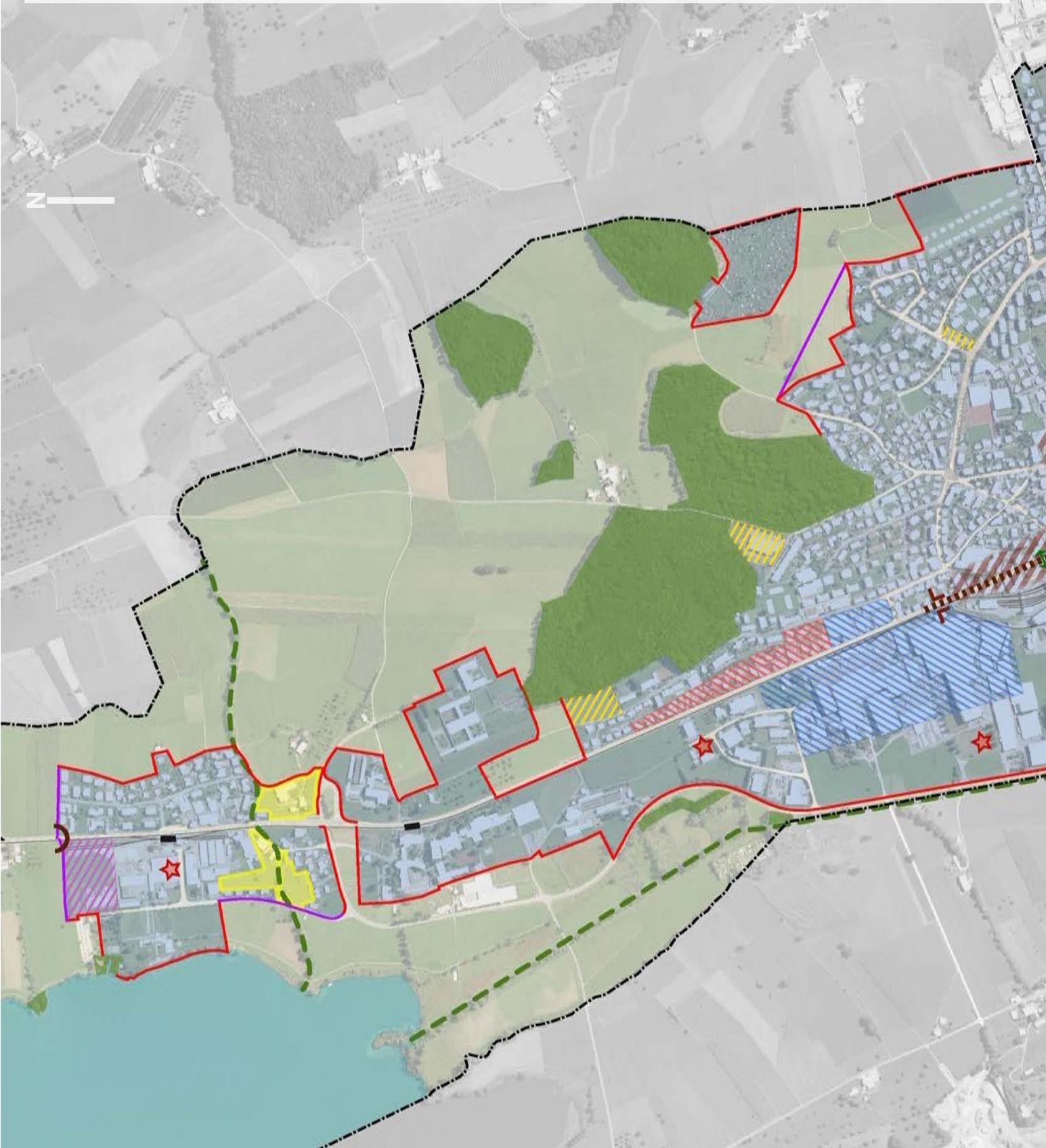
Eine wichtige landschaftliche Qualität - der See - ist im Siedlungsgebiet Baldegg zu wenig spürbar. Die intakte Natur vor der Haustür ist wertvoll. Damit soll umsichtig Sorge getragen werden. Direktere Verbindungen mit zusätzlichen Querungsmöglichkeiten der Bahnlinie können die Zugänglichkeit verbessern

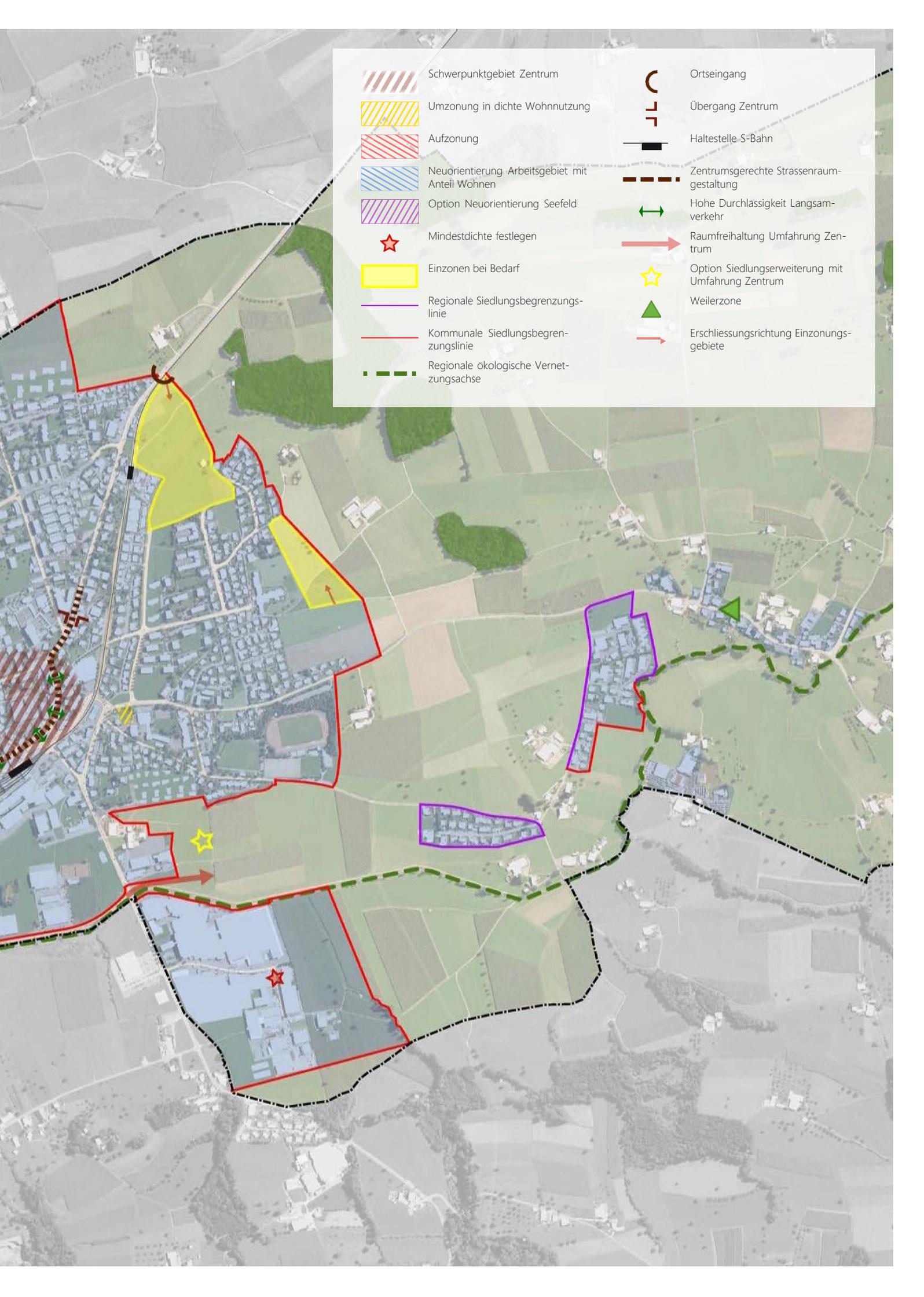
Die Industrie und das Gewerbe - ein wesentlicher Teil von Hochdorf mit grosser Tradition - soll gefördert und gestärkt werden. Dazu gehört neben der Bestandespflege auch eine aktive Förderung von Neuansiedlungen. Beides setzt eine Schärfung des angestrebten Nutzerprofils der Arbeitszone voraus.



# Strategie der räumlichen Entwicklung

Der Strategieplan beinhaltet die Themen, die in den nächsten 15 Jahren in der Siedlungsentwicklung relevant sein werden. Er verortet diese Themen räumlich und zeigt die angestrebten Entwicklungen der Gemeinde Hochdorf auf. Er stellt die Strategie für die anstehende Ortsplanungsrevision dar und fasst die Kapitel S1 bis S8 grafisch zusammen.





	Schwerpunktgebiet Zentrum		Ortseingang
	Umzonung in dichte Wohnnutzung		Übergang Zentrum
	Aufzoning		Haltestelle S-Bahn
	Neuorientierung Arbeitsgebiet mit Anteil Wohnen		Zentrumsgerechte Strassenraumgestaltung
	Option Neuorientierung Seefeld		Hohe Durchlässigkeit Langsamverkehr
	Minstdichte festlegen		Raumfreihaltung Umfahrung Zentrum
	Einzonen bei Bedarf		Option Siedlungserweiterung mit Umfahrung Zentrum
	Regionale Siedlungsbegrenzungslinie		Weilerzone
	Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie		Erschliessungsrichtung Einzonzungsgebiete
	Regionale ökologische Vernetzungssachse		

# S1 Wachstum

Hochdorf strebt ein kontinuierliches und kontrolliertes Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum an. Durch die quantitativen Vorgaben zum Wachstum werden keine Einzonungen auf der grünen Wiese notwendig. Das attraktive Dienstleistungs- und Versorgungsangebot hält Schritt mit der Entwicklung.

## **S1|1 Qualitative Entwicklung**

Das kontinuierliche und kontrollierte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum wird über eine qualitative Siedlungsentwicklung (Verdichtung, Einzonungen falls nötig) gesteuert.

Dabei soll das Wachstum so hoch sein, dass die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort wie auch als Zentrumsgemeinde erhalten und gestärkt wird. Die aufgrund des Wachstums nötigen Investitionen in die Infrastruktur (Schulen, Strassen, Werkleitungen, Alters- und Gesundheitsversorgung) müssen planbar und tragbar sein.

## **S1|2 Quantitative Vorgaben zum Wachstum**

Die Gemeinde gestaltet die Zonenplanung so, dass das Bevölkerungswachstum im fünfjährigen Durchschnitt 0.7% pro Jahr nicht übersteigt. Das erste Bemessungsintervall beginnt am 01. Januar 2015<sup>5</sup>.

Kurz- und mittelfristig wird bei diesem angestrebten Bevölkerungswachstum keine Einzonung auf der grünen Wiese notwendig. Die Kapazitäten innerhalb der Bauzonen sind ausreichend.

## **S1|3 Arbeitsplatzentwicklung**

Hochdorf positioniert sich als Zentrum für Industrie und Gewerbe mit einem breitgefächerten Stellenangebot. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden auf dieses Ziel ausgerichtet. Die Hochdorfer Betriebe erhalten Lehrstellen und schaffen neue.

## **S1|4 Attraktives Dienstleistungs- und Versorgungsangebot**

Hochdorf trägt Sorge zum heute bereits bestehenden guten Angebot an Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen. Deren Entwicklung muss Schritt halten mit jener der Bevölkerung, Arbeitsplätzen sowie der gesellschaftlichen Veränderung. Hochdorf schafft im Zentrum und in weiteren geeigneten Gemeindegebieten die Voraussetzung für diese Entfaltung.

<sup>5</sup> Gemäss Volksabstimmung vom 8. März 2015

# S2 Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung erfolgt mit hoher Qualität und stufengerecht. Die Entwicklung deckt den Bedarf der nächsten 15 Jahre. Einzonungen werden ausschliesslich nach Ausschöpfung der bestehenden Potenziale und aufgrund von städtebaulichen Konzepten möglich. Die Begrenzungslinien zeigen die maximale Ausdehnung der Siedlung.

## S2i1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

- a) Die Gemeinde setzt sich für die innere Verdichtung ein.
- b) Die Gemeinde prüft den langfristigen Bedarf an öffentlichen Zonen und sichert die notwendigen Flächen.
- c) Die Realisierung von Hochhäusern wird in Hochdorf nicht ausgeschlossen. Um den richtigen Standort für eine allfällige Realisierung festzulegen, wird ein Hochhauskonzept erarbeitet.
- d) Die Gemeinde kontrolliert die Entwicklung mittels Etappierung der Zonenplananpassungen.
- e) Das Zusammenwachsen der drei Ortsteile Baldegg, Urswil und Hochdorf wird bewusst nicht angestrebt.
- f) Die Entwicklung findet quantitativ und qualitativ statt. Der eingeschlagene Weg mit Gesamtkonzepten bei Bebauungen wird fortgeführt.
- g) Die Qualität wird weiterhin durch den Einsatz von Konkurrenzverfahren gesichert. Dabei werden für die Massnahmen im Bereich erneuerbare Energien und Energieeffizienz besondere Beachtung geschenkt.
- h) Die Verdichtung im Zentrum ist mit Sicht auf städtebauliche Qualität und das Ortsbild umzusetzen.

## S2i2 Deckung des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre

Der Bedarf für die bauliche Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre wird sichergestellt. Dies erfolgt in folgender Priorität:

1. Nutzen bestehender Bauzonenreserven
2. Nutzen bestehender Verdichtungs- und Umnutzungspotentiale
3. Erweiterung der Bauzonen am geeigneten Ort im Dorfteil Hochdorf und Baldegg. Urswil bleibt bewusst in dieser Form erhalten.

## S2i3 Nutzen bestehender Potenziale

- a) Bevor es zu Erweiterungen kommt, müssten zunächst die bestehenden Potenziale aktiviert und der Bebauung zugeführt werden. Die Gemeinde kann ab 2024 Gebrauch vom öffentlichen Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde machen gemäss § 38 Abs 3 neues PBG.
- b) Noch unüberbaute Gebiete werden hinsichtlich Eignung für eine höhere Zonierung überprüft und umgezont. Für nicht mehr benötigte Flächen in den Zonen für öffentliche Zwecke werden neue Nutzungen definiert.
- c) Bestehende Potenziale liegen auch dort, wo in bereits überbauten Quartieren durch Um- und Aufzonungen oder durch Boni eine sinnvolle höhere Ausnutzung erreicht werden kann. Hier werden die Möglichkeiten dazu geprüft und bei Bedarf geschaffen, wobei die höhere Dichte an die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum gekoppelt wird.

## S2i4 Siedlungsbegrenzungslinien

- a) Die kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien geben den Siedlungsrand an, wie er für die Geltungsdauer des Siedlungsleitbilds nicht überschritten werden soll. Die Siedlungsbegrenzungslinien gelten allerdings nicht für öffentliche Nutzungen, wie zum Beispiel Sportanlagen.
- b) Die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien sind für die Gemeinde verbindlich. Eine Anpassung ist nur mit einer Änderung des regionalen Richtplans „REP Seetal“ im ordentlichen Verfahren möglich. Eine Überschreitung von einer Bautiefe kann allerdings der Vorstand der Regionalplanung entscheiden.
- c) Die Weilerzone Urswil und die Sonderbauzonen (Sagi, Baldegg) dürfen ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien liegen.

### **S245 Erweiterung der Bauzonen am geeigneten Ort**

- a) Bei ausgewiesenem Bedarf erfolgt die Erweiterung der Bauzonen etappiert innerhalb der kommunalen und regionalen Siedlungsbegrenzungslinien in den im Strategieplan dargestellten Erweiterungsgebieten.
- b) Dies sind folgende Gebiete:
  - Gebiet direkt westlich an der S-Bahn-Station Schönau
  - Gebiet angrenzend an die letzte Neueinzonung an der Urswilstrasse / Rosenhügel
  - Gebiet am Stägbach Baldegg
- c) Mit der Realisierung der Umfahrung Zentrum würde die Landschaftskammer zwischen der Ligschwilstrasse und der Ron bzw. dem westlich liegenden Arbeitsgebiet angebrochen. Wenn die Umfahrung Zentrum realisiert wird, können dorthin beispielsweise Sportanlagen verlagert werden, wodurch im bestehenden Siedlungsgebiet Raum für dichtere Nutzungen freigespielt würden. Es würden nur Nutzungen ermöglicht, die mit einer Zentrumsumfahrung verträglich sind.
- d) Es werden nur noch Einzonungen für den Geschosswohnungsbau (d.h. es werden keine Einfamilienhäuser, sondern Wohngebäude mit mindestens 3 Geschossen vorgesehen) mit angemessener Dichte vorgenommen.

### **S246 Einzonung und grösser Umzonungen nur mit Konzepten**

Um die Siedlungs- und Wohnqualität in Einklang mit den Bedürfnisse der Gemeinde und der Bevölkerung zu bringen, werden grössere Umzonungen und Einzonungen nur gestützt auf Gesamtkonzepte eingeleitet. Die Gemeinde fördert dazu Konkurrenzverfahren.



## S3 Wohnen

Als attraktive Wohngemeinde bietet Hochdorf auch weiterhin einen breitgefächerten Mix aus den verschiedenen Wohnsegmenten an. Um den Wohnungsmarkt zu entspannen werden Wohnungen verschiedener Grössen und Preiskategorien angeboten.

### S3i1 Breiten Wohnungsmix aufrechterhalten

Als Zentrumsgemeinde bietet Hochdorf Wohnungen im hochwertigen Wohnsegment an, hat gleichzeitig aber auch Angebote in spezifischen Segmenten wie z.B. Alterswohnungen oder auch preisgünstigen Wohnungsbau. Die breite Vielfalt die allen Bedürfnissen an Wohnungen gerecht wird, wird beibehalten.

### S3i2 Wohnungsmarkt entspannen

- a) Auch wenn grundsätzlich eine gute Durchmischung der Wohnungen vorhanden ist, ist der Wohnungsmarkt insgesamt eher angespannt. Hochdorf ist als Wohnort gefragt. Daher strebt die Gemeinde ein Angebot mit einem bedürfnisgerechten, vielfältigen Wohnungsmix bezogen auf Preis und Grösse an. Insbesondere preisgünstige Wohnungen sollen durch die Gemeinde – gerade bei neuen Bebauungen – eingefordert werden. Der älteren und der jüngeren Bevölkerung soll so die Chance gegeben werden, weiterhin in Hochdorf wohnen zu können.
- b) Der Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren wird durch entsprechende Angebote im Geschosswohnungsbau für die Nachfamilienphase gefördert.



# S4 Arbeiten

Hochdorf positioniert sich als Zentrum für Industrie und Gewerbe. Dafür benötigt die Gemeinde ein intaktes Umfeld kleiner und mittelständischer Unternehmen und die entsprechenden Arbeitsplatzgebiete. Dort (und nur dort), wo sich kein Bedarf mehr für Arbeitsplatzgebiete abzeichnet, wird die Gemeinde auf Antrag der Grundeigentümer aktiv.

## S4i1 Kleine- und mittelständische Unternehmen fördern

- a) Erfolgreiche und bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe, welche attraktive Arbeitsplätze anbieten, sind wichtiger Bestandteil der Entwicklung von Hochdorf. Dementsprechend müssen gute Rahmenbedingungen für den Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe, aber auch für Neuansiedlungen gefördert werden.
- b) Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden auf die Förderung von Gewerbe und Industrie ausgelegt. Für das Kleingewerbe werden am geeigneten Ort in der bestehenden Arbeitszone Flächen reserviert.
- c) In Arbeitszonen werden, wo sinnvoll, Mindestnutzungen festgelegt und nicht betriebsnotwendige 1-geschossige Bauweisen verhindert.

## S4i2 Dienstleistungen im Zentrum

Im Zentrumsgebiet werden insbesondere auch Dienstleistungsarbeitsplätze an gut erschlossener zentraler Lage gefördert.

## S4i3 Option Umnutzung Arbeitsgebiet Baldegg

- a) Die Arbeitszone Baldegg liegt zwischen der Ortszufahrt von Norden und dem See mit einem nicht überbauten Gebiet gleich am Beginn. Sie wird nur bei Bedarf, auf Antrag der Grundeigentümerschaft und in Absprache mit der Nachbarschaft in eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht und Pflicht zu einem Konkurrenzverfahren umgezont.
- b) Voraussetzungen für die Umzonung sind:
  - Der Gestaltungsplan regelt die Bebauungsstruktur und die Bauweise für das Gebiet so, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen gegenüber dem Zustand vor Umzonung bezüglich Lärmmissionen keine Nachteile entstehen.
  - Der entsprechende Nachweis ist erbracht.
  - Die Pflicht zum Schutz des angrenzenden Gewerbegebiets durch die Grundeigentümerschaft des Umzonungsgebiets ist im Grundbuch gesichert.

## S4i4 Option Umnutzung Arbeitsgebiet West (siehe auch Fokusthemen)

- a) Auf Antrag der Grundeigentümerschaft im Arbeitsgebiet westlich des Bahnhofs ist die Gemeinde bereit, eine Umnutzung in ein Mischgebiet Arbeiten / Wohnen zu prüfen.
- b) Voraussetzung für die Umzonung ist eine angemessene Grösse des Gebietes und eine Machbarkeitsstudie die aufzeigt, wie das Gewerbe und die Industrie durch die neue Wohnnutzung nicht behindert wird



# S5 Infrastruktur

Der Bedarf nach öffentlichen Infrastrukturen, wie beispielsweise Schulanlagen, Sport- und Freizeitanlagen und die notwendigen Infrastrukturen können durch die Gemeinde abgedeckt werden. Sie sorgt dafür, dass die Entwicklung der Infrastrukturen mit der Entwicklung der Bevölkerung Schritt hält.

## S5i1 Bedarfsgerechte Infrastrukturentwicklung

Die öffentliche Infrastruktur wird nicht überlastet. Die Investitionen in die Infrastruktur können mit der übrigen Entwicklung Schritt halten.

## S5i2 Zone für öffentliche Zwecke

- a) Die notwendigen Flächen zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben wie Sport- und Freizeitangebote sowie Infrastruktur Soziales und Gesundheit werden gesichert. Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, werden einer anderen Nutzung zugeführt.
- b) Die Gemeinde plant notwendigen zusätzlichen Schulraum in den bestehenden Anlagen Ost und West.

## S5i3 Standorte für Mobilfunkantennen

Standorte für Mobilfunkantennen werden gemäss Bundesgesetzgebung mittels Koordinationsabkommen zwischen dem Kanton Luzern und den Mobilfunkbetreibern definiert. Die Gemeinde kann alternative Standorte anbieten, die ihr als besser geeignet erscheinen, wenn sie technisch realisierbar sind.



# S6 Verkehr

Der Schwer- und Durchgangsverkehr belastet das Zentrum von Hochdorf. Eine mögliche Lösung ist eine Zentrumsumfahrung. Ausserdem werden Verbesserungen der Verkehrssicherheit wie auch der Attraktivierung des öffentlichen und des Langsamverkehrs angestrebt.

## S6j1 Umsetzung des Verkehrsrichtplanes

Hochdorf setzt die Massnahmen des Verkehrsrichtplanes aus dem Jahr 2009 im Rahmen der rechtlichen, technischen und finanziellen Möglichkeiten um. Das Zentrum soll vom Transit- und Schwerverkehr entlastet und neue Quartiere dezentral erschlossen werden. Neue Lösungen sind mittelfristig in einem neuen Verkehrsrichtplan aufzuzeigen.

## S6j2 Verkehrssicherheit

- a) Die Verkehrssicherheit wird insbesondere für den Langsamverkehr auf den Wegen und Strassen zwischen den Ortsteilen Hochdorf - Ligschwil - Urswil gewährleistet. Dafür sollen an den gefährlichen Stellen gezielte Massnahmen ergriffen werden.
- b) Im Zentrum wird eine hohe Durchlässigkeit durch den Langsamverkehr angestrebt. Das sichere Queren der Hauptstrasse wird verbessert.
- c) Quartierstrassen sind wichtige Aussenräume im Quartier. Durch eine entsprechende Gestaltung wird die Aufenthaltsqualität und Sicherheit für den Langsamverkehr erhöht.

## S6j3 Öffentlicher Verkehr

- a) Hochdorf ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Auf Gemeindegebiet sind 4 S-Bahn-Stationen, die im 1/2 –Stundentakt nach Luzern und nach Lenzburg führen. Hochdorf setzt sich für den Erhalt und Ausbau des Angebots ein.
- b) Der Anschluss nach Zug, Zürich und Sursee soll gestärkt werden.
- c) Der Busbetrieb muss auch in verkehrsintensiven Zeiten möglichst pünktlich und ungestört verkehren können.

## S6j4 Langsam- und Freizeitverkehr

Das bestehende Fuss- und Radwegnetz wird situationgerecht unterhalten und bei Bedarf ausgebaut. Die Wege werden gut signalisiert und dokumentiert. Die für den Fuss- und Radverkehr förderlichen Infrastrukturen (z.B. gedeckte Bushaltestellen, durchgehende Spazierwege, gedeckte Veloabstellplätze, etc.) werden ergänzt.

## S6j5 Ruhender Verkehr/ Parkierung

Soweit möglich werden Parkplätze unterirdisch angelegt. Im Zentrum werden auch oberirdische Parkplätze nötig sein. Diese werden ortsverträglich platziert und durch eine gute Gestaltung ins Strassenbild integriert.

## S6j6 Korridor Zentrumsumfahrung

Die Siedlungsentwicklung wird auf eine mögliche Umfahrung abgestimmt. Der Korridor wird langfristig freigehalten.



# S7 Landschaft (Landwirtschaft/ Naturwerte/ Erholung)

Die Landschaft trägt viel zur Attraktivität von Hochdorf als Wohngemeinde bei. Umso wichtiger ist der Erhalt der Qualität und der Verbindungen zwischen Siedlung und Landschaft.

## S71 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft ist ein wichtiger Teil des Gewerbes von Hochdorf. Sie nutzt und pflegt die Natur und trägt damit auch zur Aufrechterhaltung der landschaftlichen Erholungswerte bei.

## S72 Natur- und Landschaftswerte erhalten und aufwerten

- a) Der hohe kulturelle und ökologische Wert der Landschaft ist ein wichtiger Standortfaktor. Hochdorf fördert den Erhalt und die Aufwertung der Landschaft und setzt sich für eine hohe Biodiversität ein.
- b) Hochdorf steht ein für die ökologische Vernetzung der Landschaftsräume und Naturelemente.
- c) Mit der Ortsplanung wird sichergestellt, dass neue landwirtschaftliche, optisch stark in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen (mit Ausnahme von allfälligen Aussiedlungen) möglichst in Hofnähe realisiert werden.

## S73 Freizeit und Erholung

- a) Der Landschaftsraum von Hochdorf dient auch der extensiven Freizeitgestaltung und der Erholung. Die Aktivitäten werden so gelenkt, dass sie möglichst wenig negative Auswirkungen auf die Natur, die Land- und die Forstwirtschaft haben.
- b) Allfällige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung werden in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaft und aufgrund der Nachfrage an dafür geeigneten Orten geplant.
- c) Es sollen einladende Begegnungs- und Grünzonen erhalten und weiterentwickelt werden.
- d) Der Baldeggersee dient als wichtiges Naherholungsgebiet und soll von der Bevölkerung genutzt werden können.

## S74 Baldeggerseerundweg

Die Gemeinde setzt sich für die Erstellung und Erhaltung des Baldeggerseerundwegs ein.



# S8 Energiestadt und Vorbildfunktion

Hochdorf setzt sich aktiv für Ressourcenschonung und den Einsatz von erneuerbaren Energien ein. Die Gemeinde geht als gutes Beispiel voran.

## **S8|1 Vorbildfunktion**

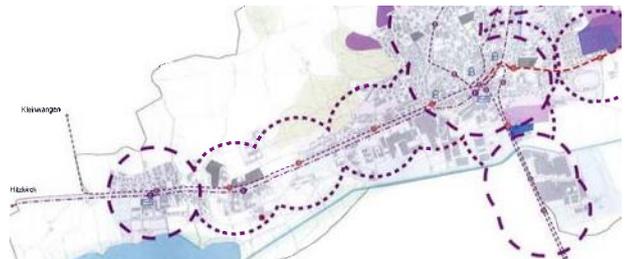
Hochdorf geht in Fragen der Energie bzw. Energieeffizienz bei eigenen Bauten und Anlagen mit gutem Beispiel voran.

## **S8|2 Strategie für Energieverbrauch**

- a) Hochdorf optimiert den Energieverbrauch und fördert energieeffiziente Siedlungsstrukturen durch (Nach-)Verdichtung.
- b) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden hinsichtlich Energieeffizienz, Einsatz erneuerbarer Energieformen (z.B. Wärmeverbund) und Siedlungsökologie erhöhte Anforderungen an künftiges Bauen geprüft. Bei grösseren Baugesuchen werden aktuell hochwertige Energiequalitäten für Neubauten gefordert.
- c) Die Wärmeerzeugung bei Gemeindeliegenschaften (Heizung und Warmwasser) erfolgt mit mindestens 80% erneuerbarer Energie ab einem jährlichen Heizbedarf von 10'000 kWh pro Objekt.

# Fokusthemen und Stossrichtungen

Fokus 1	Entwicklungsgebiete	22
Fokus 2	Zentrum	24
Fokus 3	Option Arbeitsgebiet West	26
Fokus 4	Umsetzung Verkehrsrichtplan	29
Fokus 5	Erarbeitung Freiraumkonzept	30
Fokus 6	Stossrichtungen aus dem Siedlungsleitbild	32

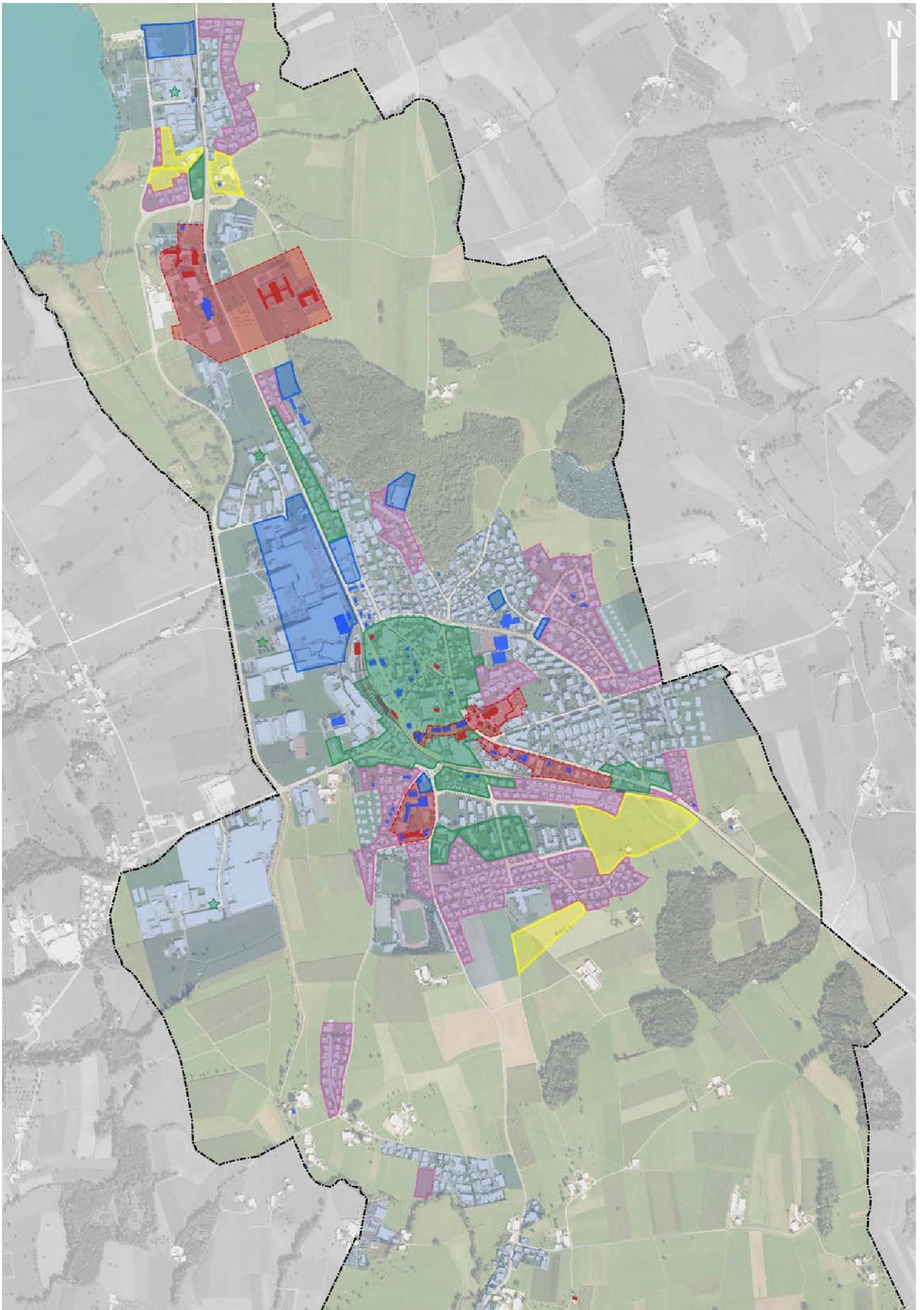


# Fokus 1 Entwicklungsgebiete

Strategieansatz	Elemente des Strategieansatzes						Massnahmen
	heutiger Charakter	Kernelemente	Nutzung und quantitative Entwicklung	Städtebauliche Veränderung	Chancen	Risiken	
In Ruhe 	Bestehende Bauten und Strukturen sind zeitgemäss; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten	Bebauungen mit Sondernutzungsplanung und/oder angemessener Dichte; Instituts- und Klosterzone; Zonen für öffentliche Zwecke; Weilerzone Urswil; Sonderbauzonen	Erhalt der bestehenden Nutzung ohne quantitative Entwicklung	Erhalt vorhandener Strukturen	Erhalt der zeitgemäss dichten Bebauungsstruktur	Vernachlässigung der sachgerechten Pflege von Bauten und Anlagen, Verlust heutiger Qualitäten	Kurzfristig: Keine (planerische Eingriffe sind nicht notwendig, störend oder nicht realistisch); Mittel- bis langfristig: Erhalten der Wohnqualität mit gezielten Massnahmen; Zonenneuzuteilung im Rahmen der Vereinfachung des Zonenplans prüfen; Neue Bundesvorgaben für Weilerzonen prüfen.
Bewahren 	Erhaltens- und schützenswerte Bebauungen; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten	Gebiet kath. Kirche / Friedhof; Kulturobjekte und Baugruppen gemäss kant. Bauinventar	Erhalt der bestehenden Nutzung ohne quantitative Entwicklung	Erhalt vorhandener Strukturen	Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungs-massnahmen; Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandards	Nicht sachgerechter Umgang mit Identität, Denkmalpflege, komplexen Eigentümerstrukturen und dem Ortsbild	Schützenswerte Gebäude und Bebauungsstrukturen definieren; Identität und Charakter durch gezielte Massnahmen stärken. Behutsame, qualitätsvolle Weiterentwicklung mit Beachtung der bestehenden charakteristischen Strukturen.
Ermöglichen 	Bestehende Bau-substanz in der eine quartiergerechte, eher geringe Verdichtung möglich ist.	Einfamilienhausquartiere (2 geschossige Wohnzonen)	Erhalt der bestehenden Nutzung, moderate quantitative Entwicklung.	Weitgehender Erhalt vorhandener Baustrukturen, punktuelle bauliche Ergänzung	Ermöglichung zusätzlicher Klein-wohnungen und dadurch Generationenwechsel fördern	Mögliches Entwicklungspotential wird nicht erkannt oder entspricht nicht dem aktuellen Bedürfnis	Freiwillige Umsetzung der Nachverdichtung durch Grundeigentümerschaft ermöglichen; 2-geschossige Wohnzonen zusammenlegen; angemessene Baudichten festlegen; Nutzungsboni für Realisierung zusätzlicher Wohnungen prüfen
Weiterentwickeln 	Bestehende Strukturen mit Weiterentwicklungspotenzial aufgrund von ortsbaulichen Missständen; planungsrechtliche und technische Entwicklungsreserven	Zentrumsgebiet beidseitig Kantonsstrasse; dichtere Wohngebiete in Zentrumsnähe; Arbeitsgebiete	Anpassung und Erweiterung der bestehenden Nutzung; moderate quantitative Entwicklung	Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster; Weiterentwicklung/ Teilersatz bestehender Baustrukturen; Realisierung höherer Dichten	Entwicklung neuer städtebaulicher Qualitäten unter Berücksichtigung der ursprünglichen Qualitäten; Erhalt einzelner ortsbaulich hochwertiger Strukturen	Nicht sachgerechter Umgang mit der ortsbaulichen Integration und komplexen Eigentümerstrukturen; Veränderung des Ortsbilds; zu wenig Infrastrukturkapazitäten	Nutzungs-dichten und Zonentyp überprüfen und bei Bedarf anpassen; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtliche und technische Entwicklungsreserven; Qualitätsverfahren für bauliche Entwicklung fördern, Städtebauliche Studien bei Bedarf ☆ Mindestdichten in Arbeitsgebieten festlegen
Neuorientieren 	Bestehende Strukturen mit Neuentwicklungsbedarf, Typologische Neudefinition in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen	Arbeitszone West beim Bahnhof; Arbeitszone Schlossergasse; Diverse Zonen für öffentliche Zwecke; W2 Junkerstrasse	Projektabhängiger Ersatz bestehender Nutzungen durch neue/ ergänzende Nutzergruppen; quantitative Entwicklung moderat bis gross	Städtebauliche Neuentwicklung unter Einbezug neuer Bauformen, u.a. zur Realisierung hoher Dichten	Schaffung neuer Wohn-, Dienstleistungs- und Arbeitsquartiere mit hochwertiger Qualität	Fehlschlagen städtebaulicher Integration; Veränderung des Ortsbildcharakters; zu wenig Infrastrukturkapazitäten	Grundeigentümerschaft motivieren; Durchführen von Machbarkeitsstudien / Konzepten / Konkurrenzverfahren; anschliessend Umzonung in dichte Wohnzonen resp. Zentrumszonen inkl. Formulierung gebietsspezifischer Anforderungen
Neuentwickeln 	Freien Entwicklungspotenziale	Unüberbaute Bauzonen, langfristig ungenutzte Bahnreal- und Industrie-/ Gewerbeareale	Orientierung an Siedlungsleitbild und Konzept, Abhängig von umgebender Nutzung und Erschliessung; grosse quantitative Entwicklung möglich	Abhängig von städtebaulicher Integration und Definition architektonischer und gestalterischer Ziele	Hohe Qualität durch Varianzverfahren in der Konzeptentwicklung	Fehlschlagen städtebaulicher Integration; zu wenig Infrastrukturkapazitäten; Blockadehaltungen und Hortung	Aufzoning/ Neubebauungen nur mit Konzepten und Mehrfamilienhäusern, Anforderungen durch Gemeinde formulieren (z.B. Anteil preisgünstiger Wohnungsbau)

 Erhaltungs-/Schützenswerte Objekte

Gebietseinteilung in Anlehnung an kantonale Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach Innen“ vom Januar 2013



N

# Fokus 2 Zentrum

## Ziel/ Motivation

Das historisch gewachsene Zentrum mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten soll gestärkt werden.

Das Zentrum ist ein wichtiger Faktor für die Entwicklung von Hochdorf und darüber hinaus für die Entwicklung der ganzen Region. Es soll in Zukunft noch vermehrt zum attraktiven Einkaufs- und Dienstleistungsort für die gesamte Region werden. Dabei ist es wichtig, dass die Geschäfte und Dienstleistungen im Zentrum bleiben. Auch der öffentliche Raum soll weiterentwickelt werden, damit das Zentrum zu einem beliebten Begegnungsraum wird.

## Der Weg zum regionalen Marktplatz in Hochdorf

Alle leisten einen Beitrag zur Profilierung im Standortwettbewerb:

Die Bevölkerung nutzt das Zentrum als Treffpunkt, Aufenthaltsraum und zum nahen Einkaufen.

Die Grundeigentümerschaften bleiben in Kontakt und forcieren die Entwicklung, sprechen sich ab und treiben die Entwicklung des Zentrums gemeinsam voran. Industrie und Gewerbe bieten ein attraktives und zeitgemässes Angebot an und sorgt für ein Angebot, dass Passanten und Hochdorferinnen und Hochdorfer ins Zentrum zieht.

## Federführung, Beteiligte

Gemeinde, Grundeigentümerschaften, Industrie und Gewerbe, Investoren, Bauträger, Bevölkerung

## Priorität

1

## Zeitraum

Langfristig (Prozess), bei Bedarf

## Abhängigkeiten/ Koordination

- Bereitschaft Grundeigentümerschaften und Investoren
- Umsetzung Verkehrsrichtplan (Fokus 4)
- Erarbeitung und Umsetzung Freiraumkonzept (Fokus 5)

## Stossrichtungen

### F2|1 Ortsplanungsrevision:

- a) Vereinfachung und Flexibilisierung Zonenkonzept mit Sicherung durch Qualitätsverfahren.
- b) Zentrumszone: Anpassung der möglichen Gebäudehöhen prüfen.
- c) Zielgruppenbezogene Nutzungsvorgaben.

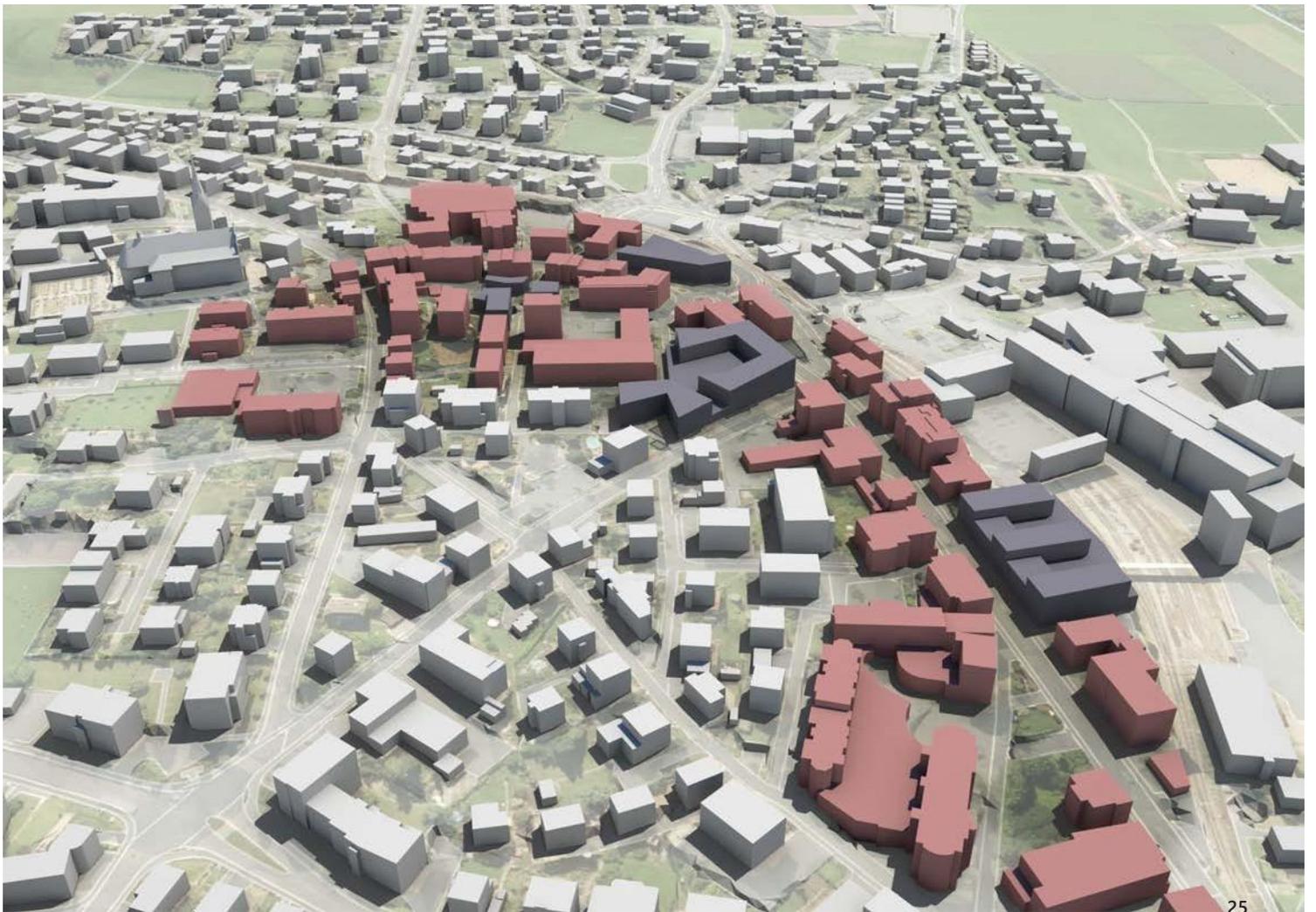
### F2|2 Umsetzung Entwicklungsplan

- a) Der Entwicklungsplan ist für den Gemeinderat und die Verwaltung richtungsweisend. Jeder Entscheid wird auf seine Konformität mit dem Entwicklungsplan geprüft.
- b) Weiterführung des Dialogs mit allen Beteiligten und Betroffenen. Die Gesprächssituation wird aufrechterhalten.
- c) Die Gemeinde ist und bleibt aktiv, um die Entwicklung in Gang zu bringen. Insbesondere die Grundeigentümer und Industrie und Gewerbe werden mit ins Boot geholt.

### F2|3 Weitere Stossrichtungen

- a) Freiraumkonzept auf Zentrum abstimmen für gestalterische Aufwertung mit besserer Aufenthaltsqualität und Identität.
- b) Umsetzung des Verkehrsrichtplans für eine Verbesserung der Verkehrssituation (z.B. Verkehrsberuhigung durch Strassengestaltung).

(Quelle: Entwicklungsplan Zentrum, Hochdorf, 09. Februar 2011, siehe auch [www.hochdorf.ch](http://www.hochdorf.ch))



## Fokus 3 Option Arbeitsgebiet West

### Ziel/ Motivation

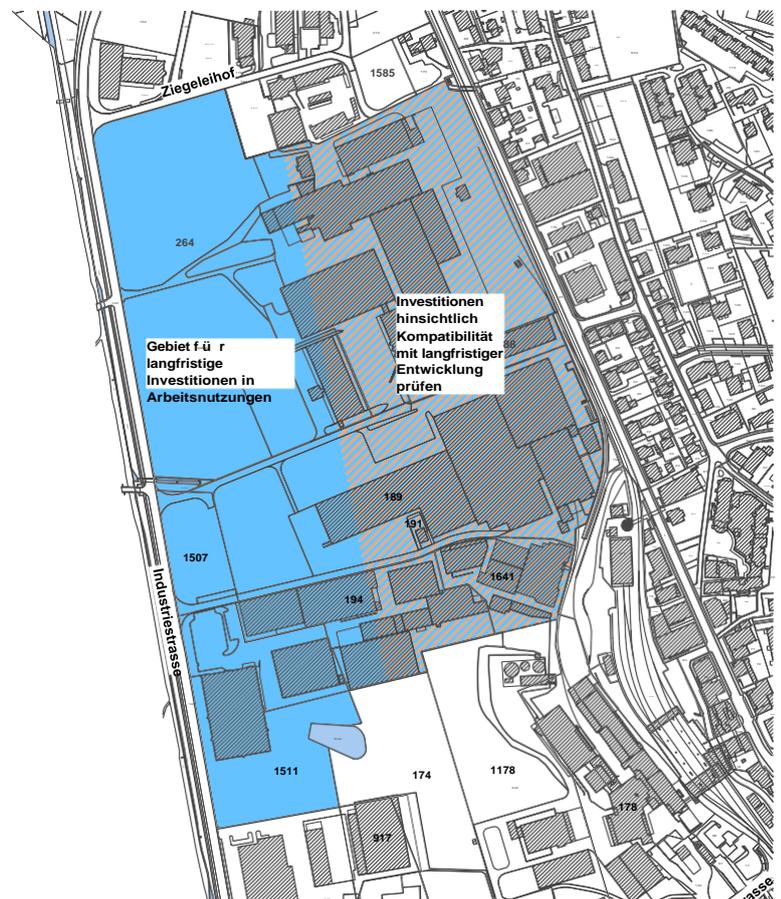
Das Ziel für das Arbeitsgebiet West ist der Erhalt- und der Ausbau von Arbeitsplätzen, sowie auf Wunsch der Grundeigentümer die Prüfung einer Umnutzung für Wohnen und Arbeiten an dieser zentralen Lage zu ermöglichen.

Potenzielle Flächen für die Siedlungsentwicklung nach innen sollen genutzt werden, bevor Einzonungen auf der grünen Wiese stattfinden. Insbesondere gilt dies für so gut mit dem ÖV erschlossene Lagen, wie das Arbeitsgebiet West in Hochdorf.

Anordnung, Ort und bauliche Massnahmen müssen so konzipiert werden, dass für die angrenzenden Gewerbenutzungen gegenüber heute keine zusätzlichen Einschränkungen, insbesondere betreffend Lärmerzeugung, entstehen. Die übrige Arbeitszone muss bestehen bleiben.

Eine Machbarkeitsstudie soll aufzeigen, wie das entsprechende Gebiet entwickelt werden muss, um eine dichte Mischzone mit einer möglichst hohen Durchlässigkeit für den Langsamverkehr zu ermöglichen, bei gleichzeitigem Erhalt der angrenzenden Arbeitszone und ohne deren Einschränkungen.

### Vorausschauende Planung



### **Federführung, Beteiligte**

Grundeigentümerschaft, Gemeinde

### **Priorität**

offen, bei Bedarf

### **Zeitraum**

offen (Abhängig von Bedarf bei Grundeigentümerschaft)

### **Abhängigkeiten/ Koordination**

- Die Grundeigentümerschaften, deren Parzellen betroffen sind, müssen einen Antrag für den Start der Umnutzung stellen. Die Entwicklung des Gebiets darf weder bestehende Betriebe noch die Neuansiedlung von Betrieben in der Arbeitszone behindern.
- Der Entwicklungsprozess muss von Beginn an in enger Zusammenarbeit mit der Eigentümerschaft durchgeführt, wobei die zeitnahe Information und der gegenseitige Austausch eine grundlegende Rolle spielen.
- Fokus 5 Freiraumkonzept

### **Stossrichtungen**

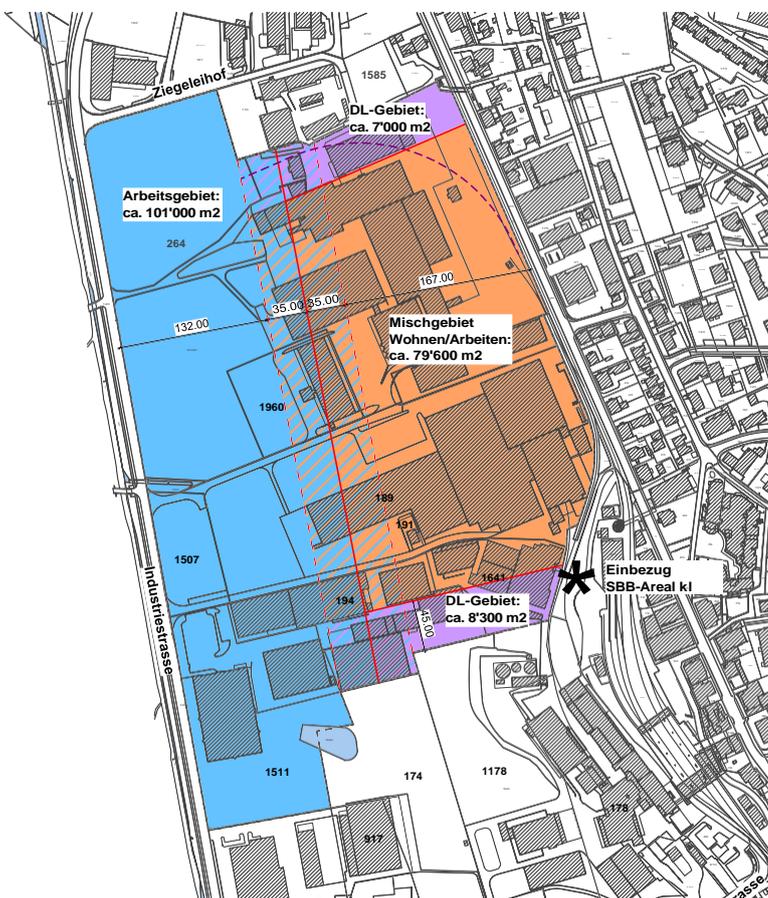
#### **F3|1 Vorausschauende Planung**

Gemeinde und Grundeigentümerschaft prüfen ihre Investitionen hinsichtlich der Kompatibilität mit der langfristigen Entwicklung.

#### **F3|2 Umsetzung auf Antrag Grundeigentümerschaft**

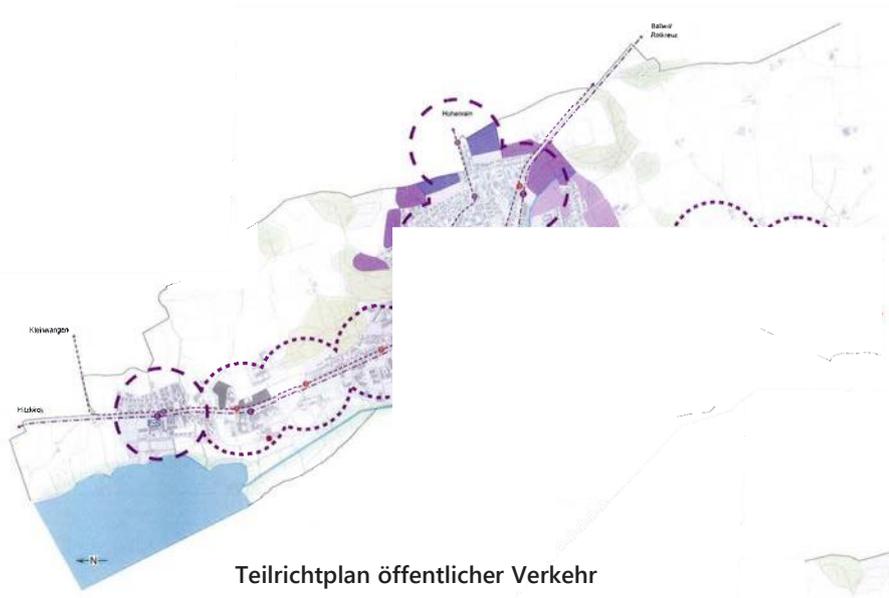
Gemeinsame Absichtserklärung der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde

- a) Konzeptentwicklung mit Machbarkeitsstudie/ Testplanung
- b) Umzonung aufgrund des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie
- c) Umsetzung in Etappen nach Bedarf Grundeigentümer

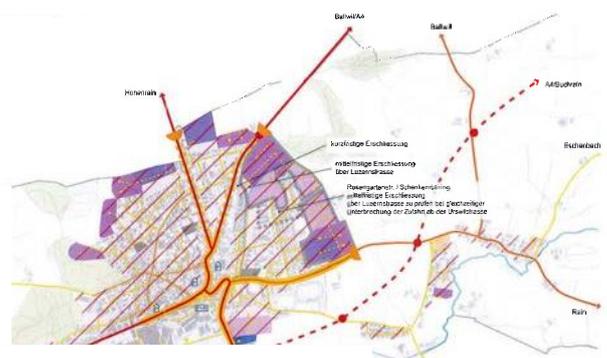


### **Umsetzung auf Antrag Grundeigentümerschaft**

(Quelle: Machbarkeitsstudie. planteam S AG, 2011)



Teilrichtplan öffentlicher Verkehr



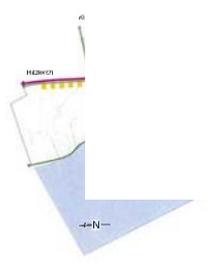
Teilrichtplan motorisierter Individualverkehr



Teilrichtplan Radverkehr



Teilrichtplan Fussverkehr



Quelle:  
Verkehrsrichtplan Hochdorf, 2009,  
[www.hochdorf.ch](http://www.hochdorf.ch) / ...

# Fokus 4 Umsetzung Verkehrsrichtplan

## Ziel/ Motivation

Der motorisierte Individualverkehr belastet – vor allem das Zentrum von Hochdorf – stark. Dem soll entgegengewirkt werden. Insbesondere auf den Durchfahrtsachsen muss der Verkehr ortsverträglich werden.

Wesentlich dazu beitragen kann die bereits gute Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr, die weiter gestärkt und ausgebaut werden soll. Auch für den Langsamverkehr muss ein sicheres und gut nutzbares Wegenetz geboten werden.

Umsetzung und Realisierung einer Umfahrung des Zentrums. Berufsverkehr, Schwerverkehr und Transitverkehr sollen auf dem übergeordneten Netz fahren und das Zentrum meiden. Die zukünftigen Wohn- und Arbeitsgebiete sollen möglichst direkt an die Umfahrung angebunden werden.

## Federführung, Beteiligte

Gemeinde, IDEE SEETAL, Grundeigentümer, ggf. Nachbargemeinden, SBB

## Priorität

1

## Zeitraum

je nach Massnahme: kurz- bis langfristig

## Abhängigkeiten/ Koordination

- Zentrumsentwicklung (Fokus 2)
- Erarbeitung und Umsetzung Freiraumkonzept (Fokus 5)
- Erschliessung Umnutzungsgebiete und Neubauquartiere

## Stossrichtungen

### F4|1 Übergeordnete Aufgaben

- a) Die Gemeinde setzt den Verkehrsrichtplan unter Einbezug des Kantons um.
- b) Wo nötig, werden die Massnahmen und Vorhaben an aktuelle Gegebenheiten angepasst oder ergänzt.
- c) Erarbeitung eines Gestaltungs- und Betriebskonzeptes für die Hauptachsen (Aufwertung Zentrum).
- d) Gestaltungskonzept für Ortseingänge ausarbeiten um Wahrnehmbarkeit zu verbessern.
- e) Bei einer allfälligen Einzonung im Gebiet Schönau darf die Erschliessung nicht über das Zentrum oder die bestehenden Wohngebiete geführt werden. Anzustreben ist der direkte Anschluss an die Luzernstrasse.

### F4|2 kommunale Aufgaben

- a) Zukünftige Wohngebiete von Anfang an verkehrsberuhigt konzipieren, bestehende Wohngebiete nach Möglichkeit verkehrsberuhigen.
- b) Strassenbereiche und Kreuzungen auf Hauptachsen, Verbindungsstrassen und wichtigen Sammelstrassen mit problematischen Verhältnissen sicher gestalten.
- c) Umsetzung und Realisierung einer Umfahrung des Zentrums.
- d) Erarbeitung und Umsetzung Parkierungskonzept
- e) Das Fuss- und Radwegenetz ergänzen und verbessern, fehlende Verbindungen planen und realisieren.
- f) Die Zugänglichkeit und die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs sichern und optimieren, Lage bestehender und Bedarf neuer Bushaltestellen überprüfen
- g) Umsteigemöglichkeiten am Bahnhof verbessern
- h) Die zukünftigen Wohngebiete werden mit allen Verkehrsmitteln optimal erschlossen. Die Erschliessung neuer Bauzonen soll nach Möglichkeit nicht über das Zentrum laufen.
- i) Ein Erschliessungskonzept muss zusammen mit dem erforderlichen Bebauungskonzept vor einer allfälligen Einzonungen vorgelegt werden.

### F4|3 Überprüfung Verkehrsfluss

Aufgrund der neuen Ausgangslage zur Talstrasse (Verzicht auf Aufnahme im kantonalen Mehrjahresprogramm) und der kommunalen Verkehrsumfrage vom Januar 2015 wird in absehbarer Zeit eine Neubeurteilung der Verkehrssituation notwendig.

# Fokus 5 Erarbeitung Freiraumkonzept

## Ziel/ Motivation

Hochdorf hat eine hohe Wohnqualität auch wegen seiner Nähe zur umgebenden Landschaft und zum See. Diese Vorzüge sollen durch eine gute Anbindung an die Naherholungsgebiete und die angrenzenden Landschaftsraums erhalten bleiben und noch verstärkt werden.

Die Aussenräume im Siedlungsgebiet von Hochdorf bieten eine Vielfalt an gemeinschaftlich genutzten Freiräumen und privaten Gärten, Wiesen- und Sportflächen und attraktiven Begegnungsräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese Vielfalt gilt es zu erhalten und zu stärken.

Eine gute Freiraumgestaltung hat verschiedene positive Effekte. Lebendige Plätze und Strassen fördern die Identifikation mit dem Ort und bereichern das Zusammenleben. Die positive Wahrnehmung Hochdorfs kann durch die Schaffung einer attraktiven Ortsdurchfahrt und wiedererkennbarer Ortseingänge gefördert werden.

## Federführung, Beteiligte

Gemeinde, Grundeigentümer, öffentliche Einrichtungen

## Priorität

1

## Zeitraum

Umsetzung gemäss Konzept

## Abhängigkeiten/ Koordination

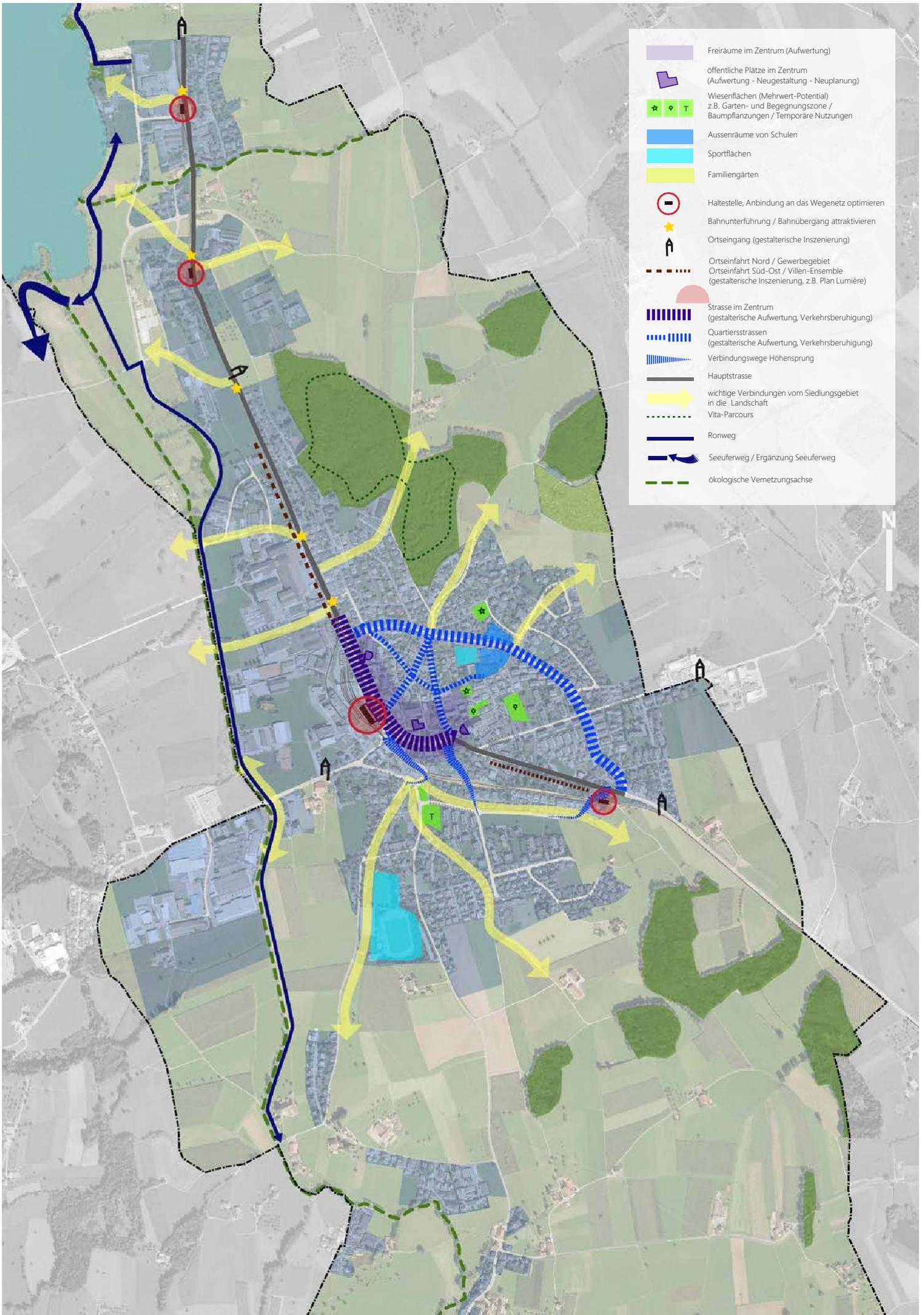
- Siedlungsentwicklung generell
- Fokus 1, 2, 3, 4

## Stossrichtungen

### F5j1 Erarbeitung eines Freiraumkonzepts

Die Gemeinde erarbeitet ein Freiraumkonzept, das aufzeigt, wie die folgenden Elemente umgesetzt werden können:

- Das Zentrum wird Aufenthaltsraum, durch die Verlagerung der städtischen Aufenthaltsräume weg von der Strasse und prüfen neuer städtischer Freiräume (Plätze) im Kerngebiet. Beispielsweise laden der Platz an der Bellevuestrasse, ein zukünftiger Bahnhofsvorplatz, die Umgebung der Braui, der Lunapark als Ort der Begegnung und der verkehrsfreie Kirchvorplatz zu Begegnung und zu Aktivitäten ein.
- Freie Wiesenflächen im Siedlungsbereich werden zu (temporär oder langfristig genutzten) Begegnungsorten mit Thema (zum Beispiel für gemeinschaftliche Gärten oder „urban farming“-Aktivitäten für Kinder).
- Öffentliche und private Grundstücke sind mit hohem ökologischem und ortsgestalterischem Nutzen zu bepflanzen. Dazu gehört auch der Erhalt von grossen Bäumen als ortsbildprägende Elemente oder deren Neupflanzung.
- Sportflächen und Schulzonen werden für die Nutzung der Öffentlichkeit bereitgestellt.
- Die Quartierstrassen werden entsprechend ihrer Funktion, zum Beispiel als wichtige Verbindungsachse im Siedlungsgebiet (Sagebachstrasse), gestalterisch aufgewertet. Wo möglich und sinnvoll Begegnungsräume geschaffen.
- Wichtige Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr (Siedlung zur Landschaft/ Naherholung; Querungen über die Hauptverkehrsachsen; Wege innerhalb des Siedlungsgebiets) werden attraktiv und sicher gestaltet.
- Grossflächige Parkplätze werden überprüft und ggf. anderweitig genutzt. So zB. das Areal Braui, das zur Fussgängerzone werden kann durch die Verlegung der dortigen Parkplätze.
- Der Seerundweg wird vervollständigt.
- Wanderwege im Naherholungsgebiet sollen unterhalten und situativ ausgebaut werden.



- Freiräume im Zentrum (Aufwertung)
- öffentliche Plätze im Zentrum (Aufwertung - Neugestaltung - Neuplanung)
- Wiesenflächen (Mehrwert-Potential) z.B. Garten- und Begegnungszone / Baumpflanzungen / Temporäre Nutzungen
- Aussenräume von Schulen
- Sportflächen
- Familiengärten
- Haltestelle, Anbindung an das Wegenetz optimieren
- Bahnunterführung / Bahnübergang attraktivieren
- Ortseingang (gestalterische Inszenierung)
- Ortseinfahrt Nord / Gewerbegebiet Ortseinfahrt Süd-Ost / Villen-Ensemble (gestalterische Inszenierung, z.B. Plan Lumière)
- Strasse im Zentrum (gestalterische Aufwertung, Verkehrsberuhigung)
- Quartiersstrassen (gestalterische Aufwertung, Verkehrsberuhigung)
- Verbindungswege Höhen sprung
- Hauptstrasse
- wichtige Verbindungen vom Siedlungsgebiet in die Landschaft
- Vita-Parcours
- Ronweg
- Seeuferweg / Ergänzung Seeuferweg
- ökologische Vernetzungssache



# Fokus 6 Stossrichtungen aus dem Siedlungsleitbild

Zusammenfassend lassen sich folgende Stossrichtungen aus der Strategie der räumlichen Entwicklung als Aufgaben für die künftigen Planungen ableiten:

## **S1 Wachstum**

- Bevölkerungswachstum über Siedlungsentwicklung steuern
- Kapazitäten der bestehenden Bauzonen nutzen
- Hochdorf positioniert sich als Zentrum für Industrie und Gewerbe
- Unerwünschte Entwicklungen am ungeeigneten Ort werden verhindert

## **S2 Siedlungsentwicklung**

- Prüfen des langfristigen Bedarfs an öffentlichen Zonen und Sicherung der notwendigen Flächen im Rahmen einer Infrastrukturplanung
- Neue Nutzungen für nicht mehr benötigte Flächen in den Zonen für öffentliche Zwecke definieren
- Erarbeitung Hochhauskonzept
- Zonenplananpassungen in zeitlichen Etappen je nach Bedarf
- Qualitätssicherung durch Pflicht oder Förderung von Konkurrenzverfahren
- Grössere Umzonungen und Einzonungen nur gestützt auf Gesamtkonzepte
- Prioritäten bei der baulichen Weiterentwicklung einhalten (Bauen im Bestand vor Bauen auf der grünen Wiese)
- Bei Bedarf: Anwendung des öffentlichen Kaufrechts zu Gunsten der Gemeinde gemäss § 38 Abs. 3 neues PBG.
- Unüberbaute Gebiete bei Eignung in höhere Zonierung umzonen
- Höhere Dichte an die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum koppeln
- Einzonungen nur noch für den Geschosswohnungsbau mit angemessener Dichte
- Einzonung von Gebieten nur mit ausgewiesenem Bedarf

## **S3 Wohnen**

- Einfordern von preisgünstigen Wohnungen – gerade bei neuen Bebauungen
- Förderung von Geschosswohnungsbau für die Nachfamilienphase, die der demografischen Entwicklung Rechnung trägt.

## **S4 Arbeiten**

- Überprüfung Zonenbestimmungen der Arbeitszonen um gute Rahmenbedingungen für bestehende Betriebe zu schaffen und zur Förderung von Neuansiedlungen
- Flächen für Kleingewerbe in der bestehenden Arbeitszone reservieren.
- Mindestnutzungen in Arbeitszonen, wo sinnvoll, festlegen
- Nicht betriebsnotwendige 1-geschossige Bauweisen verhindern
- Machbarkeitsstudie und angemessene Grösse des Gebietes als Voraussetzung für die Umzonung des Arbeitsgebiets West

## **S5 Infrastruktur**

- Planung der Schulraumentwicklung in den bestehenden Schulanlagen Ost und West.

## **S6 Verkehr**

- Verkehrsrichtplan umsetzen bzw. überprüfen
- Parkplätze wo möglich unterirdisch anlegen
- Korridor für die Umfahrung Hochdorf Zentrum freihalten
- Neue Beurteilung des Verkehrsflusses
- Massnahmen für die Entlastung im Zentrum definieren

## **S7 Landschaft**

- Sicher stellen, dass neue landwirtschaftliche, optisch stark in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen (mit Ausnahme von allfälligen Aussiedlungen) möglichst in Hofnähe realisiert werden.
- Allfällige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung werden in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaft und aufgrund der Nachfrage an dafür geeigneten Orten geplant.
- Einladende Begegnungs- und Grünzonen werden erhalten und weiterentwickelt, Freiraumkonzept soll erstellt werden
- Fertigstellung und Erhaltung des Baldeggerseerundwegs

## **S8 Energie**

- Aktiver Einsatz für Ressourcenschonung und erneuerbare Energien
- Förderung des nachhaltigen Energieverbrauchs
- Energieeffiziente Siedlungsstrukturen durch (Nach-)Verdichtung.
- Bei Neueinzonungen werden aktuell hochwertige Energiequalitäten für Neubauten gefordert.



Kontakt:  
Bauamt Hochdorf, Hauptstrasse 3, 6281 Hochdorf  
Tel. 041 914 17 77, Fax 041 914 17 20  
bauamt@hochdorf.ch

Gestaltung:  
Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern

Datum:  
20. März 2015



