

Nutzungs- und Entwicklungskonzept für den kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Hochdorf-Römerswil

Version 1.8

11.06.2024



Gemeinde Hochdorf
mehr als ein zentrum



Inhalt

Impressum	4
Zusammenfassung	6
<i>Hauptzielsetzungen, Vorgehen und Aufbau des Nutzungskonzeptes</i>	6
<i>Potenziale und Ansätze für eine städtebauliche und räumliche Entwicklung des ESP und der fünf Teilgebiete (Kap. 3)</i>	6
<i>Die Fokussierung auf drei Handlungsfelder «Organisation – Masterplan – Industrie- und Energiecluster (Kap. 4)</i>	8
<i>Das weitere Vorgehen Richtung Umsetzung</i>	8
1 Auftrag, Ansatz und Vorgehen	9
1.1 <i>Auftrag und Ziele</i>	9
1.2 <i>Erarbeitung der Resultate</i>	9
1.3 <i>Inhalt des Berichts</i>	10
2 Der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Hochdorf-Römerswil	11
2.1 <i>Ausgangslage</i>	11
2.2 <i>Ziele des Entwicklungsschwerpunkts</i>	11
2.3 <i>Räumliche Einordnung</i>	12
2.4 <i>Szenarien</i>	15
2.5 <i>Trends</i>	17
2.5.1 <i>Industrie & Innovation</i>	17
2.5.2 <i>Gewerbe</i>	17
2.5.3 <i>Dienstleistung</i>	17
2.5.4 <i>Mischnutzung</i>	18
2.6 <i>Entwicklungsgrundsätze</i>	18
2.6.1 <i>Nähe zum Zentrum</i>	19
2.6.2 <i>Publikumsbezug</i>	19
2.6.3 <i>Nähe zur Natur</i>	19
2.6.4 <i>Vielfalt</i>	20
2.6.5 <i>Je einzeln blockiert, zusammen dynamisch</i>	20
2.6.6 <i>Nutzungsspektrum</i>	22
2.7 <i>Positionierung</i>	24
2.8 <i>Kreislaufwirtschaft</i>	25
3 Raumentwicklung: Herausforderungen, Talente und Potenziale	26
3.1 <i>Gesamtareal</i>	26

3.2 Teilareale	28
3.2.1 Teilareal 1 «KMU-Cluster Nord»	28
3.2.2 Teilareal 2 «Ziegelei / Manon».....	31
3.2.3 Teilareal 3 «KMU-Cluster Mitte»	34
3.2.4 Teilareal 4 «Südi / SBB»	36
3.2.5 Teilareal 5 «4B / Bachmann Forming / Tschopp / Seetalpark / Awindo» oder «Sempachstrasse»	40
4 ESP-Organisation und kreislaufwirtschaftliche Vertiefungen	44
4.1 Gesamtsicht	44
4.2 Die Fokussierung auf 3 prioritäre Handlungsfelder «Organisation – Masterplan – Industrie- und Energieclustern»	45
4.2.1 Handlungsfeld 1: Die Berücksichtigung der Vorgaben der Richtplanung durch den Aufbau einer ESP-Organisation	45
4.2.2 Handlungsfeld 2: Die Verknüpfung von ESP-Entwicklung, ESP-Organisation und Kreislaufwirtschaft.....	46
4.2.3 Handlungsfeld 3: Grosser Handlungsbedarf in den Bereichen Energieversorgung, erneuerbare Energien und Ressourceneffizienz.....	47
4.3 Handlungsfeld 1: Organisation des ESP	49
4.4 Handlungsfeld 2: Bereitstellen eines ESP-Masterplans als Grundlage zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes	52
4.5 Handlungsfeld 3: Fokussierung des Industrie- und Energiecluster auf den Bereich Produktion Erneuerbarer Energie	54
5 Synthese Entwicklungskonzept	57
6 Weiterführende Prozesse Richtung Umsetzung	61
7 Anhang.....	63
7.1 Die Handlungsempfehlungen und Massnahmen zu den 3 Handlungsfelder im Detail	63
7.1.1 Handlungsfeld «Organisation».....	63
7.1.2 Handlungsfeld «Masterplan».....	66
7.1.3 Handlungsfeld «Industrie- und Energieclustern»	70

Impressum

Auftraggeberschaft

Idee Seetal

Roger Brunner, Geschäftsleiter IDEE SEETAL
Raimund Wenger, Leiter Netzwerk Lebensraum, GR Aesch

Steuerungsgruppe

Lea Bischof-Meier, Gemeinde Hochdorf
Urs Schryber, Gemeinde Römerswil
Jérôme Vonarburg, DS rawi LU
Andreas Zettel, Wirtschaftsförderung LU
Raimund Wenger, IDEE SEETAL, Leiter Netzwerk Lebensraum
Roger Brunner, IDEE SEETAL

Auftragnehmer

dss⁺
Protect. Transform. Sustain.

**HOSOYA
SCHAEFER
ARCHITECTS**
AG Zürich

Martin Fritsch, Partner
Lilian Zihlmann, Projektleitung
Markus Schaefer, Partner
Mélanie Jeannet, Associate / Projektleitung

Workshops

Eingeladene Teilnehmer

Alain Balthasar, Balthasar + Co. AG
Alessandro Carallo, Manor
Alois Müller, KMU-Center Hochdorf "Alti Cherzi"
Andreas Zettel, Wirtschaftsförderung LU
Armin Tschopp, SBB Bhf Hochdorf
Beni Weber, IDEE SEETAL
Bernard Balthasar, KMU-Center Hochdorf "Alti Cherzi"
Claudia Heger, IDEE SEETAL
Cornelia Steiner, Gwärb Hochdorf
David Affentranger, IDEE SEETAL
Hansruedi Geisseler, Balthasar + Co. AG
Ivan Tschopp, Tschopp Holzbau AG
Jérôme Vonarburg, Raum und Wirtschaft LU (RAWI)
Jules Gut, Dienststelle Energie und Umwelt
Lea Bischof-Meier, Gemeinde Hochdorf
Lisbeth Langenegger, IDEE SEETAL
Marco Pfister, Lidl Schweiz
Mark Bachmann, 4B AG
Markus Mölbert, Moelbert AG

Mattias Baumberger, Dienststelle Energie und Umwelt
Monika Leisibach, Leisibach Entsorgung AG
Otto Bachmann, 4B AG
Peter Stocker, Ziegelei Hochdorf Immobilien AG
Peter Tophinke, Tophinke Automation Gebäudetechnik AG
Pius Suter, Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (VIF)
Raimund Wenger, IDEE SEETAL
Reto Anderhub, Gemeinde Hochdorf
Reto Bachmann, BACHMANN FORMING AG
Roger Brunner, IDEE SEETAL
Susanne Mölbert, Moelbert AG
Urs Schryber, Gemeinde Römerswil
William Barbosa, Raum und Wirtschaft LU (RAWI)

Die Projektverantwortlichen danken für die Unterstützung des Prozesses durch alle Teilnehmer aus Wirtschaft, Verwaltung, Politik und Planung.

Zusammenfassung

Das vorliegende Nutzungskonzept für den ESP Hochdorf-Römerswil verknüpft eine räumlich-städtebauliche mit einer kreislaufwirtschaftlichen Perspektive. Zum einen wird aufgezeigt, was an räumlichen, städtebaulichen und architektonischen Konzepten möglich ist, um die industrielle und gewerbliche Entwicklung, Innovation und Attraktivität im Sinne von Industrie 4.0 unterstützen können.

Zum anderen werden konkrete Handlungsfelder aufgezeigt, mit denen sich kreislauf- und betriebswirtschaftliche Synergien zwischen den Firmen realisieren und Ressourcen nachhaltiger bewirtschaften lassen sowie vermehrt erneuerbare Energie produzieren lässt.

In der Summe liefert das Nutzungskonzept die Grundlage für ein Gebietsmanagement, einen ESP-Masterplan, sowie für die Weiterentwicklung des Regionalen Entwicklungsplans Seetal (REP). In dieser Funktion dient es auch als ein wichtiges Kommunikationsmittel nach innen mit den ansässigen Firmen, sowie nach aussen mit den Gemeinden und den kantonalen Stellen.

Hauptzielsetzungen, Vorgehen und Aufbau des Nutzungskonzeptes

Um dem Anspruch einer planerischen Grundlage und eines Kommunikationsmittels zu entsprechen, wurden **drei Hauptzielsetzungen** verfolgt:

1. Vornehmen einer räumlichen und städtebaulichen Einordnung und Analyse der Standortqualitäten sowie der Entwicklungsmöglichkeiten des ESP als Grundlage für die Definition von Entwicklungsszenarien, -trends und -grundsätzen.
2. Aufzeigen von Potenzialen, Talenten, Nutzungsspektren und Herausforderungen für die Entwicklung des Gesamtareals sowie für die verschiedenen, insgesamt 5 Teilareale.
3. Aufzeigen von prioritären Handlungsfeldern insbesondere für die Bereiche ESP-Organisation und Kreislaufwirtschaft, ESP-Randbedingungen sowie die gemeinsame Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien.

Um diese Ziele zu erreichen, wurde nebst einer räumlichen und datenbasierten Analyse des ESP in seinem Umfeld, ein stark partizipatives Vorgehen gewählt. Es beinhaltet zum einen Interviews mit den ansässigen Firmen sowie - als Kernstück - insgesamt drei Workshops, die zwischen September 2022 und März 2023 stattfanden. Am ganzen Prozess beteiligten sich insgesamt 14 Firmen sowie die kantonalen Dienststellen für Raum und Wirtschaft (rawi), Verkehr und Infrastruktur (vif), Energie und Umwelt, im Weiteren die Wirtschaftsförderung LU, der Verband «Gwärb Hochdorf», die SBB, die beiden Standortgemeinden Hochdorf und Römerswil sowie die IDEE SEETAL.

Potenziale und Ansätze für eine städtebauliche und räumliche Entwicklung des ESP und der fünf Teilgebiete (Kap. 3)

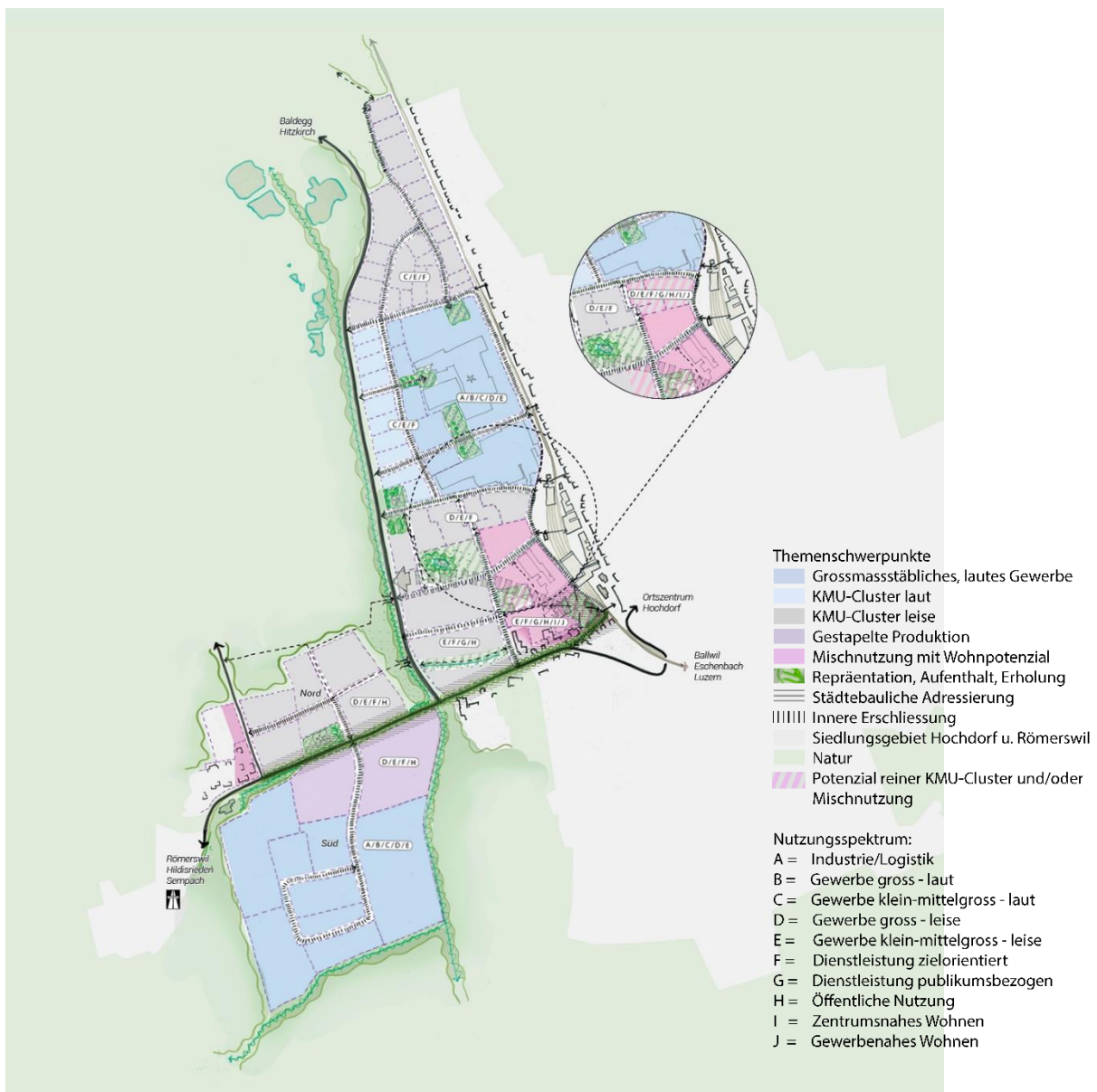
Teilareal 1 « KMU-Cluster Nord »	Chance Entwicklung im Bestand mit funktionierender Struktur
Teilareal 2 « Ziegelei / Manor »	Logistik-Cluster, Weiternutzung Bestand, Chance Mobilisierung Baulandreserven und Mischtypologien
Teilareal 3 « KMU-Cluster Mitte »	Städtebauliche Trennwirkung Nord-Süd Chance Entwicklung im Bestand mit Ausbaumöglichkeiten
Teilareal 4 « Südi »	Transformationsgebiet neben Bahnhof, Mobilisierung Baulandreserven, öffentliche Nutzungen, Chance Neu-Positionierung mit Zentrumsfunktionen als Ortskernerweiterung von Hochdorf
Teilareal 5 « Sempachstrasse »	Funktionierender Industrie-Cluster, Weiterentwicklung und Transformation Industrienutzungen aus eigener Kraft , Standortgunst im Grünen

Auf dem 80 ha grosse ESP in der Ronebene westlich des Ortes Hochdorf arbeiten über 2'000 Personen. Gleichzeitig befinden sich im ESP die grössten Reserven an unbebauter Arbeitszone im Kanton Luzern. Makrolage, Erschliessungsgunst und Nachfrage ermöglichen nur wenig spontane Entwicklungsdynamik. Vielmehr soll sich der ESP gemäss der im Nutzungskonzept definierten Strategie «Grossdorf» mit vorhandenem Potenzial und etablierten Akteuren entwickeln. Aufbauend auf aktuellen Trends, wie Industrie 4.0 und der Stadt der kurzen Wege soll der ESP sich dabei stärker auch in Richtung gemischt genutzter Flächen entwickeln können.

Dafür werden im Weiteren die Lagequalitäten des ESP-Perimeters beurteilt und in fünf Teilgebieten beschrieben mit jeweils spezifischen Empfehlungen. Die Nutzungen der Arbeitszone wiederum werden in zehn Segmenten unterteilt von Industrie / Logistik bis zu zentrumnahem Wohnen.

Das Nutzungskonzept bildet die Grundlage für weiterführende Planungen und Konzepte. So kann aufgrund der definierten Nutzungen und unter Berücksichtigung weiterer Entwicklungen im Seetal ein regionales Gesamtmobilitätskonzept erstellt werden. Mittels Testplanungen auf Teilgebieten (z.B. Teilgebiet «Südi» oder Teilgebiet «Sempachstrasse») wiederum können Nutzungsspektrum, Erschliessung und Städtebau weiter ausdifferenziert werden.

Übergeordnet besteht das Ziel, Ausnutzungsreserven zu aktivieren, den ESP besser zu vernetzen und ihn vor allem über das Gebiet Südi besser an den Bahnhof SBB und das Ortszentrum Hochdorf anzubinden.



Die Fokussierung auf drei Handlungsfelder «Organisation – Masterplan – Industrie- und Energiecluster (Kap. 4)

Diese drei Handlungsfelder beinhalten Empfehlungen, Vorschläge und Stossrichtungen für den kreislaufwirtschaftlichen Teil des Nutzungskonzeptes, die Trägerschaft des ESP sowie für das Gebietsmanagement, mit dem sich ein Gebietsmanager einbringen und aktiv zu einem regionalen Arbeitszonen- und Standortmanagement beitragen kann.

Die Kernelemente der drei Handlungsfelder

1 «ESP-Organisation»	2 «Masterplan»	3 «Priorisierung eines Industrie- und Energieclusters»
<p>Aufbau und Einführen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalem Arbeitszonen- und Standortmanagements, - ESP-Gebietsmanagement - Plattformen für kreislaufwirtschaftliche Symbiosen und Kooperationen. 	<p>Planungsdokument mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitbildern (z.B. zur Klimaneutralität und Ressourceneffizienz) - Prinzipien für Infrastrukturen und für die Bau- und Zonenordnung - Aussagen zu industriellen Kooperationen und Synergien - Infrastrukturen zur Innovationsförderung und zur Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien. - Grundlegendossier zu relevanten Angeboten, Programmen, Strategien, Konzepten, Politiken sowie Gesetzgebungen/Verordnungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Konkrete Projekte für den Auf- und Ausbau der Produktion Erneuerbarer Energie, zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Reduktion des Energieverbrauchs. - Strategie und Entscheidungsfindung zur Energietransformation. - Förderung und Nutzung neuer Technologien.

Mögliche Nutzungsprofile Kreislaufwirtschaft für die Teilareale (Kap. 2.8 u. 3.)

1 Industrielle Symbiosen	5 Integrales Management Abfall / Sekundärressourcen
2 Fotovoltaik	6 Shared Mobility / Shared Logistics
3 Nutzung u. Austausch Prozesswärme, Einspeisung Wärmenetz	7 Plattform für Wissenstransfer, Innovation, Weiterbildung, Fachpersonal
4 Die gemeinsame Nutzung und der Austausch von Dienstleistungen, Infrastrukturen sowie von Produktions- und Nutzflächen	8 Teilnahme an Trägerschaften: z.B. ZEV, Nachhaltiges Bauen

Fazit: Die Anwendung von kreislaufwirtschaftlichen Ansätzen bietet allen Firmen Chancen und Optionen, ihre Prozesse zu optimieren, ihren Energie- und Ressourcenbedarf sowie ihre Kosten und die CO₂-Emissionen zu senken. Damit können die Unternehmen nicht nur einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten, sondern auch ihre Betriebe durch innovative Ansätze weiterentwickeln.

Die eigentlichen Schwerpunkte für kreislaufwirtschaftliche Ansätze und Massnahmen bilden die beiden Teilgebiete 4 «Südi» sowie 5 «Sempachstrasse». Dort lässt sich praktisch das gesamte kreislaufwirtschaftliche Massnahmen-Spektrum nutzen.

Das weitere Vorgehen Richtung Umsetzung.

Was gemeinsam erarbeitet wurde, soll auch gemeinsam umgesetzt werden. Im Zentrum steht die Verankerung des Nutzungskonzeptes. Auf der Basis der ersten Fassung 1.4 wurden im März 2024 für drei Teilgebiete vertiefende Workshops durchgeführt, um konkrete Massnahmen zu initiieren und gleichzeitig das Gebietsmanagements bzw. den Gebietsmanager einzuführen. Parallel wurde das Nutzungskonzept für vertiefende Planungen und Projekte wie z.B. im Südi-Areal verwendet. An der im April 2024 durchgeführten Ergebniskonferenz wurde die finale Fassung des Nutzungskonzeptes verabschiedet und mittels einem Letter of Intent in die Umsetzung überführt.

1 Auftrag, Ansatz und Vorgehen

1.1 Auftrag und Ziele

Gestützt auf die gemeinsam unterzeichnete Planungsvereinbarung vom 28. Mai 2021 haben die beiden Standortgemeinden Hochdorf und Römerswil, der Kanton Luzern (Dienststelle Raum und Wirtschaft), die Wirtschaftsförderung Luzern und der regionale Entwicklungsträger IDEE SEETAL (Gemeindeverband) ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für die Weiterentwicklung des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes Hochdorf-Römerswil erarbeitet.

Die Zielsetzungen des Planungsprozesses orientierten sich nach der Planungsvereinbarung, dem kantonalen Richtplan LU, dem regionalen Entwicklungsplan (REP) Seetal und den Ortsplanungen der beiden Standortgemeinden. Ausgearbeitet wurde das Nutzungskonzept in Zusammenarbeit mit den beauftragten Firmen dss+ und Hosoya Schaefer Architekten aus Zürich.

Das Nutzungskonzeptes für den ESP Hochdorf-Römerswil soll im Sinne eines Masterplans, der auf einer von allen relevanten Akteuren gemeinsam getragenen Vision basiert, aufzeigen, wie sich dieses Gebiet von lokaler, regionaler und kantonaler strategischer Bedeutung in den nächsten 10-15 Jahren entwickeln kann und soll.

Als wesentliche Ziele sind die nachhaltige Entwicklung und die Positionierung der Region als attraktiver Lebens- und Arbeitsraum sowie die Identifizierung von Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Unternehmen definiert. Zudem will das Konzept die Standortgemeinden in ihrer Standortentwicklung unterstützen. Auch zielt das Konzept auf einen für alle beteiligten Akteure positiven Effekt, räumlich, wie auch in Bezug auf Ressourceneffizienz. Dies erfolgte über einen kooperativen Prozess und einzelne städtebauliche Vertiefungen. Zudem zielt das Konzept auch auf die positive Veränderung der unternehmerischen Betriebs- und Produktionsverhältnisse und die wirksame Gestaltung der Standortentwicklung der Gemeinden Hochdorf und Römerswil.

Durch die Übernahme des Südi-Areals durch die Gemeinde Hochdorf von der Hochdorf-Gruppe hat sich dabei eine neue Voraussetzung ergeben. Die Gemeinde Hochdorf war im Prozess nicht mehr nur als Standortgemeinde, sondern auch als Eigentümerin vertreten.

Das Nutzungskonzept bietet eine abgestimmte Basis für eine mögliche Anpassung der Bau- und Zonenordnung der Standortgemeinden. Einzelne Einsichten sollen in den Revisionsprozess des kantonalen Richtplans (Richtplangesamtrevision 2020ff.) Eingang finden. Das Nutzungskonzept selbst hat keine rechtlich verbindliche Funktion.

In weiterführenden Vertiefungen (Testplanungen, Studienaufträgen, o.ä.) können die planerischen Absichten verfeinert und darauf aufbauend Zonenplanänderungen oder Sondernutzungsplanungen eingeleitet werden. Das Nutzungskonzept selbst hat nicht genügend planerische Tiefe, um z.B. für einen städtebaulichen Bericht nach Art. 47 RPV verwendet zu werden, wie er für eine Nutzungsänderung notwendig wird.

1.2 Erarbeitung der Resultate

Vorgängig zur Bearbeitungsphase wurden in 11 Interviews mit einer Auswahl mit vor Ort ansässigen Unternehmen, sowie mit Kanton, rawi und den beiden Standortgemeinden die Fragestellungen ermittelt. Dabei wurden neben allgemeinen Informationen zu den Unternehmen auch die räumlichen Ist- und Sollzustände abgefragt, sowie Potenziale und Absichten zur Kreislaufwirtschaft ermittelt.

In der Analysephase wurden neben den traditionellen räumlichen Untersuchungen durch die auf Datenanalyse spezialisierte Firma Cividi GmbH auch weitere Untersuchungen gemacht zu Eigentümerschaft (Grundbuch), Nutzungen in der Umgebung, zu Erreichbarkeiten und zum Einzugsgebiet des ESP beruhend auf den Swisscom Nutzerdaten von *Mobility Insight*.

Ein zentrales Element der Erarbeitung der Resultate bildete der partizipative Prozess. Dazu haben die im Impressum erwähnten Personen und Firmen im Rahmen von 3 Workshops teilgenommen. Die so erarbeiteten Resultate wurden von einem zum nächsten Workshop jeweils aufgearbeitet und den Beteiligten zur Validierung vorgelegt. Insbesondere die Schlussresultate des 3. und letzten Workshops flossen so in die Erarbeitung des vorliegenden Schlussberichts ein.

So konnten die Aussagen zum Gesamtareal in fünf Teilarealen (statt den ursprünglich geplanten zwei) planerisch weiterentwickelt, und die Resultate in den drei Workshops mit den relevanten öffentlichen und privaten Stakeholdern besprochen und weiter vertieft werden.

Die Aussagen zur Kreislaufwirtschaft konnten hingegen nur auf die Aussagen aus den Interviews und aus dem letzten Workshop im März 2023 abgestützt werden. Deshalb werden im Kapitel 4 vorerst drei prioritäre Handlungsfelder ausgeschieden und die Aussagen zur Kreislaufwirtschaft auf das Thema der Erneuerbaren Energien fokussiert, um dort möglichst rasch konkrete Resultate erreichen zu können.

In den Interviews und während den Workshops hat sich jedoch gezeigt, dass für weitere Themen wie z.B. die Bereitstellung von Infrastrukturen und Flächen für die Abfall- und Ressourcenbewirtschaftung, die Nutzung industrieller Synergien oder gemeinsam getragene Mobilitätskonzepte ebenfalls ein grosses Interesse besteht. Die drei primären Handlungsfelder sind deshalb so ausgelegt, dass mit deren Umsetzung die organisatorischen und formellen Voraussetzungen für die Vertiefung weiterer Themen geschaffen werden.

1.3 Inhalt des Berichts

Das Nutzungskonzept legt somit die Grundlage für die planerischen Vorleistungen und Prozesse zur Weiterentwicklung des ESPs. Es schafft einen mit den beiden Standortgemeinden, dem Kanton, der Wirtschaftsförderung und wichtigen Stakeholdern abgestimmten Rahmen. Es ist abgestützt auf eine Analyse der räumlichen Einordnung, schlägt Szenarien vor, vergleicht diese mit Trends und definiert Entwicklungsgrundsätze (Kapitel 2). Diese werden angewandt auf das Gesamtareal und auf vertieft behandelte Teilareale räumlich umgesetzt (Kapitel 3). Zudem werden in kreislaufwirtschaftlichen Vertiefungen mögliche Synergien, Prozesse und Handlungsfelder betrachtet und dazu wie oben erwähnt drei prioritäre Handlungsfelder im Sinne einer «Initialphase» vorgeschlagen (Kapitel 4).

In Kapitel 5 wird eine vorläufige Synthese erstellt und in Kapitel 6 ein Ausblick auf weitere Schritte gegeben.

2 Der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Hochdorf-Römerswil

2.1 Ausgangslage

Der rund 80 Hektare grosse Entwicklungsschwerpunkt (ESP) liegt in der Ronebe im Seetal des Kantons Luzern, südlich des Baldeggersees und westlich des Dorfes Hochdorf. Er ist das wichtigste Arbeitsgebiet des Seetals. Über 2'000 Personen arbeiten hier, mehrere hundert allein beim Fensterbauer 4B. Gleichzeitig befinden sich im ESP die grössten Reserven an unüberbauten Arbeitszonen im Kanton Luzern.

Der ESP ist über den Bahnhof Hochdorf angeschlossen an die Seetalbahn (SBB) mit Verbindung nach Luzern und Lenzburg im Halbstundentakt. Über die Sempachstrasse und den Autobahnknoten Sempach ist das Areal angebunden an die A2, über die Kantonsstrassen K16 und K65 und den Anschluss Buchrain an die A14. Die Kantonsstrasse K16 erschliesst das Seetal längs und führt von Hochdorf nach Lenzburg und Luzern.

Die beiden Standortgemeinden Hochdorf und Römerswil teilen sich die Flächen zu ca. 90% zu 10%. Römerswil ist eine ländliche Gemeinde auf der Hügelkuppe des Erlösen; die Gemeinde und das Dorf Hochdorf in der Talebene sind ein Zentrum des Seetals und direkt mit dem ESP verbunden.

Die Gemeinden des Seetals wiederum sind im Gemeindeverband IDEE SEETAL zusammengeschlossen. Der Verband engagiert sich als regionaler Entwicklungsträger, Drehscheibe und Impulsgeberin für das Luzerner Seetal. Zusammen mit den Verbandsgemeinden setzt er sich für einen aufstrebenden Lebens- und Wirtschaftsraum in dieser eher ländlichen Region ein und realisiert die vom Kanton Luzern übertragenen Aufgaben.

2.2 Ziele des Entwicklungsschwerpunkts

Der Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Hochdorf ist einer von 12 Entwicklungsschwerpunkten im Kanton Luzern. Mit den ESPs werden grossflächige Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten festgelegt, an deren qualitativ gute Entwicklung bis zur Baureife, Verfügbarkeit und Promotion ein vorrangiges volkswirtschaftliches Interesse besteht. ESPs befinden sich im Hauptzentrum, in den Regionalzentren oder auf den Hauptentwicklungsachsen. Kanton und Gemeinden legen zusammen mit den Grundeigentümern die angestrebte Entwicklung für die einzelnen Gebiete fest und stimmen ihre weiteren Planungen darauf ab.¹

Dabei sollen

- die Instrumente der Wirtschaftsförderung und der Raumplanung gezielt und koordiniert eingesetzt werden;
- mit gezielten planerischen Vorleistungen (ESP-Planungen) für Investoren eine gewisse Planungssicherheit erreicht und zeitlich überschaubare Verfahrensabläufe gewährleistet werden, da die Wirtschaft heute rasche Verfahren und eine flexible Nutzung der Standorte verlangt;
- koordinierte und abgestimmte Prozesse verfolgt werden, um die einzelnen Standorte rasch zu entwickeln, da oft eine komplexe Ausgangslage (u.a. Verfügbarkeit der Parzellen, Verkehrserschliessung) und vielschichtige Ziele in den Bereichen Nutzung, Verkehr, Umwelt, Städtebau etc. vorliegen.²

¹ <https://rawi.lu.ch/themen/entwicklungsschwerpunkte>

² https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/themen/richtplanung/KRP_LU_2015_Richtplantext_Okt_2019.pdf

In der Betrachtung haben sich dabei folgende übergeordnete Fragen ergeben:

- Ist der ESP Hochdorf genügend gut erschlossen, attraktiv und sichtbar, dass er als reines Arbeitsplatzgebiet dynamisch entwickelbar ist? Müssen nicht planerisch und regulatorisch aktiv Anreize zur Entwicklung geschaffen werden?
- Wie werden die Folgerungen aus dem Nutzungskonzept weiterentwickelt und wie kann die Kooperation weitergeführt und so organisiert werden, so dass tatsächlich ein koordinierter Planungsprozess Sicherheiten schaffen, Abläufe vereinfachen, Flexibilität ermöglichen und Komplexität reduzieren kann?

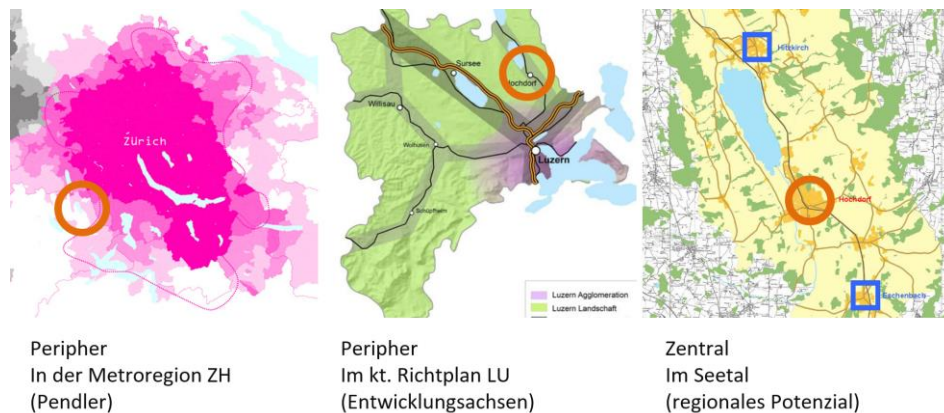
Das vorliegende Nutzungskonzept geht mit seinen Empfehlungen (Kap. 5) im Weiteren auf diese Fragen ein.

2.3 Räumliche Einordnung

Makrolage

Die Gegenüberstellung der Lage des ESP Hochdorf in der Metropolitanregion Zürich, in der Agglomeration Luzern und im Seetal zeigt, dass der Entwicklungsschwerpunkt einerseits peripher im Metroraum, jedoch zentral in der Region gelegen ist.

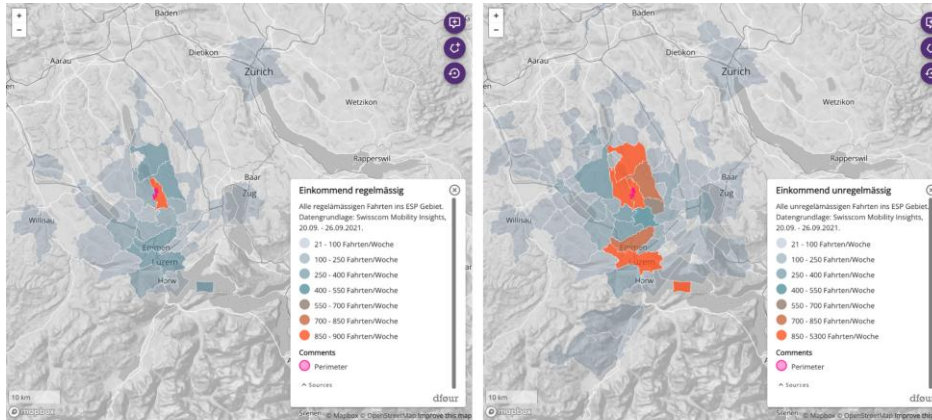
Abbildung 1: Lage: Peripher im Metroraum – zentral in der Region



Einzugsgebiet

Um ein Abbild der Personenströme auf dem Areal des ESP zu erhalten, wurden auf der Datengrundlage von *Swisscom Mobility Insights* die Bewegungsströme einer durchschnittlichen Woche (20.9.2021-26.9.2021) ausgewertet. Während unregelmässige Besucher aus der ganzen Region und auch von weiter anreisen, kommen regelmässige Arbeitspendler aus der lokalen Umgebung. Diese Auswertung kann durch neue Homeoffice Praktiken verzerrt sein, zeigt aber doch, dass der ESP als Arbeitsgebiet ein eher lokales Einzugsgebiet hat.

Abbildung 2: Mobilität: lokale Pendler, weiträumige Besucher



Einzugsgebiet regelmässig
Arbeitspendler eher regional / lokal
(Woche vom 20.9.21)

Einzugsgebiet unregelmässig
Besuchsverkehr ist weiträumiger (Einkauf,
Freizeit, Besucher Firmen, Logistik, ...)

Hypothese 1:

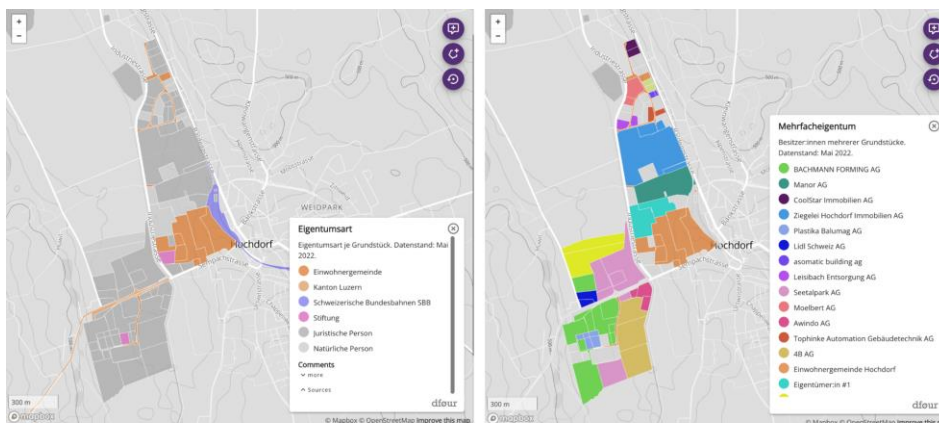
Der ESP Hochdorf ist eher regional verankert, als in einer größeren Agglomeration oder in der Metropolitanregion vernetzt.

(Inter)nationale Spitzenfirmen sind vor Ort. Sie sind regional verankert und historisch gewachsen.

Eigentümer

Mit wenigen Ausnahmen befindet sich Eigentum in grossen, relativ einfach zu handhabenden Stückelungen. Strategisch wichtige Parzellen sind in öffentlicher Hand.

Abbildung 3: Eigentum



Strategisch wichtige Parzellen in
öffentlicher Hand

Eigentum in grossen, rel. einfach zu
handhabenden Stückelungen (mit wenigen
Ausnahmen)

Hypothese 2:

Der ESP Hochdorf kann mit lokaler Initiative gestaltet werden, wenn wenige Schlüsselakteure zusammenspannen.

Eine gemeinsame Haltung ist notwendig:

- Räumliche Vision (ESP + Vertiefungen)
- Inhaltliche und prozessuale Selbstverpflichtung (Charta)
- Transparenz (Plattform)

Mikrolage

Heute trennen Eisenbahn, Strasse und Topografie den Ort Hochdorf vom ESP. Die Umfahrungsstrasse könnte den ESP weiter zerschneiden, während die Eisenbahnlinie langfristig als Zäsur bleibt. Dies ist heute in der Benutzung und Belebung im ESP spürbar. Der Ort ist wenig aktiv im Vergleich zu Hochdorf, wo die Personendichte tagsüber viel höher ist.

Der ESP liegt an der Ron neben dem Ronfeld und dem Naturschutzgebiet Baldeggersee. Publikumsbezogene Nutzungen, wie die Eishalle, Tennisplatz, Fitness und Einkauf sorgen für zeitweise Belebung. Die Bebauungsstruktur ist historisch gewachsen und heterogen. Der ESP ist viel mehr als ein Gewerbegebiet an logistisch gut erschlossener Lage.

Umgekehrt ist die logistische Anbindung des ESPs nicht ideal. Die A2, die die Schweiz von Norden nach Süden durchquert kann zwar bei Sempach erreicht werden; die Autobahnzufahrt ist aber ca. 10 km entfernt. Der ESP Hochdorf ist damit mit Abstand der ESP mit grösster Distanz zur Autobahn. Die Kantonsstrasse, die Emmen / Luzern mit Lenzburg verbindet führt quer durch Hochdorf und über den Kreisel im Ortszentrum.

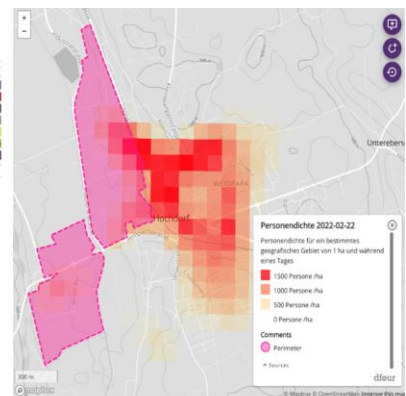
Abbildung 4: Lokale Einbettung



Abgetrennt
Eisenbahn, Strasse,
Topographie trennen
Hochdorf vom ESP



Zerschnitten
Die Umfahrungsstrasse könnte
den ESP weiter zerschneiden
und die Eisenbahnlinie als
Zäsur bleibt. (Muss in
Varianten genauer betrachtet
werden)



Wenig aktiv
Die Personendichte tagsüber
ist in Hochdorf viel höher als
im ESP

Hypothese 3:

Die regionale und lokale Verankerung und Vernetzung wird für die weitere Entwicklung zur zentralen Frage.

Betrachtet werden:

- Schlüsselareale (städtebauliche Vertiefungen)
- Nutzungsmischungen (Belebung & Attraktivierung)
- Freiraum, Vernetzung, Verkehr & Logistik

Hochdorf ist ein Strassendorf, das an der Seetalachse (Baldeggerstrasse – Hauptstrasse – Luzernerstrasse) entstanden ist mit der Hochdorfer Pfarrkirche St. Martin als topographischer Höhepunkt. Das eigentliche Dorf war lange beschränkt auf die langgezogene Kurve von der Bankstrasse bis zur Kirche. Mit der Seetalbahn und der Bahnstation hat sich das Zentrum erweitert. Ab diesem Zeitpunkt hat sich der Ort nach Osten und das Gewerbegebiet nach Westen entwickelt. Nach Bahnstation (1883) und Rangierbereich kamen die 1. Centralschweizerische Natur-Milch-Exportgesellschaft (1895), die Ziegelfabrik (1897) und die Schokoladenfabrik Lucerna (1905) dazu. 1939 wurde durch Theo Balthasar die Kommanditgesellschaft zur Herstellung von Kosmetika sowie von chemisch-technischen Produkten gegründet, die 1948 auf Anfrage von Gottlieb Duttweiler begann Kerzen herzustellen. 1975 bezog die 1896 gegründete Schreinerei Bachmann ihr Fertigungsanlage für Fenster in der Talebene. Im Dorf entwickelte sich die Brauerei Hochdorf von 1932 bis 1995 mit markanten Gebäuden im Zentrum. 1988 an die Feldschlösschen AG verkauft und 1991 geschlossen, wurde das Areal 1995 zur Brauerei mit dem zentralen Brauplatz. Die scharfe Trennung von Hochdorf in einen Dorf- und Gewerbebereich aber, definiert durch die Hauptstrasse und die Trasse der Seetalbahn, wurde dadurch festgeschrieben. Die Zentrumsentwicklung von Hochdorf blieb dadurch unvollständig.

Abbildung 5: Zeitreise Swisstopo, Karten 1883, 1914, 1971 ©2023 <https://map.geo.admin.ch/>



Ab 1883
Das ehem. Bauerndorf erhält einen Anschluss ans Eisenbahnnetz



19 Jh.
Wirtschaftlicher Aufschwung, Siedlungsentwicklung östlich der Eisenbahn



Ab 1970
Das ehem. Überschwemmungsgebiet südlich der Eisenbahn wird zum Potenzialraum für Gewerbe- & Industrie

Hypothese 4:

Das Südi-Areal bietet Hochdorf die Chance ein neues Zentrum zu entwickeln, das um den Bahnhof organisiert, gut erschlossen und im Schwerpunkt des Ortes zu liegen kommt.

Insgesamt besticht der ESP Hochdorf durch seine regionale Verankerung und Vielfalt, die Strahlkraft der historisch ansässigen Firmen, die Kooperation lokaler Akteure, sowie die Chance die lokale Einbettung neu zu lösen, als Zentrumsentwicklung von Hochdorf und Vernetzung mit der Region.

2.4 Szenarien

Der ESP unterliegt also weniger einer externen Dynamik, sondern ist lokal verankert und historisch gewachsen. Umgekehrt ist eine interne Dynamik möglich, da wenige starke Akteure grosse zusammenhängende Flächen kontrollieren. Aus den Polen externe versus interne Dynamik lassen sich zwei Szenarien ableiten.

Szenario «Agglo-Hub» / externe Dynamik

Ausgangslage

- Metroregion wächst
- Hochdorf wird Teil der Agglomeration Luzern
- Einzugsgebiet wird erweitert
- Verbesserte Verbindungen, regionale Verdrängung in die Peripherie
- Standort wird zunehmend attraktiver, Ansiedlungswilligkeit nimmt zu

Strategie:

- Attraktor in der Agglomeration Luzern und Metroregion Zürich
- Teil einer grösseren Region und Geschichte
- Gewerbeflächen passiv sichern

Positionierung:

- Spezifische Nische in starker und diversifizierter Region

Szenario «Grossdorf» / interne Dynamik

Ausgangslage:

- Peripher zu den Metroregionen
- Peripher im Kanton
- Peripher zu Hochdorf
- Zentral im Seetal
- Regionale Arbeitspendler, überregionale Besucher

Strategie:

- Gemischt genutzter, regionaler Attraktor
- Starke Positionierung durch autonomes Narrativ
- Anbindung an Hochdorf, Entwicklung mit Mischnutzung
- Als Biotop aktiv entwickeln

Positionierung:

- Zentrum im Seetal, und Leuchtturm in einer dezentralen Schweiz mit eigenständigen Standorten

In der Diskussion mit Eigentümern und der öffentlichen Hand wurde der Fokus auf das Szenario «Grossdorf» als strategische Grundausrichtung gelegt. Das heisst, es wurde eher von einer internen als einer externen Dynamik ausgegangen und daher ein vielfältiger, kooperativer, sich von innen heraus entwickelnder ESP besprochen. Da eine externe Nachfrage fehlt, liegt der Fokus auf der Ergänzung und Komplettierung bereits vorhandener Nutzungen mit neuen und innovativen Ansätzen. Gleichzeitig muss aber eine Offenheit gegenüber Ansiedlungen aus der Schweiz oder dem Ausland vorhanden sein und entsprechend kommuniziert werden. Sonst könnte die Entwicklung eingeschränkt werden.

Für die Planung würde dies heissen, dass Gewerbeflächen nicht nur passiv gesichert, sondern aktiv und auch gemischt entwickelt werden sollen. Art, Ausmass und Verortung dieser Mischung werden im aufgrund der bestehenden Lagequalitäten untersucht.

Chancen

- Entwicklungsdynamik und Positionierung
- Stärkere Kooperation und Synergien zwischen den Eigentümern
- Räumliche Aufwertung des ESP und von Hochdorf

Risiken

- Reserve an Gewerbeflächen wird reduziert

2.5 Trends

Der ESP Hochdorf hat sich in den letzten Jahren nur wenig entwickelt und wenn, dann durch bereits ansässige Firmen. Landreserven konnten nur einem geringen Ausmass aktiviert werden. Es stellt sich deshalb die Frage, wie Standortförderung, Firmen, die Verwaltung sowie das zu installierende Gebietsmanagement besser auf Trends reagieren können, so dass der ESP seine strategische Rolle erfüllen kann.

2.5.1 Industrie & Innovation

Industrien wandeln sich im Zuge der Industrie 4.0 rasant. Während in den 1970-1990er Jahren Industrien Siedlungsgebiete verlassen haben zugunsten von preisgünstigeren Flächen auf der grünen Wiese mit Autobahnanschluss, oder sogar ins tiefpreisige Ausland abgewandert sind, so sind heute Industrie und Produktion in der Stadt wieder im Aufschwung. Industrie 4.0, also die Vernetzung und Digitalisierung von Produktionsprozessen, geschieht nicht nur im Inneren von Fabriken, sondern ermöglicht auch eine Form der (urbanen) Produktion, die kleinteilig, dezentral, emissionsarm, automatisiert und mit hoher Wertschöpfung geschehen kann. Dies braucht gut qualifizierte Mitarbeiter, die wiederum gerne von städtischer Kultur profitieren. Neue Formen von Vertrieb (Internet) und Transport (Permalogistik, d.h. die kontinuierliche Lieferung von kleinen Einheiten) unterstützen Prozesse, die ohne grosse Lager- oder Speditionsflächen auskommen, und in der Stadt Platz finden. Die räumliche Nähe zwischen Akademie und Lehre, Forschung und Entwicklung, und Start-ups ermöglicht einen fruchtbaren Austausch für Firmen und Produktionsprozesse, die auf Wissen und Innovation angewiesen sind. Gleichzeitig steigt das Interesse an urbaner Produktion auch als neues Geschäftsmodell getragen vom Trend zur Maker Culture, zu Do-It-Yourself und Zirkularität. Attraktiv sind hier städtische oder stadtnahe Arbeitsorte mit Nutzungsvielfalt und einem reichen Angebot an Funktionen.

Um an dieser Entwicklung teilzuhaben, muss ein Standort entweder in der Stadt, oder stadtnah liegen, oder vor Ort jene Dienstleistungen, Interaktionen oder Freiräume anbieten, die die mobilen Mitarbeiter von heute sich wünschen. Im Wettbewerb um jene gut ausgebildeten, an Nachhaltigkeit interessierten Fachkräfte, die Firmen Innovation ermöglichen, sind eine gute Erschliessung und attraktive Räume wichtig.

2.5.2 Gewerbe

Kleinere Gewerbebetriebe sind kostensensitiv und opportunistisch. Für den kleinen Gewerbebetrieb bietet der ESP viele Möglichkeiten in Bestandsbauten. Für Investitionen in Landkauf und Neubau sind die Landpreise aber bereits zu hoch. Für die Ansiedlung etablierter Firmen ist der ESP wiederum (noch) nicht genügend gut positioniert, erschlossen und zentrumsnah.

Firmen wiederum, die bereits vor Ort sind, haben nicht genügend Anreize, den ESP aufzuwerten, da sie durch die Bestimmungen der Arbeitszone 1 und 2 eingeschränkt sind. Als Resultat ergibt sich heute keine Entwicklungsdynamik, die der Aufgabe eines ESP gerecht würde. Aktive Anreize oder Interventionen sind notwendig.

2.5.3 Dienstleistung

Auch Dienstleistungen unterliegen einem systemischen Wandel im Zuge der Digitalisierung. Der Trend zum Homeoffice und zur dezentralen Zusammenarbeit macht grosse Büroräumlichkeiten konzentriert an einem Ort weniger wichtig, während das Interesse an sozialem Austausch auch über Firmen- und Fachgrenzen hinaus, zunimmt. Arbeits- und Sozialräume mischen sich neu. Co-working und KMU-Zentren entstanden, die dieses Bedürfnis befriedigen. Auch diese profitieren von einer städtischen Umgebung oder mindestens von einer sozialen, räumlichen und Nutzungsvielfalt vor Ort.

2.5.4 Mischnutzung

Gemäss dem kantonalen Richtplan können ESPs für die Nutzungsprofile Industrie/Gewerbe/Logistik, Büro/Dienstleistungen und Einkaufen/Freizeit ausgeschieden werden. Die Nutzungsprofile zeigen die Schwerpunkte der angestrebten Entwicklung des betreffenden ESP auf.

Mischnutzung kann einerseits in Form von gemischten Industrie- und Gewerbenutzungen, von Synergien zwischen unterschiedlichen Unternehmen, aber auch in der Mischung von Funktionen bis hin zum gewerbenahen Wohnen stattfinden. Ein gemischter ESP fördert innovative Gebäudetypologien, diese wiederum ermöglichen Vielfalt.

Gleichzeitig darf die Mischnutzung die gewerbliche Nutzung in ihrer Flexibilität nicht behindern. Logistik, Lärm und Emissionen müssen von sensitiven Nutzungen klar getrennt sein, was aber auch auf sehr engem Raum geschehen kann. Dafür sind Richt- und Zonenpläne oft zu grob und unscharf, wodurch innovative Lösungen verunmöglicht werden.

Baurechtlich sind Mischnutzungen gegenwärtig folgendermassen definiert:

- Gemäss Artikel 19 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hochdorf dürfen Verkaufsflächen nur untergeordnet und / oder an lokale Produktion gebunden erstellt werden.
- Gemäss § 46 des PBG (und damit Artikel 14 der BZO) dürfen Wohnungen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können aber zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

Zudem brauchen Wohnquartiere oder -areale, in denen sich die Bewohner wohlfühlen, kritische Masse. Erst mit 50-70% Wohnflächenanteil hat ein Ort gute Voraussetzungen, ein wirklich durchmischtes Quartier zu werden. Auch daher sind nur Areale angrenzend an bestehenden Misch- und Wohngebieten wie zum Beispiel beim Bahnhof Hochdorf für eine Wohnnutzung geeignet.

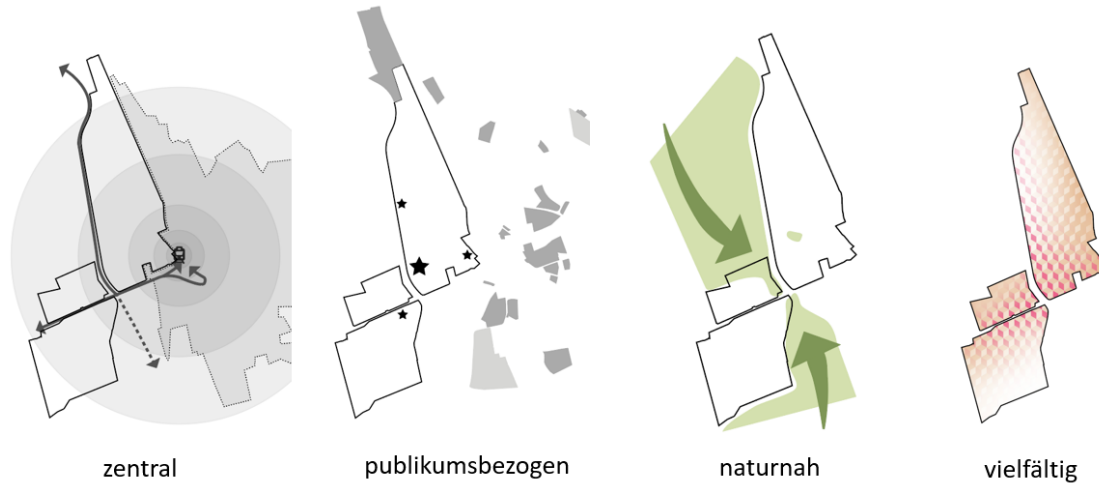
2.6 Entwicklungsgrundsätze

Um auf Trends und neue Anforderungen zu reagieren, kann sich der heute grösstenteils monofunktional organisierte ESP stärker gemischt entwickeln. Dies erhöht die Belegung und Attraktivität, verbessert den Austausch zwischen dem ESP und Hochdorf, vermindert Fahrten und ermöglicht Entwicklungschancen. Eine positive Wechselwirkung von Nutzungen, Frequenzen und Attraktivität kann entstehen. Der ESP wird zum Gewerbequartier.

Dies soll auf den folgenden Grundsätzen einer produktiven Stadt der kurzen Wege beruhen, die vielfältig, inklusiv und zirkulär funktioniert. Dafür bietet der ESP gute Voraussetzungen.

Das Nutzungskonzept baut auf vorhandenen Qualitäten auf und entwickelt diese weiter.

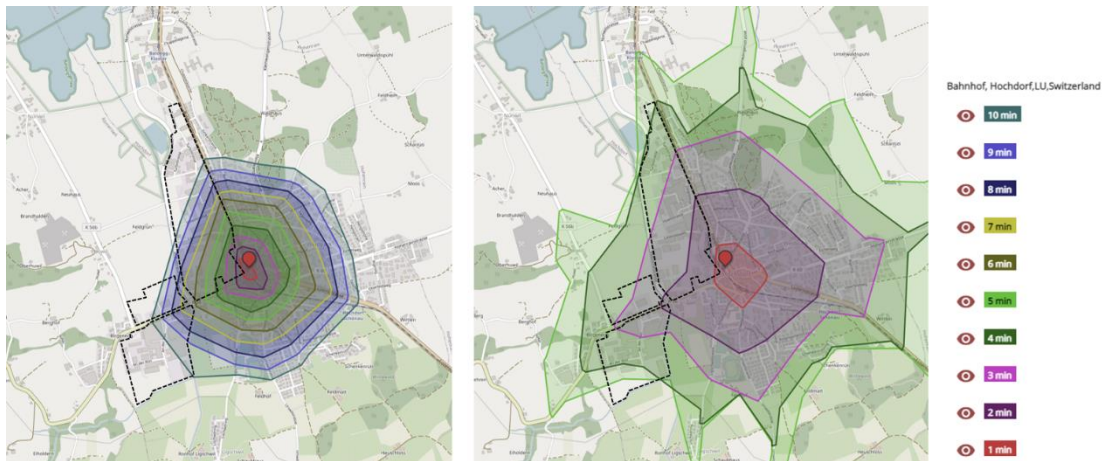
Abbildung 6: Fähigkeiten Gesamtareal



2.6.1 Nähe zum Zentrum

Der gesamte ESP ist vom Zentrum Hochdorf und Bahnhof SBB per Velo in 5 Minuten sowie grosse Teile fussläufig in 10 Minuten erreichbar. Um diese Qualitäten optimal zu nutzen, soll ein feingliedriges Wegenetz ausgebaut werden, damit bestehende und neue Nutzungen optimal erreichbar sind.

Abbildung 7: Erreichbarkeit zu Fuss in 10 Minuten (Links) und mit dem Velo in 5 Minuten (rechts)



2.6.2 Publikumsbezug

Das Sportzentrum, die Zentrumsnähe, und verschiedene Versorgungsfunktionen sind einzigartig für einen ESP. Neue Nutzungen können an vorhandene Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungsfunktionen für Sport und Freizeit, Restaurants und Bildungsinstitutionen in der Umgebung angeknüpft werden.

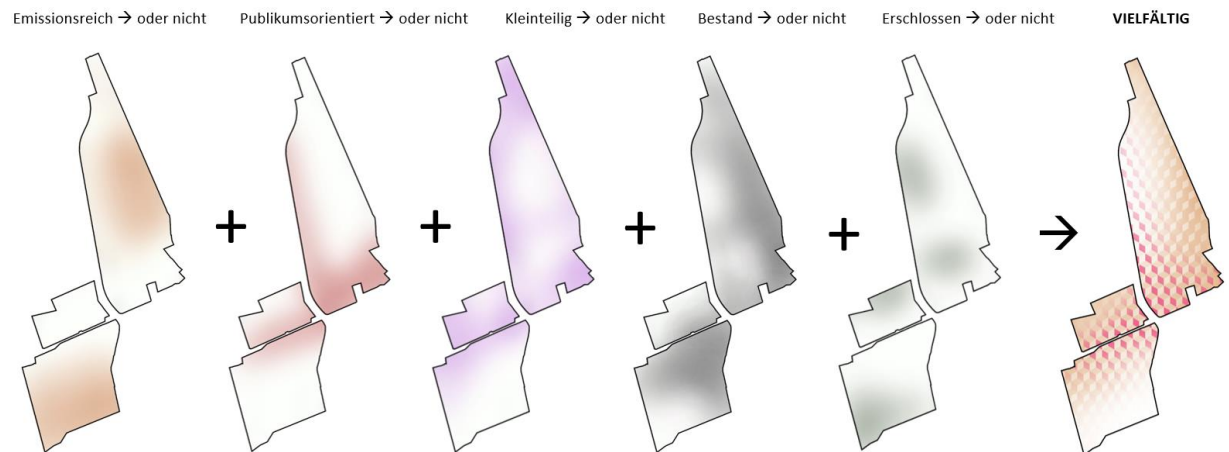
2.6.3 Nähe zur Natur

Die Nähe zur Landschaft und daraus mögliche Synergien zu bestehenden Infrastrukturen und zur Landschaftlichen Umgebung sind zu nutzen.

2.6.4 Vielfalt

Der ESP zeichnet sich durch unterschiedliche Lagequalitäten aus. Diese werden durch die Überlagerung von Faktoren wie Emissionen, geeignete Lagen für publikumswirksame oder öffentliche Nutzungen, kleinteilig-gewerblich bis grossmasstäblich-industrielle Nutzungen oder dem Potenzial von Bestandserhalt sichtbar.

Abbildung 8: Lagequalitäten



2.6.5 Je einzeln blockiert, zusammen dynamisch

Werden die einzelnen Lagequalitäten geschärft und im Sinne eines ESP-Leuchtturm Projektes entwickelt, kann dies eine neue Dynamik mit neuen Chancen und Potenzialen schaffen.

Abbildung 9: Vielfalt als Chance



2.6.6 Nutzungsspektrum

Wie in der Herleitung der Lagequalitäten ersichtlich ist, ergeben sich so für einzelne Orte jeweils ein Spektrum von Nutzungsmöglichkeiten.

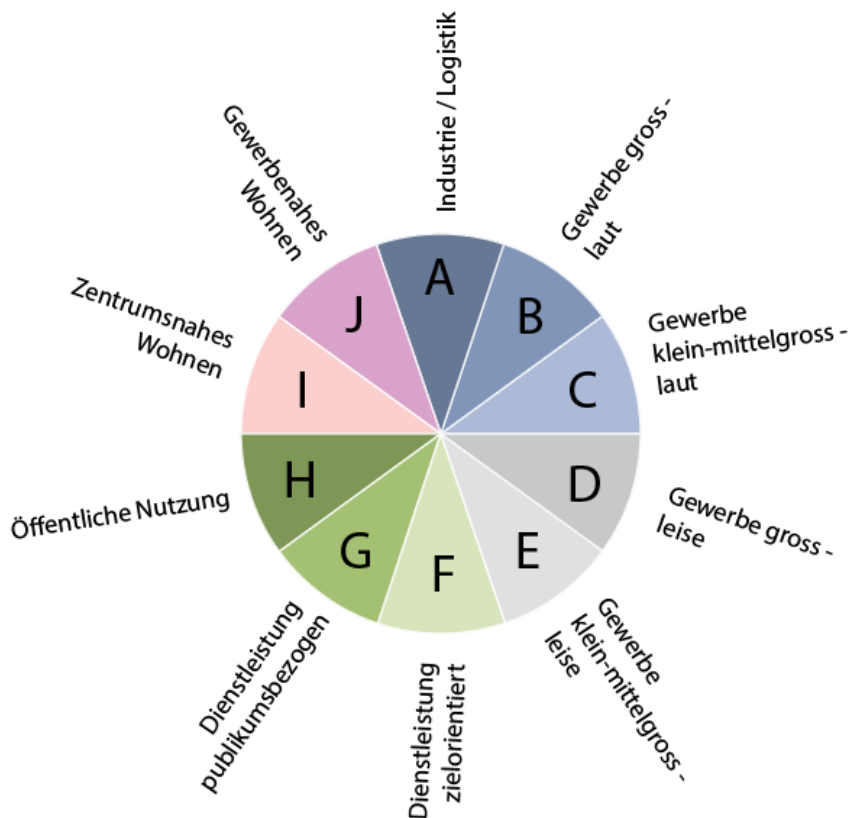


Abbildung 10: Übersicht Spektrum Gebäude-Nutzungen ESP

Innerhalb der Erarbeitung des Nutzungskonzeptes wurden so neue Wohnformen in Bahnhofsnähe (Wohnen an zentralen Orten / «Zentrumsnahes Wohnen») sowie im Übergang zu den bestehenden Wohnnutzungen im Ortsteil Birge (Wohnen als Erweiterung eines Quartiers / «Gewerbenahes Wohnen») im westlichen Bereich des ESP geprüft.

In den Vertiefungen zu Teilarealen wird im Sinne der angestrebten dynamischen Entwicklung jeweils von einem möglichen Nutzungsspektrum ausgegangen, da die konkreten Abweichungen zur heutigen Zonierung politisch und regulatorisch geprüft und umgesetzt werden müssen.

Die heute bestehenden Zonen sind

- Arbeitszone A (Ar-A), ES IV (Hochdorf), Grossteil des ESP-Gebiets
- Arbeitszone B (Ar-B), ES III (Hochdorf)
- Arbeitszone IV, bis 14m (Römerswil), zT mit Gestaltungsplanpflicht

Um das Gebiet kleinteiliger zu charakterisieren und Nutzungsmöglichkeiten zu definieren, werden im Folgenden die einzelnen Kategorien des Nutzungsspektrums genauer erläutert.

Nr.	Kategorie	Beschrieb
A	Industrie/Logistik	Logistik, Lager und Industrie mit geringem und mittlerem strassenseitigen Schwerverkehrsanteil, geringe-mittlere Arbeitsplatzdichte
B	Gewerbe gross – laut	Lautes, produzierendes Gewerbe, geringe-mittlere Arbeitsplatzdichte
C	Gewerbe klein-mittelgross – laut	Lautes Gewerbe, Handwerk, Kreativbetriebe, mittlere-hohe Arbeitsplatzdichte
D	Gewerbe gross – leise	Leises, repräsentatives Gewerbe, Headquarter, Firmenzentrale, geringe-mittlere Arbeitsplatzdichte
E	Gewerbe klein-mittelgross – leise	Leises Gewerbe, Handwerk, Kreativbetriebe, mittlere-hohe Arbeitsplatzdichte
F	Dienstleistung zielorientiert	Büro- / Dienstleistung, Freizeit als Zieldestination
G	Dienstleistung publikumsbezogen	Publikumsintensive Dienstleistungen, Einkauf (z.B. Verkaufsgeschäfte, Gaststätten, Gewerbe mit Laufkundschaft)
H	Öffentliche Nutzung	Nutzungen die für die Öffentlichkeit vorgesehen sind (z.B. Bibliotheken, Verwaltungsgebäude, Eishalle)
I	Zentrumsnahes Wohnen	Wohnen am Bahnhof / «Wohnen an zentralen Orten» im Übergang zum Dorf Gemäss § 46 des PBG (und damit Artikel 14 der BZO)
J	Gewerbenahes Wohnen	Wohnnutzung in sehr untergeordneter Grössenordnung im Sinne von neuen Anforderungen auf dem sich stetig verändernden Arbeitsmarkt und von Arbeitsgebieten mit neuen, siedlungsverträglicheren und emissionsärmeren Produktionsmöglichkeiten. Ein Bezug zu bestehenden Nachbarschaften muss gegeben sein (vgl. § 46 des PBG).

2.7 Positionierung



Vielfalt als Chance

Die Überlagerung verschiedener Faktoren ergibt spezifische Lagequalitäten und neue Chancen.

produktiv & städtisch

Der ESP ist produktiv und bietet Chancen für eine gemischte Nutzung nahe am Zentrum von Hochdorf, eine Belebung 24/7 und Begegnungsorte.

zentral & vernetzt

Der ESP ist in ein klares Grundgerüst eingebettet, profitiert von kleinräumigen Netzwerken und seiner zentralen Lage - er ist vernetzt auf lokaler, kommunaler und regionaler Ebene.

vielfältig & interessant

Der ESP hat Teilareale mit verschiedenen Fähigkeiten und bietet unterschiedliche Lagequalitäten - er ermöglicht Chancen für gemischte Typen, Flächen und Nutzungen.

sichtbar & einzigartig

Der ESP ist innovativ, nachhaltig, mit Leuchtturmprojekten und stadträumlichen Akzenten sichtbar - er macht neugierig.

2.8 Kreislaufwirtschaft

Auf der Basis der Interviews, der 3 Workshops sowie der 3 Handlungsfelder wird eine erste generelle Zuordnung von Potenzialen für kreislaufwirtschaftliche Ansätze und Massnahmen vorgenommen.

Es können damit noch keine präzisen Massnahmen abgeleitet werden. Es geht primär um Stossrichtungen.

Neben den typischen Ansätzen und Handlungsmöglichkeiten (1 – 6) geht es auch um das Potenzial, sich an Plattformen und gemeinsamen Trägerschaften zu beteiligen

Hinzu kommt, dass dieses Spektrum auch das Grundgerüst darstellt, mit dem der im Handlungsfeld 1 umschriebene Gebietsmanager sich einbringen und aktiv zu einem regionalen Arbeitszonen- und Standortmanagement beitragen kann.



Nutzungsprofil Kreislaufwirtschaft

- 1 Industrielle Symbiosen
- 2 Fotovoltaik
- 3 Gemeinsame Nutzung / Austausch
Prozesswärme, Einspeisung Wärmenetz
- 4 Shared Services
Mutualized Surfaces
- 5 Integrales Management von Abfall
und Sekundärressourcen
- 6 Shared Mobility / Shared Logistics
- 7 Beteiligung Plattform:
z.B. Wissenstransfer, Innovation,
Weiterbildung, Fachpersonal
- 8 Teilnahme an gemeinsamen
Trägerschaften: z.B. ZEV,
Nachhaltiges Bauen

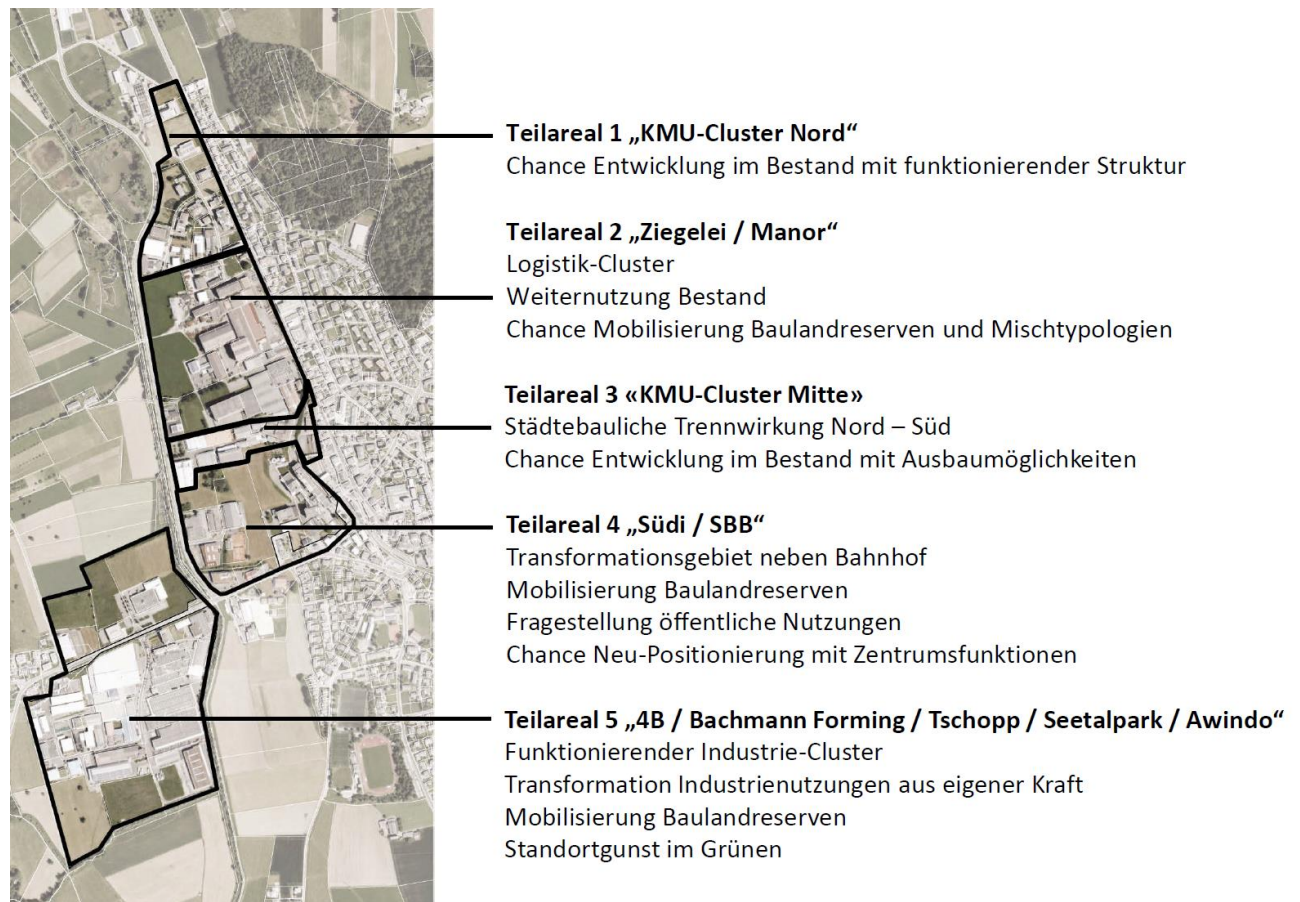
Im Kapitel 4 werden diese Vorschläge zur Kreislaufwirtschaft weiter vertieft.

3 Raumentwicklung: Herausforderungen, Talente und Potenziale

3.1 Gesamtareal

Ausgehend von der Analyse und den darauf basierenden Entwicklungsgrundsätzen bietet sich eine Unterteilung in Teilgebiete an, um die in Teilen sehr unterschiedlichen Ausgangslagen (Eigentümerstruktur, Gebäudebestand, Lagequalität, Erweiterungspotenzial, etc.) besser darzulegen. Dafür wurde das Gesamtareal je nach Eigenschaften in fünf Teilareale aufgeteilt.

Abbildung 11: Aufteilung in Teilareale – Chancen Teilgebiete



Die einzelnen Teilgebiete unterscheiden sich zwar alle, weisen aber untereinander auch vergleichbare Fragestellungen oder ähnliche Voraussetzungen und Entwicklungsmöglichkeiten auf:

Rahmenbedingungen

- Aktive Bodenpolitik betreiben, Landreserven entwickeln (Arbeitsplätze, Neuansiedlungen, Arrondierungen)
- Nachhaltigkeit im ESP strategisch formulieren: Klimaschutz und Klimaanpassung, Begrünung, Versickerung, Biodiversität, nachhaltiges Bauen, Zirkularität
- Standortattraktivität systematisch analysieren, Strategie aufbauen und umsetzen: Einbezug der Mobilität, hohe Arbeits- und Lebensqualität, Identität der Gemeinden inklusive ESP, Wohnraum, Einbezug der Dorfplanung, Innovation unterstützen
- Dienstleistungen und Nahversorgung (Gastronomie, Verpflegung, Kita, Bildung, Freizeitangebote wie Hallenbad, Schulungszentrum, Schulraumnutzung) zur Verfügung stellen.

Mobilität

- Förderung von flächeneffizienten Verkehrsmitteln, insbesondere Velos oder den ÖV: Hochwertiges Wegenetz für Velofahrer und Fussgänger, Leihsysteme und Sharing-Modelle, ausreichende und sichere Abstellanlagen
- Flächeneffizientes und gebündeltes Parkplatzangebot in Sammelparkieranlagen
- Parkhäuser sind künftig nicht als monofunktionale Strukturen, sondern als mehrfachkodierte Gebäude zu denken
- Innere Erschliessung und eine gute (hochwertige) Anbindung an den SBB-Bahnhof
- Fuss- und Veloverkehr in und durch die Teilgebiete
- Fuss- und Veloverkehr und Logistik abstimmen

Klima

- Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation: zusätzliche Begrünung (z.B. Pocket Parks), Verschattung und Entsiegelung.
- Neue Grün- und Freiflächen unter anderem mit verschatteten Vegetationselementen.
- Ökologische Vernetzungsachsen - Vernetzung ökologisch wichtiger Räume wie Gleis, Ron, Weier
- Klimaangepasste Strassen- und Freiräume

Nachhaltiges Bauen & nachhaltige Nutzung von Baumaterialien

- Umgang mit verbauten Materialien, grauer Energie, zirkuläre Nutzung von Baumaterialien
- Erneuerbare Materialien
- Gestaltung von Neubauten (z.B. grüne Fassaden und Dächer)
- Zwischennutzungen
- gemeinsame Nutzung von Gebäuden
- Einsatz von erneuerbaren Energien

Energie

- Prozessenergie, Nutzung von Abwärme
- Installation von Anlagen für erneuerbaren Energien wie PV oder Wasserstoff
- Verbrennung von Holzresten zur Energiegewinnung

Ressourcen

- Holzwertschöpfungskette
- Wasser: Anschluss für Kühlwasser, Wasserversorgung
- Wassermanagement: Auf grossen Dachflächen können grosse Mengen an Regenwasser gesammelt und im Gewerbegebiet gespeichert werden
- Anwerben neuer MitarbeiterInnen / Mitarbeiterpool

3.2 Teilareale

3.2.1 Teilareal 1 «KMU-Cluster Nord»

Abbildung 12: Situationsplan Teilareal 1 «KMU-Cluster Nord»



Ausgangslage

Situation

Auf dem Teilgebiet sind verschiedene spezialisierte Firmen zu Hause: Lüftungstechnik, Gestaltungstechnik, Präzisionsmechanik, Automation, Datentechnik, Softwareentwicklung, oft auf nationalem, sogar internationalem Niveau, bis hin zu einem regionalen Entsorgungsunternehmen.

Problemstellung:

- Das Teilgebiet hätte das Potenzial zu einem kleinen Präzisions- und Softwarecluster. Es fehlt aber an einer gemeinsamen Adresse, Qualität im Frei- und Strassenraum, Angeboten für Mittagessen oder an Mobilität. Parkplatzfragen werden je einzeln gelöst zu Lasten des Aussenraums.
- Eine Erweiterung des bestehenden Entsorgungsunternehmens müsste nach Süden geschehen können, in Zusammenarbeit mit Ziegelei und mit vielen möglichen Synergien zum Rest des ESP.

Verdichtungs-/Bebauungspotenzial:

- Kleine Parzellen (u.a. viele Eigentümer)
- (wenige) Reserveflächen vorhanden
- Entwicklung im Bestand mit funktionierender Struktur
- Herausforderung wirtschaftliche Weiterentwicklung

Mobilität und Vernetzung:

- Fussläufiger Anschluss Bahnhof im Nord-Osten über 10 Minuten und ohne ausgebautes Fusswegnetz
- Kein Anschluss an Busliniennetz

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Keine öffentlichen Freiräume
- Vorhandene Grünräume sind in räumliche Kompartimente unterteilt z.B. durch Hecken oder Zäune

Herangehensweise

Identität, Nutzung und Siedlungsstruktur:

- Erweiterung von Versorgungsfunktionen (z.B. Mensa, Kita oder temporären publikumsbezogenen Nutzungen wie Foodtrucks)
- Ein gemeinsam getragenes Dienstleistungsgebäude eventuell auch mit gemeinsamer Parkiergarage könnte Angebote für Mitarbeiter zur Verfügung stellen (Lunchmöglichkeiten, kleiner Laden, Kita, ..).
- Raumbedarf jedes einzelnen durch gemeinsame Synergien reduzieren z.B. flexible Arbeitsbereiche und Gemeinschaftsräume, die von allen genutzt werden
- Nachverdichtung durch Stapelung und Innenverdichtung denkbar
- Aufgrund bestehender Kompetenzen und möglicher Ansiedlungen könnte sich ein Cluster für künstliche Intelligenz entwickeln.
- Gemeinsames Zukunftsthema zu prüfen: Strommarktgesellschaft vor allem zur Speicherung (Betonhubspeicher oder Wasserstoffspeicher). So könnte nachts der am Tag produzierte Strom genutzt werden (zum Beispiel für die Leisibach Fahrzeuge). Dies könnte ein Vorzeigeprojekt im ESP sein.
- Erweiterung Recycling im Süden (Teilgebiet 2)?

Mobilität und Vernetzung:

- Vernetzung Ost-West zwischen Hochdorf und Naturschutzgebiet
- Einführung Velo- und Fusswegnetz (Verbindung zwischen Teilgebieten, Anbindung an S-Bahn Hochdorf, Anschluss an das östliche Siedlungsgebiet, Anschluss/Querungsmöglichkeit Industriestrasse an Naherholungsgebiet Baldeggersee)
- Neue Sharing-Systeme und Parkmöglichkeiten für Velo, Lastenrad, Scooter udgl.
- Teil von ESP-Übergeordnetem Parkplatzkonzept mit geteilter Sammelgarage «Nord» und reduziertem Bedarf an Parkplätzen auf Privatparzellen

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Grüne Aufenthaltsräume
- Aufenthaltsqualität fördern, Baumbestand ergänzen. Insbesondere entlang der Turbinenstrasse Ost.
- Verbesserung Mikroklima und Schaffung attraktiver Aussenräume, neue Rückzugs- und Begegnungsorte

Abbildung 13: Möglichkeitsplan Teilareal 1 «KMU-Cluster Nord»

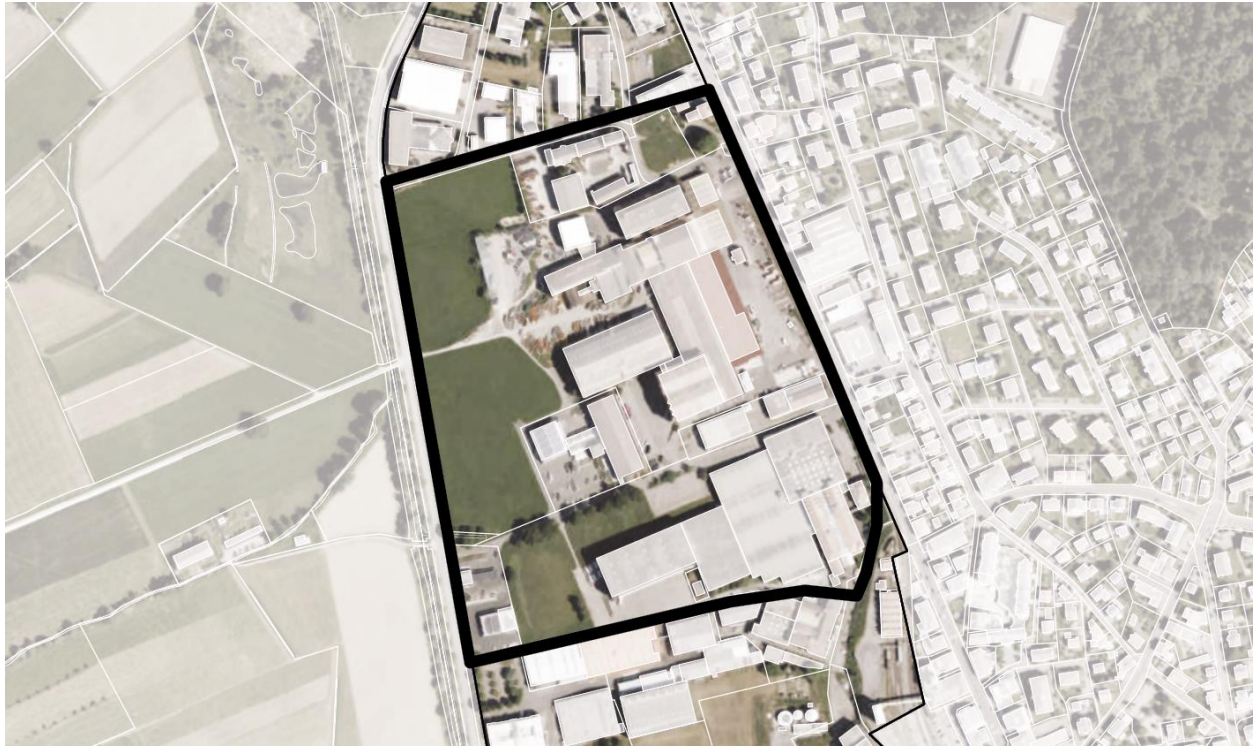


Nutzungsprofil Kreislaufwirtschaft

- 1 Industrielle Symbiosen
- 2 Fotovoltaik
- 3 Gemeinsame Nutzung / Austausch
Prozesswäre, Einspeisung Wärmenetz
- 4 Shared Services
Mutualized Surfaces
- 5 Integrales Management von Abfall
und Sekundärressourcen
- 6 Shared Mobility / Shared Logistics
- 7 Beteiligung Plattform:
z.B. Wissenstransfer, Innovation,
Weiterbildung, Fachpersonal
- 8 Teilnahme an gemeinsamen
Trägerschaften: z.B. ZEV,
Nachhaltiges Bauen

3.2.2 Teilareal 2 «Ziegelei / Manor»

Abbildung 14: Situationsplan Teilareal 2 «Ziegelei / Manor»



Ausgangslage

Situation:

Die Bestandsbauten der ehemaligen Ziegelei Hochdorf werden heute opportunistisch und ohne grosse Investitionen für die Vermietung an KMUs, für Lager und die Auslieferung von Bausteinen genutzt. Im Süden betreibt Manor eine hochmoderne Verteilzentrale, die Ende 2014 in Betrieb genommen wurde als eine von drei Zentralen in der Schweiz.

Problemstellung:

- Dieses Teilgebiet hat die grösste Möglichkeit, zur Entwicklung des ESP beizusteuern. Einfach zu erschliessende Neubauf Flächen stehen zur Verfügung. Im Bestand sind attraktive sanierte Flächen möglich. Allerdings ergeben sich heute keine Synergien oder Dynamik.
- Die eindrücklichen logistischen Kompetenzen von Manor werden nicht sichtbar.
- Grosses Potenzial für Gebietsmanagement, Abhängigkeit vom Grundeigentümer ist sehr gross

Verdichtungs-/Bebauungspotenzial:

- Eigentum in grossen Einheiten
- viele Reserven und untergenutzte Flächen > Grosses Verdichtungs- und Bebauungspotenzial
- Identitätsstiftende und grosse Bausubstanz
- Herausforderung Klumpenrisiko und Leerstand in grossen Hallenstrukturen

Mobilität und Vernetzung:

- Fussläufiger Anschluss Bahnhof im Nord-Osten (innerhalb 5-10 Minuten) über informelle Wegeverbindungen ohne klare Orientierung
- Kein Anschluss an Busliniennetz

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Grosse versiegelten Logistikflächen
- Grünflächen ohne Aufenthaltsqualität an der Industriestrasse
- Im Bereich der Ziegelei und dem Manor wenige bis gar keine Freiflächen

Herangehensweise

Identität, Nutzung und Siedlungsstruktur:

- Gemischte Gebäude- & Raumtypologien fördern zur Reduktion von Klumpenrisiko
- Bauliche Vielfalt – dedizierte und flexible Gebäudetypen, Umnutzung und Neubau, vielfältiger und aneigenbarer Freiraum mit Aufenthaltsqualität, verschiedene Investitions- und Betriebsmodelle (von preisgünstig bis teuer, von temporär bis langfristig)
- Zwischennutzungen ermöglichen
- Möglichkeit zur geschlossenen Bauweise entlang Industriestrasse, grossmassstäbliche Gebäudevolumen «rückwertig» Richtung Gleisfeld
- Neuansiedlungen fördern: KMU-Center mit der Ziegelei als Impulsgeber
- Es wären genügend Flächen vorhanden um auch Entsorgung und Recycling Raum zu bieten

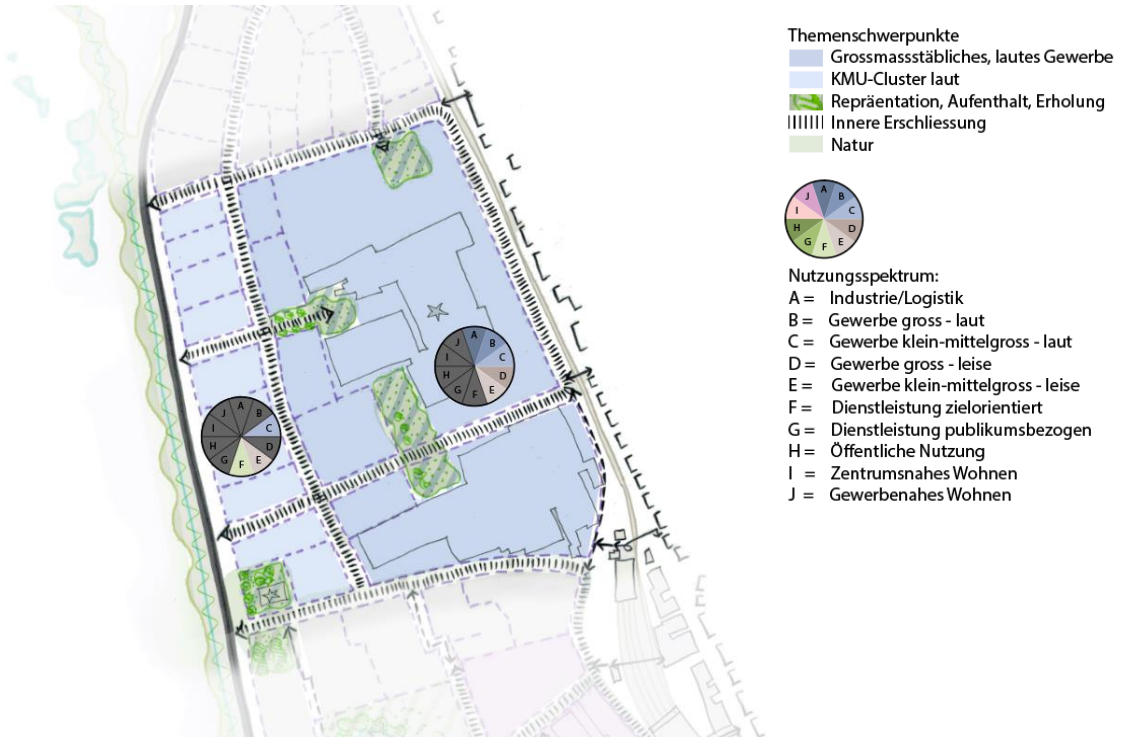
Mobilität und Vernetzung:

- Erschliessungsflächen reduzieren und Flächen entsiegeln
- Adressbildung Industriestrasse mit rückwertiger Erschliessung
- Einführung Velo- und Fusswegnetz (Verbindung zwischen Teilgebieten, Anbindung an S-Bahn Hochdorf, Anschluss an das östliche Siedlungsgebiet, Anschluss/Querungsmöglichkeit Industriestrasse an Naherholungsgebiet Baldeggersee)
- Neue Sharing-systeme und Parkmöglichkeiten für Velo, Lastenrad, Scooter udgl. Teil von ESP-übergeordnetem Parkplatzkonzept mit geteilter Sammelgarage «Nord» und reduziertem Bedarf an Parkplätzen auf Privatparzellen

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Grünräume zu Repräsentations- und Erholungsflächen aufwerten
- Aufenthaltsqualität ermöglichen
- Verbesserung Mikroklima und Schaffung attraktiver Aussenräume
- Schaffung von Begegnungs- und Erholungsräumen

Abbildung 15: Möglichkeitsplan Teilareal 2 «Ziegelei / Manon»



Nutzungsprofil Kreislaufwirtschaft

- 1 Industrielle Symbiosen
- 2 Fotovoltaik
- 3 Gemeinsame Nutzung / Austausch
Prozesswärme, Einspeisung Wärmenetz
- 4 Shared Services
Mutualized Surfaces
- 5 Integrales Management von Abfall
und Sekundärressourcen
- 6 Shared Mobility / Shared Logistics
- 7 Beteiligung Plattform:
z.B. Wissenstransfer, Innovation,
Weiterbildung, Fachpersonal
- 8 Teilnahme an gemeinsamen
Trägerschaften: z.B. ZEV,
Nachhaltiges Bauen

3.2.3 Teilareal 3 «KMU-Cluster Mitte»

Abbildung 16: Situationsplan Teilareal 3 «KMU-Cluster Mitte»



Ausgangslage

Situation:

Im Westen produziert die Firma Balthasar auf dem Stammareal Kerzen. Im Osten hat sich die «Alti Cherzi» zu einem vielfältigen KMU-Cluster entwickelt.

Problemstellung:

- Während im Westen wegen dem Südi-Weiher Expansionsflächen fehlen, ist das Bestandsgebäude im Osten sanierungsbedürftig, was in den Augen der Eigentümerschaft ohne eine Aufwertung der Nutzung nicht möglich ist.
- Eine fussläufige Anbindung an Hochdorf und den Bahnhof fehlen.

Verdichtungs-/Bebauungspotenzial:

- Eigentum in grossen Stückelungen
- keine Reserveflächen
- Entwicklung im Bestand mit Ausbaumöglichkeiten

Mobilität und Vernetzung:

- Städtebauliche Trennwirkung Nord – Süd
- Unmittelbarer fussläufiger Anschluss an Bahnhof Hochdorf im Osten in maximal 10 Minuten
- Kein Anschluss an Busliniennetz

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Grösstenteils bebaute Fläche ohne Freiräume
- Lagegunst Südiweiher, Ron und Naherholungsgebiet
- Unbebaute Reserveflächen mit Wiesen

Herangehensweise

Identität, Nutzung und Siedlungsstruktur:

- Massstäblicher Übergang zur Entwicklung «Südi»
- Räumliche Durchlässigkeit N-S
- Gemischte Gebäude- & Raumtypologien fördern
- Aufwertung «Alti Cherzi» und Investition in Anbindung an das Dorf längerfristig ermöglichen durch Incentivierung mittels (untergeordneter) Mischnutzung
- Thema Emissionen der bestehenden Unternehmen sind zu berücksichtigen und Nutzungskonflikte nachhaltig zu verhindern

Mobilität und Vernetzung:

- Feingliedriges Wegenetz/Anbindung an Dorfwegenetz. Die Zirkulation zwischen den Teilbereichen soll verbessert werden. Die offiziellen Wege sind heute umständlich.
- Der Fussweg Bahnhof – Balthasar soll raschmöglichst optimiert werden.
- Neue Nord-Süd Verbindungen als Teil von übergeordnetem Velo- und Fusswegnetz (Verbindung zwischen Teilgebieten, Anbindung an S-Bahn Hochdorf)
- Neue Sharing-systeme und Parkmöglichkeiten für Velo, Lastenrad, Scooter udgl. Teil von ESP-Übergeordnetem Parkplatzkonzept mit geteilter Sammelgarage «Mitte» und reduziertem Bedarf an Parkplätzen auf Privatparzellen
- MIV-Erschliessung reduzieren und optimieren

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Aufwertung Stadtklima: Entsiegelung, Verschattung, Begrünung, Wind
- Aufenthaltsqualität ermöglichen

Abbildung 17: Möglichkeitsplan Teilareal 3 «KMU-Cluster Mitte»



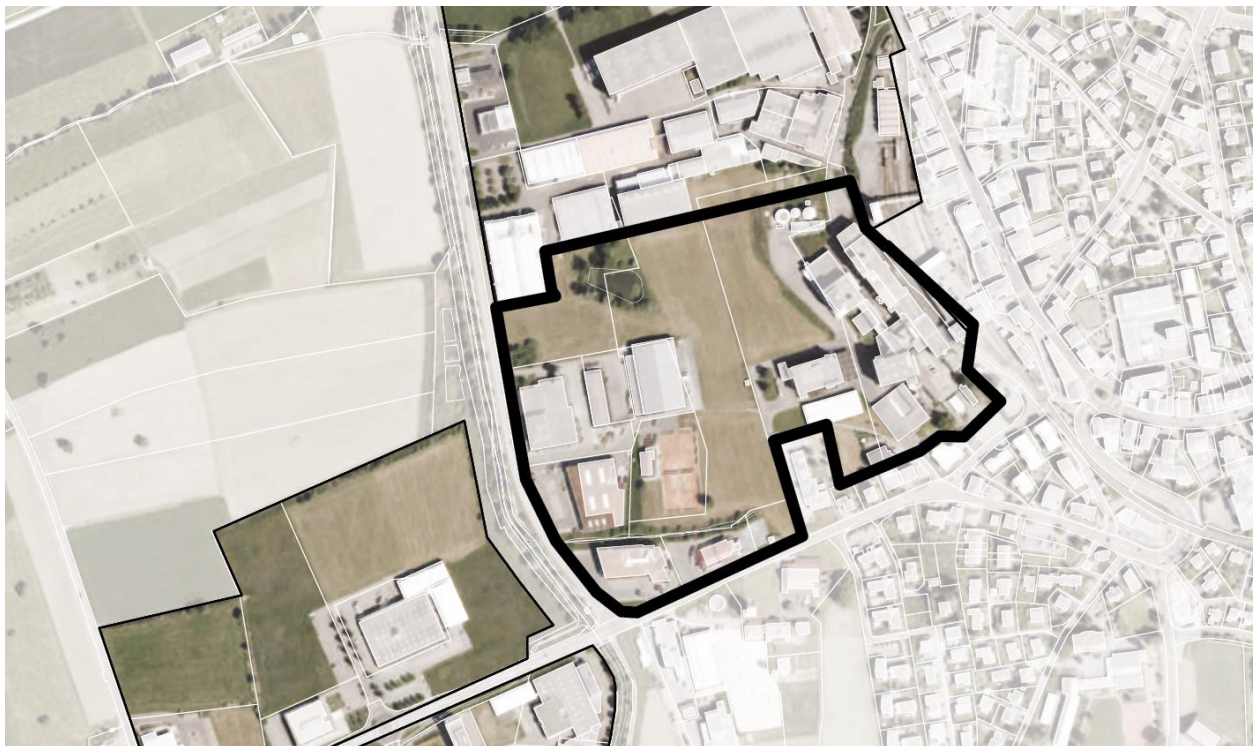


Nutzungsprofil Kreislaufwirtschaft

- 1 Industrielle Symbiosen
- 2 Fotovoltaik
- 3 Gemeinsame Nutzung / Austausch
Prozesswäre, Einspeisung Wärmenetz
- 4 Shared Services
Mutualized Surfaces
- 5 Integrales Management von Abfall
und Sekundärressourcen
- 6 Shared Mobility / Shared Logistics
- 7 Beteiligung Plattform:
z.B. Wissenstransfer, Innovation,
Weiterbildung, Fachpersonal
- 8 Teilnahme an gemeinsamen
Trägerschaften: z.B. ZEV,
Nachhaltiges Bauen

3.2.4 Teilareal 4 «Südi / SBB»

Abbildung 18: Situationsplan Teilareal 4 «Südi / SBB»



Ausgangslage

Situation:

Unmittelbar neben dem Bahnhof hat die Hochdorfgruppe eine grossmasstäbliche Produktionsstätte erstellt, die 2022 an die Gemeinde Hochdorf verkauft wurde und voraussichtlich 2025 an die neue Eigentümerin übergeben wird. Damit wird eine Transformation des Areals zwingend notwendig, da die Produktionsstätte nicht weiterbetrieben werden wird / kann.

Im Südwesten befinden sich heterogene und wenig koordinierte Freizeitnutzungen (Eishalle, Tennis, Gym), die längerfristig aufgewertet oder ersetzt werden könnten.

Problemstellung:

- Wie lässt sich das industrielle Erbe der Hochdorf Gruppe transformieren, die Zentrumsentwicklung von Hochdorf vorantreiben und attraktiver Zentrumsbaustein Bahnhofraum West entwickeln?
- Wie werden die Nutzungen im Südwesten berücksichtigt und das Areal so qualitativ entwickelt, dass die dafür notwendigen Investitionen sich rentieren?

Verdichtungs-/Bebauungspotenzial:

- Eigentum in grossen Stückelungen
- viele Reserveflächen
- strategisch wichtige Parzellen in öffentlicher Hand
- Transformationsgebiet neben Bahnhof
- Hohe Standortgunst rund um den Bahnhof und das Zentrum von Hochdorf - Chance für ein belebtes, 24/7 und gemischt genutztes Zentrum am Bahnhof

Mobilität und Vernetzung:

- Unmittelbare Lage an Bahnhof Hochdorf mit fussläufigem Anschluss an S-Bahn im gesamten Perimeter innerhalb maximal 8 Minuten (30 Minuten Takt) und Anschluss an Bushalt «Sempachstrasse»

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Grosse versiegelte Flächen im Bereich der Hochdorf Gruppe
- Lagegunst Ron und Naherholungsgebiet
- Potenzial Südiweiher, Bachlauf und unbebaute Reserveflächen mit Wiesen
- Mangelnde Flächen mit Aufenthaltsqualität

Herangehensweise

Identität, Nutzung und Siedlungsstruktur:

- Chance Stadtbaustein mit «Zentrums-Funktion»
- Attraktives, durchmischtes Areal zum Wohnen, Arbeiten und Verweilen
- Nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung (Kreislaufwirtschaft, Energieversorgung, Mobilitätskonzept, Klimawandel im Fokus)
- Gemischte Gebäude- & Raumtypologien fördern
- Anschluss an dörfliche Strukturen bezüglich Massstäblichkeit und Nutzungen
- Standortförderung – Arealbranding, Standortmarketing
- Zwischennutzungen ermöglichen
- Arbeitstitel «Zentrum in Hochdorf für Hochdorf»
- Grosses Verdichtungs- und Bebauungspotenzial - Versorgung planen und gewährleisten (Infrastruktur, Quartier, etc.)
- Bauliche Vielfalt – dedizierte und flexible Gebäudetypen, Umnutzung und Neubau, vielfältiger und aneigenbarer Freiraum mit Aufenthaltsqualität, verschiedene Investitions- und Betriebsmodelle (von preisgünstig bis teuer, von temporär bis langfristig)
- Städtebauliche Chance für Gemeinde Hochdorf, Qualität und Übergänge in die nachbarschaftliche Umgebung wichtig

Mobilität und Vernetzung:

- Zeitgemässe Mobilität, Fuss- und Veloverkehr als Priorität
- Sichere Velo- und Fusswege zur Anbindung an Bushalt «Sempachstrasse», Bushalt «Industriestrasse» und S-Bahn.
- Neue Sharing-systeme und Parkmöglichkeiten für Velo, Lastenrad, Scooter udgl.
- Teil von ESP-Übergeordnetem Parkplatzkonzept mit geteilter Sammelgarage, bzw. Mobilitätshub «Zentrum» und reduziertem Bedarf an Parkplätzen auf Privatparzellen

- Feingliedriges Wegenetz (Verbindung zwischen Teilgebieten, dem östlichen Siedlungsgebiet und der Ron)

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Aufenthaltsqualität ermöglichen
- Verbesserung Mikroklima und Schaffung attraktiver Aussenräume, neue Rückzugs- und Begegnungsorte
- Schaffung von durchmischten Begegnungsorten, gute Ambiance, begrünte Freiräume
- Vernetzung Grün- & Erholungsraum (Südiweier, Bachlauf, Ron)
- Repräsentative Gestaltung Bahnhofplatz West und Sempachstrasse

Abbildung 19: Möglichkeitsplan Teilareal 4 «Südi / SBB»

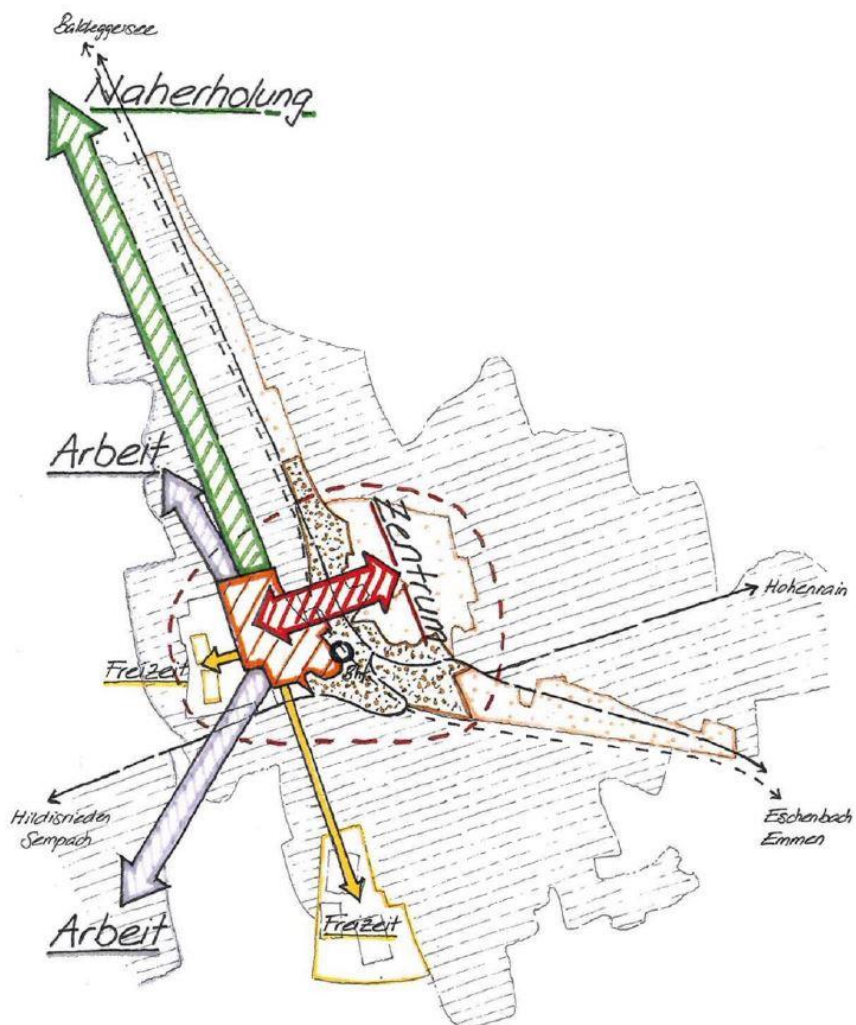


Nutzungsprofil Kreislaufwirtschaft

- 1 Industrielle Symbiosen
- 2 Fotovoltaik
- 3 Gemeinsame Nutzung / Austausch
Prozesswäre, Einspeisung Wärmenetz
- 4 Shared Services
Mutualized Surfaces
- 5 Integrales Management von Abfall
und Sekundärressourcen
- 6 Shared Mobility / Shared Logistics
- 7 Beteiligung Plattform:
z.B. Wissenstransfer, Innovation,
Weiterbildung, Fachpersonal

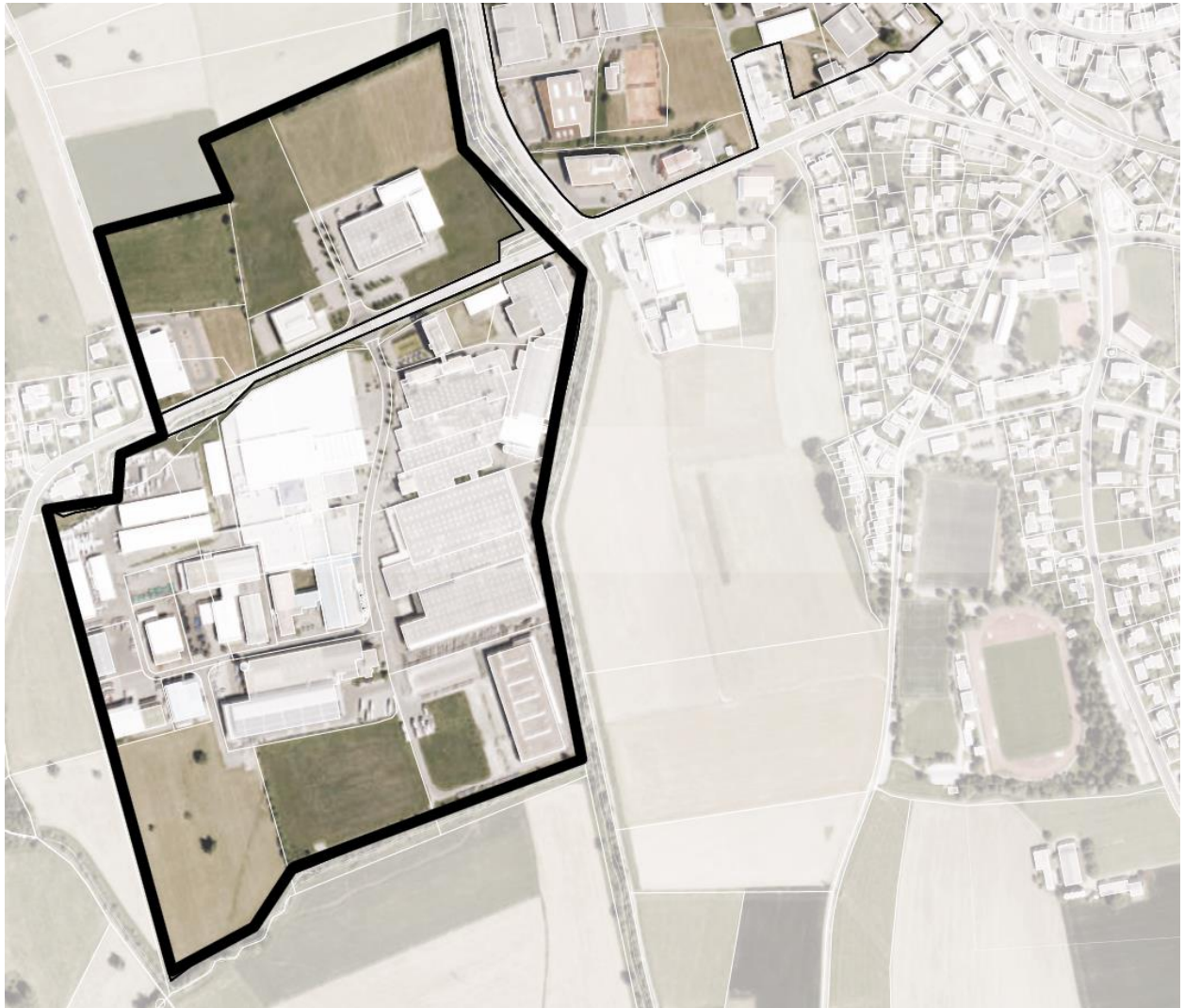
8 Teilnahme an gemeinsamen Trägerschaften: z.B. ZEV, Nachhaltiges Bauen

Abbildung 20: Skizze Chance Südiareal: Einbettung Südiareal mit relevanten Orten im Umfeld (aus Testplanung Südiareal, Gemeinde Hochdorf – Programm, 9. Mai, 2023)



3.2.5 Teilareal 5 «4B / Bachmann Forming / Tschopp / Seetalpark / Awindo» oder «Sempachstrasse»

Abbildung 21: Situationsplan Teilareal 5 «4B / Bachmann Forming / Tschopp / Seetalpark / Awindo»



Ausgangslage

Situation:

Entlang und vor allem südlich der Sempachstrasse hat sich ein gut funktionierender Gewerbecluster entwickelt, in dem sehr viel Kompetenz und Synergiepotenzial vorhanden sind.

Im Norden stehen Flächen zur Verfügung, die einfach erschliessbar und idyllisch im Grün gelegen sind, die aber mittelfristig nicht genutzt werden.

Problemstellung:

- Einerseits entwickelt sich der Cluster selbstständig mit einer guten internen Dynamik und Kooperation zwischen den Firmen. Andererseits stehen einer umfänglicheren Transformation die rigiden Nutzungsbestimmungen der Arbeitszonen A und B entgegen.
- Es sind Flächen vorhanden. Gleichzeitig sind Firmen wie Tschopp Holzbau auf Erweiterungsflächen angewiesen.
- Wie kann sich in Zukunft eine belebte, vielfältige und gut positionierte Arbeitswelt entwickeln, attraktiv für Besucher und Mitarbeiter?

Verdichtungs-/Bebauungspotenzial:

- Relativ grosse Parzellen
- grosse Reserveflächen im Norden und Süden
- Transformation Industrienutzungen aus eigener Kraft

Mobilität und Vernetzung:

- Anschluss über Bushalt «Industriestrasse» und «Nunwilerstrasse», sowie fussläufiger S-Bahn-Anschluss in 6-12 Minuten

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Lagegunst Ron und Naherholungsgebiet

Herangehensweise

Identität, Nutzung und Siedlungsstruktur:

- Gemischte Gebäude- & Raumtypologien fördern
- Zwischennutzungen ermöglichen
- Ausnutzen von Verdichtungs- und Bebauungspotenzial und dabei Versorgung planen und gewährleisten (Infrastruktur, Quartier, etc.)
- Wohnnutzungen sind nicht möglich. Wohnen in Industrienähe kann zu Klagen betreffend Lärmimmissionen führen. Rechtlich kann ein Kläger dabei immer gewinnen, bis hin zu Betriebsschliessungen.

Mobilität und Vernetzung:

- Adressbildung Sempachstrasse mit rückwertiger Erschliessung
- Sichere Fusswege zur Anbindung an Bus und S-Bahn Hochdorf
- Neue Sharing-systeme und Parkmöglichkeiten für Velo, Lastenrad, Scooter udgl.
- Teil von ESP-Übergeordnetem Parkplatzkonzept mit geteilter Sammelgarage «Süd» und reduziertem Bedarf an Parkplätzen auf Privatparzellen
- Ein Arealnetz für Wärme oder Elektrizität ist denkbar. Alle Firmen, vor allem Bachmann Forming haben überschüssige Restwärme.

Freiraum und Aufenthaltsqualität:

- Aufenthaltsqualität fördern, Baumbestand ergänzen / insbesondere in der Arealtiefe
- Verbesserung Mikroklima und Schaffung attraktiver Aussenräume, neue Rückzugs- und Begegnungsorte
- Vernetzung Grün- & Erholungsraum entlang Ron
- Repräsentative Gestaltung Sempachstrasse
- Chance Ron als vernetzendes Freiraumelement mit Aufenthaltsqualität

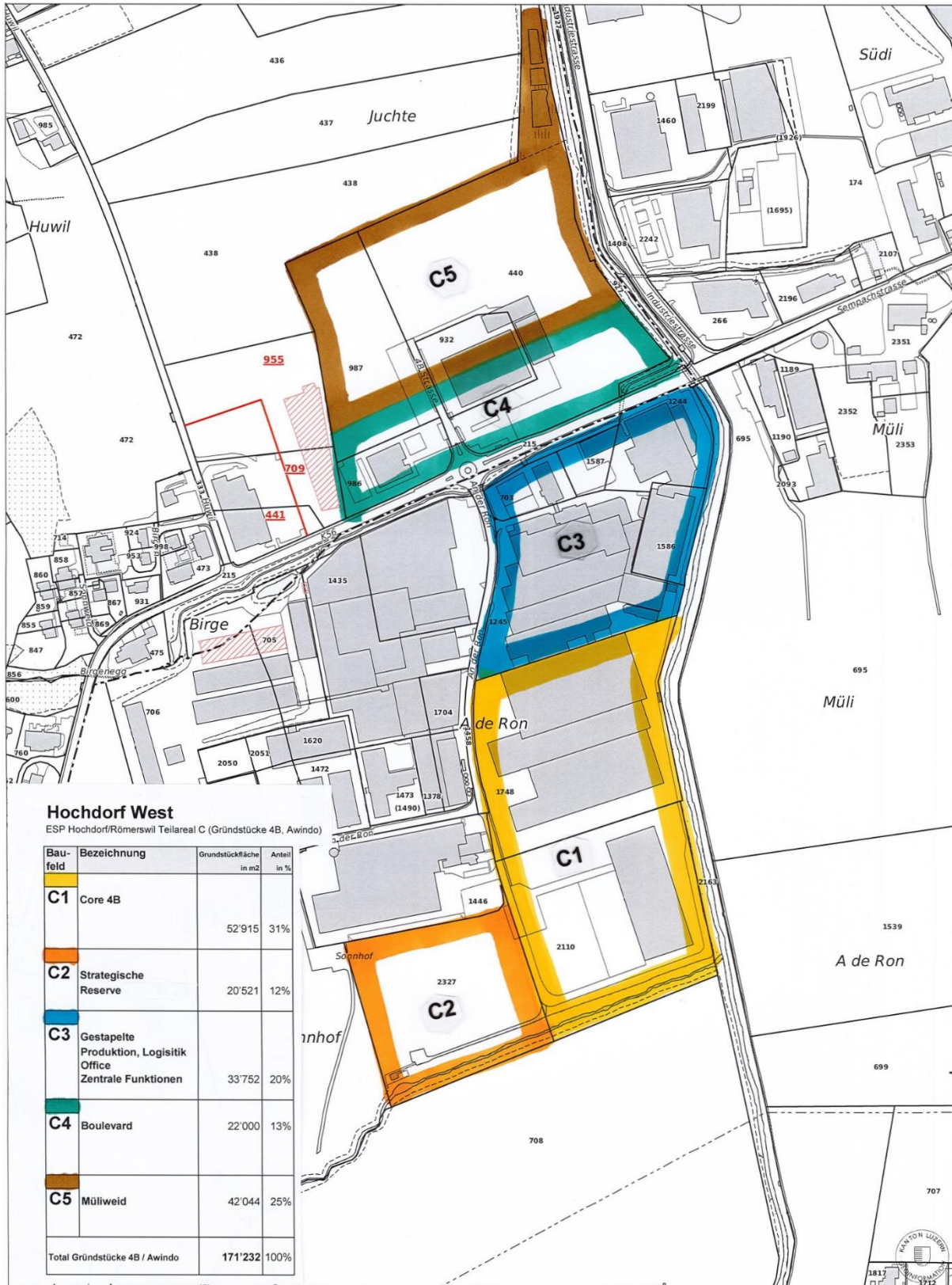
Abbildung 22: Möglichkeitsplan Teilareal 5 «4B / Bachmann Forming / Tschopp / Seetalpark / Awindo»



Nutzungsprofil Kreislaufwirtschaft

- 1 Industrielle Symbiosen
- 2 Fotovoltaik
- 3 Gemeinsame Nutzung / Austausch
Prozesswärme, Einspeisung Wärmenetz
- 4 Shared Services
Mutualized Surfaces
- 5 Integrales Management von Abfall
und Sekundärressourcen
- 6 Shared Mobility / Shared Logistics
- 7 Beteiligung Plattform:
z.B. Wissenstransfer, Innovation,
Weiterbildung, Fachpersonal
- 8 Teilnahme an gemeinsamen
Trägerschaften: z.B. ZEV,
Nachhaltiges Bauen

Abbildung 23: Arealstruktur «4B / Awindo»

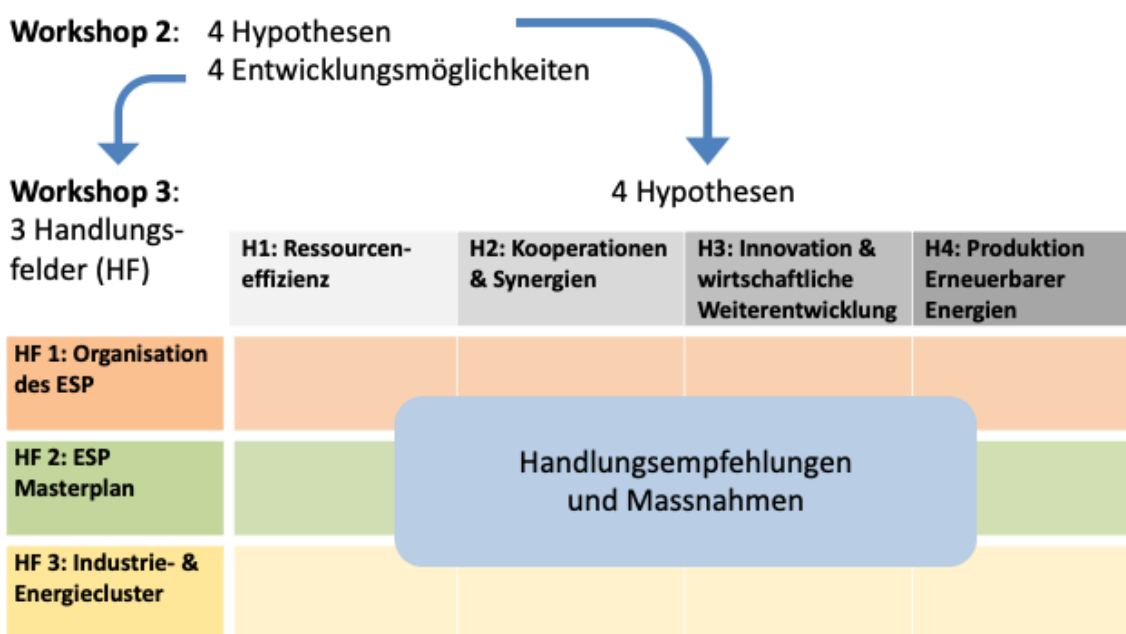


4 ESP-Organisation und kreislaufwirtschaftliche Vertiefungen

4.1 Gesamtsicht

Im 2. Workshop zum Nutzungskonzept des Entwicklungsschwerpunktes wurden 4 Hypothesen zu kreislaufwirtschaftlichen Ansätzen³ und 4 Entwicklungsmöglichkeiten präsentiert und diskutiert. Basierend auf den Resultaten dieses 2. Workshops wurden aus den 4 Entwicklungsmöglichkeiten für den 3. Workshop drei prioritäre Handlungsfelder abgeleitet (Kap. 4.2). Mit der Gegenüberstellung der drei Handlungsfelder und 4 Hypothesen (Abbildung 25) wurden die Handlungsfelder systematisch mit der Definition von Kernaufgaben, Handlungsempfehlungen sowie Massnahmen konkretisiert (Kap. 4.3).

Abbildung 24: **Aufzeigen Handlungsempfehlungen und Massnahmen:** Für die 3 prioritären Handlungsfelder werden jeweils in Bezug auf die 4 Hypothesen Handlungsempfehlungen und Massnahmen formuliert (Details siehe die folgenden Kapitel 4.3 bis 4.5)



³ 4 Hypothesen zu kreislaufwirtschaftlichen Ansätzen:

- Hypothese H1** Die Kreislaufwirtschaft gilt als Grundprinzip und Grundlage aller Akteure in und um den ESP Hochdorf-Römerswil für den schonenden Umgang mit primären und sekundären Ressourcen.
- Hypothese H2** Synergien und Kooperationen gelten als inhärenter Teil der ESP-Entwicklung.
- Hypothese H3** Laufende Innovation ist eine Voraussetzung für die Umsetzung kreislaufwirtschaftlicher Lösungen. Innovationsförderung ermöglicht die wirtschaftliche Weiterentwicklung der verschiedenen Firmen sowie des ESP als Produktionsstandort.
- Hypothese H4** Der Ausbau der gemeinsamen Produktion erneuerbarer Energien ist ein wichtiger und zentraler Teil der Kreislaufwirtschaft, der es ermöglicht, die Energieeffizienz und Versorgungssicherheit zu erhöhen.

4.2 Die Fokussierung auf 3 prioritäre Handlungsfelder «Organisation – Masterplan – Industrie- und Energieclustern»

Die Fokussierung auf diese drei prioritären Handlungsfelder ergeben sich aus

- (a) den Vorgaben der Raumplanung (Kap. 4.2.1);
- (b) den damit verbundenen Anforderungen an einen ESP als eine Arbeitszone mit lokaler, regionaler und kantonaler strategischer Bedeutung (Kap. 4.2.2);
- (c) den aktuellen Bedürfnissen der ansässigen Betriebe in den Bereichen Energieversorgung, Versorgungssicherheit, Produktion erneuerbarer Energie und Ressourceneffizienz (Kap. 4.2.3).

4.2.1 Handlungsfeld 1: Die Berücksichtigung der Vorgaben der Richtplanung durch den Aufbau einer ESP-Organisation

Der aktuelle Richtplantext enthält im Kapitel S Siedung zu den Entwicklungsschwerpunkten und Arbeitsplatzgebieten (S6⁴)

- I. Richtungsweisende Festlegungen**
- II. Erläuterungen**
- III. Koordinationsaufgaben**

Für das Nutzungs- und Entwicklungskonzept werden daraus die folgenden Kernaussagen zusammengefasst:

- Entwicklungsschwerpunkte gelten als volkswirtschaftlich bedeutende kantonale Haupt- und Regionalzentren, die prioritär zu behandeln sind.
- Sie gelten als grossflächige Arbeitsplatzgebiete, für deren «qualitative gute Entwicklung bis zur Baureife, Verfügbarkeit und Promotion ein vorrangiges volkswirtschaftliches Interesse besteht».
- Mit der Definition und Ausscheidung von Nutzungsprofilen in den Bereichen Industrie/Gewerbe/Logistik, Büro/Dienstleistungen sowie Einkaufen/Freizeit sollen die angestrebten Entwicklungen aufgezeigt werden.
- Die ESP-Standorte sind ein zentrales Element der kantonalen Wirtschaftspolitik. Entsprechend wird eine Abstimmung zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Wirtschaftsförderung sowie Raumplanung verlangt.
- Mit gezielten planerischen Vorleistungen, wie dem vorliegenden Entwicklungs- und Nutzungskonzept sollen für Investoren bzw. für die Weiterentwicklung der Firmen und ihrer Standorte mehr Planungssicherheit sowie zeitlich überschaubare Verfahrensabläufe sichergestellt werden.
- Mit einem proaktiven ESP-Management soll eine konzentrierte Ansiedlung von Arbeitsplätzen an gut erschlossenen Standorten erreicht werden. Damit sollen der Flächenverbrauch und die Umweltbelastung reduziert, die bestehenden und zukünftigen Infrastrukturen den Bedürfnissen besser entsprechen bzw. ausgelastet werden, was insgesamt zu einer nachhaltigen Entwicklung beiträgt. Die kreislaufwirtschaftlichen Ansätze und Massnahmen schaffen die Voraussetzung, um diese Vorgaben erfüllen zu können.

4 **Richtplantext: S6 Entwicklungsschwerpunkte und Arbeitsplatzgebiete:** https://richtplan.lu.ch/Behoerdenverbindlicher_Richtplan/richtplan_text/s/s6

- Um die kantonalen ESP als Vorhaben umzusetzen, werden im Richtplan **Koordinationsaufgaben** verlangt, welche v.a. durch die Regionalen Entwicklungsträger zu übernehmen sind. Dazu gehören insbesondere die Koordinationsaufgaben S6-3 sowie S6-4:
 - **S6-3 Entwicklung kantonaler Entwicklungsschwerpunkte⁵:**
 - **S6-4 Regionales Arbeitszonen- und Standortmanagement⁶**

Um diesen Vorgaben zu entsprechen, wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt den Aufbau einer ESP-Organisation zu priorisieren. Dazu gehört die Einführung eines regionalen Arbeitszonen- und Standortmanagements sowie eines Gebietsmanagements spezifisch für den ESP. Beide Aufgaben sollen durch den regionalen Entwicklungsträger IDEE SEETAL übernommen werden.

Finanziert wird diese neuzuschaffende Stelle von Kanton und Standortgemeinde. Der NRP-Antrag dafür ist gestellt.

Damit wird auch eine wichtige Voraussetzung geschaffen, damit Kooperationen zwischen den Firmen sowie zwischen den Firmen und der öffentlichen Hand (Gemeinde, Region IDEE SEETAL, Kanton) zur Realisierung kreislaufwirtschaftlicher Konzepte und Massnahmen gefördert und unterstützt werden können. Dazu gehören die Vernetzung und Koordination der verschiedenen Akteure sowie die Förderung des Ausbaus flankierender Massnahmen, z.B. in den Bereich unternehmensübergreifende Produktion, Nutzung industrieller Symbiosen oder Produktion erneuerbarer Energie oder Mobilität.

4.2.2 Handlungsfeld 2: Die Verknüpfung von ESP-Entwicklung, ESP-Organisation und Kreislaufwirtschaft

Für Firmen wird es zur Standardaufgabe und zu einer dauernden Verpflichtung, ihre Finanzierungs-, Produktions- und Verkaufsprozesse auf Nachhaltigkeitskriterien auszurichten. Als

Auszüge aus dem Richtplantext

⁵ **S6-3 Entwicklung kantonaler Entwicklungsschwerpunkte**

Die zeit- und marktgerechte Entwicklung der Entwicklungsschwerpunkte wird mit einer Kooperationsvereinbarung zwischen den Standortgemeinden, den kantonalen Dienststellen, den regionalen Entwicklungsträgern und weiteren Beteiligten (kantonale Wirtschaftsförderung, Grundeigentümer) festgelegt. Die Kooperationsvereinbarung regelt insbesondere die Entwicklungsabsichten, die planerischen Instrumente, die Erschliessung, das operative Gebietsmanagement sowie die Informations-, Promotions- und Marketingmassnahmen.

Federführung: Gemeinden (RET sofern in Kooperationsvereinbarungen so festgelegt)

Beteiligte: rawi, Wirtschaftsförderung Luzern, RET, Grundeigentümer, Investoren, vif, ASTRA

Koordinationsstand: Festsetzung

Priorität / Zeitraum: B (wichtig)/E (Daueraufgabe)

⁶ **S6-4 Regionales Arbeitszonen- und Standortmanagement**

Die regionalen Entwicklungsträger sind verantwortlich für ein regionales Arbeitszonen- und Standortmanagement, welches folgende Aspekte beinhaltet:

- > Übersicht über sämtliche Entwicklungsschwerpunkte, Arbeitsplatzgebiete und Arbeitsplatzareale der Region,
- > optimale Nutzung der Arbeitszonen (Aktivierung und Bereitstellung vorhandener Reserven, Nutzung von Synergien, Auszonung von nicht benötigten Flächen usw.),
- > Optimierung der Flächenverteilung und -nutzung (mehrgeschossige Bauten, Parkierung usw.),
- > Abstimmung der Arbeitsplatzstandorte mit den Wohnstandorten,
- > **aktives Gebietsmanagement der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte und der regionalen Arbeitsplatzgebiete.**

Federführung: RET

Beteiligte: Wirtschaftsförderung Luzern, rawi (Gesamtverantwortung gegenüber dem Bund), Gemeinden, Grundeigentümer

Koordinationsstand: Festsetzung

Priorität/Zeitraum: E (Daueraufgabe)

Standard setzen sich heute ESG⁷-Kriterien durch, die sich wiederum an den Sustainable Development Goals (SDG) der UNO-Agenda 2030 orientieren.

Die drei Begriffe «ESG» stehen heute nicht mehr als Absichtserklärungen da, sondern gelten als eine zwingende Voraussetzung für eine zukunftsorientierte, nachhaltige und erfolgreiche Unternehmenskultur und Unternehmensstrategie. Die dazu notwendigen Veränderungen und Massnahmen greifen tief in die jeweiligen Geschäftsmodelle ein und haben Auswirkungen bis auf die Stufe der Wertschöpfungs- und Produktionsketten, um die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Wertschöpfung für alle Interessengruppen eines Unternehmens (wie Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten und Geldgeber) berücksichtigen zu können.

Eine ESG-Strategie ist zudem die Grundlage für eine eingebettete und wirksame Energietransformation, um auf fossilfreie Energieträger umsteigen, CO₂-emittierenden Energiequellen reduzieren bzw. eliminieren sowie Einsparungen und Effizienzsteigerungen beim Verbrauch von Energie und Ressourcen vornehmen zu können.

In diesem Umfeld ist es unverzichtbar, dass die ESP-Entwicklung dazu beiträgt, die räumlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie die organisatorischen und planerischen Voraussetzungen zu schaffen, damit Projekte zur Umsetzung von Nachhaltigkeitsstrategien konkret realisiert werden können.

Rein raumplanerische und bauliche Massnahmen reichen dazu nicht aus. Für die Optimierung der Nutzung von Raum und Fläche im Hinblick auf mehr Energie- und Ressourceneffizienz, müssen auch die damit verbundenen Bewirtschaftungs-, Produktions- und Arbeitsprozesse berücksichtigt werden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, als eigentliches Basis-Konzept, die ESP-Entwicklung an den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft auszurichten bzw. die räumlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass die Anwendung von Kreislaufwirtschaft sowohl raumplanerisch, städtebaulich und infrastrukturell unterstützt wird.

Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Kreislaufwirtschaft einen Aufschwung erlebt und konkrete Chancen für die nachhaltige Entwicklung von Firmen, Regionen und Gemeinden bietet.

Zur Umsetzung des prioritären Handlungsfelds 2 soll ein Masterplan ausgearbeitet werden, mit dem v.a. die betrieblichen, technischen, infrastrukturellen, raumplanerischen und rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Nutzungskonzept umsetzen zu können. Dies trägt zur notwendigen Planungssicherheit bei, damit Betriebe in kreislaufwirtschaftliche Kooperationen, Symbiosen und Innovationen investieren.

4.2.3 Handlungsfeld 3: Grosser Handlungsbedarf in den Bereichen Energieversorgung, erneuerbare Energien und Ressourceneffizienz

Die Resultate des 3 Workshops vom 28. März 2023 verdeutlichen, wo die Betriebe den grössten und unmittelbaren Handlungsbedarf sehen.⁸

7 Environmental Social Governance (ESG), zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung). Wir auch als weiter gefasster Begriff bzw. Ansatz für CSR (Corporate Social Responsibility) verwendet.

8 Zusammenfassung der Resultate aus dem 3. Workshop vom 28. März 2023:

- Für den ESP braucht es eine breit abgestützte **Entwicklungsvision** zur Positionierung und zur Klärung der unternehmerischen Randbedingungen mit einem starken Fokus auf die industrielle Entwicklung;
- Basierend auf einer solchen Vision, können Unternehmen in Kooperationen und Synergien investieren.
- Als wichtige Voraussetzungen für Kooperationen werden ein starkes Unternehmertum sowie ein Kümmerer inkl. einer gemeinsamen Organisationsform und Finanzierung angesehen.

Die Firmen weisen darauf hin, dass diese Themenbereiche neben der ökologischen auch zunehmend eine finanzielle Relevanz aufweisen. Im Bereich Fernwärme laufen zudem bereits Projekte. Es besteht eine hohe Bereitschaft, weitere konkrete Massnahmen anzugehen, die sich rasch und wirksam umsetzen lassen.

Auf Grund dieser Aussagen wird ein 3. prioritäres Handlungsfeld vorgeschlagen, bei dem der Fokus bewusst auf die Bereiche Energieversorgung, Versorgungssicherheit sowie insbesondere die Eigenversorgung mittels erneuerbarer Energien liegt. Ziel ist, möglichst rasch konkrete Massnahmen / Projekte umsetzen zu können, die für alle Akteure (v.a. Firmen und Standortgemeinden) spürbare Vorteile bringen (Stichwort: Low-hanging Fruits).

Zusammenfassung zur Bildung der drei prioritären Handlungsfelder

Die Fokussierung ist ein erster und pragmatischer Ansatz, die räumlich-städtebaulichen Entwicklungsvorschläge für die 5 Teilareale, mit konkreten Handlungsempfehlungen und Massnahmen zu den beiden Hauptthemen Gebietsmanagement und Kreislaufwirtschaft ergänzen zu können.

Die beiden institutionellen Handlungsfelder «Organisation» und «Masterplan» bilden eine unverzichtbare Grundlage, um das ESP-Gebietsmanagement und die Umsetzung des Nutzungskonzeptes starten zu können. Mittel- und langfristig werden mit den beiden Handlungsfeldern die Voraussetzungen geschaffen, um die Vielschichtigkeit und den grossen Umfang an Themen, wie sie in Abbildung 26 aufgezeigt werden, bearbeiten zu können.

Ziel ist, mit diesen beiden langfristig ausgerichteten Handlungsfeldern einen Rahmen zur Verfügung zu stellen, damit Firmen zu spezifischen Themen Bottom-Up-Initiativen entwickeln, insbesondere für die Energienutzung und -erzeugung, die Bereitstellung von Infrastrukturen und Flächen für die Abfall- und Ressourcenbewirtschaftung, firmenübergreifende Mobilitäts- und Logistikkonzepte sowie für die Nutzung der industriellen Synergien zwischen den Firmen.

Das 3. Handlungsfeld «Energie- und Industrieclustern» ist sachbezogen und nimmt den vorhergehenden Punkt auf, indem bewusst nur für das Thema Energienutzung und -erzeugung konkrete Handlungsempfehlungen und Massnahmen zusammengestellt werden, wie sie insbesondere im 3. und letzten Workshop von den beteiligten Firmen diskutiert und auch gefordert wurden. Je erfolgreicher und stabiler der Rahmen durch die beiden Handlungsfelder 1 und 2 aufgebaut wird, desto mehr werden weitere Sachthemen von den Firmen aufgegriffen werden.

Im Sinne eines Ausblicks lässt sich auch die notwendige Transformation von fossilen zu erneuerbaren Energien auf der Ebene des ESP als neues Handlungsfeld und im Rahmen einer gemeinsamen Klima- und Energiestrategie in Kombination mit konkreten Umsetzungsmassnahmen auf regionaler Ebene initiieren und forcieren. Gemeinsame Strukturen wie das ESP-Gebietsmanagement und weitere Plattformen ermöglichen in diesem Fall die notwendige Koordination mit der bereits existierenden und umfassenden Klimastrategie des Kantons Luzern.

-
- Die zukünftige Attraktivität des ESP hängt auch davon ab, wie die grossen noch freien Flächen genutzt und gestaltet werden.
 - **Konkrete kreislaufwirtschaftliche Ansätze, deren Umsetzung auf ein gemeinsames Interesse stösst:**
 - **Shared Services:** Firmenflotten mit Flottenmanagement, gemeinsame Ladestationen, KITAS (Zusammenarbeit zwischen Firmen und mit den staatlichen Institutionen), HR-Sharing (Lehrlinge, Temporäre, Ausbildung, Facility Management) Verpflegung
 - **Energieversorgung:** Grosses Potenzial für lokale Wärme- und Stromproduktion bis hin zu einer (Fast-)Autarkie mit neuen Kooperationsformen (auch mit der Landwirtschaft). Gefordert wird eine kommunale Energieplanung.
 - **Mobilität:** Breiter Ausbau für Velos und ÖV innerhalb des ESP, vernetzt mit den regionalen Angeboten
 - Die aktuellen (falschen / fehlenden) Randbedingungen verhindern viele gute Möglichkeiten. In den folgenden Bereichen müssen sie unbedingt verbessert bzw. geschaffen werden: **Systemübergreifende Energie-Eigenproduktion und -Eigennutzungen, Raumplanung, Kooperationen mit der Land- und Forstwirtschaft, Shared Services und Gebietsmanagement.**

In den nachfolgenden Kapiteln 4.3 bis 4.5 werden für die drei prioritären 3 Handlungsfelder Handlungsempfehlungen und Massnahmen aufgeführt. Die Zusammenstellungen entsprechen dem heutigen Wissenstand nach 3 Workshops und sind entsprechend nicht abschliessend.

Die Berücksichtigung bestehender staatlicher Angebote, wie z.B. die Innovationsförderung oder die Mobilitätsberatung sowie die Vernetzung mit weiteren regionalen, kantonalen oder nationalen Akteuren, Programmen und Projekten sind jeweils inhärente Aufgaben der 3 Handlungsfelder. Ziel ist, Redundanzen zu vermeiden und Synergien bestmöglich zu nutzen.

Abbildung 25: Die 3 Handlungsfelder «Organisation – Masterplan – Industrie- und Energieclustern» als Grundlage für den kreislaufwirtschaftlichen Teil des Nutzungskonzeptes, die Trägerschaft des ESP sowie die langfristige Bearbeitung des vielschichtigen und umfangreichen Themenkatalogs des ESP. Quelle: Eigene Graphik



4.3 Handlungsfeld 1: Organisation des ESP

KERNELEMENTE

- Der Aufbau und Einführen eines regionalen Arbeitszonen- und Standortmanagements, eines ESP-Gebietsmanagements sowie von Plattformen für kreislaufwirtschaftliche Symbiosen und Kooperationen.

HAUPTAUFGABEN

- **Die Zuordnung übergeordneter Aufgaben zur weiteren Entwicklung des ESP Hochdorf-Römerswil als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt:**

Gemäss Vorgaben der kantonalen Richtplanung (siehe Kap. 4.2.1) werden auf der Basis des Nutzungskonzeptes sowie vertiefende Planungen in den Teilgebieten die Aufgaben und Pflichten sowie die dazu notwendigen Organisationsformen und Ressourcen geklärt und zugeordnet, welche die IDEE SEETAL als Regionaler Entwicklungsträger zur Bewältigung dieser übergeordneten Aufgaben benötigt. Dazu gehören insbesondere:

- Eine Kooperationsvereinbarung zwischen den Standortgemeinden, den kantonalen Dienststellen, den regionalen Entwicklungsträgern und weiteren Beteiligten

(kantonale Wirtschaftsförderung, Grundeigentümer/Firmen) zu Regelung und Umsetzung der mit dem Nutzungskonzept aufgezeigten Entwicklungsabsichten, der dazu notwendigen planerischen Instrumenten und Erschliessungsmassnahmen, eines operativen Gebietsmanagements sowie Informations-, Promotions- und Marketingmassnahmen.

- Die Einführung eines regionalen Arbeitszonen- und Standortmanagements, welches folgende Aspekte beinhaltet:
 - o Eine Übersicht über sämtliche Entwicklungsschwerpunkte, Arbeitsplatzgebiete und Arbeitsplatzareale der Region,
 - o die optimale Nutzung der Arbeitszonen (Aktivierung und Bereitstellung vorhandener Reserven, Nutzung von Synergien, Auszonung von nicht benötigten Flächen usw.);
 - o die Optimierung der Flächenverteilung und -nutzung (mehrgeschossige Bauten, Parkierung usw.);
 - o eine Abstimmung der Arbeitsplatzstandorte mit den Wohnstandorten;
 - o die Übernahme eines aktiven Gebietsmanagement des ESP und der regionalen Arbeitsplatzgebiete.
- **Aufbau geeigneter Organisationsformen zur Einführung eines aktiven regionalen Arbeitszonen- und Standortmanagements unter Einbezug der relevanten Akteure: IDEE SEETAL (als zuständiger RET), 2 Standortgemeinden, Kanton (rawi), lokal ansässige industrielle und gewerbliche Betriebe:**
 - Definition der Aufgaben und Pflichten generell (für die Region) sowie spezifisch (für den ESP) der Geschäftsstelle der IDEE SEETAL zur Übernahme eines aktiven Gebietsmanagements mittels eines Gebietsmanagers:
 - o Die Koordination der territorialen Organisation und Entwicklung des ESPs (Raumplanung, Bebauung, Verkehr & Mobilität, Wirtschaftsförderung): Überführen des Entwicklungskonzeptes in die kantonale, regionale und allenfalls kommunale Richtplanung (Stichwort kantonale Richtplanrevision), in Nutzungs-, Sondernutzungsplanungen, Unterstützung der Standortgemeinden bei der Anpassung ihrer Ortsplanungen.
 - o Die institutionelle und administrative Vertretung des ESP nach innen und aussen.
 - o Die Einrichtung einer ESP-Plattform «Marktplatz der Ideen und Ressourcen für Kreislaufwirtschaft» zur Initiierung, Vermittlung und Realisierung konkreter Kooperationen und Projekte zwischen den Betrieben (betrieblichen Symbiosen) sowie zwischen den Betrieben und den Gemeinden zu den Themen Kreislaufwirtschaft, "Shared Services" und "Mutualized Surfaces" sowie Mobilitätsberatung)
 - o Die Unterstützung der Betriebe und relevanten Grundeigentümer bei der Bildung geeigneter Organisationsformen insbesondere für die Bereiche Erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit: z.B. Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV -> siehe EnergieSchweiz); Genossenschaft zur Energienutzung (siehe NFP Energie); Interkommunales Gremium beispielsweise für Nachhaltiges Bauen, Nachhaltigkeitszirkel oder -rat (Berücksichtigung Legitimation und Auftrag, Vermeiden von «Parallelgremien»); Ausschuss aus Unternehmensvertretenden beispielsweise innerhalb des Gewerbeverbands; weitere Trägerschaftsformen für die Bewirtschaftung von Territorien.
 - o Förderung von Innovation und Aufbau von Partnerschaften: z.B. Aufbau eines Kompetenzzentrums für Ressourceneffizienz (KLW, Erneuerbare Energie und zirkuläres Bauen) in Zusammenarbeit mit regionalen Partnern (z.B. Innovations-Transfer Zentralschweiz ITZ, Fachhochschulen, Universitäten) oder Akteuren auf nationaler Ebene (z.B. RegioSuisse im Bereich Kreislaufwirtschaft).

In Bezug auf die 4 Hypothesen ergibt sich daraus die folgende Liste möglicher Handlungsempfehlungen und Massnahmen, die es in einer ersten Phase noch zu priorisieren gilt:

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MASSNAHMEN (Zusammenfassung, Details siehe Anhang 7.1.1)

O1. Aufbau eines Kompetenzzentrums für Ressourceneffizienz

- O1.1 Information, Sensibilisierung und Wissenstransfer: Aufarbeiten und Bereitstellen von Erfahrung und Wissen, Informationen, Dokumentationen.
- O 1.2 Unterstützung beim Aufbau neuer Geschäftsmodelle

O 2. Vermittlung und Unterstützung von betrieblichen Kooperationen und Symbiosen

- O2.1 Betriebliche Symbiosen zur optimalen Ressourcennutzung
- O2.2 Gemeinsame Bewirtschaftung von Fahrzeugen und deren Infrastrukturen
- O2.3 Gemeinsame Aus-, Weiterbildung und Vermittlung von Fachpersonen
- O2.4 Gemeinsame Bewirtschaftung von Räumlichkeiten
- O2.5 Gemeinsame Bereitstellung von Dienstleistungen (z.B. Verpflegung, Sport und Freizeitangebote, Kitas)

O3 Unterstützung der Innovationsförderung

- O3.1 Veranstaltungen zur Innovationsförderung
- O3.2 Zusammenarbeit mit externen Organisationen

O4 Kooperation für die Produktion, die Verteilung und den Konsum von Energie

- O4.1 Aufbau einer Trägerschaft für die Produktion, Verteilung und den Konsum von Energie
- O4.2 Beratung der Firmen zu den Modellen der Nutzung von (Prozess-) Wärme, Verteilung und Speicherung.

Bezug zur Raumplanung und zur laufenden Revision des kantonalen Richtplans:

Der Kanton startete den Revisionsprozess im Juli 2020 und will diesen bis 2025 abschliessen.

Neben der Einführung und Übernahme der Koordinations- und Entwicklungsaufgaben durch die IDEE SEETAL spielt die Richtplanrevision vor allem für die zukünftige Definition und die räumliche Verteilung bzw. Intensität von Mischnutzungen in den 5 ESP-Teilarealen eine zentrale Rolle.

Zum aktuellen Stand lassen sich aus der Stellungnahme des vom 9. März 2023 folgende Punkte zusammenfassen:

- Im Rahmen der Vorarbeiten zur Revision hat der Kanton die zweckmässigen Nutzungsprofile für alle ESPs überprüft und festgelegt.
- Für den ESP Hochdorf-Römerswil wird neben den Standard-Nutzungen «Produktion» und «Gewerbe» eine Mischnutzung mit substanziellem Wohnanteil nur für das zentrumsnahe «Südi-Areal» als sinnvoll erachtet.
- Grundsätzlich werden Mischnutzungen für ESPs als nicht zonenkonform angesehen und bedingen eine Umzonung inklusive einer Anpassung des kantonalen und regionalen Richtplans sowie der kommunalen Bau- und Zonenordnung.
- Es wird vom rawi jedoch auch festgehalten, dass sich in der heutigen Arbeitswelt neue Anforderungen an zusätzliche Mischnutzungen ergeben und vorstellbar sind. Hintergrund

sind die laufende Deindustrialisierung und die Transformation der Wirtschaft in Richtung Dienstleistungen, das neue Verständnis zur Kombination von Wohnen-Arbeiten und Leben, verstärkt durch die die Effekte aus der Pandemie. Daraus ergeben sich Bedürfnisse nach neuen Kombinationsmöglichkeiten, wie z.B. zentrums- oder gewerbenahes Wohnen in Gebieten in denen siedlungsverträglichere und emissionsärmere Produktionsmöglichkeiten und Nutzungskombinationen möglich und explizit auch erwünscht sind. Aktuelle Überlegungen gehen in Richtung «Company-Town» und können als Weiterentwicklung der «Campus»-Idee angesehen werden.

- Voraussetzung für eine solche räumliche und funktionale Erweiterung der Mischnutzung ist einerseits eine Interessensabwägung, die aufzeigt, weshalb eine kombinierte Wohn- und Arbeitsnutzung sinnvoll ist. Andererseits sind dazu vertiefende Abklärungen und Planungen notwendig, um darzulegen zu können, wie diese Arten von kombinierten Wohn- und Arbeitsnutzungen für bestimmte Lagen städtebaulich-architektonisch aussehen und weshalb solche neuen Kombinationen den ESP im Sinne eines Arbeits-, Produktions- **und** Lebens-Standorts von kantonaler Bedeutung zusätzlich stärkt und attraktiv macht.

Fazit: Die erwähnten Vertiefungen zur Abklärung möglicher Mischnutzungen sind für das «Südi-Areals» eben erst gestartet. In weiteren Teilgebieten werden Vertiefungen geprüft. Dabei gelten die vom Kanton gesetzten Rahmenbedingungen. Inwieweit die daraus resultierenden Vorschläge für Mischnutzungen in den revidierten Richtplan aufgenommen werden, ist Teil des Revisionsprozesses und kann in der vorliegenden Fassung des ESP-Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes nicht beantwortet werden. Die dazu sind weitere Prozessschritte notwendig, die im Kapitel 6. «Umsetzung» aufgezeigt werden.

Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept dient jedoch als Grundlage und Leitlinie, um Mischnutzungen im Sinne von sinnvollen und gewinnbringenden Synergien zu entwickeln und in die Richtplan-Revision einzubringen.

4.4 Handlungsfeld 2: Bereitstellen eines ESP-Masterplans als Grundlage zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes

Ziel dieses Handlungsfeldes ist es, die notwendigen übergeordneten Randbedingungen, die gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben, die gesetzlich vorgegebenen sowie die selbstgesetzten Zielsetzungen zu kennen und zusammenzustellen, damit für die Teilgebiete Umsetzungsprojekte formuliert werden können, die wiederum den Firmen mehr Planungs- und Investitionssicherheit geben.

Hauptakteur für die Erstellung und das Umsetzen eines Masterplanes ist das ESP-Gebietsmanagement, bzw. der RET IDEE SEETAL in Form eines Gebietsmanagers (siehe Handlungsfeld 1, Kap. 4.2.1)

KERNELEMENTE

Ein Planungsdokument mit Leitbildern (z.B. zur Klimaneutralität und Ressourceneffizienz), Verankerungen von Prinzipien und Infrastrukturen in der Bau- und Zonenordnung sowie mit Aussagen zu Kooperationen und Synergien (z.B. Konkretisierung von «Shared Services» und von «Mutualized Surfaces»), Sicherstellen von Infrastrukturen zur Innovationsförderung und zur Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien.

Grundlagendossier mit Informationen zu relevanten Angeboten, Programmen, Strategien, Konzepten, Politiken sowie Gesetzgebungen und Verordnungen

HAUPTAUFGABEN

- Die relevanten politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Randbedingungen (national, kanton, regional) werden geklärt und auf den ESP übertragen: Politiken, Leitbilder, marktwirtschaftliche Instrumente.

- Die gesetzlichen Vorgaben und Rangbedingungen werden im Hinblick auf die 5 Teilgebiete sowie auf den gesamten ESP und dessen regionale Einbindung überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen erfasst: Raumplanung (Kantonale Richtplanrevision, Auswirkungen auf den regionalen Richtplan, Notwendigkeit eines Siedlungsleitbilds und einer Sondernutzungsplanung, BZO-Revision), Umwelt (Boden, Wasser, Luft, Biodiversität, Abfälle, Klima), Mobilität, Energie, Klima -> Gesetze, Verordnungen.
- In Ergänzung dazu werden die für das Gewerbe und die Industrie geltenden Regulatorien und Standards (Stichwort Compliance) im Hinblick auf deren Einfluss auf die möglichen Entwicklungsstrategien überprüft und zusammengestellt.
- Parallel dazu werden die strategischen, gewerblich-industriellen sowie infrastrukturellen Ziele weiter präzisiert: Dazu gehören konkrete Aussagen und Vertiefungen zu Märkten & Innovation, Klima (Anpassung / Schutz, Klimaneutralität, Netto-0, Hitze), Verkehr & Logistik, Mobilität, Ressourceneffizienz, Fachkräfte, Mischnutzungen.
- **Die Möglichkeitspläne für die 5 Teilgebiete werden so weit vertieft, dass daraus konkrete Projekte für die jeweilige Raumordnung, die städtebaulichen Entwicklungsformen, die architektonischen Gestaltungen, für die kreislaufwirtschaftlichen Ansätze, Projekte und Massnahmen sowie für die Entwicklung der Infrastruktur abgeleitet und in eine Umsetzung übergeleitet werden können.**

In Bezug auf die 4 Hypothesen ergibt sich daraus die folgende Liste möglicher Handlungsempfehlungen und Massnahmen, die es in einer ersten Phase noch zu priorisieren gilt:

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MASSNAHMEN (Zusammenfassung, Details siehe Anhang 7.1.2)

M1 Ressourceneffizienz verbindlich verankern

- M1.1 Leitbild Klimaneutralität und Ressourceneffizienz im ESP
- M1.2 Verankern von Flächen für Infrastrukturen zur Umsetzung der Ressourceneffizienz in der Bau- und Zonenordnung
- M1.3 Aufbau eines integralen Abfall- und Ressourcenbewirtschaftungssystem
- M1.4 Anreizsystem für die Steigerung der Ressourceneffizienz

M2 Kooperationen und Synergien planerisch verankern

- M2.1 Planung und Umsetzung von «Shared Services» und von «Mutualized Surfaces»
- M2.2 Planung von multifunktionalen Infrastrukturen
- M2.3 Identifikation von industriellen und gewerblichen Synergien⁹ auf Prozessebene

⁹ **Industrielle und gewerbliche Symbiosen sind ein Werkzeug der Kreislaufwirtschaft:**

- Optimiert wird jeweils das (gewerbliche und industrielle) Gesamtsystem und nicht nur das einzelne Unternehmen.
- Daraus ergibt sich für alle beteiligten Firmen eine Win-Win-Situation.
- Sie ergeben sich, wenn traditionell nicht vernetzte Unternehmen neuartige Geschäftsbeziehungen identifizieren und realisieren. Ideal ist, wenn diese Unternehmen sich in lokaler Nähe zueinander befinden, wie dies in einem ESP der Fall ist,
- Sie sind in der Regel mit dem Austausch von Materialien oder Energie, aber auch von Wissen, Logistik & sonstige Services verbunden.
- Die ermöglicht, dass Abfälle/Nebenprodukte zu Ressourcen für andere Betriebe werden, was den Bedarf an Primärrohstoffen und das Abfallaufkommen reduziert -> Umweltbelastungen können gesenkt werden, -> Materialkreisläufe schliessen sich -> Unternehmen profitieren finanziell und durch mehr Innovation.

M3 Sicherstellen von Infrastrukturen zur Innovationsförderung

M3.1 Vorsehen eines "Techno-Park-Corners" als Teil des ESPs

M3.2 Konkretisierung der Innovationsförderung

M4 Entwicklung eines integralen Systems für die Produktion und Nutzung Erneuerbarer Energien

M4.1 Schaffung und Sicherung von Randbedingungen für Energie-Eigenproduktion

M4.2 Transformationsprozess von fossilen zu erneuerbaren Energien

Bezüge zur Raumplanung und weiteren Gesetzgebungen sowie Verordnungen:

Mit dem Masterplan sind insbesondere die folgenden Bereiche zu klären bzw. die dazu relevanten Informationen und Grundlagen zusammenzutragen:

- Informationen und Kontaktpersonen zu existierenden staatlichen Angeboten / Programmen / Strategien z.B. in den Bereichen Energie /Erneuerbare Energie, Energietransformation, Klimaschutz und Klimaanpassung, Innovationsförderung oder Mobilität
- Nationale, kantonale und falls vorhanden regionale und kommunale Angebote, Programme, Strategien, Konzepte, Politiken sowie Gesetzgebungen und Verordnungen in den Bereichen:
 - Raumplanung (z.B. Auswirkungen aus der Richtplanung, Notwendigkeit eines Siedlungsleitbilds und einer Sondernutzungsplanung, kommunale BZO-Revision),
 - Umwelt (Boden, Wasser, Luft, Biodiversität, Abfälle, Klima, Energie)
 - Nachhaltigkeit (ESG und SDG)
 - Industrieller Entwicklung und Ressourcenschutz / -effizienz
 - Energie /Erneuerbare Energie, Energietransformation
 - Klimaschutz und Klimaanpassung
 - Innovationsförderung
 - Mobilität
- Best Practice Beispiele aus der Schweiz und dem Ausland.
- Wichtige Verbände, Vereinigungen und Plattformen.
- Regionale und nationale Schlüsselakteure / -personen
- Informationen aus den Medien.

4.5 Handlungsfeld 3: Fokussierung des Industrie- und Energiecluster auf den Bereich Produktion Erneuerbarer Energie

Der Grund dieses Handlungsfeld 3 stark auf die gemeinsame Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien auszurichten, ist der, dass aus den Workshops hervorging, dass seitens der Unternehmen dazu ein grosses Interesse besteht, bereits konkrete Ideen und Konzepte ange-dacht werden und es somit zu einer raschen Umsetzung der Massnahmen kommen kann.

Hauptakteur für die Erstellung und das Umsetzen dieses Handlungsfeldes sind primär die an-sässigen Unternehmen. Als Vermittler und Initiator spielt jedoch der Gebietsmanagers eben-falls eine wichtige Rolle, im Sinne, dass über diese Thematik sich rasch eine erste operative Tä-tigkeit aufbauen und zeigen lässt.

KERNELEMENTE

- Konkrete Projekte für den Auf- und Ausbau der Produktion Erneuerbarer Energie, zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Reduktion des Energieverbrauchs.
- Strategie und Entscheidungsfindung zur Energietransformation.
- Förderung und Nutzung neuer Technologien.

HAUPTAUFGABEN

- Der ESP wird in Bezug auf die Produktion erneuerbarer Energie als geographische Einheit mit den verschiedenen Teilgebieten sowie mit den Schnittstellen zu den 2 Standortgemeinden, der Region organisiert. Vorstellbar sind auch kantonale und überkantonale Schnittstellen.
- Die dazu notwendigen aktuellen sowie zukünftigen Infrastrukturen werden gemeinsam ausgebaut und genutzt.
- Die Strategie und Entscheidungsfindung zum gemeinsamen Umgang mit Energie werden definiert und umgesetzt. Dazu gehören: Der Ersatz fossiler Energieträger, die Optimierung der Kostenprofile, die politische und regulatorische Unterstützung für kostenmässig wettbewerbsfähige Lösungen durch die Behörden.
- Die spezifische Zusammensetzung und Kooperation der ansässigen sowie zukünftigen Firmen:
 - > werden aus den jeweiligen Bedürfnissen definiert;
 - > entsprechen der technischen Machbarkeit von individuellen und gemeinsamen Lösungen sowie
 - > nehmen Bezug auf die Wirtschaftlichkeit sowie die umweltrelevanten Potenziale.
- Grundlagen sind gemeinsame Bestrebungen, ein Netzwerk sowie die Weiterentwicklung von Geschäftsmodellen: z.B. der Zusammenschluss für den Eigenverbrauch ZEV -> siehe EnergieSchweiz oder zu einer Genossenschaft zur Energienutzung (siehe NFP Energie), Nah-/Fernwärme-Netz, Holzcluster.

In Bezug auf die 4 Hypothesen ergibt sich daraus die folgende Liste möglicher Handlungsempfehlungen und Massnahmen, die es in einer ersten Phase noch zu priorisieren gilt:

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MASSNAHMEN

(Zusammenfassung, Details siehe Anhang 7.1.3)

E1 Energiecluster und Ressourceneffizienz

- E1.1 Binnerversorgung mit erneuerbaren Energien ausbauen
- E1.2 Lokale Recycling-Systeme

E2 Energiecluster und Kooperationen

- E2.1 Synergien auf Prozessebene

E3 Energiecluster und Innovation

- E3.1 Förderung und Nutzung neuer Technologien

E4 Energiecluster und Produktion erneuerbarer Energie

E4.1 Aufgabe und Umsetzung eines integralen Projektes zur Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien für den gesamten ESP

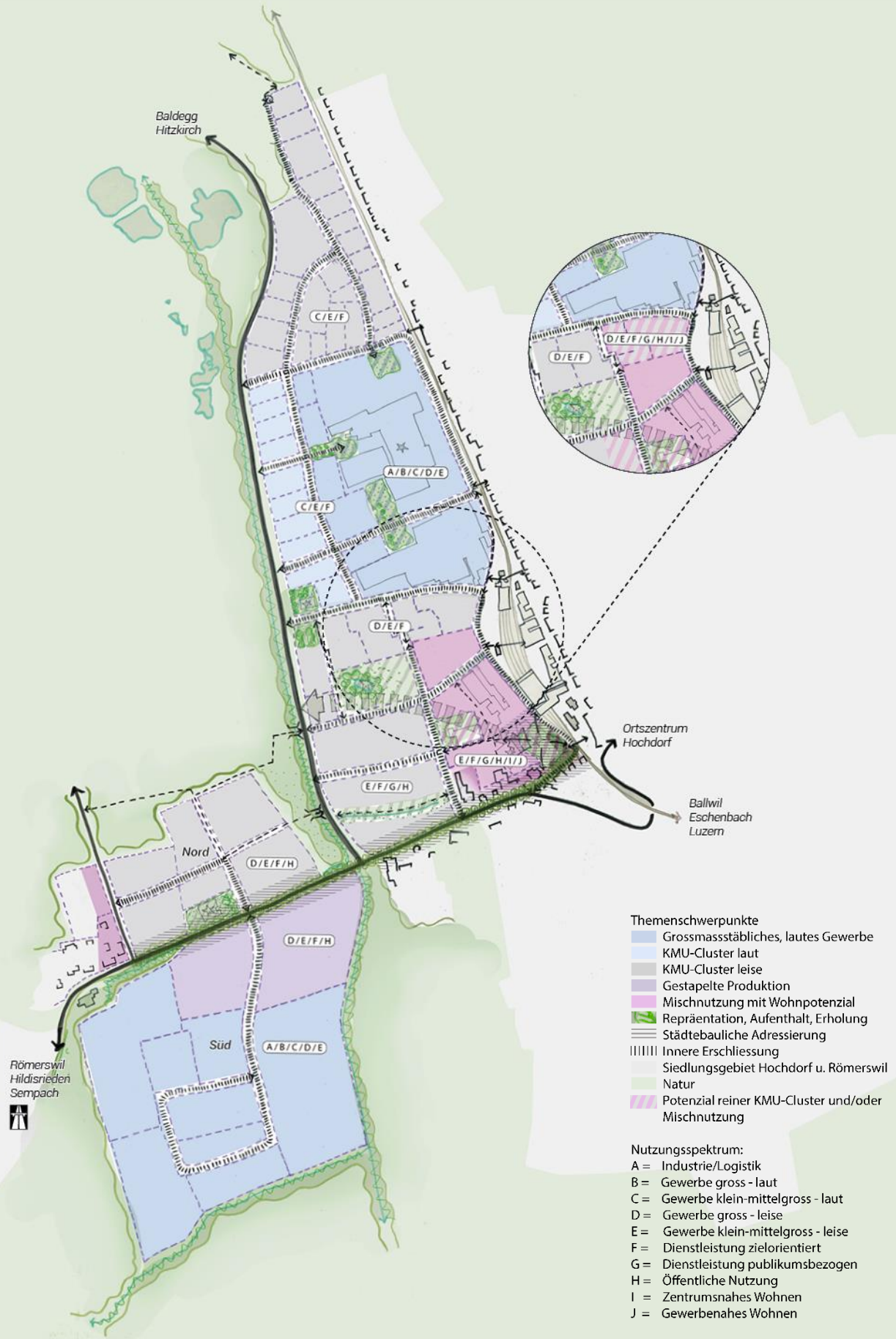
Bezüge zur Raumplanung, weiteren Gesetzgebungen und Verordnungen sowie regionalen/kantonalen/nationalen Angeboten, Programmen und Strategien:

Im Sinne einer ersten summarischen Auslistung sind folgende Bereiche zu analysieren, damit die relevanten Gesetzgebungen und Verordnungen berücksichtigt sowie auch Förderinstrumente und -programme aktiv genutzt werden:

- Bauliche und betriebliche Verordnungen auf der Ebene der kantonalen und kommunalen Ebene für die Installation und Nutzung von Infrastrukturen zur Produktion erneuerbarer Energie (auf Gebäuden, Fassaden oder alleinstehend) -> z.B. Bau und Zonenordnung;
- Die rechtlichen Voraussetzungen für den Eigenverbrauch, für die Binnenverteilung innerhalb des ESP sowie für die Netzeinspeisung von Strom aus PV-Anlagen sowie für die Gründung einer ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) oder anderer Trägerschaftsformen für die Produktion und den Konsum von erneuerbaren Energien, insbesondere Strom und Wärme.
- Technische und betriebliche Vorgaben für den Bau und Betrieb von Recycling-Anlagen.
- Förderprogramme in den Bereichen Fotovoltaik, Kreislaufwirtschaft (z.B. La Fabrique Circulaire).

5 Synthese Entwicklungskonzept

Abbildung 26: Gesamtplan




Folgende Grundsätze werden im Möglichkeitsplan abgebildet:

- Das ESP-Areal wird strukturiert durch die **Sempachstrasse** und die **Industriestrasse**. Diese haben je eine eigene Funktion: Die **Sempachstrasse** bietet als Landstrasse zwischen zwei Orten die Möglichkeit für regionale Adressen mit **Potenzial für publikumsbezogene Nutzungen, Showrooms und Dienstleistungen**. Die Industriestrasse ist eine Erschliessungsstrasse, die aber auch als **Adresse für Firmen auf dem ESP** dienen kann. Sollte die Umfahrungsstrasse gebaut werden, so wird auch die Industriestrasse zur regionalen Achse.
- **Entlang** der beiden **Verkehrsachsen** präsentiert der ESP auch sein **Gesicht nach aussen**.
- Die tendenziell **flächenintensiven Nutzungen** liegen abgewandt der Haupteerschliessungsstrassen in der **«zweiten Reihe»** entlang dem Bahndamm im Osten, sowie im Süden.
- Im Bereich der Ziegelei und ganz im Süden sind mässig bis **stark störende Nutzungen geclustert** während, entlang der Sempachstrasse und ganz im Norden nicht oder **neben den Bestehenden** werden künftig auch **gemischte Typen und Nutzungen angestrebt**, besonders entlang der Sempachstrasse. Eine gute Mischung von auch publikumsbezogenen Arbeitsnutzungen in der ersten Reihe könnte die Sempachstrasse und somit die Eintrittsachse ins regionale Zentrum Hochdorf qualitativ stärken.
- Am Bahnhof wird die **Erweiterung des Zentrums** angestrebt. Hier soll ein gemischt genutztes Stück Hochdorf entstehen. Wie weit eine künftige Mischnutzung in Bahnhofsnähe reicht, ist in weiteren Vertiefungen (z.B. Areal «Alti Cherzi») zu prüfen.

Aus der Sicht Organisation und Kreislaufwirtschaft lassen sich in Ergänzung zum Möglichkeitsplan folgende Punkte zusammenfassen:

- Die Realisierung kreislaufwirtschaftlicher Ansätze und Massnahmen ist eng mit der Organisation des ESP verknüpft.
- **Entsprechend wird mit dem Handlungsfeld 1 ein doppelter Schwerpunkt gesetzt:** Zum einen geht es um die vom Richtplan vorgegebene **Einführung und Umsetzung eines regionales Arbeitszonen- und Standortmanagements, das ein aktives ESP-Gebietsmanagement beinhaltet**. Zum anderen geht es um die **aktive Einführung und Umsetzung kreislaufwirtschaftlicher Strategien, Projekten und Massnahmen**. Beide Bereiche sollen durch die **Geschäftsstelle der IDEE SEETAL** mittels eines **Gebietsmanagers** übernommen werden und **beinhaltet 5 Kernaufgaben:**
 1. **Die Führung und Koordination der planerischen Prozesse sowie der territorialen Organisation und Entwicklung des ESPs** (Raumplanung, Bebauung, Verkehr & Mobilität, Wirtschaftsförderung), **siehe auch Kap. 6**.
 2. **Die institutionelle und administrative Vertretung des ESP nach innen und aussen**.
 3. **Einrichtung einer ESP-Plattform «Marktplatz der Ideen und Ressourcen für Kreislaufwirtschaftliche Ansätze und Massnahmen»** zu folgenden Themen (Aufzählung beispielhaft und nicht abschliessend): Erneuerbare Energien, industrielle und gewerbliche Symbiosen, "Shared Services" und "Mutualized Surfaces", Mobilität und Logistik, Aufbau von Plattformen für Wissensaustausch, Innovation, Weiterbildung und Fachpersonal, Mobilitätsberatung.
 4. **Unterstützung der Betriebe und relevanten Grundeigentümer bei der Bildung geeigneter Organisationsformen auf verschiedenen Ebenen:** z.B. Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV), Genossenschaft zur Energienutzung, Interkommunales Gremium beispielsweise für Nachhaltiges Bauen, Nachhaltigkeitszirkel oder –rat.

5. **Förderung von Innovation und Aufbau von Partnerschaften:** z.B. Aufbau eines Kompetenzzentrums für Ressourceneffizienz (KLW, Erneuerbare Energie und zirkuläres Bauen) in Zusammenarbeit mit regionalen Partnern (z.B. Innovations-Transfer Zentralschweiz ITZ, Fachhochschulen, Universitäten) oder Akteuren auf nationaler Ebene (z.B. Regio-Suisse im Bereich Kreislaufwirtschaft).
- **Handlungsfeld 2 «Masterplan»:** Ziel dieses Handlungsfeldes ist es, die notwendigen übergeordneten Randbedingungen, die gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben, die gesetzlich vorgegebenen sowie die selbstgesetzten Zielsetzungen zu kennen und zusammenzustellen, damit für die Teilgebiete Umsetzungsprojekte formuliert werden können, die wiederum den Firmen mehr Planungs- und Investitionssicherheit geben. Hauptakteur für die Erstellung und das Umsetzen eines Masterplanes ist das ESP-Gebietsmanagement, bzw. der RET IDEE SEETAL in Form eines Gebietsmanagers (siehe Handlungsfeld 1)
 - **Handlungsfeld 3 «Priorisierung eines Industrie- und Energieclusters»:** Mit dem HF 3 wird bewusst ein Fokus auf die gemeinsame Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien gelegt. Aus den Workshops ist hervorgegangen, dass seitens der Unternehmen dazu ein grosses Interesse besteht, bereits konkrete Ideen und Konzepte angedacht werden und es somit zu einer raschen Umsetzung der Massnahmen kommen kann. Hauptakteur sind primär die ansässigen Unternehmen. Als Vermittler und Initiator spielt jedoch der Gebietsmanager ebenfalls eine wichtige Rolle, im Sinne, dass über diese Thematik sich rasch eine erste operative Tätigkeit aufbauen und zeigen lässt.
 - **Im Bereich Kreislaufwirtschaft werden zum einen in den Tabellen zu den 3 Handlungsfelder insgesamt 27 mögliche Teilprojekte aufgelistet. Hinzu kommt eine Zuordnung von kreislaufwirtschaftlichen Nutzungsprofilen für die 5 Teilareale** (siehe Kap. 3):

<ol style="list-style-type: none"> 1 Industrielle Symbiosen 2 Fotovoltaik 3 Gemeinsame Nutzung / Austausch Prozesswärme, Einspeisung Wärmenetz 4 Shared Services / Mutualized Surfaces 5 Integrales Management von Abfall und Sekundärressourcen 6 Shared Mobility / Shared Logistics 7 Beteiligung Plattform: z.B. Wissenstransfer, Innovation, Weiterbildung, Fachpersonal 8 Teilnahme an gemeinsamen Trägerschaften: z.B. ZEV, Nachhaltiges Bauen 	
--	--

Die Zuordnung erfolgte auf der der Interviews, der 3 Workshops sowie der 3 Handlungsfelder. Es können damit noch keine präzisen Massnahmen abgeleitet werden. Es handelt sich um erste konzeptionelle Vorschläge und mögliche Stossrichtungen. Neben den typischen Ansätzen und Handlungsmöglichkeiten (1 – 6) geht es auch um das Potenzial sich an Plattformen und gemeinsamen Trägerschaften zu beteiligen (7 und 8).

Aus den Zuordnungen lassen sich für die 5 Teilgebiete hinsichtlich Kreislaufwirtschaft folgende Synthese ableiten:

- > **Die Nutzung industrieller Symbiosen (1)** bedingt eine kritische Masse an Ressourcen und Prozessgrössen, damit sich der Austausch von Sekundärressourcen, Materialien oder Energie, aber auch von Wissen, Logistik & sonstige Services lohnt. Diese Bedingungen

sind nur im Teilgebiet 5 «4B / Bachmann Forming / Tschopp / Seetalpark / Awindo» erfüllt.

- > **Die Produktion von Strom mittels Fotovoltaik (2)** ist hingegen in allen Gebieten problemlos möglich und auch rasch machbar.
- > **Ähnliches gilt für Gemeinsame Nutzung und den Austausch von Prozesswärme bzw. für die Einspeisung von Überschusswärme in ein lokales Wärmenetz (3).** In 4 der 5 Teilgebiete kann aus heutiger Sicht dies eine kreislaufwirtschaftliche Option sein.
- > **Auch «Shared Services» und «Mutualized Surfaces» (4) lassen in 4 von 5 Teilgebieten nutzen**, da die Möglichkeiten diesbezüglich sehr zahlreich sind und eine Teilnahme aller Betriebe möglich ist.
- > **Das integrale Management von Abfällen und Sekundärressourcen (5) lässt sich auf Grund der dazu notwendigen kritischen Mengen nur in 2 Teilgebieten realisieren** (Teilareal 4 «Südi / SBB» sowie 5 «4B / Bachmann Forming / Tschopp / Seetalpark / Awindo»)
- > **Die Bereiche 6 (Shared Mobility / Shared Logistics), 7 (Beteiligung an Plattformen: z.B. Wissenstransfer, Innovation, Weiterbildung, Fachpersonal) sowie 8 (Teilnahme an gemeinsamen Trägerschaften (z.B. ZEV, Nachhaltiges Bauen) lässt sich als Prinzip und skalenunabhängig in allen Teilgebieten realisieren.**

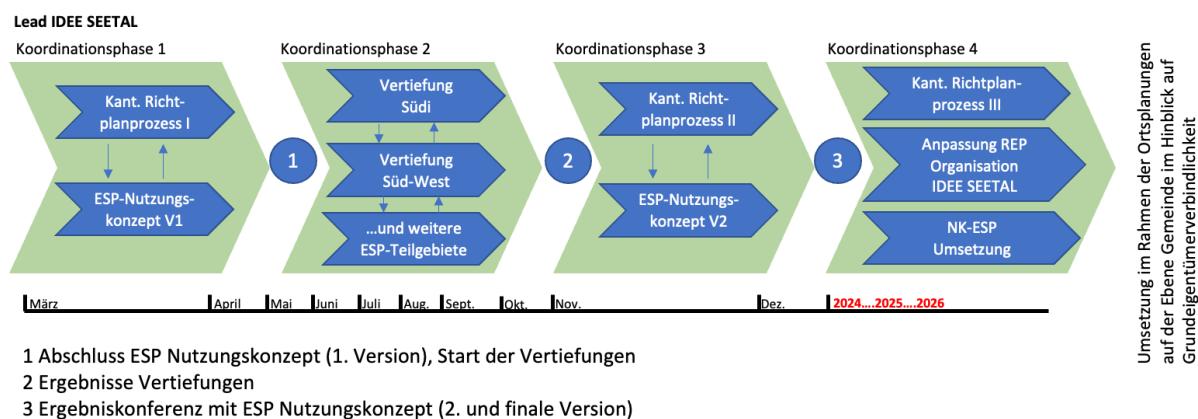
Fazit: Die Anwendung von kreislaufwirtschaftlichen Ansätzen bieten allen Firmen Chancen und Optionen, ihre Prozesse zu optimieren, ihren Energie- und Ressourcenbedarf sowie ihre Kosten und die CO₂-Emissionen zu senken. Damit können alle Unternehmen nicht nur einen substanziellen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten, sondern auch ihre Betriebe durch innovative Ansätze weiterentwickeln.

Die eigentlichen Schwerpunkte für kreislaufwirtschaftliche Ansätze und Massnahmen bilden die beiden Teilgebiete 4 «Südi / SBB» sowie 5 «4B / Bachmann Forming / Tschopp / Seetalpark / Awindo». Dort lässt sich praktisch das gesamte kreislaufwirtschaftliche Massnahmen-Spektrum nutzen.

6 Weiterführende Prozesse Richtung Umsetzung

Die vorliegende Version des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes ist aus folgenden Gründen eine erste Version (V1), die es im Rahmen von 3 weiteren Phasen in eine Umsetzung zu überführen gilt (siehe auch Abbildung 23)

Abbildung 27: Der weiterführende Prozess von der heutigen Version 1 bis zur Umsetzung mit den Schnittstellen zum Revisionsprozess des kantonalen Richtplans



Anmerkung zu den Bezeichnungen

Richtplanprozess = Revision Kantonaler Richtplan
 = Richtplankonformität

Zur Zeitachse: Es handelt sich um provisorische Daten und Annahmen zu den benötigten Zeiträumen

1. Die vorliegende Version V1 wurde inhaltlich eng auf die Vorgaben der kantonalen Richtplanung abgestimmt (siehe Kap. 4.2.1): **Koordinationsphase 1**
2. Das Resultat **1** entstand unter partizipativer Mitwirkung zahlreicher Firmen sowie der Behörden (Kanton und die beiden Standortgemeinden).
3. Dies und die Tatsache, dass der kantonale Richtplan revidiert wird, hat dazu geführt, dass von verschiedenen Akteuren Interessen und Bedürfnisse angemeldet wurden, um die weitere Entwicklung von Teilarealen zu vertiefen (**Koordinationsphase 2**). Dies gilt vor allem für das Teilareal 4 «Südi / SBB». Im Weiteren wird aktuell geprüft, ob auch für das Teilareal 5 eine vertiefende Planung vorgenommen wird (siehe Kap. 3.2.5 Teilareal 5 «4B / Bachmann Forming / Tschopp / Seetalpark / Awindo»). Weitere Vertiefungen könnten z.B. für das Teilgebiet 2 «Ziegelei / Manon» hinzukommen. Das vorliegende Entwicklungs- und Nutzungskonzept dient diesen Vertiefungen als Grundlage.
4. Die Resultate dieser Vertiefungen fließen wiederum in das Entwicklungs- und Nutzungskonzept ein. Daraus entsteht eine 2. Version **2**
5. In einer nächsten **Koordinationsphase 3** erfolgt der Abgleich zwischen dem Entwicklungs- und Nutzungskonzept V2 und dem Richtplaneintrag zum ESP Hochdorf-Römerswil. Mit diesem Schritt wird auch geklärt, welche Mischnutzungen in welchem Umfang in den verschiedenen Teilarealen möglich sein werden (siehe auch Kap. 4.2.1 Handlungsfeld 1 -> Box: Der Bezug zu den raumplanerischen Prozessen).
6. Diese Bereinigung und Festlegung im Richtplan erlaubt, das Entwicklungs- und Nutzungskonzept im Rahmen einer Ergebniskonferenz abzuschliessen und zu verabschieden: **3**

7. In der Koordinationsphase 4 geht die Richtplanrevision in den Abschluss. Gleichzeitig baut die IDEE SEETAL die notwendigen Kapazitäten, Kompetenzen und Strukturen auf, um das Arbeitszonen- und Standortmanagements sowie die Einführung und Umsetzung kreislaufwirtschaftlicher Strategien, Projekten und Massnahmen durch die Geschäftsstelle der IDEE SEETAL mittels eines Gebietsmanagers zu übernehmen.

Über die 4 Koordinationsphasen hinweg nimmt die Verbindlichkeit des Entwicklungs- und Nutzungskonzepte zu. Eine wichtige Etappe dazu bildet die Ergebniskonferenz ³: Ziel ist, dass im Sinne eines Kommittments zur Umsetzung, z.B. eine gemeinsame Charta oder ein Letter of Intent von allen beteiligten Firmen und Behörden unterzeichnet werden.

7 Anhang

7.1 Die Handlungsempfehlungen und Massnahmen zu den 3 Handlungsfelder im Detail

7.1.1 Handlungsfeld «Organisation»

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MASSNAHMEN (Details)

O1. Aufbau eines Kompetenzzentrums für Ressourceneffizienz

O1.1 Information, Sensibilisierung und Wissenstransfer: Aufarbeiten und Bereitstellen von Erfahrung und Wissen, Informationen, Dokumentationen.

Ziele

- Aufbau einer eigenen ESP-spezifischen Wissen- und Erfahrungsbasis, die laufend erweitert wird.

Massnahmen

- Erfahrungsaustausch, Bildung, Wissensaufbau und -transfer zu spezifischen Primär- und Sekundärressourcen, zu nachhaltigem und zirkulärem Bauen (z.B. in Kombination mit Masterarbeiten an Hochschulen und Fachhochschulen), Best-Practice und zu Ausrichtung der Industriellen Prozesse auf Sekundärressourcen.
- Plattform zur Vernetzung der Akteure (Wirtschaft, Wissenschaft, öffentliche Hand, Bevölkerung) zu spezifischen Ressourcen wie Holz, Energie, Baumaterialien.

O 1.2 Unterstützung beim Aufbau neuer Geschäftsmodelle

Ziele

- Unterstützung bieten für den Aufbau neuer Geschäftsmodelle.
- Go-to-Market Strategien entwickeln, um neue Geschäftsmodelle zu lancieren und zu testen.
- Analyse der bestehenden Wertschöpfungsketten der spezifischen Ressourcen und Aufbau neuer Geschäftsmodelle.

Massnahmen

- Studien zu Geschäftsmodellen durch die Zusammenarbeit mit Hochschulen und Fachhochschulen.
- Vermittlung von Beratungen zu zirkulärem Bauen in Zusammenarbeit mit spezialisierten Firmen, der Wissenschaft und mit Verbänden zur Zirkularität (z.B. Circular Economy Switzerland).
- Zusammenarbeit mit der angewandten Forschung: Kombination mit Masterarbeiten an Hochschulen und Fachhochschulen.

O 2. Vermittlung und Unterstützung von betrieblichen Kooperationen und Symbiosen

O2.1 Betriebliche Symbiosen zur optimalen Ressourcennutzung

Ziele

- Verbesserte Ausnutzung von Ressourcen in der ganzen Wertschöpfungskette auf lokaler Ebene.
- Verwendung von Sekundärressourcen in Produktionsprozessen.

- Minimierung von Transporten durch Nutzung von Nebenprodukten oder Sekundärressourcen vor Ort.
- Förderung einer nachhaltigen Mobilität.

Massnahmen

- Aufstellung von Stoffflüssen zu den wichtigsten Primär- und Sekundärressourcen.
- Betriebliche Symbiose zu primären Ressourcen wie Holz, Kunststoffe sowie Sekundärressourcen identifizieren, organisieren und umsetzen.
- Prüfen, testen und Ersatz von Primärressourcen durch Sekundärressourcen.
- Aufbau einer Mobilitätsberatung zur Förderung des Langsamverkehrs mit Velostationen und Velohub, Optimierung des Transports und der Logistik, ein Mobilitätscoach für Firmen.

O2.2 Gemeinsame Bewirtschaftung von Fahrzeugen und deren Infrastrukturen

Ziele

- Umstellung der Fahrzeugflotten auf nicht-fossil betriebene Fahrzeuge
- Optimale Ausnutzung von Fahrzeugen.
- Förderung von Infrastrukturen nachhaltiger Treibstoffe wie H2- oder E-Ladestationen.

Massnahmen

- Zusammenarbeit bei (nachhaltigen) Firmenflotten mit Flottenmanagement
- Kooperation mit dem lokalen Gewerbe für Unterhalt und Ladestationen.
- Einführung von z.B. Sharing Modellen und Fahrzeug-Pools.

O2.3 Gemeinsame Aus-, Weiterbildung und Vermittlung von Fachpersonen

Ziele

- Reduktion von HR-Kosten für die Aus- und Weiterbildung von Fachpersonal reduzieren.
- Einfachere Fachpersonenvermittlung, Ersatz von Fachpersonen

Massnahmen

- Schaffen von attraktiven Einstiegs- und Karrieremodellen insbesondere für Studienabgängerinnen oder Wiedereinsteiger (Stichwort: Vereinbarkeit von Familie und Beruf, siehe auch unten O2.5)
- Kreatives, dynamisches HR-Sharing: Lehrlinge, Temporäre, Aus- und Weiterbildung.
- Gemeinsame Organisation der Aus- und Weiterbildung von Fachpersonen beispielsweise von jährlichen Sicherheitskursen
- Fachpersonenvermittlung für Arbeitsausfälle, Mangel an Fachpersonen, Einsatz von Fachpersonen mit spezifischer Fachkompetenz.

O2.4 Gemeinsame Bewirtschaftung von Räumlichkeiten

Ziele

- Bessere Ausnutzung von Räumlichkeiten, Reduktion leerstehender Räume (siehe auch M2.1 und M2.2)

- Bereitstellung von öffentlichen Begegnungsorten.

Massnahmen

- Gemeinsam organisiertes Facility Management: Betrieb, Unterhalt, Sicherheit.
- Organisation und Umsetzung von Mutualized Surfaces (siehe Tabelle Masterplan).
- Gemeinsame Bürodienstleistungen und Co-Workings.

O2.5 Gemeinsame Bereitstellung von Dienstleistungen

Ziele

- Erhöhung der Attraktivität des ESP als Arbeitsort, beispielsweise die Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Bereitstellung einer guten Verpflegung
- Erhöhung der Bereitstellung von Dienstleistungen für die Bevölkerung zur Förderung Gemeinde und Region als Lebensraum

Massnahmen

- Verpflegung: Gemeinsame und diversifizierte Angebote.
- Sport und Freizeitangebote
- Kitas mit Finanzierungs- und Kooperationsmodellen zwischen privatem und öffentlichem Sektor.

O3 Unterstützung der Innovationsförderung

O3.1 Veranstaltungen zur Innovationsförderung

Ziele

- Neue Ideen und Geschäftsmodelle sind entwickelt (siehe auch O1.2)

Massnahmen

- Durchführung von Veranstaltungen und Initiierung von Projekten zur Innovationsförderung (in Ergänzung zum Kompetenzzentrum für Ressourceneffizienz).

O3.2 Zusammenarbeit mit externen Organisationen

Ziele

- Innovative Ansätze aufstellen und testen beispielsweise in Bezug zu kohlenstoffarmen Technologien.
- Zusammenarbeit der Wirtschaft und Praxis für die Entwicklung neuer Ideen und Geschäftsmodelle.

Massnahmen

- Zusammenarbeit mit externen Organisationen (z.B. ITZ, Wissenschaft, Organisationen, Firmen) für Pilotprojekte, Studien, Bachelor- und Masterarbeiten von Hochschulen und Fachhochschulen im Bereich von kohlenstoffarmen Technologien wie Carbon, Capture, Use and Storage (CCUS) und Wasserstoff.

O4 Kooperation für die Produktion, die Verteilung und den Konsum von Energie

O4.1 Aufbau einer Trägerschaft für die Produktion, Verteilung und den Konsum von Energie

- Ziele

- Identifikation der geeigneten Kooperationsform für die Produktion, Verteilung und den Konsum von Energie.
- Zusammenschluss von Unternehmen zu einer Trägerschaft.
- Organisation des Zusammenschluss Eigenverbrauch unter den Unternehmen.
- Massnahmen
- Vernetzung von Akteuren der Energieproduktion, -verteilung, -speicherung und -nutzung z.B. für die Nutzung von Überschuss-Energie für Landwirtschaft, die Nutzung leerer Parzellen oder von LW-Flächen (z.B. mit PV-Anlagen auf Stelzen bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung).
- Unterstützung der interessierten Unternehmen bei der Gründung geeigneter Organisationsformen, wie z.B. eine einfache Gesellschaft, eine Energie-Genossenschaft oder ein Zusammenschluss Eigenverbrauch (ZEV).
- Berechnung der Stromflüsse und deren Organisation, Koordination Wärmeverbund.
- Identifikation der Finanzierungsmodelle: Investition, Betrieb, Unterhalt.

O4.2 Beratung der Firmen zu den Modellen der Nutzung von (Prozess-) Wärme, Verteilung und Speicherung.

Ziele

- Unterstützung der Firmen, dem Zusammenschluss Eigenverbrauch oder dem Wärmeverbund beizutreten und einen Beitrag für die Nutzung, Verteilung und Speicherung von Wärme und Strom zu leisten.
- Energieeffizienz in Unternehmen fördern.

Massnahmen

- Aufbau von Wissen und eines Pools von Spezialisten in den verschiedenen Firmen.
- Beratung der Firmen zu den Modellen der Nutzung von (Prozess-)Wärme, Verteilung und Speicherung.
- Beratung der Firmen zur Energieeffizienz.

7.1.2 Handlungsfeld «Masterplan»

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MASSNAHMEN (Details)

M1 Ressourceneffizienz verbindlich verankern

M1.1 Leitbild Klimaneutralität und Ressourceneffizienz im ESP

Ziele

- Festlegung eines klaren Commitments zur Klimaneutralität und Ressourceneffizienz.
- Festlegung der Umsetzung im Entwicklungsschwerpunkt Hochdorf-Römerswil.

Massnahmen

- Erarbeiten eines Leitbilds zur Klimaneutralität (Netto-Null) und Ressourceneffizienz als Umsetzung für den Entwicklungsschwerpunkt in Abstimmung mit dem regionalen Energieleitbild.
- Erarbeiten eines Leitfadens / von Best Practice Guidelines z.B. für die Beurteilung von Neubauten (Zirkularität im Bauwesen) sowie für andere ressourcenintensive Branchen und Industriesektoren.

M1.2 Verankern von Flächen für Infrastrukturen zur Umsetzung der Ressourceneffizienz in der Bau- und Zonenordnung

Ziele

- Sicherstellen der Flächen für die Infrastrukturen zur Umsetzung der Ressourceneffizienz auf raumplanerischer Ebene.

Massnahmen

- Ausweisen / Bereitstellen / Integrieren von Flächen für Infrastrukturen, z.B. für Sammlung und Rezyklierung v.a. von Primärressourcen.
- Absprache und Entscheidung mit Grundeigentümern.

M1.3 Aufbau eines integralen Abfall- und Ressourcenbewirtschaftungssystem

Ziele

- Reduktion von Abfällen auf ein Minimum.
- Aufbau gemeinsamer Entsorgungs- und Recyclingsysteme.
- Monitoring von Abfällen und Sekundärressourcen.

Massnahmen

- Erstellen einer Übersicht an anfallenden Abfällen und deren Stoffflüsse.
- Einbezug der Unternehmen als wichtige Akteure.
- Aufbau eines Systems zum Monitoring von Abfällen und Sekundärressourcen.
- Planung der Rezyklierprozesse zur Identifikation fehlender Prozesse zur Verarbeitung und Inwertsetzung von Abfällen.
- Identifikation neuer Wertschöpfungsketten und Businessmodelle zur Inwertsetzung von Abfällen und Sekundärressourcen.

M1.4 Anreizsystem für die Steigerung der Ressourceneffizienz

Ziele

- Steigerung der Umsetzungsprojekte zur Ressourceneffizienz.
- Schaffung eines Anreizsystems zur Beschleunigung der Umsetzungsprojekte.

Massnahmen

- Schaffung von marktwirtschaftlichen Instrumenten und Anreizsystemen für die Steigerung der Ressourceneffizienz.
- Sicherstellung der Finanzierungsunterstützung für Umsetzungsprojekte.

M2 Kooperationen und Synergien planerisch verankern

M2.1 Planung und Umsetzung von «Shared Services» und von «Mutualized Surfaces»

Ziele

- Identifizieren und Fördern von Shared Services und Mutualized Surfaces zum Ressourcenschutz und Nutzungsverdichtung.
- Bereitstellung von Dienstleistungen für die Unternehmen unter Reduktion von Ressourcen.

Massnahmen

- Zusammenstellen konkreter Dienstleistungen z.B. in den Bereichen Office und Ausstattung (z.B. IT, Kommunikation, Telefondienst, Sekretariat, Moderationsmaterial, Spezialwerkzeuge), Verpflegung, Fitness, Lehrlingswesen und Weiterbildung, Sicherheit (Brandschutz, Betriebsfeuerwehr, Geländesicherung), Mobilität (innerhalb des ESP, nach aussen), Logistik, die sich dazu eignen, dass sie neben der eigenen Nutzung auch anderen Interessierten angeboten werden können. Es können dadurch nicht nur finanzielle Vorteile entstehen, sondern Shared Services tragen neben einem effizienteren Material- und Ressourcenumgang auch zu einer Professionalisierung und höheren Qualität der Dienstleistungen bei.
- Identifikation und Definition von multifunktionalen Flächen, die zu unterschiedlichen Tageszeiten, Wochen oder Monaten für unterschiedliche Zwecke verwendet werden. Beispiele: Parkflächen am Tage und Logistikfläche zum Ein- und Ausladen in der Nacht, flexible Werkhallen für Prototypen, Anlieferung von Waren am Tag und Abtransport von Abfällen in der Nacht, austauschbare Flächen für Messen, Werk- und Lagerhallen sowie für Kulturveranstaltungen.
- Einbezug der Bedürfnisse der wesentlichen Akteure wie die Unternehmen, Gemeinden, die Vereine/ Verbände und die Bevölkerung.
- Aufbau einer eigentlichen Marktplattform für Shared Services und Mutualized Surfaces, geführt z.B. durch den Gebietsmanager.

M2.2 Planung von multifunktionalen Infrastrukturen

Ziele

- Sicherstellung der Flächen für multifunktionale Infrastrukturen.
- Koordination der verschiedenen Dienstleistungen.

Massnahmen

- Multifunktionale und flexibel nutz- und umnutzbare Infrastrukturen: Ein- und Ausgänge, Anordnung und Kombinierbarkeit von Räumen, Büros, Werkstätten, Labors, Anordnung von Fenstern und Beleuchtung, Ausstattung und Einrichtungen.

M2.3 Identifikation von industriellen und gewerblichen Synergien¹⁰ auf Prozessebene

Ziele

- Förderung und Initiierung von Innovation zur Nutzung von Synergiepotenzialen der verschiedenen industriellen und gewerblichen Prozesse für die Steigerung der Ressourceneffizienz in den einzelnen Betrieben sowie globale für den gesamten ESP.
- Ersatz und Einbindung von Sekundärressourcen.
- Minimierung von Abfällen.

¹⁰ Industrielle und gewerbliche Symbiosen sind ein Werkzeug der Kreislaufwirtschaft:

- Optimiert wird jeweils das (gewerbliche und industrielle) Gesamtsystem und nicht nur das einzelne Unternehmen.
- Daraus ergibt sich für alle beteiligten Firmen eine Win-Win-Situation.
- Sie ergeben sich, wenn traditionell nicht vernetzte Unternehmen neuartige Geschäftsbeziehungen identifizieren und realisieren. Ideal ist, wenn diese Unternehmen sich in lokaler Nähe zueinander befinden, wie dies in einem ESP der Fall ist,
- Sie sind in der Regel mit dem Austausch von Materialien oder Energie, aber auch von Wissen, Logistik & sonstige Services verbunden.
- Die ermöglicht, dass Abfälle/Nebenprodukte zu Ressourcen für andere Betriebe werden, was den Bedarf an Primärrohstoffen und das Abfallaufkommen reduziert -> Umweltbelastungen können gesenkt werden, -> Materialkreisläufe schliessen sich -> Unternehmen profitieren finanziell und durch mehr Innovation.

Massnahmen

- Identifikation von industriellen und gewerblichen Synergien auf Prozessebene: z.B. zur Verwendung von Abwärme und Sekundärressourcen, Recycling und Entsorgung von Abfällen.

M3 Sicherstellen von Infrastrukturen zur Innovationsförderung

M3.1 Vorsehen eines "Techno-Park-Corners" als Teil des ESPs

Ziele

- Berücksichtigung und Bereitstellung von Räumen und Infrastrukturen spezifisch für Start-Ups.
- Campus-Infrastruktur für B2B sowie für Events (Co-Workings mit Seminarräumen und Übernachtungsmöglichkeiten).

Massnahmen

- Einbezug in die Planung bei Zwischennutzungen,
- Einbezug des Innovationstransfer Zentralschweiz (ITZ)

M3.2 Konkretisierung der Innovationsförderung

Ziele

- Innovation fördern und wirtschaftliche Weiterentwicklung ermöglichen.

Massnahmen

- Als erster Schritt: Aufbau einer engen Zusammenarbeit mit der Plattform und Anlaufstelle Innovations-Transfer Zentralschweiz (ITZ).

M4 Entwicklung eines integralen Systems für die Produktion und Nutzung Erneuerbarer Energien

M4.1 Schaffung und Sicherung von Randbedingungen für Energie-Eigenproduktion

Ziele

- Schaffen attraktiver Rahmenbedingungen für die Produktion, Eigennutzung und Einspeisung erneuerbarer Energien.
- Sicherstellen der Finanzierung, der Verteilung und Einspeisung von Energie.
- Sicherstellen der Infrastrukturen für die Produktion, Nutzung und Einspeisung von Energie.

Massnahmen

- Gesamtkonzept Flächen und Infrastrukturen für die Stromproduktion, Wärmeverbund, Speicherung von Energie.
- Klärung und Vereinfachung der Bewilligungsprozesse und Partnerschaften inner- und ausserhalb des ESP (z.B. Gemeinde, Landwirtschaft). Unterstützung bei Bewilligungsprozessen bereitstellen.

M4.2 Transformationsprozess von fossilen zu erneuerbaren Energien

Ziele

- Klarer Prozess für den Ersatz von fossilen Energieträgern zu erneuerbaren Energien definieren.
 - Festlegung der Optimierung von Industrieprozessen bezüglich Energieeffizienz.
- Massnahmen
- Strategie für Heizungs- und Gebäudesanierungen.
 - Strategie für die Optimierung der Industrieprozesse für Energieeffizienz in Zusammenarbeit mit den Unternehmen.

7.1.3 Handlungsfeld «Industrie- und Energiecluster»

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND MASSNAHMEN (Details)

E1 Energiecluster und Ressourceneffizienz

E1.1 Binnerversorgung mit erneuerbaren Energien ausbauen

Ziele

- Möglichst vollständige und flexible Eigennutzung der auf dem ESP-Areal produzierten erneuerbaren Energien.
- Erhöhung der Versorgungssicherheit.
- Langfristige Reduktion der Energiekosten.

Massnahmen

- Versorgung von bestehenden und neuen Recyclingprozessen für Ressourcen (primär / sekundär) mit erneuerbarer Energie (verfügbar im ESP-Areal).

E1.2 Lokale Recycling-Systeme

Ziele

- Schaffen von Anreizen zur Nutzung lokaler / regionaler Recycling-Systeme.
- Möglichst hohe Ausnutzung lokal möglicher Recycling-Systemen.
- Kooperationsmodelle mit Firmen vor Ort sowie mit weiteren Partnern im Umfeld des ESP: Gemeinden, Betriebe sowie Recycling-Spezialisten (z.B. Leisibach).

Massnahmen

- Förderung des lokalen Recyclings von Nebenprodukten, Abfällen zur Reduktion von Transportwegen.
- Vermittlung von Wissen und Daten zu Nebenprodukten, Abfällen sowie Recycling-Möglichkeiten.

E2 Energiecluster und Kooperationen

E2.1 Synergien auf Prozessebene

Ziele

- Energieoptimierte Produktionsprozesse.
- Steigerung der Energieeffizienz.
- Reduktion des Energieverbrauchs.

Massnahmen

- Verwendung von Abwärme und Sekundärressourcen, Recycling und Entsorgung von Abfällen sowie Anpassung der bestehenden Produktionsprozesse an die Nutzung von Sekundärressourcen
- Ausbau Holzabfallverwertung und Wärmenutzung.
- Kombi-Systeme: Combined cooling, heating and power (CCHP)

E3 Energiecluster und Innovation

E3.1 Förderung und Nutzung neuer Technologien

Ziele

- Förderung und Testen neuer Produktions- und Versorgungssysteme für Energielösungen.
- Kombination mit Innovationsförderung entlang der verschiedenen Wertschöpfungsketten.
- Aufbau von Wissen und Erfahrung.

Massnahmen

- Aufbau von Testanlagen für H2-Produktion und Vertrieb, H2- Tankstelle für Fahrzeuge
- Nutzung von Förderprogrammen/ -beiträgen sowie Kooperationsmöglichkeiten mit der Forschung.

E4 Energiecluster und Produktion erneuerbarer Energie

E4.1 Aufgabe und Umsetzung eines integralen Projektes zur Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien für den gesamten ESP

Ziele

- Möglichst hohe Energieautarkie als Langfristziel.
- Erhöhung der Versorgungssicherheit.
- Aufbau von Wissen und Erfahrung.

Massnahmen

- Systematische Nutzung aller in Frage kommender Flächen zur Installation der PV-Anlagen.
- Förderprogramme/ -beiträge.
- Organisation, Betrieb, Unterhalt, Verteilung von Wärme und Strom.
- Speicherung von Energie.
- Energiebilanzierung und betriebliche Optimierung (Heizung, Prozessenergie).