



Botschaft zur Gemeindeabstimmung

28. September 2025 | www.hochdorf.ch

- Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf, von der Mare AG
- Ersatzwahl eines Mitgliedes des Gemeinderates für den Rest der Amtsperiode 2024 bis 2028



Gemeinde Hochdorf
mehr als ein zentrum



In Kürze

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten das Sachgeschäft zum Kauf des Grundstückes Nr. 2196, GB Hochdorf. Weiter findet die Ersatzwahl eines Mitgliedes des Gemeinderates für den Rest der Amtsperiode 2024 bis 2028 statt.

Im Dezember 2021 hat die Gemeinde Hochdorf das Südiareal der HOCHDORF-Gruppe und der Pensionskasse der HOCHDORF-Gruppe erworben. Im März 2025 wurde der Masterplan für die Umnutzung der Bevölkerung vorgestellt. Das Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf, grenzt an das Südiareal und bildet den Abschluss zur Sempachstrasse. Das Grundstück nimmt mit seiner Lage am Dorfeingang eine wichtige Stellung ein und ist eine logische Arrondierung des Südiareals. Die Parzelle steht zum Verkauf und liegt in der Arbeitszone A, wo stark störende Nutzungen zulässig sind.

Der Gemeinderat unterbreitet den Kauf des Grundstückes Nr. 2196, GB Hochdorf, zum Preis von CHF 2'630'000 den Stimmberechtigten zur Genehmigung. Dies vornehmlich aus folgenden Gründen:

- Logische Arrondierung des Südiareals, strategische Landsicherung,
- Verhinderung ungewünschter/störender Nutzungen an wichtiger Lage,
- Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit des Projekts Südiareal,
- Aufrechterhaltung eines Gastronomieangebots für Bevölkerung und Industrie.

GEMEINDERAT HOCHDORF

Gemeindepräsident
Kurt Zemp

Gemeindeschreiber
Thomas Bühlmann

Orientierungs- versammlung

Montag, 15. September 2025,
19.00 Uhr
Kulturzentrum Braui, Saal 1

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

Hochdorf, 13. August 2025

Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf, von der Mare AG

Ausgangslage

Die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2196, GB Hochdorf, die Mare AG beabsichtigt, die Parzelle sowie die Gebäude mit den Gebäudeversicherungsnummern 1548 und 1548A zu veräussern. Ein verbindliches Kaufangebot einer Drittpartei liegt der Verkäuferin vor. Sie ist derweil bereit, die Liegenschaft an die Gemeinde als Eigentümerin der Nachbargrundstücke und damit naheliegende Käuferin zu veräussern.

Das Verkaufsangebot beträgt CHF 2'630'000. Davon entfallen CHF 730'000 auf die Gebäude und CHF 1'900'000 für den Preis des Bodens. Der Preis pro Quadratmeter Boden beträgt CHF 587.70.

Bedeutung für Hochdorf

Im Dezember 2021 hat die Gemeinde Hochdorf das Südiareal von der HOCHDORF-Gruppe und ihrer Pensionskasse erworben. Im März 2025 wurde der Bevölkerung der Masterplan für die Entwicklung des Areals vorgestellt. Dieser sieht in direkter Nachbarschaft zur Parzelle Nr. 2196, GB Hochdorf, künftig eine Mischzone mit Miet- und Eigentumswohnungen vor. Zudem bildet die betroffene Parzelle den Abschluss des Südiareals zur Sempachstrasse. Sie nimmt mit ihrer Lage am Dorfeingang eine wichtige Stellung ein und ist eine logische Arrondierung des Südiareals. Gemäss heutigem Zonenplan ist auf der Parzelle Nr. 2196, GB Hochdorf, stark störendes Gewerbe zulässig. Geht die Parzelle in fremde Hände über, ist deshalb die geplante Wohnnutzung im südwestlichen Bereich des Südiareals gefährdet und die Wirtschaftlichkeit erheblich beeinträchtigt.

Das Grundstück

Das Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf, weist eine Grösse von 3'233 m² auf und liegt in der Arbeitszone A. Die Katasterschätzung gemäss Grundbuchauszug beträgt CHF 3'093'900. Das Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf, befindet sich an zentraler Lage. Das Grundstück arrondiert das Südiareal und ist zentral gelegen am Dorfeingang. Der Kauf der Parzelle ermöglicht es, die Umnutzung des Südiareals zweckmässig und sinnvoll zu erweitern. Im Rahmen des Südiareal-Projekts ist vorgesehen, dass östlich der Brunnenmöslibach geöffnet und zugänglich

gemacht wird. Das Grundstück nimmt den Auftakt zum Südiareal am westlichen Dorfeingang ein und hat somit eine bedeutende Funktion.

Planung und Zwischennutzung

Der Kauf der Parzelle Nr. 2196, GB Hochdorf, ist in erster Linie strategisch motiviert. Der Landkauf hält für die Planung des Südiareals sowie des Hochdorfer Dorfeingangs alle Möglichkeiten offen und stellt die Planungshoheit der Gemeinde sicher.

Bis die Parzelle im Rahmen der Entwicklung des Südiareals einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, beabsichtigt die Gemeinde, die Lie-

genschaft zu verpachten. So können nicht nur Erträge generiert, sondern ein Treffpunkt sowie eine Möglichkeit zur Verpflegung für Bevölkerung und Arbeitnehmende erhalten werden.

Hinsichtlich der Zwischennutzung liegt eine konkrete Lösung vor. Der Gemeinderat hat mit Sarah Müller, die noch bis Ende Jahr das Restaurant Mühleholz in Retschwil führt, eine Absichtsvereinbarung abgeschlossen. Ziel ist es, das Gebäude während mindestens sieben Jahren als Restaurant zu erhalten.

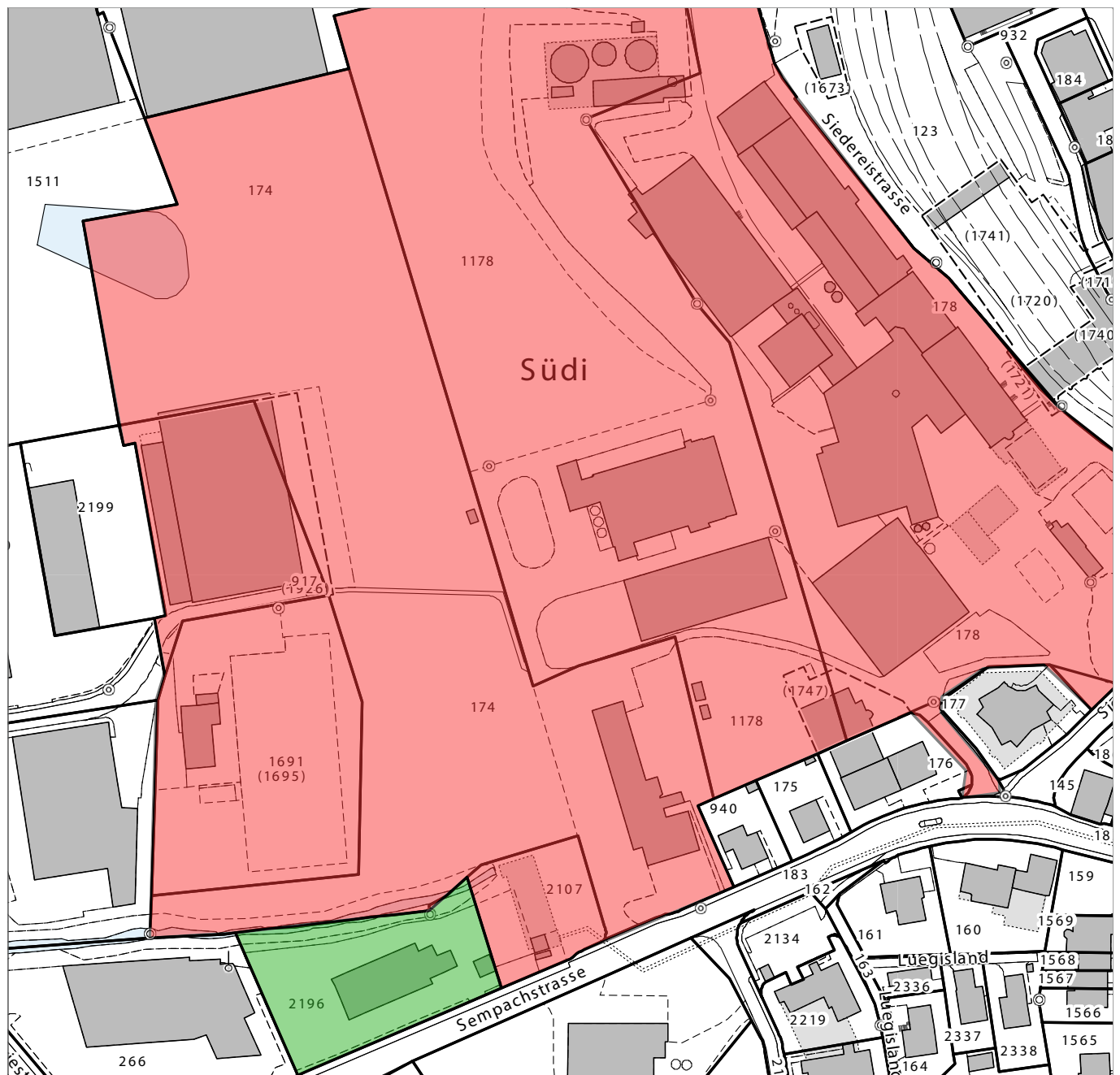


Abb. 1: Grundbuchplan mit dem Südiareal (rot) und der Parzelle Nr. 2196, GB Hochdorf (grün), die den Abschluss des Areals zur Sempachstrasse und damit Richtung Dorfeingang bildet.

Hinweis politischer Prozess und Finanzen

Der Gemeinderat hat in seiner Strategie festgehalten, dass er eine aktive Rolle in der Dorfentwicklung einnehmen will. Eine aktive Bodenpolitik ist notwendig, um die Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Dazu hat der Gemeinderat ein strategisches Grundlagenpapier erstellt und Leitplanken definiert. Investitionen ins Finanzvermögen sind für die Gemeinde tragbar, da sie die Nettoschuld nicht beeinflussen. Im vorliegenden Fall könnten die laufenden Kosten mit der Verpachtung mehr als getragen werden. Der Kaufpreis ist in Anbetracht der Lage und der dortigen Möglichkeiten angemessen und marktgerecht, wie das vorliegende Angebot der Drittpartei zeigt.

Mit der Controlling-Kommission und den Ortsparteien hat im Vorfeld ein offener Dialog stattgefunden, die Szenarien für diese Parzelle wurden gemeinsam besprochen. Die erfolgten Rückmeldungen sprachen sich grossmehrheitlich für die Abgabe eines Kaufangebotes aus. Der Grundstückerwerb liegt gemäss Gemeindeordnung in der Finanzkompetenz der Stimmberechtigten, weshalb eine Volksabstimmung nötig ist.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Kauf ein weiterer Bestandteil der aktiven Bodenpolitik sinnvoll erfüllt wird.

Antrag an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat beantragt, dem Kauf des Grundstückes Nr. 2196, GB Hochdorf, von der Mare AG zum Preis von CHF 2'630'000 zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Kauf des Grundstückes Nr. 2196, GB Hochdorf, von der Mare AG zum Preis von CHF 2'630'000 zu?

Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir die erhaltenen Unterlagen zum Sonderkredit zum Kauf des Grundstücks 2196-MARE beurteilt.

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

Wir stellen gemäss den vom Gemeinderat erhaltenen Unterlagen fest:

- **Strategische Grundlage:** Der Kauf entspricht der Vision, dem Legislaturprogramm und der Bodenpolitik. Die Vorgaben des Gemeinderats sind erfüllt: Strategische Relevanz, öffentliches Interesse, konkrete Nutzungsideen, günstige Chancenlage, kein Spekulationsobjekt, und das Grundstück steht zum Verkauf.
- **Dringlichkeit des Kaufs:** Ein konkreter Interessent hat bereits ein Angebot über CHF 2,6 Mio. eingereicht. Der Gemeinderat stufte den Preis als eher hoch ein, sah jedoch rasches Handeln als notwendig.
- **Finanzielle Auswirkungen:** Die Investition belastet die offiziellen Kennzahlen der Gemeinde nicht direkt. Allerdings steigen die Bruttoverschuldung der Gemeinde gesamthaft und die Zinskosten durch Fremdfinanzierung. Allfällig spätere Änderungen oder Anpassungen können mittel- oder langfristig weitere Investitionen nach sich ziehen.
- **Städtebauliche Aspekte:** Das Grundstück liegt in der Arbeitszone A mit zulässigen Bauhöhen bis 24 m und lässt somit auch potenziell störendes Gewerbe zu. Es schliesst eine fehlende Ecke zum Südiareal und komplettiert dieses deshalb sinnvoll. Das Grundstück liegt am westlichen Ortseingang und prägt das Erscheinungsbild Hochdorfs.
- **Gastronomie-Situation:** Die Gastronomie in Hochdorf ist rückläufig, deshalb wird eine erfolgreiche Weiterführung des Betriebs erwartet. Der Gemeinderat soll sich nicht primär in der Gastronomie engagieren,

will aber eine Weiterführung des bestehenden Betriebs sicherstellen.

- **Betriebszustand:** Der Gastronomiebetrieb ist gemäss Gemeinderat voll ausgestattet und funktionsfähig. Zusätzliche notwendige, grössere Investitionen sind aktuell nicht bekannt.
- **Nachfolgeinteresse:** Es bestehen valable Interessenten für die Weiterführung des Betriebs unter der Gemeinde als Eigentümerin.
- **Wertentwicklung:** Ein Wertverlust ist nicht zu erwarten. Vielmehr dürfte das Grundstück durch die Entwicklung des Südiareals gemäss gemachter Bewertung an Wert gewinnen.

Wir empfehlen in Abwägung dieser Punkte vor allem aufgrund der logischen Arrondierung und städtebaulich sinnvollen Ergänzung zum Südiareal den Sonderkredit für den Kauf des Grundstücks 2196 zu genehmigen. Auch wenn dazu weitere Fremdmittel nötig sind und weitere Investitionen in anderen Bereichen auf die Umsetzung warten.

Hochdorf, 8. August 2025,
die Controlling-Kommission

Franz Sigrist, Susanne Abt-Estermann,
Marco Amrein, Stephan Boesch,
Cornel Hurter, Guido Jutz, Beat Kramer.