

Willkommen

zur Orientierungsversammlung vom 15. September 2025



Gemeinde Hochdorf
mehr als ein zentrum



Traktanden

1. Begrüßung
2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf, von der Mare AG
3. Bericht Controlling-Kommission
4. Fragen & Diskussion
5. Parolen Parteien
6. Informationen Gemeinderat
7. Fragen und Anliegen
8. Vorstellung der Kandidaten Ersatzwahl Gemeinderat
9. Schluss & Apéro

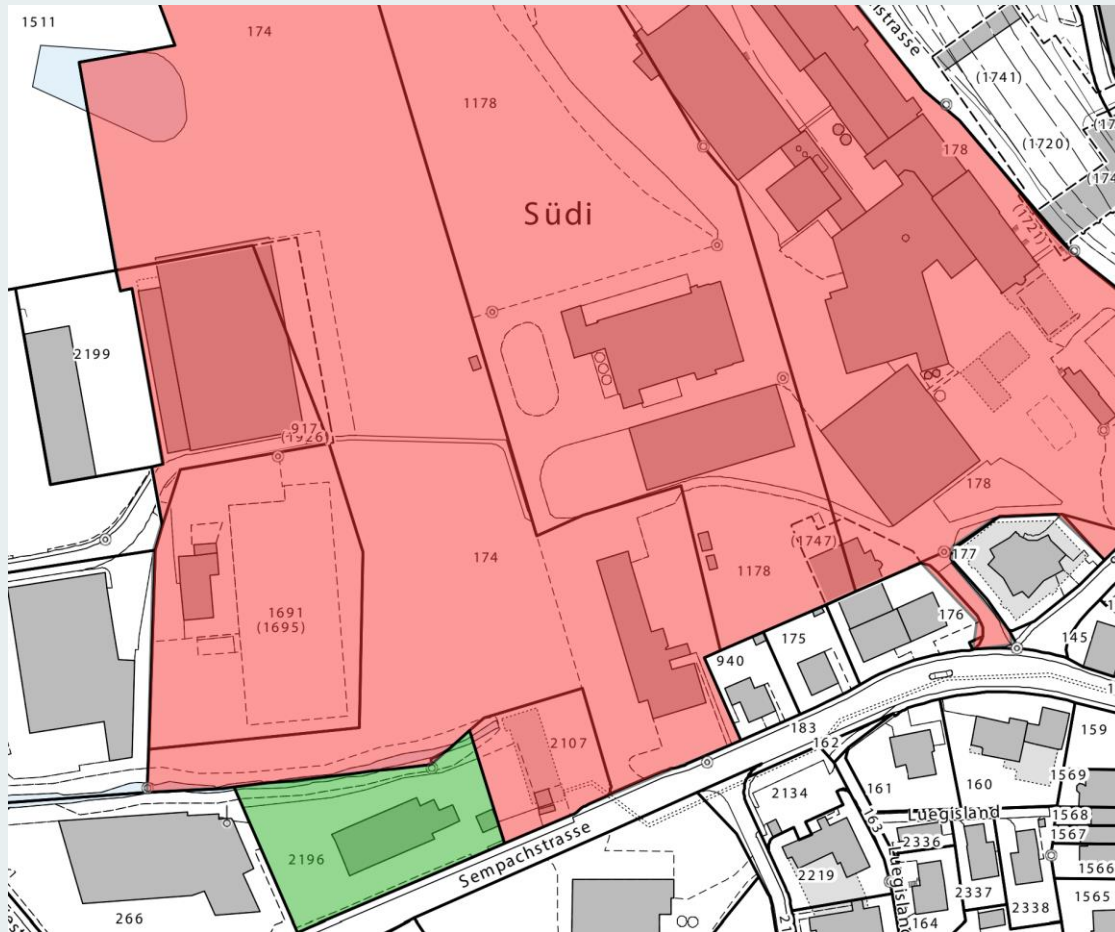


2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

- Eigentümerschaft beabsichtigt Verkauf
- Konkrete Interessenten vorhanden
- Interesse der Gemeinde: Integration Südiareal



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf



- 3'233 Quadratmeter
- Arbeitszone A
- Betriebsbereites Restaurant



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

- 1. Priorität Landsicherung und Wertzuwachs
- 2. Priorität Erhalt Restaurant
- Vor Einreichung Angebot: Gespräch mit Parteien und CK
- Grossmehrheitliche Zustimmung



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

- Situation Südiareal mittel- bis langfristig



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf



Bewertung Parz. 2196, Hochdorf

Landwert AZ 1.4:
CHF 5.70 Mio.

- Annahme: Kauf und Verkauf des Grundstücks durch die Gemeinde Hochdorf
- Kaufpreis Gemeinde: CHF 2'630'000.-
- Annahme AZ: 1.4 (90% Wohnen und 10% Gewerbe)
- Potentieller Gewinn: CHF 3'070'000.- vor Steuern inkl. Finanzierungskosten
- Bewertungsweise: Residualwertmethode
- Annahme Cap Rate: 4.0% Wohnen, 4.5% Gewerbe
- Annahme Erträge: CHF 275.-/m²/p.a Wohnen, CHF 200.-/m²/p.a. Gewerbe
- Finanzierungskosten: Finanzierung bis Rechtskraft Bebauungsplan (1.5% Zins, 70% Belehnung)

Parzelle 2196 Hochdorf AZ 1.4

v 1.0

ECKDATEN

GF oberirdisch (GFo)	4'526 m ²	Anzahl Einheiten	38 Stk.	Baufeld	1
GF total	5'205 m ²	Anzahl Parkplätze	0 Stk.	Baufeldname	2196 Mare
Volumen oberirdisch	13'125 m ³	Gesamtdauer	105 Monate	Grundstückfläch	3'233 m ²
Volumen total	15'162 m ³	Entwicklung	83 Monate		

ERTRÄGE

Nutzung	Nettomietzins o. Verkaufspreise in CHF						Ertragswert in CHF	
	HNF	Ø HNF	Cap Rate	p.a.	m2a	in %	Ertragswert	in %
TBD, W MWG	3'137 m ²	85 m ²	4.0%	856'269	273	92%	21'406'735	93%
TBD, Gewerbe	362 m ²	362 m ²	4.5%	72'416	200	8%	1'609'244	7%
PP Wohnen	0 Stk.		0.0%	-	-	0%	-	0%
PP Gewerbe	0 Stk.		0.0%	-	-	0%	-	0%
PP Besucher	0 Stk.					0%	-	0%
	3'499 m²		4.0%	928'685		100%	23'015'980	100%

ANLAGEKOSTEN

Kostenposition	Anlagekosten Kennzahlen in CHF						Anlagekosten in CHF	
	BKP	/ m ² GSF	/ m ² GFo	/ m ² GF	/ m ³	Kosten	in %	
Grundstückkosten exkl. MwSt.	0	1'776	1'269	1'103	379	5'742'750	25%	
Kaufpreis		1'763	1'259	1'095	376	5'700'000	25%	
Kaufnebenkosten						42'750	0%	
Projektkosten total inkl. MwSt.	1 - 10	5'213	3'724	3'238	1'112	16'854'280	73%	
Baukosten	1-4/6/8/9/10	4'041	2'886	2'510	862	13'063'660	57%	

Hochdorf

Landwert AZ 1.5:
CHF 6.00 Mio.

- Grundstücks durch die Gemeinde Hochdorf
- 10% Gewerbe)
- Steuern inkl. Finanzierungskosten
- le
- Gewerbe
- Wohnen, CHF 200.-/m²/p.a. Gewerbe
- chtskraft Bebauungsplan (1.5% Zins, 70% Belehnung)

v 1.0

k.	Baufeld	1
c.	Baufeldname	2196 Mare
ate	Grundstückfläch	3'233 m ²
ate		

Nettomietzins o. Verkaufspreise in CHF						Ertragswert in CHF	
p.a.	m2a	in %	Ertragswert	in %			
917'377	273	92%	22'934'437	93%			
77'584	200	8%	1'724'089	7%			
-	-	0%	-	0%			
-	-	0%	-	0%			
-	-	0%	-	0%			
994'961		100%	24'658'525	100%			

Anlagekosten Kennzahlen in CHF						Anlagekosten in CHF	
/ m ² GFo	/ m ² GF	/ m ³	Kosten	in %			
1'247	1'084	372	6'045'000	25%			
1'237	1'076	369	6'000'000	24%			
			45'000	0%			
3'748	3'259	1'119	18'172'525	74%			
2'912	2'533	869	14'122'509	57%			

Hochdorf

Landwert AZ 1.6:
CHF 6.30 Mio.

- Grundstücks durch die Gemeinde Hochdorf
- 10% Gewerbe)
- Steuern inkl. Finanzierungskosten
- le
- Gewerbe
- Wohnen, CHF 200.-/m²/p.a. Gewerbe
- chtskraft Bebauungsplan (1.5% Zins, 70% Belehnung)

v 1.0

k.	Baufeld	1
k.	Baufeldname	2196 Mare
ate	Grundstückfläch	3'233 m ²
ate		

Nettomietzins o. Verkaufspreise in CHF						Ertragswert in CHF	
p.a.	m2a	in %	Ertragswert	in %			
978'675	273	92%	24'466'867	93%			
82'768	200	8%	1'839'289	7%			
-	-	0%	-	0%			
-	-	0%	-	0%			
-	-	0%	-	0%			
1'061'443		100%	26'306'156	100%			

Anlagekosten Kennzahlen in CHF						Anlagekosten in CHF	
/ m ² GFo	/ m ² GF	/ m ³	Kosten	in %			
1'227	1'067	366	6'347'250	24%			
1'218	1'059	364	6'300'000	24%			
			47'250	0%			
3'769	3'277	1'125	19'495'856	74%			
2'936	2'553	876	15'185'640	58%			



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

- Abwägung Chancen und Risiken

Risiko

Vermietbarkeit/Kapitalkosten

Chance

Wertsteigerung und somit Reduktion der Nettoschuld durch spätere Umzönung.



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

- Interessentin vorhanden für die Pacht
- Nichts unterzeichnet
- Ziel: Kosten decken für Betrieb, Zwischennutzung ermöglichen
- Konkrete Verhandlungen nach Kauf – weitere Interessenten



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

Zahlen

- Kaufpreis CHF 2'630'000.00
- Zinskosten aktuell: ca. 1%
- Allfällige Entschädigung Eigentümer: CHF 70'000.00
- Wert nach Umzonung: ca. CHF 5'700'000.00 bei AZ 1.4
- Angestrebte Vermietungsdauer: mindestens 7 Jahre



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

Unterschied Finanz- und Verwaltungsvermögen:

Das Verwaltungsvermögen (VV) umfasst die Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Das Finanzvermögen (FV) umfasst alle übrigen Vermögenswerte – zum Beispiel Immobilien, welche zur Wertsteigerung oder zur Generierung von Mieterträgen gehalten werden und nicht unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.



2. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf



Gemeinde Hochdorf
mehr als ein zentrum



3. Bericht Controlling-Kommission

Franz Sigrist

Präsident Controlling-Kommission



4. Fragen und Diskussion



4. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

Abstimmungsfrage

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



4. Kauf Grundstück Nr. 2196, GB Hochdorf

Antrag Gemeinderat

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



5. Parolen der Parteien

Stellungnahmen Parteien

- FDP.die Liberalen
- SVP
- VAH/Grüne
- Die Mitte
- SP
- GLP



6. Informationen Gemeinderat

Wärmeverbund

- Im Juli 2025 wurde die Machbarkeitsstudie abgeschlossen.
- Aktuell laufen verschiedene Abklärungen zum weiteren Vorgehen.
- Voraussichtlich im Herbst 2025 wird die Gemeinde über die nächsten Schritte und die konkrete Weiterentwicklung des Wärmeverbunds informieren.



6. Informationen Gemeinderat

Aktueller Stand Abfallgebühren, Grüngutsammlung und Grüngutverwertung

- Abstimmungsergebnis Mai 2025: Revision des Abfallentsorgungsreglements abgelehnt
- Abfallgrundgebühr weiterhin pro steuerpflichtige Person und einheitlich für alle Bürgerinnen und Bürger
- Grüngutsammlung- und Grüngutverwertung sind weiterhin in der Grundgebühr enthalten
- Die Grüngutsammlung und Grüngutverwertung wird weiterhin unabhängig von GALL durchgeführt.



6. Informationen Gemeinderat

Aktueller Stand Abfallgebühren, Grüngutsammlung und Grüngutverwertung

- Vertrag mit Leisibach Entsorgung AG angepasst:
 - zuständig für Sammlung & Transport
- Wilhof Hohenrain:
 - Kapazitätsgrenzen: nur $\frac{1}{3}$ der Menge möglich (seit Jahren)
- Neu: SwissFarmerPower AG Inwil (SFPI) ebenfalls Vertragspartner



6. Informationen Gemeinderat

Aktueller Stand Abfallgebühren, Grüngutsammlung und Grüngutverwertung

Kosten ab 01.01.2026

Position	CHF/t
Verwertung (Wilhof & SFPI)	120.00
Transport und Logistik (Leisibach)	116.00
Gesamtkosten Grüngut	236.00
Waagscheine Wilhof (je Anlieferung)	12.00



6. Informationen Gemeinderat

Seebad

Zukunft der Stege und des Holzbodens im See:

- Anlagen sind in die Jahre gekommen – Sicherheitsrisiken
- Prüfung von 3 Varianten: Rückbau – Sanierung – Erneuerung
- Einbindung verschiedener Nutzergruppen (Sportkommission, Schwimm-Lehrpersonen, Sportfischerverein, Rettungsschwimmer, Badmeister, Parteien)
- Rückmeldung und fachliche Einschätzung bilden Entscheidungsgrundlage
- Entscheidung und weitere Infos folgen



6. Informationen Gemeinderat

Spielplätze Lunapark und Titlisblick

- Überprüfung Sicherheit: Bei mehreren Regelverletzungen gelten Geräte als nicht mehr betriebssicher und werden ausser Betrieb genommen.
- Im Jahr 2025 hat der Gemeinderat CHF 80'000 im Aufgaben- und Finanzplan für Freizeitanlagen vorgesehen.
- umfassende Erneuerung Spielplatz Titlisblick im Jahr 2025
- Ausschreibungen laufen
- Umfassende Erneuerung Lunapark ist im Jahr 2027 geplant. Der Gemeinderat, bzw. die Bevölkerung entscheidet definitiv im Jahr 2026 (Budgetabstimmung) darüber.



6. Informationen Gemeinderat

Sanierung Sportanlage Arena Rundbahnanlage für Bevölkerung offen

- private Nutzung
- Audacia Leichtathletik
- Fahrzeuge verboten
- feierliche Einweihung im 2026

Achtsamkeit:

Es werden noch Arbeiten vor Ort durchgeführt.



7. Fragen und Anliegen

?



8. Vorstellung Kandidaten Ersatzwahl Gemeinderat



Mario Bucher, SVP



Fabian Britschgi, GLP



8. Vorstellung Kandidaten Ersatzwahl Gemeinderat

- Reihenfolge haben Kandidaten festgelegt
- 5 Minuten Vorbereitungszeit pro Kandidat
- Grüner Balken zeigt den Zeitverlauf an
- Nach der Vorstellung beider Kandidaten ist die Fragerunde eröffnet
- Bitte Fragen abwechselnd an die beiden Kandidaten stellen
- Schluss nach 25 Minuten



8. Vorstellung Kandidaten Ersatzwahl Gemeinderat



Fabian Britschgi, GLP



8. Vorstellung Kandidaten Ersatzwahl Gemeinderat



Mario Bucher, SVP



8. Vorstellung Kandidaten Ersatzwahl Gemeinderat

- Fragen an die Kandidaten
- Bitte Fragen abwechselnd an die beiden Kandidaten stellen
- Schluss nach max. 25 Minuten; weitere Gespräche und Diskussion beim Apéro möglich



9. Verabschiedung - Schlummertrunk



Wir danken Ihnen für
Ihre Aufmerksamkeit
und wünschen Ihnen
einen schönen Abend.

