

# Entwicklungsplan Zentrum

Hochdorf, 09. Februar 2011



## Impressum

### Herausgeberin

---

GEMEINDERAT HOCHDORF  
Hauptstrasse 3, 6280 Hochdorf  
Telefon 041 914 17 17  
Internet [www.hochdorf.ch](http://www.hochdorf.ch) E-Mail [gemeinderat@hochdorf.lu.ch](mailto:gemeinderat@hochdorf.lu.ch)

### Projektorganisation

---

GEMEINDE HOCHDORF (Federführung)  
Hauptstrasse 3, 6280 Hochdorf  
Telefon 041 914 17 17  
Internet [www.hochdorf.ch](http://www.hochdorf.ch) E-Mail [gemeinderat@hochdorf.lu.ch](mailto:gemeinderat@hochdorf.lu.ch)

KANTON LUZERN  
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)  
Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 83  
Internet [www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch) E-Mail [rawi@lu.ch](mailto:rawi@lu.ch)

Verkehr und Infrastruktur (vif)  
Arsenalstrasse 43, 6010 Kriens  
Telefon 041 318 12 12  
Internet [www.vif.lu.ch](http://www.vif.lu.ch) E-Mail [vif@lu.ch](mailto:vif@lu.ch)

IDEE SEETAL AG  
Postfach 364, Bellevuestrasse 27, 6281 Hochdorf  
Telefon 041 914 24 60  
Internet [www.idee-seetal.ch](http://www.idee-seetal.ch) E-Mail [info@idee-seetal.ch](mailto:info@idee-seetal.ch)

GWÄRB HOCHDORF  
Postfach, 6280 Hochdorf  
Internet [www.gwaerbhochdorf.ch](http://www.gwaerbhochdorf.ch)

### Demochange

---

INTERFACE POLITIKSTUDIEN FORSCHUNG BERATUNG  
Seidenhofstrasse 12, 6003 Luzern  
Telefon 041 226 04 26  
Internet [www.interface-politikstudien.ch](http://www.interface-politikstudien.ch) E-Mail [interface@interface-politikstudien.ch](mailto:interface@interface-politikstudien.ch)

### Externe Begleitung

---

KONTUR PROJEKTMANAGEMENT AG  
Mottastrasse 33, 3000 Bern 6  
Telefon 031 356 26 66  
Internet [www.konturmanagement.ch](http://www.konturmanagement.ch) E-Mail [info@konturmanagement.ch](mailto:info@konturmanagement.ch)

GSP GESELLSCHAFT FÜR STANDORTANALYSEN UND PLANUNGEN AG  
Forchstrasse 60, 8008 Zürich  
Telefon 044 422 06 11  
E-Mail [gsp.neaf@bluewin.ch](mailto:gsp.neaf@bluewin.ch)

KONTEXTPLAN AG  
Biberiststrasse 24, 4500 Solothurn  
Telefon 032 626 59 26  
Internet [www.kontextplan.ch](http://www.kontextplan.ch) E-Mail [info@kontextplan.ch](mailto:info@kontextplan.ch)

GWJ ARCHITEKTUR AG  
Nordring 4A, 3000 Bern 25  
Telefon 031 340 82 22  
Internet [www.gwj.ch](http://www.gwj.ch) E-Mail [info@gwj.ch](mailto:info@gwj.ch)

### Sprachliche Regelung und Schreibweise

---

Zu Gunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

<b>Wieso braucht es einen Entwicklungsplan?</b>	<b>4</b>
<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>6</b>
<b>Umfeld und Strategien</b>	<b>8</b>
<b>Erarbeitung des Entwicklungsplans</b>	<b>10</b>
<b>Stellenwert und finanzielle Aspekte</b>	<b>11</b>
<b>Aufbau des Entwicklungsplans</b>	<b>12</b>
<b>Leitbild</b>	<b>13</b>
Vision	14
Wertigkeiten	15
Zielgruppen	16
Zielsetzungen	19
Leitlinien der künftigen Entwicklung	22
<b>Aktionsplan</b>	<b>24</b>
Aufbau des Aktionsplans	25
Funktion der strategischen Bausteine	26
Die sieben Bausteine	27
B1 „Neue Mitte“	28
B2 „Oberdorf“	30
B3 „Landi“	32
B4 „Kreuz“	34
B5 „Gesundheitszentrum“	36
B6 „Bahnhofplatz“	38
B7: „Hauptstrasse und öffentlicher Raum“	40
Massnahmenkatalog	42
<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>44</b>
<b>Grundlagen und Anhang</b>	<b>46</b>

# Wieso braucht es einen Entwicklungsplan?

Liebe Leserinnen und Leser

Welche Ziele verfolgen wir? Im Leitbild 2005 – 2017 hat sich der Gemeinderat das Ziel gesetzt, das historisch gewachsene Zentrum mit seinen vielen Einkaufsmöglichkeiten zu stärken. Damit wurde erkannt, dass das Zentrum ein wichtiger Faktor für die Entwicklung von Hochdorf und darüber hinaus für die Entwicklung der ganzen Region ist.

Das Zentrum von Hochdorf soll in Zukunft noch vermehrt zum attraktiven Einkaufs- und Dienstleistungsort für die gesamte Region werden. Dabei ist es wichtig, dass die Geschäfte und Dienstleistungen im Zentrum bleiben. Wir wollen auch den öffentlichen Raum weiterentwickeln, damit das Zentrum zu einem beliebten Begegnungsraum wird.

Die Gestaltung der Zukunft ist ein Gemeinschaftswerk. An der Entwicklung des Zentrums sind sehr viele Parteien beteiligt. Die Eigentümer der Liegenschaften, die Detaillisten und Dienstleister, die Kundinnen und Kunden, die Bürger und Bürgerinnen aber auch der Kanton, die Gemeinde und die Region. Nur wenn sich alle gemeinsam für das Ziel eines attraktiven Zentrums einsetzen, wenn alle in dieselbe Richtung ziehen, wird das Projekt erfolgreich. Die Zentrumsentwicklung ist ein Gemeinschaftswerk. Wenn alle mitwirken, wird es auch für alle ein Gewinn.

Daher wurde das Projekt breit abgestützt. Die Beteiligten und Betroffenen sind frühzeitig in den Prozess einbezogen worden. Wir versuchten in mehreren Orientierungen, mit Workshops und persönlichen Gesprächen mit Betroffenen, unser Vorhaben zu erklären und die Ideen und Bedürfnisse abzuholen.

Der Entwicklungsplan dient als Orientierungsrahmen in einem längerfristigen (Entwicklungs-)Prozess. Die Entwicklung des Zentrums ist auf lange Frist angelegt. Der vorliegende Entwicklungsplan dient als Orientierung in diesem Prozess. Er hilft, den Fokus auf die gesamte Entwicklung gerichtet zu halten. Er zeigt, welche grossen und kleinen Massnahmen geplant und notwendig sind. Er enthält ein strategisches Leitbild sowie einen Aktionsplan.

Die positive Gestaltung der Zukunft und die Erreichung der Ziele kann nur erfolgreich sein, wenn alle betroffenen Parteien gemeinsam zum Gelingen beitragen.

Die Gemeinde Hochdorf ist die treibende Kraft in diesem Prozess. Einerseits ist sie die Realisatorin von ausgewählten Investitionen und Massnahmen. In vielen Fällen ist sie jedoch auch Motivatorin oder Koordinatorin. Wir sind jedoch immer auf die aktive Mitarbeit aller Beteiligten angewiesen. Mit Ihrem Mitdenken und Mitgestalten, mit Ihrem Engagement tragen Sie zum Gelingen dieses Projektes bei.

Die Gemeinde ist einerseits Realisatorin und andererseits Partnerin für Ihre Projekte.

Für den Gemeinderat  
Peter Huber, Gemeindepräsident

# Das wichtigste in Kürze

## Ausgangslage

**Regionalzentrum** Hochdorf als Regionalzentrum des Luzerner Seetals spielt eine wichtige Rolle für die Wettbewerbsfähigkeit der ganzen Region. Einerseits trägt Hochdorf durch sein vielfältiges Einkaufs-, Dienstleistungs- und Bildungsangebot massgeblich zur Attraktivität der Region als Wohn- und Arbeitsplatzstandort bei und andererseits ist es Schwerpunkt von Wohnbevölkerung und Beschäftigung der ganzen Region.

**Solides Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum** Hochdorf und das Seetal verzeichneten im letzten Jahrzehnt bei der Bevölkerung und den Arbeitsplätzen eine solide, positive Entwicklung, was die Attraktivität der Region als Wohn- und Arbeitsstandort unterstreicht.

**Erosion des Detailhandels** Trotz stetig wachsender Bevölkerung und Arbeitsplätzen – analog zu vielen anderen kleineren und mittleren Regionalzentren – kann im Zentrum von Hochdorf festgestellt werden, dass die Vielfalt des Angebotes insbesondere im Detailhandel schleichend zurückgeht. Mit dem Rückgang des Angebotes verliert das Einkaufen und somit mittel- bis langfristig auch der Wohn- und Arbeitsstandort Hochdorf an Attraktivität.

**Wachsende Verkehrsbelastung** Die steigende Verkehrsbelastung auf der Hauptstrasse verschlechtert nicht nur die Lebensqualität der Wohnbevölkerung sondern auch die Verkehrssicherheit. Mit der geforderten Umfahrung von Hochdorf – der Talstrasse – würde der Durchgangsverkehr nicht mehr mitten durch das Zentrum führen und Hochdorf von einem Teil des Verkehrs entlastet. Die Realisierung dieses Projektes ist jedoch ungewiss.

**Mangelnde Atmosphäre, Aufenthaltsqualität und Bequemlichkeit** Das Zentrum vermag heute nicht nur bezüglich seines Angebotes an Gütern und Dienstleistungen sowie der Verkehrsbelastung, sondern auch mit Blick auf Atmosphäre und Aufenthaltsqualität nicht restlos zu überzeugen. Es wurde zwar viel gebaut und einige Akzente gesetzt, aber die Qualität des Zentrums konnte damit nicht integral gesteigert werden.

## Zielsetzung

**Profilierung im Standortwettbewerb** Um im regionalen Wettbewerb mit den umliegenden Regionalzentren künftig erfolgreicher zu sein und sich weiter als attraktiver Lebensraum für die Bewohnerinnen und Bewohner zu profilieren, lanciert die Gemeinde Hochdorf gemeinsam

mit dem Kanton Luzern und der Region Seetal eine Zentrumsentwicklung unter der Dachmarke „**Hochdorf – mehr als ein Zentrum**“, welche die Potentiale des Zentrums in Nutzen für die Gemeinde, die Bevölkerung, die ansässigen und neue Unternehmen, Investoren und die Region übersetzt.

Mit der aktiven Entwicklung des Zentrums werden die Voraussetzungen geschaffen, die Zukunftsfähigkeit von Hochdorf als **attraktiver Wohnstandort** zu verbessern und als **regionaler Marktplatz** für Versorgung und Dienstleistungen zu stärken. Das historisch gewachsene Zentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten entlang der Hauptstrasse soll verstärkt zur Zone für Begegnungen werden und die Möglichkeit bieten, zeitgemässe und marktfähige Formen der Angebotsgestaltung in den Bereichen Versorgung, Dienstleistung sowie Wohnen zu realisieren. Der bebaute und unbebaute Raum im Ortskern soll unabhängig vom Bau der Umfahrungsstrasse schrittweise zu einem lebendigen Anziehungspunkt von hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität umgestaltet werden.

Attraktiver Wohnstandort und regionaler Marktplatz

### **Prozess und Zusammenarbeit**

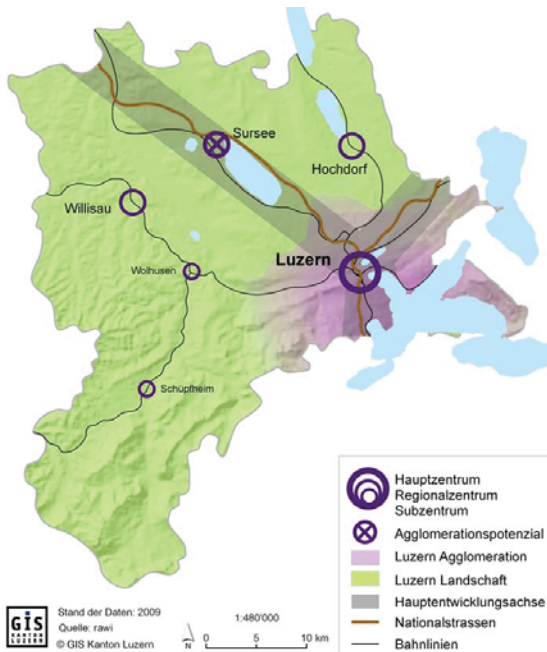
Um die gesetzten Ziele zu erreichen, gilt es einen längerfristigen Prozess zu lancieren, dessen Leitplanken der vorliegende Entwicklungsplan setzt. In diesem Prozess liegt eine grosse Kraft, die Kraft der Veränderung und Weiterentwicklung des Lebensraums mit dem Ziel, zu Stärken Sorge zu tragen und sie zu fördern und Schwächen abzubauen. Wer ein solches Vorhaben lanciert, muss mit Sachkenntnis, Sorgfalt und unter Einbezug aller relevanten Akteure (Grundeigentümer, Gewerbe, Investoren, Bauträger usw.) und der Bevölkerung ans Werk gehen. Dieser grossen Aufgabe und Verantwortung ist sich die Gemeinde Hochdorf bewusst und möchte mit einer aktiven Rolle in diesem Prozess vorangehen.

Prozess und Zusammenarbeit

Schlussendlich sind jedoch zum Gelingen des Vorhabens die Bereitschaft zur Zusammenarbeit und das Engagement jedes einzelnen – **also auch von Ihnen** – gefragt.

***Wir wollen gemeinsam mit Ihnen vorausdenken und handeln, uns gegenseitig fordern und fördern und nur das regeln, was wirklich notwendig ist.***

# Umfeld und Strategien



Raum- und Zentrenstruktur (Quelle: Richtplan Luzern)

## Kanton Luzern

Standorte konkurrieren mehr denn je um Menschen, Unternehmen, Wissens- und Kultureinrichtungen. In diesem Wettbewerb entscheiden die besseren Argumente und Fakten, wie eine tiefe Steuerbelastung, qualifizierte Arbeitskräfte, eine gute Erreichbarkeit und eine hohe Lebensqualität. Diesen Herausforderungen ist sich der Kanton Luzern bewusst und hat mit dem Finanzleitbild, dem Richtplan, dem Agglomerationsprogramm und der Neuen Regionalpolitik Erfolg versprechende Strategien erarbeitet. Durch die Bildung der beiden Räume Luzern Agglomeration und Luzern Landschaft, durch die Festigung der Hauptentwicklungssachse und durch eine klare Zentrenstruktur soll die Stellung des Kantons innerhalb des Metropolitanraums Zürich und gleichzeitig als Drehscheibe der Zentralschweiz gestärkt werden. Dabei sollen das Hauptzentrum, die Regional- und Subzentren zusammen mit der Hauptentwicklungssachse das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung und für die Positionierung im nationalen Standortwettbewerb bilden. In den ländlichen Gebieten, wie dem Luzerner Seetal, liegt der Fokus auf der **Verbesserung der Voraussetzungen für qualitatives Wohnen**, der **Förderung bestehender Branchen** und der **Stärkung der Regionalzentren**. Die Regionalzentren sollen multifunktionale Versorgungszentren sein und über eine gute Anbindung an die übergeordneten Verkehrsnetze verfügen.

„Starker Kanton, starke Region, starke Zentren“

Der Leitgedanke des kantonalen Richtplans **„starker Kanton, starke Region, starke Zentren“** veranschaulicht beispielhaft die Prioritätensetzung des Kantons in seiner Aufgabenerfüllung auf die Regionen und Regionalzentren. Hochdorf ist im Richtplan als Regionalzentrum, wirtschaftliches Vorranggebiet und als Standort für publikumsintensive Versorgungseinrichtungen ausgewiesen.

„Seetal - Wohntal“

## Luzerner Seetal

Die Strategie der Region Seetal **«Seetal - Wohntal»** ist darauf ausgelegt, das Potenzial im Bereich Wohnen und bei den ansässigen Wirtschaftsbranchen entsprechend der kantonalen Strategie auszuschöpfen und eine auf Innovation ausgerichtete Wirtschafts- und Wohnregion zu schaffen.

2006 wurde die **regionale Entwicklungsstrategie** (REP Seetal) festgelegt. Die Stellung von Hochdorf als regionales



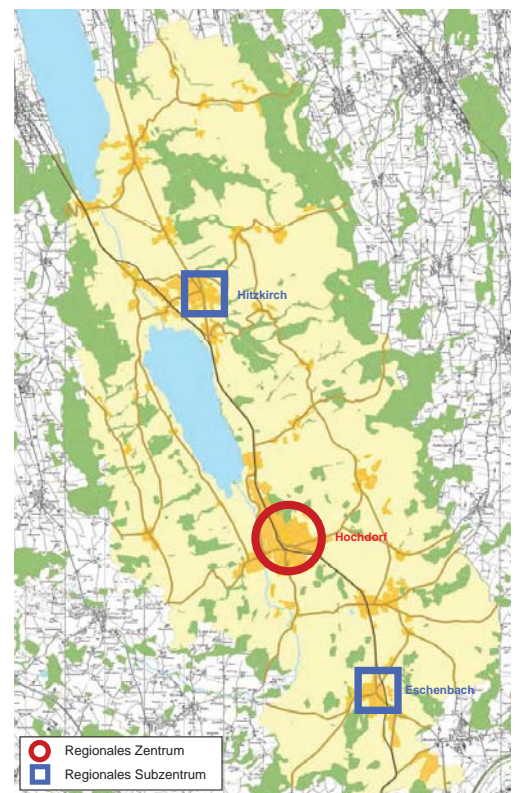
Zentrum wird im REP Seetal bestätigt. Ergänzend dazu übernehmen Hitzkirch und Eschenbach die Funktion als regionale Subzentren für das untere und obere Seetal. Hochdorf soll sowohl qualitativ als auch quantitativ wachsen. Ziel ist einerseits die zentralörtliche Versorgung der Region mit Gütern und Dienstleistungen bestmöglich sicherzustellen und andererseits die Arbeitsplatzentwicklung auf die dafür geeigneten Standorte zu konzentrieren (ESP Hochdorf). In der übrigen Region wird ein qualitatives Wachstum angestrebt.

Seitens der Region Seetal muss ein vitales Interesse daran bestehen, dass die Attraktivität und Anziehungskraft von Hochdorf als regionales Zentrum mit einem umfassenden Dienstleistungs- und Versorgungsangebot weiterentwickelt und gestärkt wird, dies zumal heute noch überdurchschnittlich viel der regionalen Wertschöpfungspotenziale in die umliegenden Zentren abfließen und von einem starken und attraktiven Regionalzentrum die ganze (Wohn-)Region profitiert.

### Gemeinde Hochdorf

Hochdorf kann zum heutigen Zeitpunkt nicht sämtliche Funktionen eines Regionalzentrums wahrnehmen, dies infolge der zunehmenden überregionalen Konkurrenz, der innerregionalen Aufteilung von Funktionen auf Subzentren sowie den suboptimalen Voraussetzungen in seinem Zentrum. Für ein Regionalzentrum ist das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzpotenzial zudem noch relativ knapp. Zu Beginn des Aufstiegs zum stabilen Regionalzentrum steht die Erhöhung der Wohnbevölkerung und der Arbeitsplätze.

Die kommunale Strategie **„Hochdorf – mehr als ein Zentrum“**, welche auf die regionale und kantonale Strategie abgestimmt ist, sieht ein qualitatives und quantitatives Wachstum vor. Die Teiländerung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements von 2009 schafft die Grundlage für die angestrebte Entwicklung auf 10'000 Einwohner und 4'500 Arbeitsplätze. Weiter plant Hochdorf das Angebot an Zentrumsleistungen (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, private und öffentliche Dienstleistungen, Bildung, Gesundheit, Kultur usw.) in Abstimmung mit den Nachbargemeinden gezielt auszubauen bzw. die Voraussetzungen für private Initiativen zu verbessern, damit sich das Seetal als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickeln kann.



Raum- und Zentrenstruktur (Quelle: REP Seetal)

„Hochdorf – mehr als ein Zentrum“

# Erarbeitung des Entwicklungsplans

- Grosse Dialogbereitschaft und frühzeitiger Einbezug Mit der Zentrumsentwicklung wurde ein ambitionierter Prozess gestartet. Aufgrund der gesetzten Ziele, welche unter anderem die Aktivierung verschiedenster Akteure voraussetzen, war und ist die Verankerung des Projekts bei allen Beteiligten und Betroffenen von grösster Wichtigkeit. Aus diesem Grund wird seitens des Gemeinderates auf eine **aktive Kommunikation**, eine **grosse Dialogbereitschaft** sowie einen frühzeitigen **Einbezug sämtlicher Beteiligten und Betroffenen** grosser Wert gelegt.
- Projektorganisation In der **Projektgruppe**, welche bei der Erarbeitung des Entwicklungsplanes die fachliche Arbeit übernahm, waren die Gemeinde Hochdorf (Federführung), die kantonalen Dienststellen Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) sowie Verkehr und Infrastruktur (vif), die IDEE SEETAL AG und das Gwärb Hochdorf vertreten. Die Ergebnisse der Arbeiten sind vom Gemeinderat jeweils diskutiert und mit wenigen Anpassungen genehmigt worden.
- Interreg-Projekt DEMOCHANGE Die Zentrumsentwicklung wurde ausgewählt, am europäischen Projekt **DEMOCHANGE** (Interreg-IV-B) als Modellvorhaben teilzunehmen. DEMOCHANGE beschäftigt sich mit dem demografischen Wandel sowie dessen Auswirkungen auf verschiedene Bereiche wie Raumplanung, Regionalentwicklung, soziale Infrastrukturen oder Wohnungsbau.
- Einbezug Gewerbe und Parteien Über einen Echoraum, welcher während der Erarbeitung des Entwicklungsplanes 2 Mal stattfand, wurden die wesentlichen politischen und wirtschaftlichen Akteure (shopping hochdorf, Parteien, Kommissionen) über den Planungsstand informiert und in den Erarbeitungsprozess eingebunden.
- Einbezug Bevölkerung Die **Bevölkerung** wurde laufend über den Projektstand informiert und war an einem öffentlichen Workshop eingeladen, sich in die Erarbeitung des Entwicklungsplanes einzubringen.
- Einbezug Grundeigentümer Um die **Grundeigentümer** frühzeitig in den Prozess miteinzubeziehen, wurde ein Informationsanlass organisiert sowie eine Befragung durchgeführt. Bei vorhandenem Interesse zur Zusammenarbeit wurden die Grundeigentümer zu vertraulichen Gesprächen eingeladen, um gemeinsam die Planung der Zukunft ihrer Liegenschaft zu diskutieren.

# Stellenwert und finanzielle Aspekte

Die Zentrumsentwicklung weist einerseits eine **langfristige Orientierung** auf, d.h. es werden langfristig positiv wirkende Effekte angestrebt, langfristige Ziele verfolgt, Chancen frühzeitig erfasst und Risiken verringert. Andererseits weist sie eine **kurzfristige Orientierung** auf, weil in der Gegenwart gehandelt wird, aktuelle Tendenzen und Bedürfnisse erfasst und aufgenommen werden und die Kommunikation und Zusammenarbeit mit den unterschiedlichsten öffentlichen und privaten Akteuren jederzeit gesucht und gepflegt wird.

Wir blicken in die Zukunft und handeln in der Gegenwart.

Der Entwicklungsplan dient dem Gemeinderat und der Verwaltung nach Innen über einen längeren Zeitraum als **Orientierungsrahmen** und **Motivation**. Er hilft die Vielzahl strategischer und operativer Entscheide, welche durch sie gefällt werden, auf die Ziele der Zentrumsentwicklung auszurichten. Weiter stellt er nach Aussen für private Akteure und die Bevölkerung eine **Orientierungshilfe** dar, die transparent aufzeigt, an welcher Vision man sich orientiert und welche Form der Zusammenarbeit angestrebt wird.

Langfristiger Orientierungsrahmen für das politische Handeln und die Zusammenarbeit

Die Gemeinde will ihren Beitrag zur Entwicklung leisten und mit einer aktiven Rolle eine Entwicklung in Gang setzen, welche anschliessend von privaten Akteuren (Grundeigentümer, Investoren usw.) und der Bevölkerung (mit-)getragen wird. Der Gemeinderat entscheidet darüber, welche Massnahmen aus dem Aktionsplan wann umgesetzt werden und welche Rolle die Gemeinde bei der Realisierung der einzelnen strategischen Bausteine übernimmt. Er berücksichtigt dabei die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Die Finanzierung der einzelnen Massnahmen erfolgt über das ordentliche Budget oder über ein neu zu gründende Trägerschaft (z.B. Zukunft Hochdorf AG).

Finanzierung

Mit der **Genehmigung durch den Gemeinderat am 16. Dezember 2010** hat der Entwicklungsplan für den Gemeinderat und die Verwaltung einen richtungsweisenden Charakter. Dies bedeutet, dass jedes Vorhaben bzw. jeder Entscheid auf seine Konformität mit dem Entwicklungsplan geprüft wird. Der Entwicklungsplan ist kein statisches Instrument. Er kann angepasst und fortgeschrieben werden. Diese Offenheit zeugt nicht von Unentschlossenheit, da **Entwicklungsplanung als Prozess** zu verstehen ist, der ständige Beobachtung und Reaktion auf die tatsächliche Entwicklung erfordert.

Verbindlichkeit und Prozesscharakter

# Aufbau des Entwicklungsplans

Der Entwicklungsplan zeigt einerseits auf, woran man sich orientiert und andererseits in welchen Bereichen man aktiv werden muss, um für die Zentrumsentwicklung die massgebenden Impulse auszulösen. Er besteht aus einem Leitbild und einem Aktionsplan.

Inhalte Leitbild Das **strategische Leitbild** besteht aus einer Vision, den angestrebten Wertigkeiten, Aussagen zu den Zielgruppen, den gesetzten Zielen sowie den Leitlinien für die nutzungsmässige und baulich-räumliche Entwicklung des gesamten Zentrumsgebietes.

Das Leitbild bestimmt die längerfristige **Zukunftsvision** für das Zentrumsgebiet und übernimmt damit eine Orientierungsfunktion für die verschiedenen Akteure der Zentrumsentwicklung. Damit es seine Wirkung entfalten kann, weist das Leitbild eine längerfristige Ausrichtung auf und wird nur mittel- bis langfristig angepasst und überarbeitet. Es bezieht den Faktor Zeit jedoch trotzdem ein, indem es Handlungs- und Entscheidungsspielräume für alternative Gesamt- und Einzelprojektentwicklungen offen lässt.

Inhalte Aktionsplan Der **Aktionsplan** enthält sieben strategische Bausteine und einen Massnahmenkatalog, welche sich aus den Vorgaben des Leitbildes ableiten und den vorherrschenden räumlichen und wirtschaftlichen Realitäten entsprechen. Allen Bausteinen und Massnahmen gemeinsam ist, dass sie unabhängig voneinander realisiert werden können und von ihnen entscheidende Entwicklungsimpulse für die Zentrumsentwicklung zu erwarten sind, welche sich gegenseitig verstärken.

Der Aktionsplan stellt die schrittweise **Umsetzung** der Ziele der Zentrumsentwicklung sicher. Anpassungen am Aktionsplan aufgrund fortschreitender Realisierung, veränderter Rahmen- oder Umsetzungsbedingungen oder neuer Projektideen sind kurzfristig möglich.

# Leitbild



# Vision

Zauberformel

*„In einem überschaubaren Rahmen lässt sich eine überraschende Vielfalt von Angeboten und Raumwelten in einer attraktiven und persönlichen Atmosphäre entdecken.“*

Vision Im Zentrum von Hochdorf entsteht eine neuartige Form eines **„regionalen Marktplatzes“** für Versorgung und Dienstleistungen. Es entsteht eine Plattform für Kunden aus Hochdorf und dem Seetal und für Detailhändler und Dienstleister, welche zeitgemässe und marktfähige Angebote bereitstellen. Dies in einer persönlichen und attraktiven Atmosphäre.

Im Zentrum lässt sich in einem überschaubaren Rahmen und in attraktiven öffentlichen Räumen eine überraschende **Vielfalt an Versorgungs-, Dienstleistungs-, Gastro- und Kulturangeboten sowie Wohnformen** entdecken. Die Bewohner und Kunden können effizient Leistungen und Angebote abrufen, ihre Zeit geniessen und sich austauschen. Die ansässigen Unternehmen sehen nebst der Lage im Zentrum von Hochdorf und dem Seetal durch die Kombination der verschiedenen Nutzungen und im persönlichen Kontakt und Austausch mit den Kunden und der Bevölkerung ihren klaren Mehrwert.

# Wertigkeiten

Die Vision für das Zentrum wird auf verschiedene Wertigkeiten abgestützt. Sämtliche Projekte, Massnahmen und Aktionen haben diesen Wertigkeiten in einer geeigneten Form Rechnung zu tragen.

**Persönlich:** Meint eine auf persönlichen Kontakt, Austausch und Dialog beruhende Gesellschaft und Umwelt („man kennt, trifft und tauscht sich aus“). Dies umfasst unter anderem sowohl die Kontakte zwischen Anbietern und Kunden sowie diejenigen mit Behörden und der Exekutive der Gemeinde Hochdorf.

**Bodenständig:** Meint eine gesunde, selbstbewusste Alltagskultur, Unternehmertum, Sorgfalt, Stolz auf Leistung, Herkunft, Geschichte, Brauchtum und (Bau-)Kultur sowie nachhaltiges und pragmatisches Handeln.

**Überschaubar:** Meint Nähe, einen menschengerechten Massstab, Intimität und Öffentlichkeit sowie kurze Wege – sowohl räumlich wie auch zwischen den verschiedenen Akteuren.

**Überraschend:** Meint eine überraschende, teils unkonventionelle Vielfalt von Angeboten und Raumwelten, aussergewöhnliche Kombinationen, Unerwartetes, Flexibilität sowie Neugier auf neue Lösungen.

# Zielgruppen

Zielgruppen Um die Vision und die Wertigkeiten gelebte Realität werden zu lassen, gilt es, die Zentrumsentwicklung bzw. die daraus resultierenden Projekte auf eine Vielzahl klar abgrenzbarer Zielgruppen und deren Bedürfnisse auszurichten.

Einkauf und Dienstleistungen Im Bereich der gewerblichen Nutzung richtet sich die Zentrumsentwicklung **entlang der Hauptstrasse** (insb. im Oberdorf) auf folgende Zielgruppen aus:

- Grossverteiler oder Discounter im Lebensmitteleinzelhandel, welcher max. 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einem Geschoss benötigt
- Detailhändler aus dem Food-Bereich, welche auf Passantenfrequenzen angewiesen sind und das bestehende Angebot ergänzen bzw. ausbauen
- Detailhändler aus dem Non-Food-Bereich, welche auf Passantenfrequenzen angewiesen sind (z.B. Kleider- und Schuhläden, Apotheken, Drogerien, Fachfilialisten, Buchläden usw.) und das bestehende Angebot ausbauen
- Gastronomen, welche auf Passantenfrequenzen angewiesen sind (z.B. Cafés, Restaurants mit ausgeprägtem Mittagsgeschäft usw.) und das bestehende Angebot (insb. im mittleren und oberen Segment) ausbauen

Im Bereich der gewerblichen Nutzung richtet sich die Zentrumsentwicklung **neben der Hauptstrasse** auf folgende Zielgruppen aus:

- Gastronomen, welche in geringerem Masse auf Passantenfrequenzen angewiesen sind (z.B. Restaurants mit ausgeprägtem Abendgeschäft) und das bestehende Angebot (insb. im mittleren und oberen Segment) ergänzen bzw. ausbauen
- Personenorientierte Dienstleister, welche gezielt aufgesucht werden, also nicht von Passanten abhängig sind (z.B. kantonale Amtsstellen, Ärzte, Physiotherapie usw.)
- Unternehmensorientierte Dienstleister, welche nur in geringem Masse auf Passantenfrequenzen angewiesen sind (z.B. kantonale Amtsstellen, Treuhänder, Wirtschaftsberater, Planer, Grafiker, Werber, Programmierer usw.)
- Selbständig Erwerbende, welche ihren Arbeitsplatz nahe beim Wohnort bzw. ihrer Wohnung haben möchten



Im Bereich der Wohnnutzung, welche mehrheitlich in den rückwertigen Bereichen oder in den oberen Geschossen der Bauten entlang der Hauptstrasse liegen dürfte, richtet sich die Zentrumsentwicklung auf folgende Zielgruppen aus:

- Personen deren Familienphase bereits abgeschlossen ist und:
  - welche sich von ihrem freistehenden Einfamilienhaus trennen möchten und/oder über einen Wegzug bzw. Rückwanderung in die Stadt (meist Luzern) nachdenken
  - welche in Hochdorf oder dem Seetal verwurzelt oder sozial und kulturell integriert sind
  - die zwar über ein Auto verfügen (z.T. auch nicht, Stichwort Mobility), jedoch nicht gezwungen sein wollen, dieses täglich und für alle Wege zu benutzen
  - denen das Angebot an spezifischen Dienstleistungen (z.B. im Bereich Gesundheit, Pflege, Betreuung, Kultur und Freizeit) und die Versorgungsmöglichkeiten (z.B. Einkauf, Post, Bank, Gemeinde) direkt vor der Haustüre wichtig sind
  - denen klar ist, dass eine Wohnung im Zentrum neben gewichtigen Vorteilen immer auch mit gewissen Nachteilen verbunden ist
  
- Personen deren Familienphase noch bevor steht und:
  - erstmals von zu Hause ausziehen möchten oder für eine Übergangsphase (z.B. Ausbildung usw.) eine adäquate und gut erschlossene Bleibe suchen
  - welche die Nähe zur Natur und zum Urbanen gleichermaßen suchen und vom gut ausgebauten öffentlichen Verkehr profitieren möchten
  - welche in Hochdorf, aber nicht in einem der Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausquartiere wohnen möchten

Das Potential der Nachfrage nach spezifischer Wohnnutzung (Wohnen mit Dienstleistungen) für Personen ab 55+ im Zentrum von Hochdorf ist Gegenstand einer Bedürfnisabklärung im Rahmen des Projektes DEMOCHANGE. Deren Ergebnisse sollen der Gemeinde wie auch potentiellen Investoren Hinweise für ihre Planungen liefern.

Zielgruppe Investoren Sowohl für den Bereich der gewerblichen als auch für die Wohnnutzungen werden Investoren und Realisierungsträger gesucht. Die Zentrumsentwicklung wird dabei auf folgende Zielgruppen ausgerichtet:

- Institutionelle Anleger, welche auf eine Wertsteigerung und den Gewinn aus Erträgen zielen und denen der solide und robuste Immobilienmarkt von Hochdorf langfristig Sicherheit bieten kann (Versicherungen, Banken, Pensionskassen, Stiftungen usw.)
- Selbstnutzer, welche gezielt in einzelne Bereiche (z.B. in Büroflächen, Verkaufsflächen, Seniorenresidenzen usw.) investieren und später selber nutzen
- Investoren, welche entweder für sich selbst bauen oder nebst dem späteren Mehrwert Interesse an der Generierung von Aufträgen bzw. von Arbeit haben (Generalunternehmungen usw.)

# Zielsetzungen

*Die Zentrumsentwicklung hat zum Ziel, auf Grundlage der vorhandenen räumlichen, ökonomischen und organisatorischen Potenziale, die Zukunftsfähigkeit des Zentrums von Hochdorf als attraktiven Lebens-, Begegnungs- und Versorgungsraum für alle Bewohnerinnen und Bewohner von Hochdorf und der Region zu verbessern. Die Zentrumsentwicklung hilft weiter mit, gute Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche und fiskalische Entwicklung ansässiger und neuer Unternehmungen, insbesondere in den Bereichen Handel und Dienstleistung, zu schaffen und leistet einen Beitrag zur Stärkung von Hochdorf als Zentrum des Luzerner Seetals.*

Präambel

*Die Zentrumsentwicklung hat zum Ziel, unternehmerische Initiativen bzw. privatwirtschaftliche Investitionen zur Schaffung von neuen Angeboten zu unterstützen und einen Beitrag für den langfristigen Erhalt und die Optimierung der Wertschöpfung für alle Beteiligten zu leisten.*

Wirtschaft und Standort

Um dies zu erreichen, werden folgende Teilziele verfolgt:

- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Zentrums in baulicher, nutzungsmässiger und finanzieller Hinsicht
- Nutzen von Synergien zwischen öffentlichen und privaten Projekten und Anliegen
- Steigerung des Einkaufserlebnisses und des Komforts für Kunden und Besucher

*Die Zentrumsentwicklung hat zum Ziel, ein bauliches Umfeld zu schaffen, welches die Realisierung von nachfragegerechten Formen der Angebotsgestaltung in den Bereichen Versorgung, Dienstleistung sowie Wohnen ermöglicht und attraktive Begegnungs- und Verweilorte für Einwohner und Besucher bietet.*

Städtebau und Architektur

Um dies zu erreichen, werden folgende Teilziele verfolgt:

- Nutzen von räumlichen und baulichen Potenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten
- Aufwertung und Um- bzw. Neunutzung bestehender Liegenschaften und Areale mit Blick auf die sich in Zukunft verändernden Bedürfnissen der Bevölkerung in Folge der sich verändernden Altersstruktur

- Schaffen urbaner Akzente und besonderer Adressen
- Stärkung des räumlichen Verbundes und Verbesserung der Orientierbarkeit
- Schaffen von ausreichenden Begegnungs- und Verweilorten sowie Grünflächen, die den Austausch zwischen den Generationen unterstützen

#### Verkehr

*Die Zentrumsentwicklung hat zum Ziel, unabhängig von der Realisierung der Umfahrungstrasse ein verkehrstechnisches Umfeld zu schaffen, in welchem sämtliche Verkehrsteilnehmenden gleichberechtigt behandelt werden und Funktion und Gestaltung auf das Umfeld und die daraus resultierenden Nutzungsansprüche abgestimmt sind.*

Um dies zu erreichen, werden folgende Teilziele verfolgt:

- Harmonisierung der Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsteilnehmer
- Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- Verstetigung des Verkehrsflusses
- Erhalt der Leistungsfähigkeit
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität (Luft, Lärm usw.)
- Reduktion der bestehenden Umfeldkonflikte
- Attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Lösung der bestehenden Zielkonflikte bei der Parkierung
- Stärkung des Bahnhofs als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs

#### Region

*Die Zentrumsentwicklung hat zum Ziel, die Positionierung von Hochdorf als regionales (Versorgungs-)Zentrum zu stärken.*

Um dies zu erreichen, werden folgende Teilziele verfolgt:

- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zur Konkurrenz im Umfeld
- Verbesserung des Profils im Standortwettbewerb
- Klare Zielgruppenbestimmung und -ausrichtung der Gesamtentwicklung sowie der einzelnen Bausteine
- Verbesserung des Informationsaustausches und der Kooperation mit den Gemeinden des Seetals in Hinblick auf die Zentrumsfunktion von Hochdorf
- Stärkung der Identifikation der Seetaler mit Hochdorf
- Aktive Mitwirkung bei der regionalen Koordination und Kooperation im Bereich Wohnen und Dienstleistungen

*Die Zentrumsentwicklung hat zum Ziel, Grundeigentümer, Gewerbetreibende und Investoren für eine Mitarbeit am Projekt und für eine Beteiligung an der Umsetzung der definierten Ziele zu gewinnen. Die Bevölkerung weiss, warum die Zentrumsentwicklung von grösster Bedeutung für die Gemeinde ist und trägt diese mit.*

Kommunikation

Um dies zu erreichen, werden folgende Teilziele verfolgt:

- Frühzeitiger, zweckmässiger und ergebnisorientierter Einbezug sämtlicher Beteiligten und Betroffenen
- Breite Verankerung des Projektes in der Bevölkerung und der lokalen Wirtschaft
- Pflegen einer aktiven Kommunikation seitens des Gemeinderates und einer grossen Dialogbereitschaft unter allen Beteiligten

*Die Zentrumsentwicklung hat zum Ziel, dass sämtliche positiven Gestaltungskräfte (Gemeinde, Kanton, Region, Grundeigentümer, Gewerbetreibende, Bevölkerung, Investoren usw.), die benötigt werden, um den längerfristigen Entwicklungs- und Umgestaltungsprozess anzustossen bzw. aktiv zu gestalten, koordiniert werden, gemeinsam auf die gesetzten Ziele hin arbeiten und konkrete Projekte aus den gemeinsamen Bemühungen entstehen.*

Prozess

Um dies zu erreichen, werden folgende Teilziele verfolgt:

- Etablierung einer langfristigen Strategie mit einer hohen Umsetzungs- und Marktorientierung
- Aufbau von Partnerschaften und Vertrauen
- Abstimmung aller relevanten Funktionen und Ressourcen (Zentrumsentwicklung als Querschnittsaufgabe)

# Leitlinien der künftigen Entwicklung

Leitlinien der nutzungsmässige und baulich-räumliche Entwicklung

Die nachfolgend dargestellten Leitlinien bilden den allgemeinen, grundsätzlichen und langfristig angelegten Orientierungsrahmen für die nutzungsmässige und baulich-räumliche Entwicklung des gesamten Zentrumsgebietes.

Die Konkretisierung der Leitlinien erfolgt entsprechend ihrer Tragweite entweder Einzelfallweise bei Projekten (z.B. bei der Ausformulierung der strategischen Bausteine) oder im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Planungsprozesse (z.B. Ortsplanungsrevision, Baulinienverfahren).

Ausgangspunkt

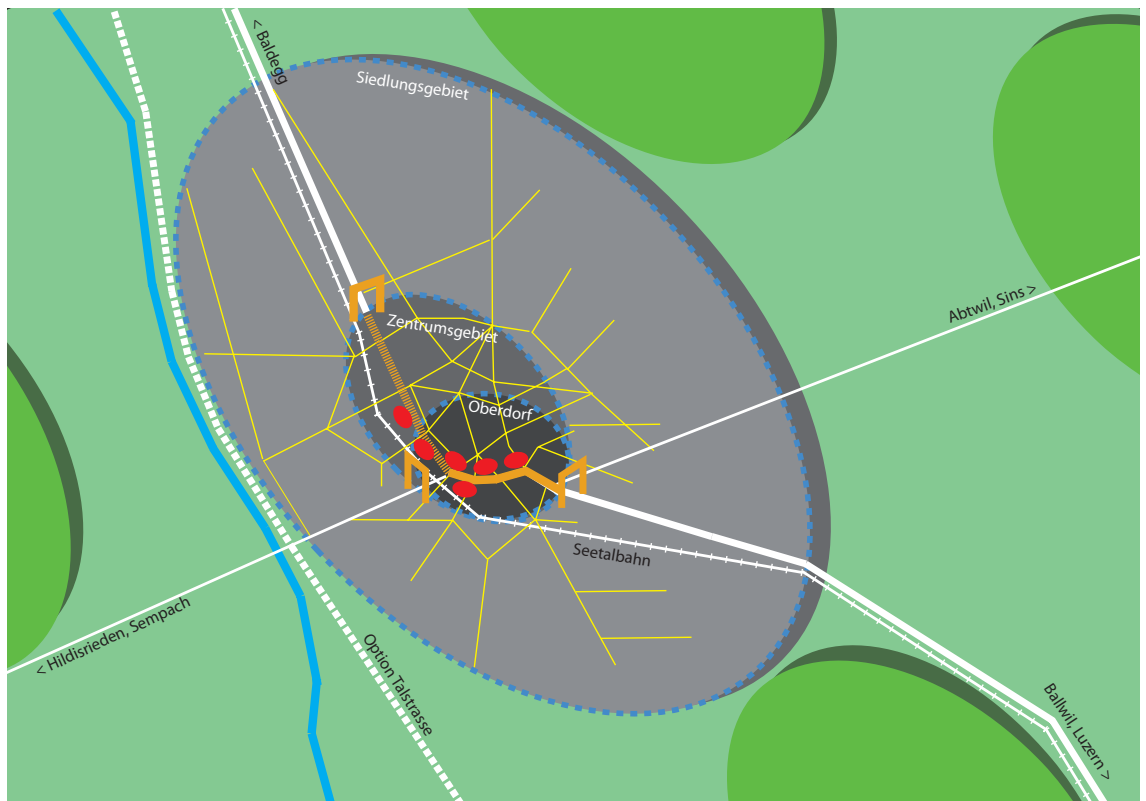
Ausgangspunkt für die Formulierung der Leitlinien sind die vorhandenen Qualitäten und Potentiale von Hochdorf, die es zu verstärken und zu nutzen gilt:

- landschaftlich qualitätvolle Einbettung mit schöner Fernsicht und einer Kulturlandschaft als Naherholungsraum
- freundliches, durchgrüntes Siedlungsgebiet mit hoher Wohn- und Lebensqualität
- urbanes Kerngebiet mit vielfältigem Konsum-, Dienstleistungs- und Aktivitätenangebot
- Oberdorf und Braui-Areal mit identitätsstiftender historischer Bausubstanz

Die Zentrumsentwicklung ist immer Teil des Ganzen.

Ein Aspekt muss an dieser Stelle deutlich hervorgehoben werden. Damit die Ziele der Zentrumsentwicklung erreicht werden können, ist es mit der alleinigen Fokussierung auf das Zentrumsgebiet und im Besonderen auf die Hauptachse nicht getan. Es braucht um das eng gefasste Gebiet weiter gefasste, sich gegenseitig durchdringende (Handlungs-)Perimeter für die Entwicklung eines „starken“ Regionalzentrums Hochdorf.

Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgend formulierten Leitlinien und das Schema zu verstehen.



Realisierung einer regional und lokal vielseitigen, räumlich konzentrierten Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung mit hoher Nutzungsdichte unter Beachtung der Landschaft.

Verwirklichung einer klar erkennbaren regionalen und lokalen Zentralitätsstruktur.



Reduktion der Verkehrsprobleme und -belastung im Zentrumsgebiet unabhängig vom Bau der Umfahrungsstrasse.

Stärkung des Bahnhofs als Mobilitätsdrehscheibe und als Visitenkarten von Hochdorf.



Profilierung von ganz Hochdorf und des Zentrumsgebiets als „gute Wohnadresse“ für alle Typen von Haushaltungen und Alters- und Einkommenskategorien.

Konzentration der Detailhandelsstrukturen, Grossverteiler, Discounter und publikumsintensiven Dienstleitungen im Zentrumsgebiet, insbesondere im Oberdorf entlang der Hauptstrasse.

Konzentration und Ausbau von regionalen und kantonalen Infrastrukturen, Dienstleistungen und Angeboten in Hochdorf, insbesondere im Zentrumsgebiet.



Attraktivierung des Zentrumsgebiets über eine gestalterische Anreicherung und Aufwertung der Hauptstrasse und der durch sie verbundenen Plätze, zunächst im Oberdorf und in einem weiteren Schritt auch im Unterdorf.

Prägnante Fassung des Zentrumsgebiets mittels eindeutiger Torsituationen und Ankunftspunkten.



Einzelne Interventionen über strategische Bausteine, den städtebaulich-architektonischen Impulsgebern.



Stärkung und Attraktivierung des inneren Wegenetzes und der Verbindungen der umliegenden Siedlungsgebiete mit dem Zentrumsgebiet.

# Aktionsplan





# Aufbau des Aktionsplans

Der Aktionsplan besteht aus zwei Teilen, den strategischen Bausteinen und dem Massnahmenkatalog.

Der erste Teil umfasst sieben **strategische Bausteine**. Diese konkretisieren gebietsbezogen die Vorgaben aus dem Leitbild für die Entwicklung einzelner Schwerpunkte und Baufelder. Die Bausteine, „reparieren“ vorhandene Defizite und tragen massgeblich dazu bei, das Zentrum entsprechend den gesetzten Zielen weiter zu entwickeln und integral aufzuwerten. Sie decken die **mittel- bis langfristig** anzugehenden räumlichen Handlungs- und Interventionsfelder ab. Den Bausteinen gemeinsam ist, dass sie in eigenen Projektorganisationen in Zusammenarbeit und unter Beteiligung verschiedenster Akteure (z.B. Gemeinde, Kanton, Investoren, Grundeigentümer, Realisierungsträger usw.) realisiert werden müssen.

Inhalte strategische Bausteine

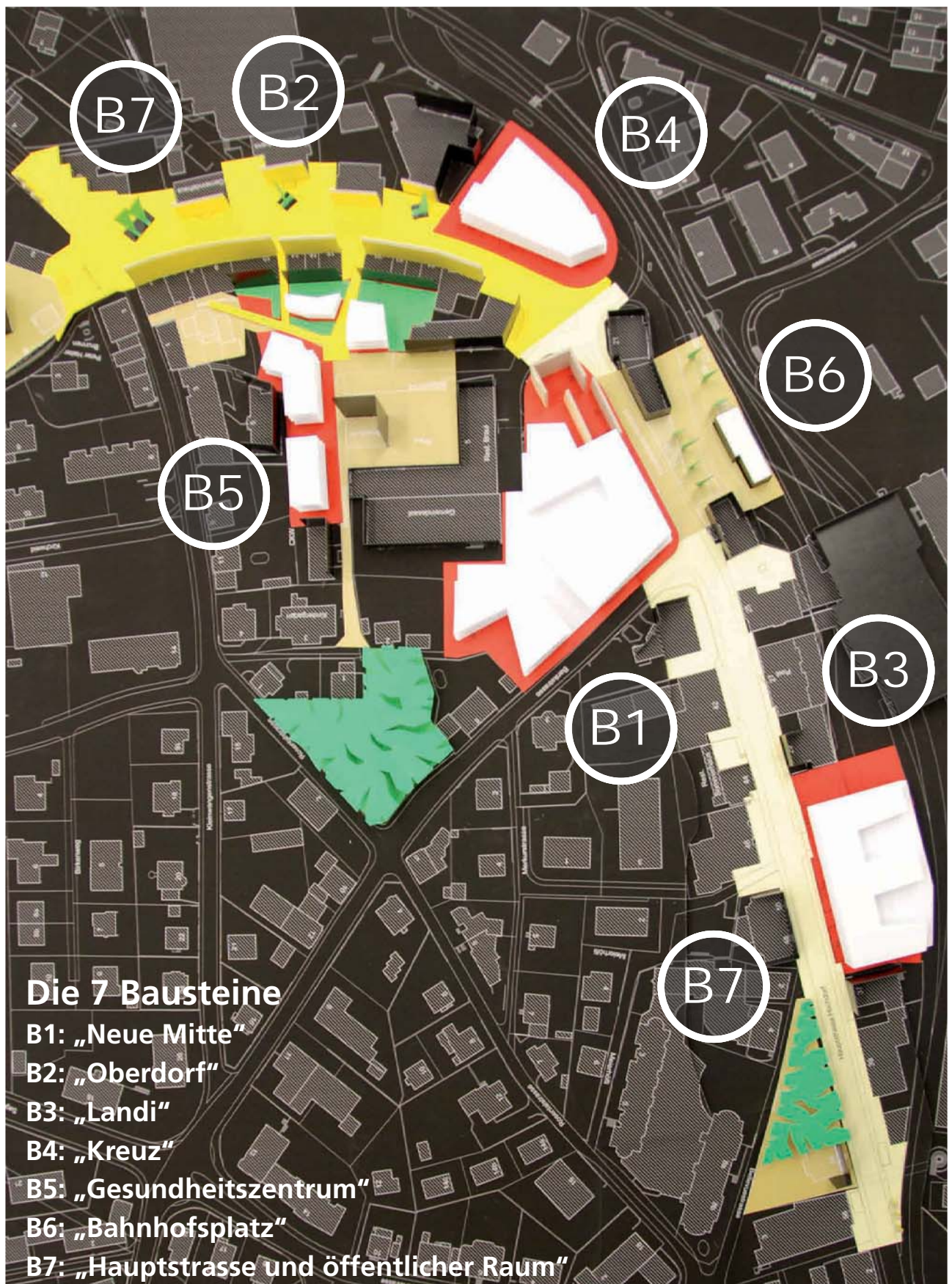
Der zweite Teil – der **Massnahmenkatalog** – widmet sich den übrigen Themen des Entwicklungsplans, d.h. sämtlichen Massnahmen und Aktionen, die **sofort** oder **kurz- bis mittelfristig** realisiert werden können und welche die angestrebte Entwicklung in ihrer Gesamtheit, aber auch die Entwicklung der einzelnen Bausteine, positiv beeinflussen. Diese Massnahmen sind, soweit es sich um Aufgaben der Gemeinde handelt, im Licht der politischen und finanziellen Vorgaben priorisiert.

Inhalte Massnahmenkatalog

# Funktion der strategischen Bausteine

Funktion der Bausteine	Die <b>Bausteine sollen Spielräume und Potenziale sichtbar machen</b> , die für die Entwicklung des Zentrumsgebietes im Spannungsfeld zwischen Erhalten und Verändern bestehen und die Raum schaffen für gänzlich neue Entwicklungen. Sie reduzieren zudem die Komplexität der Zentrumsentwicklung, indem sie die vielen Anliegen in unabhängig voneinander realisierbare und damit handhabbare Einzelprojekte auflösen.
Sieben Bausteine	Die Untersuchung der vorhandenen Potenziale sowie die Klärung der Eigentumsverhältnisse im Zentrumgebiet zeigen, dass für eine Nutzungsanreicherung und urbane Verdichtung sowie eine wesentliche Aufwertung des Zentrums zurzeit sieben räumliche abgrenzbare Bausteine in Frage kommen.
Bisherige Arbeiten	<p>Pro Baustein wurden in einem <b>1. Schritt</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ein nachfrageorientiertes Nutzungsprofil erarbeitet,</li><li>• eine hochstehende räumliche Disposition und verträgliche Dichte festgelegt,</li><li>• ein lagegerechtes Infrastrukturangebot und verkehrliche Erschliessung bestimmt,</li><li>• erste Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb angestellt</li><li>• und bei den betroffenen Grundeigentümern, der kantonalen Denkmalpflege und einem Grossverteiler Bedürfnisabklärungen durchgeführt.</li></ul> <p>In einem <b>2. Schritt</b> wurden pro Baustein:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Projektidee aufgrund der Rückmeldungen angepasst,</li><li>• die Auswirkungen auf die Planungsinstrumente der Gemeinde untersucht,</li><li>• der Kreis der beteiligten Akteure bestimmt,</li><li>• erste Überlegungen zum weiteren Vorgehen und zur Projektentwicklung angestellt</li><li>• und die Rolle der Gemeinde in der Projektentwicklung sowie die Priorität geklärt.</li></ul>
Weitere Bausteine sind möglich und erwünscht!	Dass zurzeit nur sieben Bausteine definiert wurden, bedeutet nicht, dass neben diesen keine weiteren mehr möglich oder die Entwicklungsmöglichkeiten ausserhalb der Bausteine eingeschränkt sind. Es können weitere Bausteine entsprechend den gesetzten Zielen (z.B. seitens der Grundeigentümer) entwickelt werden, was durch die Gemeinde begrüsst und ebenfalls unterstützt wird.

# Die sieben Bausteine





# B1 „Neue Mitte“

Priorität: Hoch

Hochdorf erhält eine neue urbane Mitte.



Projektidee

In der **Maximalvariante** entsteht ein urbaner Baublock mit einer Hauptfront zur Hauptstrasse hin. Es sind vier oberirdische und zwei unterirdische Geschosse vorgesehen. Die genaue Dimension des Projektes ist jedoch davon abhängig, wie viele Grundstücke mit einbezogen werden können. Davon zeugt auch die Gestaltung und Dimension der **Minimalvariante**. Die zwei Neubauten an der Hauptstrasse werden in jedem Fall bewahrt.

Entlang der Hauptstrasse ist jeweils eine kleinteilige Ladenzeile vorgelagert. Dahinter erstreckt sich ein Grossverteiler mit min. 1'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzüglich den benötigten Nebenräumen. Die Obergeschosse entlang der Hauptstrasse und bei der Ecke Hauptstrasse / Bankstrasse umfassen Flächen für Dienstleistung, Büronutzungen und weitere Verkaufsnutzungen sowie Wohnungen (z.B. Maisonette), die z.B. über Laubengänge erschlossen werden.

Für den motorisierten Verkehr erfolgt in der Maximalvariante die Zufahrt über den Braui-Kreisel und die Wegfahrt über die Bankstrasse. In der Minimalvariante erfolgt die Zu- und die Wegfahrt über den Braui-Kreisel. Die Erschliessung des Gebäudes erfolgt rückwärtig zur Einstellhalle im ersten und zweiten Untergeschoss sowie zur Anlieferung im ersten Obergeschoss.

- **Kommerz** (Grossverteiler / Discounter)
- **Kommerz** (kleinteilig)
- Dienstleistungen
- Wohnen

Nutzungsprofil

- max. Geschosse 4
- max. BGF 4'000 - 11'500 m<sup>2</sup>
- Anzahl PP 120 - 170

Kennwerte

- Gemeinde Hochdorf
- Grundeigentümer
- Realisierungsträger / Investor
- Nutzer (Grossverteiler / Discounter / Detailhändler)

Beteiligte

Nachstehende Tabelle gibt Auskunft über das weitere Vorgehen, die Rollenverteilung innerhalb der zu bildenden Projektorganisation und zum öffentlichen Interesse. Die einzelnen Punkte sind im Verlauf der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren bzw. veränderbar.

Weiteres Vorgehen

	Akteure					Öffentliches Interesse		
	Gemeinde Hochdorf	Zukunft Hochdorf AG	Grundeigentümer	Realisierungsträger / Investoren	Nutzer	Hoch	Mittel	Tief
<b>1. Phase: Projektinitialisierung und -vorbereitung</b>								
1.1 Beratung und Koordination (z.B. Aufzeigen von Potenzialen, Lancierung von Projekten, Koordination von Eigentümerinteressen)	■	■	■	■	■	■		
1.2 Aufbau Projektorganisation / Trägerschaft (seitens Gemeinde Entscheid über Art des personellen und finanziellen Engagements nötig)	■	■	■	■	■	■		
1.3 Vertiefung Machbarkeitsvorstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Verwertungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeitsvorschau)	■	■	■	■	■	■		
1.4 Grundstückssicherung 1 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)	■	■	■	■	■	■		
<b>2. Phase: Projektkonzeption und -entwicklung</b>								
2.1 Bereitstellung und Analyse von Grundlagen (Markt, Standort, Nutzung, Baurecht, Verkehr, Konkurrenzprojekte)		■	■	■	■		■	
2.2 Durchführung Machbarkeitsstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Wirtschaftlichkeit)		■	■	■	■		■	
2.3 Grundstückssicherung 2 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)		■	■	■	■	■		
2.4 Qualitätssicherung (z.B. Projektwettbewerb, Studienauftrag, Investorenkonkurrenz usw.)	■	■	■	■	■	■		
2.5 Ausarbeitung Vorprojekt		■	■	■	■		■	
2.6 Anpassung planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	■		■	■	■	■		
<b>3. Phase: Projektrealisierung</b>								
3.1 Ausarbeitung Bauprojekt		■	■	■	■			■
3.2 Durchführung Bewilligungsverfahren		■	■	■	■			■
3.3 Grundstückssicherung 3 (z.B. Abtretung bzw. Nutzung von Grundstück bzw. Kaufrecht) nach Baubewilligung		■	■	■	■			■
3.4 Umsetzung bzw. Bau		■	■	■	■			■
3.5 Vermarktung		■	■	■	■			■
<b>4. Phase: Betrieb</b>								
4.1 Verwaltung, Unterhalt und Betrieb	■		■	■	■			■
4.2 Immissionen und Sicherheit	■		■	■	■			■

- Ersetzen Bebauungsplan Braui 1993
- Umzonung WG in OB (evtl. Planungspflicht festlegen)
- UVP für Einkaufszentrum

Auswirkungen Planungsinstrumente

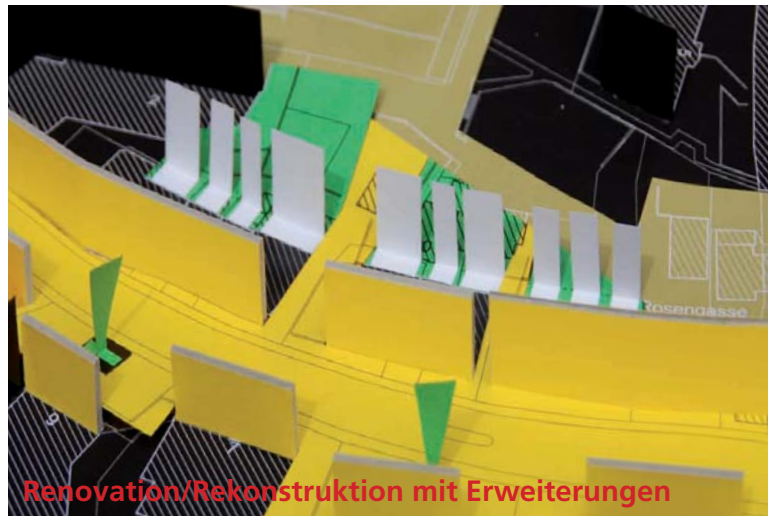
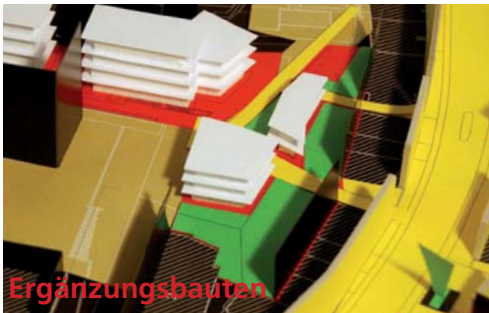
- Konzeptstudien zu Städtebau / Verkehr in Varianten
- Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in Erstellung / Betrieb
- Grundstücksprofile
- Bedürfnisabklärung mit Grossverteiler

Beilagen

# B2 „Oberdorf“

Priorität: Hoch

Die alte Gebäudestruktur wird zeitgemäss weiterentwickelt und die Hinterhofsituation zu einem attraktiven, teils privaten oder öffentlichen Freiraum umgestaltet.



Projektidee

Die historischen Gebäude spielen eine wichtige Rolle für die Identität des Zentrums. Die Weiterentwicklung dieses Bereiches muss mit viel Sachkenntnis, Sorgfalt und unter Einbezug aller relevanten Akteure erfolgen. Das Spannungsfeld denkbarer Lösungen reicht vordringlich von Renovationen und Rekonstruktionen mit rucksackartigen Erweiterungen, über Ergänzungsbauten im rückwärtigen Bereich bis (untergeordnet) zu modernen, qualitätvollen Neubauten. Ziel eines jeden Eingriffes muss sein, die identitätsstiftenden Elemente (z.B. geschlossene Bauweise, der Topographie folgende Dachlandschaft) zu erhalten und durch die Entwicklung eine wohlgestaltete Gesamtsituation zu erreichen. „Wildwüchse“ sind zu verhindern. Neben der baulichen Entwicklung sind insbesondere hofseitig, anstelle der Baracken und Parkfelder, abwechslungsreiche Freiräume mit privaten Gärten, öffentliche Grünbereiche und ein qualitätvolles Wegenetz auszubilden. Die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr quer und parallel zu den Strassenachsen und die bessere Einbindung des Brauiplatzes ist der Schlüssel zur Aufwertung dieses Bereichs.

Nutzungsmässig steht die Ergänzung der Läden im Erdgeschoss im Vordergrund. Es besteht die Möglichkeit, einzelne Einheiten im Erdgeschoss zusammenzulegen. In den Obergeschossen steht die Nutzung als Wohnraum im Vordergrund.

Die Erschliessung für den privaten Verkehr erfolgt von der Rückseite her über den Braui-Kreisel, die Anlieferung der Läden von der Hauptstrasse. Eine Erweiterung bzw. Nutzung des bestehenden Braui-Parkhaus für Bewohner und Besucher (ca. 50 PP's) gilt es vertieft zu prüfen.

- **Kommerz** (kleinteilig)
- **Wohnen**
- Gewerbe

Nutzungsprofil

- max. Geschosse 3 ½
- max. BGF 750 - 1'000 m²
- Anzahl PP ca. 50

Kennwerte

- Gemeinde Hochdorf
- Grundeigentümer
- Denkmalpflege Kanton Luzern

Beteiligte

Nachstehende Tabelle gibt Auskunft über das weitere Vorgehen, die Rollenverteilung innerhalb der zu bildenden Projektorganisation und zum öffentlichen Interesse. Die einzelnen Punkte sind im Verlauf der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren bzw. veränderbar.

Weiteres Vorgehen

	Akteure	Gemeinde Hochdorf	Zukunft Hochdorf AG	Grundeigentümer	evtl. Realisierungsträger/Investoren	Denkmalpflege	Öffentliches Interesse	Hoch	Mittel	Tief
<b>1. Phase: Projektinitialisierung und -vorbereitung</b>										
1.1 Beratung und Koordination (z.B. Aufzeigen von Potenzialen, Lancierung von Projekten, Koordination von Eigentümerinteressen)		■						■		
1.2 Aufbau Projektorganisation / Trägerschaft (seitens Gemeinde Entscheid über Art des personellen und finanziellen Engagements nötig)		■	■					■		
1.3 Vertiefung Machbarkeitsvorstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Verwertungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeitsvorschau)		■	■	■		■		■		
1.4 Grundstückssicherung 1 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)			■						■	
<b>2. Phase: Projektkonzeption und -entwicklung</b>										
2.1 Bereitstellung und Analyse von Grundlagen (Markt, Standort, Nutzung, Baurecht, Verkehr, Konkurrenzprojekte, Denkmalschutz)		■		■				■		
2.2 Durchführung Machbarkeitsstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Wirtschaftlichkeit)		■	■	■	■				■	
2.3 Grundstückssicherung 2 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)			■							■
2.4 Qualitätssicherung (z.B. Projektwettbewerb, Studienauftrag, Investorenkonkurrenz usw.)		■		■	■			■		
2.5 Ausarbeitung Vorprojekt		■		■	■	■			■	
2.6 Anpassung planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen		■				■		■		
<b>3. Phase: Projektrealisierung</b>										
3.1 Ausarbeitung Bauprojekt		■		■	■				■	
3.2 Durchführung Bewilligungsverfahren		■				■			■	
3.3 Grundstückssicherung 3 (z.B. Abtretung bzw. Nutzung von Grundstück bzw. Kaufrecht) nach Baubewilligung			■					■		
3.4 Umsetzung bzw. Bau		■							■	
3.5 Vermarktung				■					■	
<b>4. Phase: Betrieb</b>										
4.1 Verwaltung, Unterhalt und Betrieb		■						■		
4.2 Immissionen und Sicherheit				■				■		

- Federführung
- Zwingende Zusammenarbeit
- Wünschenswerte Zusammenarbeit

- Anpassung / Erweiterung Bebauungsplan Braui 1993
- Umzonung WG in OB (evtl. Planungspflicht festlegen)
- Überarbeitung oder Verzicht auf Baulinienplan 2009
- Entscheid Denkmalpflege für Abbruch / Erweiterung erhaltenswerte Gebäude nötig (Baugruppe)

Auswirkungen Planungsinstrumente

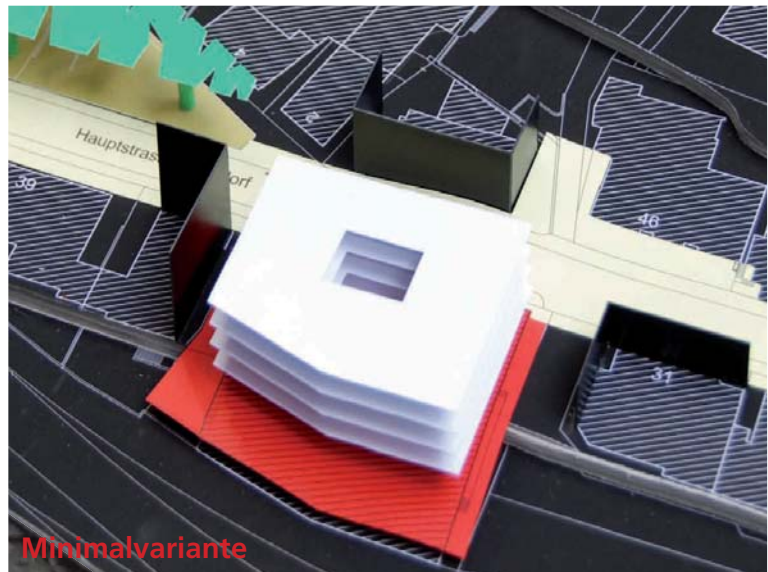
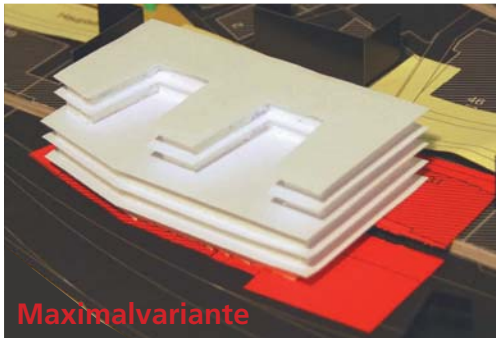
- Konzeptstudien zu Städtebau / Verkehr in Varianten
- Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in Erstellung / Betrieb
- Grundstücksprofile
- Bedürfnisabklärung mit kantonaler Denkmalpflege
- Factsheet Parkierung

Beilagen

# B3 „Landi“

Priorität: Mittel

Der Neubau auf dem Landi-Areal schafft Möglichkeiten für besonderes Wohnen und die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze an zentraler Lage.



Projektidee

In der **Minimalvariante** werden die Landi und ein Nachbargebäude durch einen tiefen, viergeschossigen Baublock mit Innenhof ersetzt. Als **Maximalvariante** ist es auch denkbar, den Baublock unter Einbezug einer weiteren Liegenschaft und durch die Verlegung der Bahnhofplatz-Strasse in Richtung Bahnhof zu vergrössern.

Für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind personen- und unternehmerorientierte Dienstleistungsnutzungen (mit Publikumsverkehr) mit flexibler Einteilung vorgesehen. Die oberen beiden Geschosse werden durch je einen Ring bzw. Kamm aus Wohnungen gebildet. Es sind verschiedene, auch besondere Wohnformen (z.B. Wohnen im Alter) oder Grundrisstypologien denkbar. Sollte es nicht möglich sein, einen Grossverteiler beim Baustein B1 „Neue Mitte“ anzusiedeln, ist es bei der Alternativvariante möglich, diesen im Erdgeschoss zu platzieren.

Für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt die Zufahrt von der Hauptstrasse in die Bahnhofplatz-Strasse und die Wegfahrt auf derselben in Richtung Bahnhof. Die Einstellhalle und die Anlieferung befindet sich im ersten und zweiten Untergeschoss.

Nutzungsprofil

- **Dienstleistungen**
- **Wohnen**
- evtl. Kommerz (Grossverteiler)



- max. Geschosse 4
- max. BGF 4'000 - 6'400 m<sup>2</sup>
- Anzahl PP 30 - 90

Kennwerte

- Gemeinde Hochdorf
- Grundeigentümer
- Realisierungsträger / Investor
- SBB AG (Interessenlinie und Grundeigentümer)
- evtl. Nutzer (Grossverteiler)

Beteiligte

Nachstehende Tabelle gibt Auskunft über das weitere Vorgehen, die Rollenverteilung innerhalb der zu bildenden Projektorganisation und zum öffentlichen Interesse. Die einzelnen Punkte sind im Verlauf der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren bzw. veränderbar.

Weiteres Vorgehen

	Akteure					Öffentliches Interesse		
	Gemeinde Hochdorf	Zukunft Hochdorf AG	Grundeigentümer	Realisierungsträger / Investoren	SBB	Hoch	Mittel	Tief
<b>1. Phase: Projektinitialisierung und -vorbereitung</b>								
1.1 Beratung und Koordination (z.B. Aufzeigen von Potenzialen, Lancierung von Projekten, Koordination von Eigentümerinteressen)	■		■			■		
1.2 Aufbau Projektorganisation / Trägerschaft (seitens Gemeinde Entscheid über Art des personellen und finanziellen Engagements nötig)	■				■	■		
1.3 Vertiefung Machbarkeitsvorstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Verwertungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeitsvorschau)		■	■		■	■		
1.4 Grundstückssicherung 1 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)			■				■	
<b>2. Phase: Projektkonzeption und -entwicklung</b>								
2.1 Bereitstellung und Analyse von Grundlagen (Markt, Standort, Nutzung, Baurecht, Verkehr, Konkurrenzprojekte, Denkmalschutz)		■		■			■	
2.2 Durchführung Machbarkeitsstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Wirtschaftlichkeit)		■		■	■		■	
2.3 Grundstückssicherung 2 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)			■	■			■	
2.4 Qualitätssicherung (z.B. Projektwettbewerb, Studienauftrag, Investorenkonkurrenz usw.)	■		■	■	■	■		
2.5 Ausarbeitung Vorprojekt			■	■	■		■	
2.6 Anpassung planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	■		■	■	■		■	
<b>3. Phase: Projektrealisierung</b>								
3.1 Ausarbeitung Bauprojekt				■	■			■
3.2 Durchführung Bewilligungsverfahren		■		■				■
3.3 Grundstückssicherung 3 (z.B. Abtretung bzw. Nutzung von Grundstück bzw. Kaufrecht) nach Baubewilligung			■	■				■
3.4 Umsetzung bzw. Bau			■	■				■
3.5 Vermarktung			■	■				■
<b>4. Phase: Betrieb</b>								
4.1 Verwaltung, Unterhalt und Betrieb		■		■				■
4.2 Immissionen und Sicherheit				■			■	

- Federführung
- Zwingende Zusammenarbeit
- Wünschenswerte Zusammenarbeit

- Gestaltungsplan erforderlich
- Entscheid Gemeinerat für Abbruch erhaltenswertes Gebäude nötig

Auswirkungen Planungsinstrumente

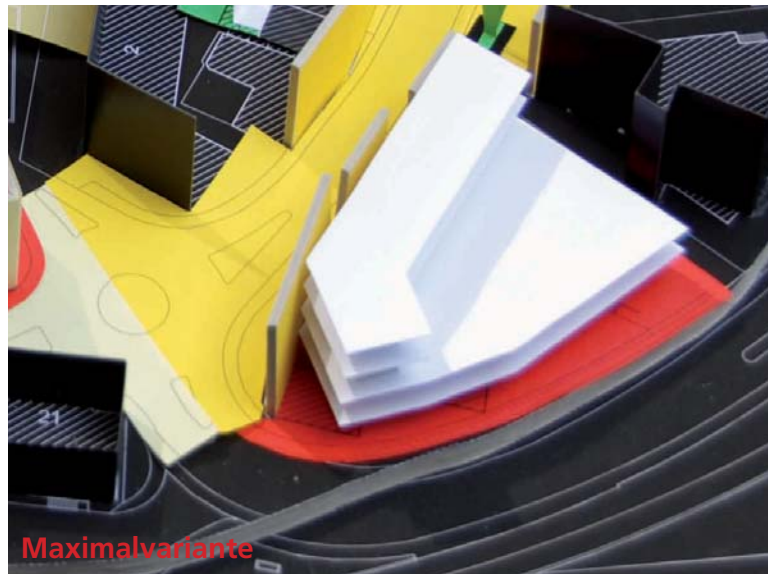
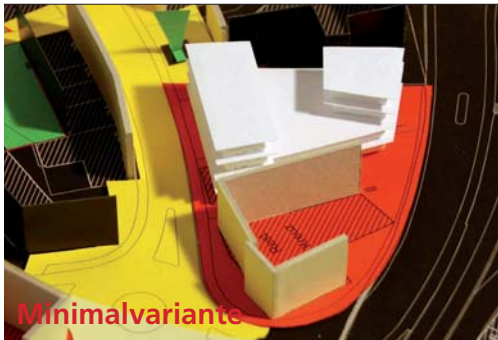
- Konzeptstudien zu Städtebau / Verkehr in Varianten
- Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in Erstellung / Betrieb
- Grundstücksprofile

Beilagen

# B4 „Kreuz“

Priorität: Tief

Der Neubau am Standort des derzeitigen Hotels „Kreuz“ komplettiert die neue Mitte von Hochdorf sowohl baulich wie auch nutzungsmässig.



Projektidee

Die historische Gebäudegruppe (insb. Restaurant Kreuz) spielt eine wichtige Rolle für die Identität des Zentrums und für das Selbstverständnis der Hochdorfer und Hochdorferinnen. Bei der Weiterentwicklung dieses Bereiches wird darauf grösstmögliche Rücksicht genommen. In der **Maximalvariante** entsteht am Standort des derzeitigen Hotels „Kreuz“ und den beiden Nachbargebäude ein der Umgebung entsprechender viergeschossiger Winkelbau mit Kopf zum Braui-Kreisel. Dies ermöglicht der besonderen Situation städtebaulich wie architektonisch entsprechend ihrem Stellenwert zu begegnen. Die Realisierung der Maximalvariante kann auch ohne Hausnummer 13 in Betracht gezogen werden. In der **Minimalvariante** werden die Hausnummern 11 und 13 entlang der Hauptstrasse durch einen Neubau ersetzt. An der Hauptstrasse wird die Strassenflucht durch einen Riegel komplettiert und im rückwärtigen Bereich zur Sempachstrasse durch einen punktartigen Aufsatz.

Die tiefen Erdgeschosse sind für Kommerz- und Gewerbeflächen geeignet. Darüber befindet sich jeweils ein Dienstleistungsgeschoss in denselben Ausmassen. Die oberen Geschosse werden durch Wohnungen mit guter Orientierung und Aussicht sowie zum Beispiel einem Dachgarten gebildet.

Der Niveausprung zur Sempachstrasse wird für die Einstellhalleneinfahrt und die Anlieferung im Untergeschoss genutzt.

- **Kommerz** (kleinteilig)
- **Dienstleistungen**
- evtl. Kommerz (Discounter)
- Wohnen

Nutzungsprofil

- max. Geschosse 4
- max. BGF 2'750 - 4'050 m<sup>2</sup>
- Anzahl PP 20 - 90

Kennwerte

- Gemeinde Hochdorf
- Grundeigentümer
- Realisierungsträger / Investor
- evtl. Nutzer (Discounter)

Beteiligte

Nachstehende Tabelle gibt Auskunft über das weitere Vorgehen, die Rollenverteilung innerhalb der zu bildenden Projektorganisation und zum öffentlichen Interesse. Die einzelnen Punkte sind im Verlauf der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren bzw. veränderbar.

Weiteres Vorgehen

	Akteure					Öffentliches Interesse		
	Gemeinde Hochdorf	Zukunft Hochdorf AG	Grundeigentümer	Realisierungsträger / Investoren	Denkmalschutz	Hoch	Mittel	Tief
<b>1. Phase: Projektinitialisierung und -vorbereitung</b>								
1.1 Beratung und Koordination (z.B. Aufzeigen von Potenzialen, Lancierung von Projekten, Koordination von Eigentümerinteressen)	■	■	■	■		■		
1.2 Aufbau Projektorganisation / Trägerschaft (seitens Gemeinde Entscheid über Art des personellen und finanziellen Engagements nötig)	■	■	■	■	■	■		
1.3 Vertiefung Machbarkeitsvorstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Verwertungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeitsvorschau)	■	■	■	■	■	■		
1.4 Grundstückssicherung 1 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)	■	■	■	■	■	■		
<b>2. Phase: Projektkonzeption und -entwicklung</b>								
2.1 Bereitstellung und Analyse von Grundlagen (Markt, Standort, Nutzung, Baurecht, Verkehr, Konkurrenzprojekte, Denkmalschutz)		■	■	■	■	■		
2.2 Durchführung Machbarkeitsstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Wirtschaftlichkeit)		■	■	■	■	■	■	
2.3 Grundstückssicherung 2 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)		■	■	■	■	■	■	
2.4 Qualitätssicherung (z.B. Projektwettbewerb, Studienauftrag, Investorenkonkurrenz usw.)	■	■	■	■	■	■	■	
2.5 Ausarbeitung Vorprojekt		■	■	■	■	■	■	
2.6 Anpassung planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen	■	■	■	■	■	■	■	
<b>3. Phase: Projektrealisierung</b>								
3.1 Ausarbeitung Bauprojekt		■	■	■	■	■	■	
3.2 Durchführung Bewilligungsverfahren		■	■	■	■	■	■	
3.3 Grundstückssicherung 3 (z.B. Abtretung bzw. Nutzung von Grundstück bzw. Kaufrecht) nach Baubewilligung		■	■	■	■	■	■	
3.4 Umsetzung bzw. Bau		■	■	■	■	■	■	
3.5 Vermarktung		■	■	■	■	■	■	
<b>4. Phase: Betrieb</b>								
4.1 Verwaltung, Unterhalt und Betrieb		■	■	■	■	■	■	■
4.2 Immissionen und Sicherheit		■	■	■	■	■	■	■

- Entscheid Denkmalpflege für Abbruch / Erweiterung erhaltenswertes Gebäude nötig (Baugruppe)
- Überarbeitung oder Verzicht auf Baulinienplan 2009

Auswirkungen Planungsinstrumente

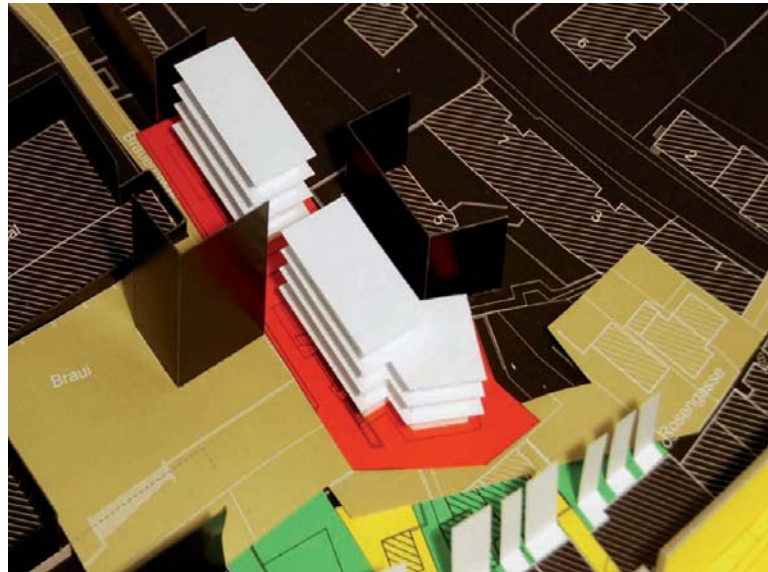
- Konzeptstudien zu Städtebau und Verkehr in Varianten
- Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in Erstellung / Betrieb
- Grundstücksprofile

Beilagen

# B5 „Gesundheitszentrum“

Priorität: Hoch

Das Gesundheitszentrum bildet zusammen mit dem Braui-Areal das Herzstück des „Zentrumsquartiers“.



**Projektidee** Ein viergeschossiger Komplex mit vielfältigen synergetischen Nutzungen mit Gesundheitsbezug bildet zusammen mit dem Braui-Zentrum das Herzstück des „Zentrumsquartiers“. Der Brauiplatz wird an seiner Ostseite komplettiert. Der nun baulich-räumlich gefasste Turm bildet als „Campanile“ ein neuzeitliches Pendant zur Barockkirche. Der Übergang zur kleinteiligen historischen Gebäudezeile entlang der Hauptstrasse wird durch ein Ensemble aus öffentlichen Grünflächen, privaten Gärten mit hoher Aufenthaltsqualität und einem qualitativollen Wegenetz gebildet.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sind die Gesundheitsdienstleistungen angesiedelt (z.B. Empfang, Behandlungsräume, Labor, Administration usw.). In den weiteren Obergeschossen werden Wohnungen (z.B. Wohnen im Alter) erstellt.

Für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt die Zufahrt über den Braui-Kreisel. Für Besucher, Angestellte und Bewohner werden im bestehenden Braui-Parkhaus ausreichend Parkplätze zu Verfügung gestellt. Weiter besteht eine Direktzufahrt im Erdgeschoss für Notfälle oder für gehbehinderte Personen.

- Nutzungsprofil**
- **Dienstleistungen** (u.a. Gesundheitszentrum)
  - Wohnen
  - Hotel

- max. Geschosse 3 ½
- max. BGF 2'500 m<sup>2</sup>

Kennwerte

- Gemeinde Hochdorf
- Realisierungsträger / Investor
- Idee Seetal AG
- Nutzer (Gesundheitsdienstleister)

Beteiligte

Nachstehende Tabelle gibt Auskunft über das weitere Vorgehen, die Rollenverteilung innerhalb der zu bildenden Projektorganisation und zum öffentlichen Interesse. Die einzelnen Punkte sind im Verlauf der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren bzw. veränderbar.

Weiteres Vorgehen

	Akteure					Öffentliches Interesse		
	Gemeinde Hochdorf	Zukunft Hochdorf AG	Grundeigentümer	Realisierungsträger / Investoren	Nutzer	Hoch	Mittel	Tief
<b>1. Phase: Projektinitialisierung und -vorbereitung</b>								
1.1 Beratung und Koordination (z.B. Aufzeigen von Potenzialen, Lancierung von Projekten, Koordination von Eigentümerinteressen)								
1.2 Aufbau Projektorganisation / Trägerschaft (seitens Gemeinde Entscheid über Art des personellen und finanziellen Engagements nötig)								
1.3 Vertiefung Machbarkeitsvorstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Verwertungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeitsvorschau)								
1.4 Grundstückssicherung 1 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)								
<b>2. Phase: Projektkonzeption und -entwicklung</b>								
2.1 Bereitstellung und Analyse von Grundlagen (Markt, Standort, Nutzung, Baurecht, Verkehr, Konkurrenzprojekte, Denkmalschutz)								
2.2 Durchführung Machbarkeitsstudie (Grobkonzeption, Nutzungsbereiche, Wirtschaftlichkeit)								
2.3 Grundstückssicherung 2 (z.B. über Kaufrecht, Grundstückskauf)								
2.4 Qualitätssicherung (z.B. Projektwettbewerb, Studienauftrag, Investorenkonkurrenz usw.)								
2.5 Ausarbeitung Vorprojekt								
2.6 Anpassung planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen								
<b>3. Phase: Projektrealisierung</b>								
3.1 Ausarbeitung Bauprojekt und Qualitätssicherung (insb. öffentlicher Raum und Anschluss an Braui-Komplexe)								
3.2 Durchführung Bewilligungsverfahren								
3.3 Grundstückssicherung 3 (z.B. Abtretung bzw. Nutzung von Grundstück bzw. Kaufrecht) nach Baubewilligung								
3.4 Umsetzung bzw. Bau								
3.5 Vermarktung								
<b>4. Phase: Betrieb</b>								
4.1 Verwaltung, Unterhalt und Betrieb								
4.2 Immissionen und Sicherheit								

- Federführung
- Zwingende Zusammenarbeit
- Wünschenswerte Zusammenarbeit

- keine

Auswirkungen Planungsinstrumente

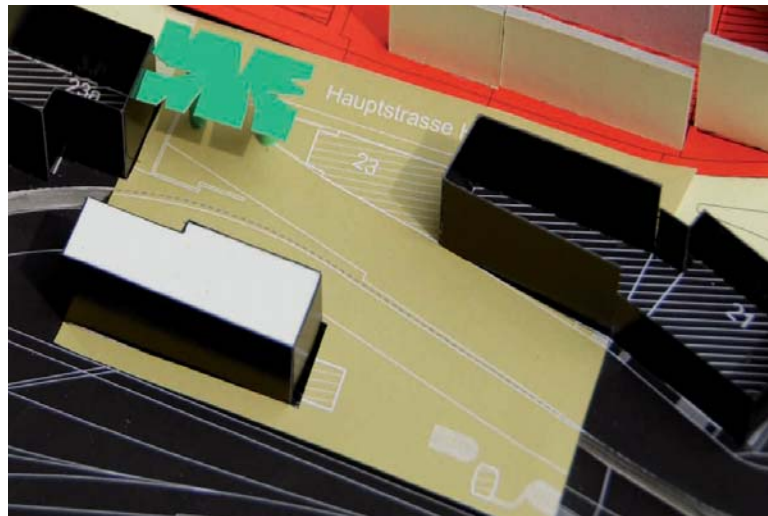
- Konzeptidee / Umsetzung 18. Mai 2009
- Konzeptstudien zu Städtebau und Verkehr in Varianten
- Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in Erstellung / Betrieb

Beilagen

# B6 „Bahnhofplatz“

**Priorität: Hoch**

Das Bahnhofgebiet wird zu einer zeitgemässen und kundenfreundlichen Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs und zu einer attraktiven Visitenkarte von Hochdorf.



**Projektidee** Der Bahnhof wird freigelegt und seinem ursprünglichen Erscheinungsbild angenähert. Möglicherweise kann der Bezug zum Strassenraum durch den Rückbau eines Gebäudes wiederhergestellt und verstärkt werden. Der Höhenunterschied zur Hauptstrasse wird mittels einer Terrassierung überwunden und für Fussgänger zu einem Ort des Flanierens und Verweilens umgestaltet. Die Platzfläche erstreckt sich bis zur gegenüberliegenden Fassade des Bausteins „Neue Mitte“.

Der Bahnhof beherbergt im Erdgeschoss einen kleinen Laden, einen Kiosk, die Betriebsräume der SBB und allenfalls eine Mobilitätsberatung. In den Obergeschossen stehen wie bis anhin Wohnen oder Dienstleistungen im Vordergrund.

Die Bahnhofzufahrt erfolgt ab der Sempacherstrasse im Einbahnsystem. Die Busse können so auf dem direktesten Weg zufahren. Die drei Bushaltekanten für Gelenkbusse werden von der jetzigen, erhöhten Lage auf die Gleisebene verlegt. Die Busse halten am rechten Fahrbahnrand, sodass die Fahrgäste vom Verkehr geschützt aussteigen können. Die Befahrbarkeit ist mit dieser Konzeption gewährleistet. Die K+R-Parkplätze bleiben bestehen. Neu stehen drei Veloabstellanlagen zur Verfügung: Nebst den bestehenden nördlich des Bahnhofs werden weitere Abstellplätze auf der anderen Gleisseite nahe der Personenunterführung erstellt. Ausserdem wird eine grössere, direkt von der Hauptstrasse erreichbare Abstellanlage in die Treppenanlagen-Konstruktion eingebunden. Die verbesserte Zugänglichkeit (z.B. Treppenanlage, kurze Wegbeziehungen) und die Aufwertung des Bahnhofs für den Fussverkehr ist ein wichtiger Beitrag zur Förderung der kombinierten Mobilität.



Die Anlieferung der Gebäude an der Hauptstrasse erfolgt weiterhin im rückwärtigen Bereich.

- **ÖV-Drehscheibe** Nutzungsprofil
- Kommerz (kleinteilig)
- Dienstleistungen (z.B. Mobilitätsdienstleistungen)
- Wohnen

- S9 (Halbstundentakt) Kennwerte
- 5 Buslinien (Halbstunden- oder Stundentakt)
- Anzahl P+R 28

- Kanton Luzern (Verkehr und Infrastruktur vif) Beteiligte
- Gemeinde Hochdorf
- Grundeigentümer
- SBB AG (Interessenlinie und Grundeigentümer)
- Busbetriebe (Busbetriebe Seetal Freiamt, PostAuto)

Nachstehende Tabelle gibt Auskunft über das weitere Vorgehen, die Rollenverteilung innerhalb der zu bildenden Projektorganisation und zum öffentlichen Interesse. Die einzelnen Punkte sind im Verlauf der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren bzw. veränderbar. Weiteres Vorgehen

	Akteure	Gemeinde Hochdorf	Zukunft Hochdorf AG	Grundeigentümer	Kanton Luzern vif	Verkehrsverbund Luzern	Bevölkerung	Öffentliches Interesse	Öffentliches Interesse		
									Hoch	Mittel	Tief
<b>1. Phase: Projektinitialisierung und -vorbereitung</b>											
1.1 Grundsatzdiskussion und -Entscheid		■							■		
1.2 Aufbau Projektorganisation / Trägerschaft		■							■		
1.4 Grundstückssicherung 1 (über Kaufrecht)			■						■		
<b>2. Phase: Projektkonzeption und -entwicklung</b>											
2.1 Erarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhof (BGK)		■					■		■		
2.2 Qualitätssicherung (z.B. Projektwettbewerb, Studienauftrag, Testplanung oder vertiefte Studien) in Abstimmung mit Baustein B		■					■		■		
2.3 Mitwirkung und Genehmigung BGK							■		■		
<b>3. Phase: Projektrealisierung</b>											
3.1 Abstimmung und Finanzierung		■							■		
3.2 Ausarbeitung Bauprojekt		■							■		
3.3 Durchführung Bewilligungsverfahren		■							■		
3.4 Grundstückssicherung 2 (über Grundstückskauf)			■						■		
3.5 Schrittweise Umsetzung (Ggf. auch ohne Abbruch Haus)		■							■		
<b>4. Phase: Betrieb</b>											
4.1 Unterhalt und Betrieb		■							■		
4.2 Immissionen und Sicherheit							■		■		










- Entscheid Denkmalpflege für Abbruch / Erweiterung erhaltenswertes Gebäude nötig (z.B. Abbruch Kiosk) Auswirkungen Planungsinstrumente
- evtl. Umzonung in OeZ

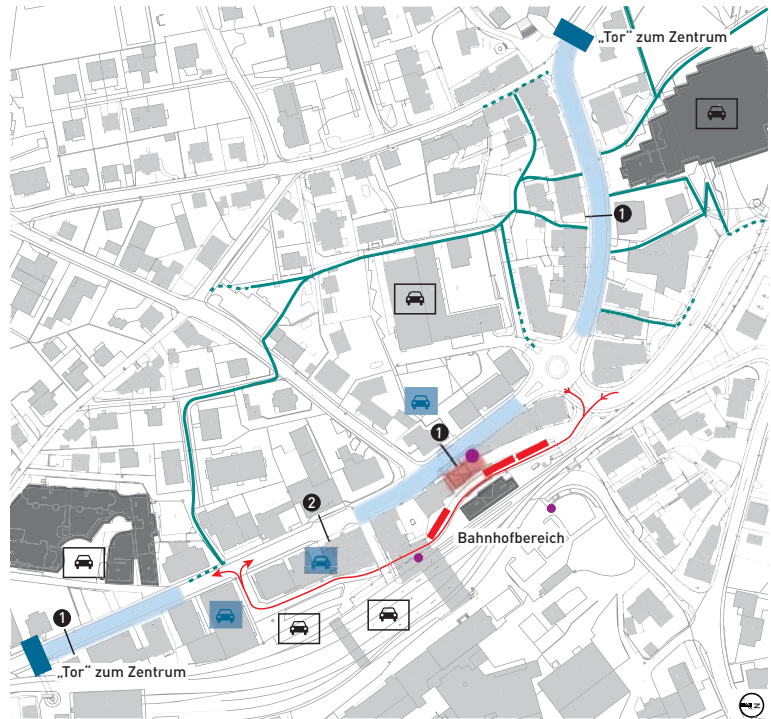
- Factsheet / Argumentarium Bahnhofplatz Beilagen
- Konzeptstudie Bushaltestellen
- Konzeptstudien zu Städtebau und Verkehr in Varianten
- Grundstücksprofil

# B7: „Hauptstrasse und öffentlicher Raum“

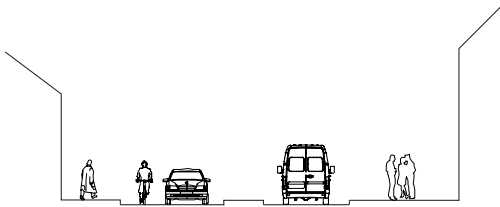
**Priorität: Hoch**

Die Hauptstrasse wird zu einem attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum.

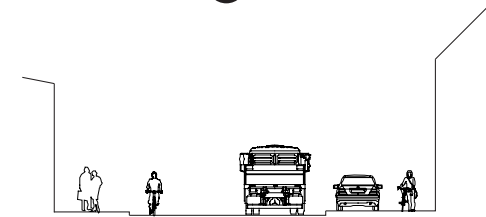
-  Strassenraumgestaltung mit Mehrzweckstreifen
-  „Tor“ zum Zentrum
-  Zugang zum Bahnhof > Treppenanlage
-  Zufahrt Bahnhof (Einbahn)
-  Bushaltestellen Bahnhof
-  Velostation / Veloabstellanlage
-  wichtige Fusswege abseits von Strassen
-  bestehende Sammelparkierung
-  Möglichkeiten für neue Sammelparkierung



Projektidee



Musterquerschnitt 1



Musterquerschnitt 2

Der Strassenraum wird in seiner **Funktion** und seinem **Erscheinungsbild** – unabhängig von der Realisierung der Umfahungsstrasse – auf die umgebenden Nutzungen und die Gestaltung der angrenzenden Grundstücke und Plätze sowie die Bedürfnisse der verschiedenen Generationen abgestimmt. Durch gestalterische Massnahmen (z.B. Mehrzweckstreifen, Eingangstore, Platzgestaltungen usw.) kann die Verkehrsdominanz und die starke Trennwirkung deutlich gemindert und für eine verstärkte Vernetzung der Nutzungen auf beiden Strassenseiten gesorgt werden. Die Verkehrssituation erfährt dadurch jedoch keine Verunklärung. Bei der Umsetzung und Attraktivierung des öffentlichen und des Strassenraumes wird auf ein schrittweises Vorgehen im Baukastensystem geachtet.

Die **Parkierungssituation** wird optimiert und auf die Gestaltung abgestimmt. Die Parkierungen werden nach Möglichkeit in rückwärtigen Bereichen konzentriert. Dies schafft den nötigen Raum für die Aufwertung des Strassenraumes. Für Kurzbesorgungen stehen weiterhin ausreichend Parkfelder entlang der Hauptstrasse zur Verfügung.

Die **Leistungsfähigkeit** des Verkehrssystems wird gewährleistet und die **Verkehrssicherheit** für alle Verkehrsteilnehmer erhöht.



- **Erschliessungs- und Durchleitungsfunktion**
- **Wirtschafts-, Lebens- und Begegnungsraum**
- Parkierung

Nutzungsprofil

- ca. DTV von 12'000 bis 15'000 Fahrzeuge

Kennwerte

- Kanton Luzern (Verkehr und Infrastruktur vif)
- Gemeinde Hochdorf
- Grundeigentümer und Gewerbetreibende
- Bevölkerung (Mitwirkung)
- Demochance (Mitwirkung)

Beteiligte

Nachstehende Tabelle gibt Auskunft über das weitere Vorgehen, die Rollenverteilung innerhalb der zu bildenden Projektorganisation und zum öffentlichen Interesse. Die einzelnen Punkte sind im Verlauf der weiteren Projektentwicklung zu konkretisieren bzw. veränderbar.

Weiteres Vorgehen

	Akteure	Gemeinde Hochdorf	Kanton Luzern vif	Grundeigentümer / Gewerbetreibende	Bevölkerung	Öffentliches Interesse	Hoch	Mittel	Tief
<b>1. Phase: Projektinitialisierung und -vorbereitung</b>									
1.1 Grundsatzdiskussion und -Entscheid		■	■				■		
1.2 Aufbau Projektorganisation / Trägerschaft		■	■				■		
<b>2. Phase: Projektkonzeption und -entwicklung</b>									
2.1 Erhebung Parkierungsangebot und Parkierungsbenutzung		■					■		
2.2 Erstellung Parkierungskonzept (in Abstimmung / als Input BGK, nach Möglichkeit parallele Bearbeitung / Integration in BGK)		■	■	■	■		■		
2.3 Erarbeitung Betriebs- und Gestaltungskonzept Hauptstrasse (BGK)		■	■	■	■		■		
2.4 Qualitätssicherung (z.B. Projektwettbewerb, Studienauftrag, Testplanung oder vertiefte Studien) in Abstimmung mit Baustein B		■	■	■	■		■		
2.5 Mitwirkung und Genehmigung BGK		■	■	■	■		■		
2.6 Erste qualitative Aufwertungen in den Seitenbereichen / Vorbereichen der einzelnen Liegenschaften (in Abstimmung mit BGK)		■	■	■	■		■		
<b>3. Phase: Projektrealisierung</b>									
3.1 Abstimmung und Finanzierung		■	■	■	■		■		
3.2 Ausarbeitung Bauprojekt		■	■	■	■		■		
3.3 Durchführung Bewilligungsverfahren		■	■	■	■		■		
3.4 evtl. Grundstückssicherung durch Kanton oder Gemeinde		■	■	■	■		■		
3.5 Schrittweise Umsetzung (1. Schritt Oberdorf, 2. Schritt Unterdorf auch ohne Umfahrungsstrasse)		■	■	■	■		■		
3.6 Ggf. zusätzliche flankierende Verkehrsmassnahmen bei Realisierung der Umfahrungsstrasse		■	■	■	■		■		
<b>4. Phase: Betrieb</b>									
4.1 Unterhalt und Betrieb		■	■	■	■		■		
4.2 Immissionen und Sicherheit		■	■	■	■		■		

- Strassenbauprogramm

Auswirkungen Planungsinstrumente

- Betriebskonzept Zentrum Hochdorf
- Factsheet / Argumentarium Hauptstrasse
- Machbarkeitsnachweis Unter- und Oberdorf

Beilagen

# Massnahmenkatalog

Inhalte des Massnahmenkatalogs Der **Massnahmenkatalog** besteht, entsprechend der Konkretisierung und bisher erreichten Realisierungssicherheit der einzelnen Massnahmen und Initiativen aus zwei Teilen, dem Massnahmenplan und dem Themenspeicher. In beiden Bereichen wird zwischen öffentlichen und privaten sowie durch die Gemeinde unterstützten Aufgaben und Initiativen unterschieden.

**Die einzelnen Massnahmen sind im Anhang in einer Übersicht dargestellt und werden laufend weiterbearbeitet und ergänzt (→ Beilage Massnahmenkatalog).**

Massnahmenplan 2011-2015 Die Realisierung der Massnahmen, welche im **Massnahmenplan** aufgeführt sind, ist gesichert und wird zwischen 2011 und 2015 stattfinden. Das heisst, die Finanzierung ist sicher gestellt, die Prioritäten definiert, Partner gefunden und die Federführung festgelegt.

Themenspeicher Die Massnahmen im **Themenspeicher** umfassen die im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsplanes durch die Arbeitsgruppe, den Echoraum, die Grundeigentümer und die Bevölkerung eingebrachten Projektideen und Massnahmen, welche noch nicht in den aktuellen Massnahmenplan aufgenommen werden konnten.



# Weiteres Vorgehen

Weiterführung des Dialogs mit allen Beteiligten und Betroffenen

Die Bedeutung und der Wert des Entwicklungsplanes kann nicht an seinem Umfang gemessen werden, sondern am gemeinsamen Denk- und Lernprozess aller Beteiligten während dessen Erarbeitung und schlussendlich an den daraus resultierenden und umgesetzten Projekten und Massnahmen. Der breit abgestützte Erarbeitungsprozess hat wesentlichen Einfluss auf das Gelingen der Zentrumsentwicklung und der intensive Dialog mit allen Beteiligten und Betroffenen soll deshalb weitergeführt werden.

Ein langer Weg liegt noch vor uns.

Die Arbeit ist mit dem Vorliegen des Entwicklungsplanes also bei weitem nicht abgeschlossen, sondern hat nun mit dem Einstieg in die gemeinschaftliche Umsetzung der einzelnen Bausteine und Massnahmen erst richtig begonnen.

Beitrag der Gemeinde

Die **Gemeinde Hochdorf** möchte diese Arbeiten aktiv angehen und dadurch eine Entwicklung in Gang bringen, welche anschliessend von den privaten Akteuren (Grundeigentümer, Investoren usw.) und der Bevölkerung (mit-)getragen und gemeinsam umgesetzt wird. Der Gemeinderat wird für die einzelnen Legislaturperioden Prioritäten setzen und diejenigen Massnahmen umsetzen und unterstützen, welche einen wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung leisten, deren Realisierungschancen hoch sind und die mit den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde im Einklang stehen.

Weiter möchte die Gemeinde Hochdorf ein verlässlicher und proaktiver Partner bei privaten Projekten sein. Aus diesem Grund wird eine mögliche Trägerschaft geprüft. Ziel dieser Gesellschaft (z.B. Zukunft Hochdorf AG), welche als Public Privat Partnership organisiert werden könnte, muss es sein, Aktivitäten von Grundeigentümern, Realisierungsträgern und Investoren zu unterstützen oder gar erst zu ermöglichen bzw. deren Eintritt in bestimmte Vorhaben (z.B. Umsetzung strategische Bausteine) vorzubereiten. Dabei geht es nicht darum finanziellen Gewinn zu erzielen, sondern um das **Auslösen von Aktivitäten und Investitionen**. Langfristig soll die Gesellschaft eine ausgeglichene Rechnung präsentieren.

Nur gemeinsam können wir die gesetzten Ziele erreichen.

Trotz all dieser Bemühungen sind die **Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde beschränkt**. Alleine kann sie die Ziele der Zentrumsentwicklung nicht erreichen. Letztendlich kann

die Entwicklung nur dann einsetzen, wenn die Bevölkerung, die Grundeigentümer und die Gewerbetreibenden bereit sind, Hand zu bieten für eine gemeinsame Entwicklung.

Die **Bevölkerung** kann ihren Beitrag leisten, indem sie ihr Zentrum besucht und mit Leben füllt, Anregungen sowie konkrete Projektideen und Massnahmen einbringt, sich an der Umsetzung einzelner Massnahmen beteiligt und die Arbeit der Gemeinde durch ihr Mitwirken in den Kommissionen, Vereinen und weiteren sozialen oder kulturellen Organisationen unterstützt.

Beitrag der Bevölkerung

Bei der Umsetzung der Zentrumsentwicklung kommt den **Grundeigentümern** eine tragende Rolle zu. Sie können die Entwicklung insbesondere dadurch positiv beeinflussen, indem sie ihre Immobilien unterhalten, den aktuellen Bedürfnissen anpassen und Hand bieten für die Entwicklung neuer Angebote und der einzelnen strategischen Bausteine.

Beitrag der Grundeigentümer

Die bereits ansässigen und auch neuzuziehenden **Gewerbetreibenden** und **Dienstleister** sind aufgefordert, zeitgemässe Formen der Angebotsgestaltung in den Bereichen Versorgung und Dienstleistung zu realisieren, damit das Einkaufen und der Aufenthalt im Zentrum von Hochdorf zu einem Erlebnis werden kann.

Beitrag des Gewerbes

Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, den Erfolg der gemeinsamen Anstrengungen sicherzustellen. Es wird daher periodisch eine Erfolgskontrolle mittels eines Controllings durchgeführt. Als Resultat des Controllings stehen Grundlagen und Kennwerte zur Verfügung, welche die Wirkung und den Erfolg der Zentrumsentwicklung lesbar machen und wenn nötig das Ableiten von Korrekturmassnahmen erlauben.

Erfolgskontrolle

Sollten Sie Anliegen und Fragen sowie interessante Projektideen haben, steht Ihnen der gesamte Gemeinderat (Kontakt: gemeinderat@hochdorf.lu.ch) gerne zu Verfügung.

Unsere Türen stehen Ihnen offen.

Sollten sie Fragen und Anliegen zu bereits lancierten Projekten der Zentrumsentwicklung haben, steht Ihnen Gemeindepräsident Peter Huber (Kontakt: peter.huber@hochdorf.lu.ch) gerne zu Verfügung.

# Grundlagen und Anhang

## Grundlagen

- Leitbild Hochdorf 2005 – 2017
- Legislaturprogramm Hochdorf 2008 – 2012
- Bericht „Wirtschaftliche Stärkung des Regionalzentrums Hochdorf“
- Hochdorf, LU – Profil Zentrum; Interurban AG
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf
- Baulinienplan – Dorfkern Hochdorf (noch nicht rechtskräftig)
- Gemeinde Hochdorf: Ortsplanungsrevision 2009 – Strategie Zonenkonzept
- Teilzonenplan Siedlung
- Kommunaler Verkehrsrichtplan – Bericht für die kantonale Vorprüfung
- idee seetal ag, Talstrasse Seetal (Anhörung VBK 06.02.2009)
- Gemeinde Hochdorf / Öffentlicher Verkehr (Gesamtübersicht Gemeinde Hochdorf)
- Kantonaler Richtplan
- Planungsbericht des RR an den GR – über die NRP, 26.01.2007
- NRP als Chance für unternehmerische Initiativen im ländlichen Raum, idee seetal ag
- Der Regionale Entwicklungsplan Seetal in 18 Bildern (REP Seetal 19. August 2008)

## Anhang

- Arbeitsdokumentation; Kontur AG, 03.12.2010
- Konzeptstudien zu Städtebau / Verkehr in Varianten; GWJ AG, 18.10.2010
- Wirtschaftlichkeitsüberlegungen in Erstellung / Betrieb, GSP AG, 14.06.2010
- Grundstücksprofile, Kontur AG und GSP AG, 10.08.2010 (vertraulich!)
- Bedürfnisabklärung Grossverteiler, Kontur AG, 10.08.2010
- Bedürfnisabklärung kantonale Denkmalpflege, Kontur AG, 11.08.2010
- Konzeptidee Umsetzung Gesundheitszentrum, Gemeinde Hochdorf, 11.05.2009
- Factsheet / Argumentarium B6 Bahnhofplatz, Kontextplan AG, 24.09.2010
- Konzeptstudie Bushaltestellen, Kontextplan AG, 14.09.2010
- Betriebskonzept Zentrum, Kontextplan AG, 24.09.2010
- Factsheet / Argumentarium B7 Hauptstrasse, Kontextplan AG, 24.09.2010
- Machbarkeitsnachweis Ober- und Unterdorf, Kontextplan AG, 15.01.2010

