



Eine Option: Erneuerung Hauszeile an Hauptstrasse, innere Hofzeile mit Aufwertung Rosengasse und «Rucksackbauten» im unteren, rückwärtigen Bereich, ein möglicher Solitärbau gegen den Brauiplatz.



Auch eine Möglichkeit: Erneuerung Bauten an Hauptstrasse, Solitärbauten im Innenbereich mit Einbezug einer bestehenden Kleinbaute. Visualisierungen pd

Optionen für die Entwicklung

HOCHDORF Nördlich entlang der Hauptstrasse möchten die Genossenschaft Zukunft Hofdere und die Gemeinde Hochdorf eine bauliche Erneuerung der Häuserzeile ermöglichen. Dank einer Machbarkeitsstudie liegen nun erste denkbare Lösungsansätze vor – so auch mit Ersatzneubauten.

Von **André Widmer**

Mehrere Gebäude der Häuserzeile zwischen Kreisel und Kirche in Hochdorf entlang der Hauptstrasse sind in die Jahre gekommen, die Bausubstanz hat erheblich gelitten. Seit 2015 hat die Genossenschaft Zukunft Hofdere (GZH) insgesamt drei Liegenschaften in diesem Bereich nördlich der Hauptstrasse gekauft, die Gemeinde Hochdorf ihrerseits die Parzelle mit dem Gebäude an der Hauptstrasse 14. Sowohl die GZH als auch die Gemeinde möchten Hochdorf als «attraktives Regionalzentrum mit hoher Lebensqualität» weitergestalten und dazu gehört diese an prominenter Lage befindliche Häuserzeile. Im Herbst 2021 haben GZH und Gemeinde nun eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um das Nutzungspotenzial zu eruieren (Ausgabe vom 30. September 2021). In der Zwischenzeit wurden diverse Arbeitssitzungen abgehalten und eine Umfrage bei den Grundeigentümern, die über Immobilien im betreffenden Perimeter verfügen, durchgeführt. Auch der Fachbeirat der Gemeinde wurde involviert.

Neugestaltung an der Rosengasse

Nun liegen erste denkbare Lösungsansätze vor, die von einem spezialisierten Planungsbüro erarbeitet wurden. Die Varianten der Zeitraum Planungen AG aus Luzern: Eine Strassenseite mit Ersatzneubauten entlang der Hauptstrasse ohne Bebauung im Innenhof, eine Bebauung mit Solitärbauten im Innenhof, ein Innenhof mit einer Hofzeile, eine Strassenseite mit «Rucksackbauten» gegen den Innenhof und daraus abgeleitet zwei Synthesen: Mit einer Häuserzeile an der Rosengasse und einem zusätzlichen Solitärbau oder mit mehreren Solitärbauten. Allen Varianten gemeinsam ist, dass dem Freiraumkonzept der Gemeinde Hochdorf Rechnung getragen werden soll, die Rosengasse familienfreundlich wird und lediglich noch Zu- und Wegfahrten, beispielsweise von Lieferanten, möglich sein sollen. Die Parkplätze – rund bis 40 an der Zahl – würden unterirdisch angesiedelt, an die Braui-Tiefgarage angeschlossen und mit deren Zufahrt erschlossen. Die Grösse der Tiefgarage hängt zudem auch noch davon ab, wie die Situation sich oberirdisch präsentiert.

Die Idee sei, an der Rosengasse eine Durchgängigkeit zu erzielen, erklärt dazu Daniela Ammeter Bucher, Co-Präsidentin der Genossenschaft Zukunft Hofdere. Die Rosengasse solle von Autos befreit werden. Denkbar sei ein Quartierplatz mit einer Art Scharnierfunktion, so Ammeter Bucher.

«Gute Basis für die Eigentümer»

Mit der Machbarkeitsstudie liegen erste denkbare Entwicklungsmöglichkeiten

ten vor, lässt Daniela Ammeter Bucher verstehen. Es seien sehr interessante Synthesen und Ideen, welche die Zeitraum Planungen AG erarbeitet habe. «Eine gute Basis für die Eigentümer, in diesem Prozess weiterzufahren.» Neben den Grundeigentümern wurde auch der Fachbeirat der Gemeinde zu den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie informiert und vor einigen Tagen auch die Generalversammlung der Genossenschaft Zukunft Hofdere, zu der 40 Personen erschienen.

«Prozess ist angestossen»

Um diesen zentralen Bereich Hochdorfs weiterentwickeln zu können, sind aber einige Herausforderungen zu meistern und diverse Parameter zu berücksichtigen. Die Gebäudehöhen sollen gemäss der Studie in jenem Bereich aufgrund der Nähe zum Kirchenbezirk um lediglich maximal 1.5 Meter erhöht werden – das topografische Gefälle von Kirche zu Kreisel beträgt lediglich fünf Meter. Die Raumhöhen in den Liegenschaften sind teilweise relativ gering. Auch sind Giebelhäuser zu erstellen. Der Zustand der Bausubstanz der verschiedenen Immobilien ist genauer zu eruieren. Und natürlich denkmalerische Aspekte. «Eine Mehrzahl der bestehenden Bauten entlang der Hauptstrasse sind im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft. Sie liegen zudem in einer Baugruppe, welche sich beidseits der Hauptstrasse erstreckt, was einen erhöhten Schutzstatus des Ensembles insgesamt bedeutet. Es ist prioritär davon auszugehen, dass die als erhaltenswert eingestuft



In die Jahre gekommen: Liegenschaften an der Hauptstrasse. Foto André Widmer

Häuser nicht zurückgebaut, wohl aber massvoll verändert und ergänzt werden dürfen. Abschliessend wird eine vertiefte bauhistorische Untersuchung jedes einzelnen inventarisierten Baus aufzeigen, ob auch ein Ersatz-Neubau mit ähnlichem Volumen möglich ist», erklärt Daniel Stalder von der Zeitraum Planungen AG.

Zudem sind derzeit auch nicht alle Eigentümerinnen und Eigentümer an der gemeinsamen Entwicklung interessiert. Gemäss Daniela Ammeter Bucher ist eine Idee, dass allenfalls gebäudeübergreifend Ladenräumlichkeiten gestaltet werden könnten. Sollte eine Entwicklung tatsächlich gestartet werden,

sei auch eine Etappierung möglich, so die GZH-Co-Präsidentin. Auch wenn die Weiterentwicklung nun noch einige Zeit und Gespräche beanspruchen wird, erklärt Daniela Ammeter Bucher: «Der Prozess ist angestossen.»

Wertvolle Gesamtsicht

Die gesamtheitliche Sicht für diesen Perimeter im Zentrumsbereich sei wertvoll, erklärt auch die Hochdorfer Gemeindepräsidentin Lea Bischof-Meier. Dank der Machbarkeitsstudie sehe man nun visuell, was möglich sein könnte. Der Handlungsbedarf bei den älteren Liegenschaften sei vorhanden, lässt auch Lea Bischof-Meier verstehen.

Rechnung fällt besser aus als budgetiert

HOCHDORF Die Erfolgsrechnung 2021 der Gemeinde Hochdorf schliesst mit einem Aufwandüberschuss von 256 741 Franken ab, während das Budget einst ein Minus von 715 201 Franken vorsah. Hauptgründe für die Verbesserung um 458 459 Franken sind gemäss Gemeinde ein niedrigerer Sach- und übriger Betriebsaufwand sowie höhere Steuererträge.

Der Ertrag bei den Gemeindesteuern beträgt 27,790 Millionen Franken. Budgetiert waren 27,364 Millionen Franken, was Mehreinnahmen von 425 935 respektive 1.56 Prozent entspricht. Das Finanzergebnis weist einen Überschuss von 361 149 Franken aus. Gegenüber Budget entspricht dies einer Verschlechterung von 204 550 Franken. Dazu haben mehrere Faktoren geführt:

Mindererträge beim Kulturzentrum Braui, das als Folge der Pandemie während mehrerer Monate geschlossen werden musste, wetterbedingte Mindereinnahmen beim Seebad sowie Zusatzkosten für die Transaktion des Südi-Areals. Die Investitionsausgaben liegen mit 5,026 Millionen um 5,508 Mio. Franken unter dem bewilligten Budget. Die Differenz ergibt sich hauptsächlich aus der Sanierung des Schulhauses Avanti, wo hohe Ausgaben noch nicht verrechnet wurden und sich somit in die Folgejahre 2022 und 2023 verschieben. Von den budgetierten Investitionen wurden ausserdem 1,418 Millionen Franken ins Budget 2022 übertragen, weil die entsprechenden Projekte wie der Ersatz der Fussgängerüberführung beim Seetal-Center oder des Sprungturms im Seebad Baldegg noch nicht abgeschlossen werden konnten.

Aufmerksam in die Zukunft

Die Nettoschuld pro Kopf betrug per Ende letzten Jahres 296 Franken und hat sich um 172 Franken erhöht. Das

Budget sah eine Nettoschuld von 1907 Franken vor. Die Differenz ist auf das tiefere Investitionsvolumen zurückzuführen. Mit den ins Folgejahr übertragenen Investitionen und den geplanten Aufwendungen rund um das Schulhaus Avanti wird sich die Verschuldung der Gemeinde Hochdorf dieses und nächsten Jahr deutlich erhöhen. Allerdings zeichnet sich in diesem Zusammenhang eine gewisse Entspannung ab: Einerseits schloss die Rechnung der Gemeinde in den letzten Jahren jeweils gut bis sehr gut ab. Andererseits hat der Kanton Luzern kürzlich eine Anpassung der Bandbreiten für die Finanzkennzahlen der Gemeinden beschlossen. Der Wechsel von dynamischen Werten auf fixe, höhere Beträge bietet gerade Zentrumsgemeinden mit vergleichsweise hohen Investitionskosten mehr Handlungsspielraum.

«Somit gestaltet sich der Blick in die Zukunft für die Gemeinde Hochdorf aufmerksam, aber durchaus positiv», heisst es in der Mitteilung der Gemeinde Hochdorf. pd



Marianne Schurtenberger (links) wird von Marianne Steinhauser unterstützt. Foto pd

Buvette «La Luna» ab April

HOCHDORF Regula Schurtenberger wird die Buvette im Lunapark betreiben und von Marianne Streinhäuser unterstützt werden.

Die beiden Hochdorferinnen mit guter Verankerung in der Bevölkerung laden mit dem neuen rot-grünen Buvettewagen zum Verweilen und Geniessen ein. Die Buvette ist von April bis Ende September geöffnet bei schönem Wetter, von 9 Uhr bis 20 Uhr. Gemäss Leistungsvereinbarung mit der Gemeinde sind vereinzelte Öffnungen bis 22 Uhr auf

Gesuch hin möglich. Der Betrieb der Buvette ist witterungsabhängig, deshalb will die Betreiberin jeweils transparent über die tägliche Öffnung informieren. Die Buvette im Lunapark ist im Jahr 2022 ein Pilotbetrieb und wird Ende Saison evaluiert unter Einbezug der Anstösser. Die öffentliche Toilettenanlage im Spritzenhaus ist erneuert worden. Der Zugang ist neu an der Rosentalstrasse. Dadurch ist mehr Sicherheit gewährleistet. Die Toilettenanlage ist hindernisfrei ausgebaut worden und entspricht somit den SIA-Normen. Die neue Toilettenanlage wird Anfang April in Betrieb genommen. pd